



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Gobierno de Puerto Rico

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: **8203**

Fecha: **29 de mayo de 2012**

Aprobado: **Hon. Kenneth D. McClintock**
Secretario de Estado

Por: **Eduardo Arosemena Muñoz**
Secretario Auxiliar de Servicios

**REGLAMENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL
PROGRAMA TU CASA
DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA**

ÍNDICE

	PÁGINA
ARTÍCULO 1: TÍTULO	3
ARTÍCULO 2: BASE LEGAL	3
ARTÍCULO 3: PROPÓSITO	3
ARTÍCULO 4: DEFINICIONES	5
ARTÍCULO 5: CREACIÓN DEL PROGRAMA Y DISPOSICIONES GENERALES	7
ARTÍCULO 6: VENTA DE UNIDADES SOBRANTES	7
ARTÍCULO 7: DISPOSICION DE UNIDADES SOBRANTES POR RAZÓN DE SITUACIÓN DE EMERGENCIA	8
ARTÍCULO 8: PROCEDIMIENTOS INTERNOS	12
ARTÍCULO 9: SEPARABILIDAD	12
ARTÍCULO 10: RECONSIDERACIÓN	12
ARTÍCULO 11: CLÁUSULA DE SALVEDAD	12
ARTÍCULO 12: VIGENCIA	12

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA**

**REGLAMENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA TU CASA DEL
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA**

ARTÍCULO 1. - TÍTULO

Este Reglamento se conocerá y podrá ser citado como el “Reglamento para la Implementación del Programa Tu Casa del Departamento de la Vivienda”.

ARTÍCULO 2. - BASE LEGAL

Este Reglamento es promulgado en virtud de las disposiciones de la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda” y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”. Ninguna de las disposiciones de este Reglamento será interpretada de manera que limite cualquiera de las facultades concedidas al Departamento o al Secretario bajo cualquier ley o Reglamento.

ARTÍCULO 3. - PROPÓSITO

El Departamento de la Vivienda (en adelante, el Departamento), fue establecido mediante la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, y conforme a la misma puede disponer de propiedades inmuebles bajo los términos y condiciones que estime apropiados para cumplir con sus fines y propósitos.

Para el año 2003, el Departamento y la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (en adelante, Autoridad), entidad creada por la Ley Núm. 103 de 11 de agosto de 2001, según enmendada, suscribieron un Acuerdo Interagencial de Asistencia al amparo del Programa Nuevo Hogar Seguro (“PNHS”). Dicho programa era uno de mitigación de desastres a largo plazo establecido a tenor de la Ley Núm. 280 de 30 de noviembre de 1998, según enmendada, y la concesión de subvención de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (“FEMA” por sus siglas en inglés) bajo su Programa de Subvención de Mitigación de Desastres (“HMGP” por sus siglas en inglés), autorizado al amparo de la Sección 404 de la “Robert T. Stafford Disaster Relief and Emergency Assistance Act” (Public Law 93-288) y la Sección 206.434 del Título 44 del Código de Reglamentos Federales. El programa autorizaba la concesión de fondos hasta un máximo de 75% de los costos elegibles para las gestiones realizadas al amparo del PNHS.

El PNHS constituyó un esfuerzo intergubernamental para lograr la relocalización de personas y familias cuyas propiedades residenciales fueron severamente impactadas por el embate del Huracán Georges y personas y familias cuyas propiedades residenciales yacían en zonas de alto riesgo de inundación o deslizamiento. En dicho programa el Departamento es el Sub-Concesionario y la Autoridad el gerente de administración de los proyectos.

El PNHS ha operado fiscalmente con una línea de crédito rotatoria por \$50,000,000.00, otorgada a la Autoridad por el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico. Dicha línea de crédito fue posteriormente incrementada a \$66,646,911.00. La fuente de repago de esta línea de crédito son las subvenciones otorgadas por el Gobierno Federal, en virtud del HMGP y los fondos provenientes de las hipotecas autorizadas para cubrir la diferencia del precio de adquisición de las unidades bajo el PNHS. Los referidos reembolsos federales fueron detenidos en el 2007, resultando como única fuente de repago los fondos provenientes de las hipotecas otorgadas, los cuales no representan un ingreso suficiente para amortizar la línea de crédito. La Autoridad ha asumido la función de administrador de los proyectos desarrollados, encargándose del mantenimiento de los mismos y de las unidades no ocupadas bajo el PNHS y ha asumido, a través de la línea de crédito, los costos legales, de consultoría y gerencia de proyectos.

Es por ello que el Departamento y la Autoridad llegaron a un acuerdo mediante el cual el primero asumirá a cabalidad las obligaciones y responsabilidades que impone nuestro ordenamiento jurídico al dueño de un proyecto de construcción u obra y será el encargado de la disposición o enajenación de cualquier Unidad Sobrante no cualificada para participación bajo los parámetros del PNHS, incluyendo la ejecución de cualquier mejora necesaria para su disposición. Así las cosas, resulta necesario que todo producto líquido de la venta, ocupación o disposición de las Unidades Sobrantes sea depositado en la cuenta para la amortización de la línea de crédito.

Mediante este Reglamento se establecen los procedimientos para que el Departamento pueda disponer mediante venta las Unidades Sobrantes y de no ser factible la venta, determinar el método de ocupación o disposición como estime pertinente.

Además de lo expuesto, el Secretario podrá proveer para la ocupación de Unidades Sobrantes de forma inmediata si la seguridad pública así lo amerita y conforme a los procedimientos establecidos en este Reglamento.

El Departamento, conforme a sus deberes y facultades en ley, procede a establecer, mediante el presente Reglamento, los parámetros para disposición de las referidas Unidades Sobrantes, tanto mediante venta en el mercado, como en consideración a necesidades imperantes de vivienda segura para personas y familias de bajos o moderados recursos de Puerto Rico si la seguridad pública lo amerita.

Para cumplir con la mencionada encomienda, se ha creado el Programa Tu Casa mediante Orden Administrativa Núm. 12.5 de 4 de mayo de 2012, por el Secretario de la Vivienda conforme a las facultades que le establece la Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda.

A tenor con sus facultades legales, el Departamento podrá contratar a cualquier recurso profesional o técnico que sea necesario para cumplir con el propósito de este Reglamento.

Este Reglamento no será interpretado como una limitación de los poderes y facultades del Departamento bajo cualquier ley o reglamento existente. Por la presente se incorporan por referencia las disposiciones de la Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda.

ARTÍCULO 4. - DEFINICIONES

Para los fines de este Reglamento, los siguientes términos o frases tendrán los respectivos significados que a continuación se disponen, salvo que de su propio contexto se desprenda lo contrario:

- a) Autoridad- la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, corporación pública creada por la Ley Núm. 103 de 11 de agosto de 2001, según enmendada.
- b) Comité de Ventas – Comité creado por el Reglamento para la Adquisición y Disposición de Propiedades Inmuebles del Departamento de la Vivienda, Reglamento Núm. 7028, según enmendado.
- c) Condiciones Restrictivas- Condiciones impuestas por el Departamento y/o por la Autoridad al participante que restringen la capacidad de enajenar y limitan los usos que éste puede dar a su propiedad.
- d) Departamento- Departamento de la Vivienda de Puerto Rico y sus agencias adscritas, según definido en la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda".
- e) Dependiente- Persona que reside con una persona que la mantiene y le provee más del 50% del alimento de la misma.
- f) Dueño- el dueño de la Unidad de Vivienda.
- g) Ingresos Muy Bajos- Familias cuyo ingreso representa el 50% de la mediana de ingreso para la región donde reside de acuerdo a los parámetros de HUD.
- h) Jefe de Familia- Persona que posea uno o más dependientes.
- i) Ocupante- Jefe de Familia o persona soltera independiente que resida en una Unidad de Vivienda en calidad de dueño, arrendatario, precarista o por tener una participación como miembro de una sucesión titular de la Unidad de Vivienda y a quien el resto de los miembros de la sucesión han autorizado el uso y disfrute de la misma.

- j) Participante- Jefe de Familia o persona soltera independiente ocupante de una Unidad de Vivienda que yace en zonas de peligro, tales como zonas inundables o de posible deslizamiento, entre otros, o que la seguridad de éste y su familia estén en condiciones que afecten su vida y su salud, y cumple con los requisitos de este Programa. Dicho participante tiene ingreso anual que no excede el establecido para familias de ingresos bajos por los programas de Vivienda de Interés Social del Gobierno de Puerto Rico o el Gobierno de los Estados Unidos de América, conforme dicha cantidad varíe de tiempo en tiempo, según determinado por el Secretario de la Vivienda. También podrá ser considerado como participante, cualquier otra persona que el Secretario de la Vivienda determine según su sana discreción.
- k) Participante de edad avanzada- Persona mayor de 65 años que cumple con los requisitos de este Programa.
- l) Participante con Impedimentos- persona incapacitada para trabajar que cumple con los requisitos de este.
- m) Participante que es el principal proveedor de cuidado a persona con impedimentos- persona que provee cuidado a persona con impedimentos y ésta requiere atención especial intensiva por lo que el participante no puede obtener empleo remunerado y cumple con los requisitos de este Programa.
- n) PNHS- Programa Nuevo Hogar Seguro.
- o) Precarista- Para propósitos de este Reglamento, persona que ocupa una Unidad de Vivienda de la cual no es titular y permanece en ésta por la mera tolerancia del dueño de la vivienda.
- p) Precio de Venta - suma de dinero por la cual se vende una Unidad Sobrante, conforme al valor en el mercado.
- q) Programa- el Programa Tu Casa creado mediante la Orden Administrativa Núm. 12.5 de 4 de mayo de 2012.
- r) Secretario - el Secretario del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.
- s) Solicitud de Compra Directa - Oferta de compra que es originada por cualquier parte interesada en comprar una Unidad Sobrante.
- t) Unidad de Vivienda- Vivienda ubicadas en zonas de peligrosidad, tales como zonas inundables o de posible deslizamiento, o cuyas condiciones afecten la seguridad, vida y salud de sus ocupantes.

- u) Unidad Sobrante- Unidad de vivienda sobrante no cualificada para participación bajo los parámetros del PNHS.
- v) Valor en el Mercado - precio mayor expresado en términos de dinero que un comprador estaría dispuesto a pagar por una propiedad y por el cual el vendedor estaría dispuesto a vender si la propiedad ha sido expuesta a un mercado libre por tiempo razonable, siempre que, tanto el comprador como el vendedor, estén bien informados sobre los usos y fines a que esta propiedad puede dedicarse de inmediato y en un futuro cercano y que ambos actúen voluntariamente y no bajo presión o fuerza.
- w) Venta- Acción de traspasar el dominio de una Unidad Sobrante mediante compraventa.

ARTÍCULO 5. - CREACIÓN DEL PROGRAMA Y DISPOSICIONES GENERALES:

El Programa Tu Casa fue creado mediante Orden Administrativa Núm.12.5 de 4 de mayo de 2012.

Este Programa permite la ejecución del acuerdo suscrito entre la Autoridad y el Departamento, para que este último ponga a la venta las Unidades Sobrantes no cualificadas para participación bajo los parámetros del PNHS por un término no menor de sesenta (60) días. Al cabo de los sesenta (60) días, si una venta no es factible, el Departamento podrá determinar el método de ocupación o disposición como estime pertinente. El referido proceso de venta y su correspondiente término de sesenta (60) días podrá ser preterido de haberse decretado una emergencia por el Gobernador de Puerto Rico mediante Orden Ejecutiva y/o por el Secretario mediante Orden Administrativa.

Además el Departamento podrá cualificar, sin limitarse al período indicado, a familias o personas ocupantes que residen en unidades de vivienda que yacen en zonas de alta peligrosidad o cuyas condiciones son unas que amenazan su vida y su salud, y proveerles la oportunidad de adquirir una Unidad Sobrante mediante la suscripción de una hipoteca silente a favor de la Autoridad garantizando el pago de \$23,640.00 en la eventualidad de que se incumplan las condiciones restrictivas impuestas por el Departamento y/o la Autoridad.

ARTÍCULO 6. - VENTA DE UNIDADES SOBRANTES

Sección 1. - Solicitud y Procedimientos

La venta de Unidades Sobrantes se realizará mediante una aceptación de Solicitud de Compra Directa. El procedimiento para ello se realizará conforme al Reglamento para la Adquisición y Disposición de Propiedades Inmuebles del Departamento de la Vivienda, Reglamento Núm. 7028, según enmendado.

No obstante lo establecido en dicho Reglamento, el Departamento pondrá a la venta en el mercado las Unidades Sobrantes por un período no menor de sesenta (60) días. Dicha venta

podrá efectuarse entre el Departamento y cualquier persona natural o jurídica sin los requisitos de elegibilidad que se imponen en este reglamento para los casos de emergencia. En caso de no efectuarse la venta en dicho período, el Secretario podrá, a su discreción, establecer el tiempo en que dicha Unidad Sobrante esté disponible en el mercado, así como el tiempo para perfeccionar la compraventa.

ARTÍCULO 7. - DISPOSICIÓN DE UNIDADES SOBANTES POR RAZÓN DE SITUACIÓN DE EMERGENCIA

Sección 1. - Voluntariedad del Programa; Consentimiento

La participación en el Programa es voluntaria, conforme a los criterios de elegibilidad establecidos en este Reglamento.

Para garantizar la voluntariedad en la participación, se entregará un documento de consentimiento que llenará y firmará el residente elegible donde expresará el interés de participar en el Programa.

Sección 2. - Requisitos de Elegibilidad

Los requisitos para participar en el Programa son:

- a) Ser Jefe(a) de Familia o persona soltera independiente;
- b) Ocupar una Unidad de Vivienda, sea por ser dueño, arrendatario o precarista o miembro de una sucesión titular de la misma, conforme definida en este Reglamento;
- c) No haber sido dueño de otra vivienda adicional a la Unidad de Vivienda y/o inmueble durante los dos años anteriores la fecha de solicitud;
- d) El ingreso anual no exceda el establecido para familias de ingresos bajos por los programas de Vivienda de Interés Social del Gobierno de Puerto Rico o el Gobierno de los Estados Unidos de América, conforme dicha cantidad varíe de tiempo en tiempo, según determinado por el Secretario de la Vivienda.
- e) Cumplir con cualesquiera otros requisitos de aplicación general dispuestos por el Departamento o la Autoridad.
- f) Estos requisitos podrán ser preteridos mediante autorización del Secretario y mediando justa causa para ello.

El Departamento, a través de sus oficinas regionales, monitoreará el cumplimiento de los criterios y limitaciones establecidos en este Reglamento, y en los acuerdos suscritos entre el

Departamento, la Autoridad, los residentes elegibles y los dueños.

Sección 3. - Elegibilidad de los Arrendatarios, Precaristas o Miembros de Sucesiones

Como regla general, los dueños de las Unidades de Vivienda y sus familias son las personas elegibles para participar en el Programa, siempre que cumplan con los demás requisitos establecidos en este Reglamento.

En los casos donde el solicitante resida en una Unidad de Vivienda y no sea su dueño por estar arrendado, ocupe en precario o sea miembro de una sucesión que a su vez sea titular de la unidad y la misma esté ubicada en zonas de peligrosidad, tales como zonas inundables o de posible deslizamiento, o las condiciones de la vivienda amenacen su vida y salud, el participante será el ocupante, es decir, el arrendatario, precarista o miembro de la sucesión. Los arrendadores y otros miembros de la sucesión no residentes no son elegibles para participar en el Programa.

En el caso de Unidades de Vivienda ocupadas por un heredero del que era dueño de la unidad se requerirá la documentación fehaciente que evidencie el que dicha persona pertenece a dicha sucesión y que el causante era el dueño de la misma.

Todos los ocupantes, sean dueños, arrendatarios, precaristas o miembros de sucesiones que residan en la unidad de vivienda tienen que cumplir con los requisitos establecidos en este Reglamento para poder ser participante.

Sección 4. - Viviendas donde Cohabitan Varias Familias

Si en la Unidad de Vivienda conviven varios Jefes de Familia, sólo un Jefe de Familia se beneficiará del Programa. La necesidad de vivienda de los otros Jefes de Familia será canalizada por los distintos programas de vivienda del Departamento. En caso que haya Unidades Sobrantes en exceso, los Jefes de Familia que cumplan con los demás requisitos de este Programa, serán elegibles para el mismo de acuerdo a la preferencia establecida por este Reglamento.

Sección 5. - Orden de Preferencia

En los casos en que el Departamento tenga que establecer un orden de preferencia para adjudicar las Unidades Sobrantes se utilizará el siguiente orden:

- A. La inminencia de la amenaza a la vida o seguridad del participante y/o su familia.
- B. Personas de Edad Avanzada y discapacitados.
- C. Núcleos familiares compuestos por cinco o más dependientes.
- D. Núcleos familiares compuestos por cuatro dependientes.

E. Núcleos familiares compuestos por tres dependientes.

F. Núcleos familiares compuestos por dos dependientes.

G. Individuos.

Sección 6. - Evaluación de la Unidad de Vivienda

Personal capacitado o contratado por el Departamento evaluarán las Unidades de Vivienda identificadas como elegibles para participar en el Programa y determinarán si cualifican para que se provea una Unidad Sobrante.

Sección 7. - Expediente del Caso

Todo expediente de caso constará de los siguientes documentos, según aplique:

- a) Documento de participación acompañado de fotocopia de identificación con foto.
- b) Hoja de cotejo de elegibilidad (Tabulación de Ingresos).
- c) Documentación como sigue:
 1. Escrituras, Afidávit, Certificación del Registro de la Propiedad o Estudio de Título, Declaratoria de Herederos.
 2. Verificación de ingresos con copia de talonario y certificación de empleo.
 3. Certificación de Deuda y Valores expedido por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM).
 4. Formulario de inspección inicial de la Unidad de Vivienda.
 5. Documento de acuerdo entre el Departamento y el residente elegible.
 6. Fotografías de la Unidad de Vivienda del participante.
 7. Notificación de aprobación o rechazo con una explicación de las razones.
 8. Informe de visita al hogar.
 9. Cualquier otro documento necesario para cumplir con las disposiciones de este Reglamento y de los programas administrados por el Departamento y/o sus agencias adscritas.

Sección 8. - Obligaciones del Participante; Hipoteca Silente

Las Unidades Sobrantes sustituirán aquellas que hayan sido consideradas no aptas para residencia conforme definido en este Reglamento y que estuvieran habitadas por un residente elegible. Éstas serán gravadas hasta la cantidad de \$23,640.00.

Las Unidades Sobrantes serán asignadas a aquellas personas que cumplan con los requisitos establecidos en la reglamentación aplicable y siguiendo el orden de preferencias adoptado por el Departamento.

Al momento de transferirse la titularidad al participante de la Unidad Sobrante, el participante suscribirá una hipoteca silente con la Autoridad garantizando el repago de la suma de VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS CUARENTA DÓLARES (\$23,640.00) a favor de dicha entidad, sin intereses, en la fecha en que se realice el traspaso de título (venta), enajenación, refinanciamiento, gravamen (segunda hipoteca) o cualquier otro acto que afecte el título y dominio de la propiedad hipotecada, sin el consentimiento de Autoridad, durante el término el término de treinta (30) años contados desde la firma del referido Instrumento Público.

Si se determina que el participante ha incumplido con las condiciones restrictivas establecidas se declarará vencida la hipoteca que garantiza su cumplimiento y se procederá con el cobro de la suma indicada en el párrafo anterior.

Sección 9. - Refinanciamiento de las Unidades Sobrantes

El participante podrá en cualquier momento dentro del término de la hipoteca liberar la propiedad de las condiciones restrictivas mediante el pago de la suma de VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS CUARENTA DÓLARES (\$23,640.00) a favor de Autoridad.

Sección 10. - Fallecimiento de un Participante del Programa

Si el participante que adquiere una Unidad Sobrante fallece y uno o más herederos residen en la misma, éstos mantendrán las mismas obligaciones que el causante, según este Reglamento. Sin embargo, en los casos que los herederos no cumplan con los requisitos del programa o decidan vender, permutar, donar o de otro modo transferir la vivienda de construcción nueva, vendrán obligados a efectuar de forma solidaria el pago de la suma de VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS CUARENTA DÓLARES (\$23,640.00) a favor de Autoridad.

ARTÍCULO 8. - PROCEDIMIENTOS INTERNOS

El Departamento establecerá los procedimientos internos necesarios para administrar este Reglamento.

ARTÍCULO 9. - SEPARABILIDAD

En el caso de que algún artículo o cláusula de este Reglamento fuese declarada inconstitucional o nula por un tribunal de jurisdicción competente, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, cláusula, artículo o parte específicamente afectada.

ARTÍCULO 10.- RECONSIDERACIÓN

Cualquier persona que no esté de acuerdo con alguna decisión tomada por el Secretario bajo las disposiciones de este Reglamento podrá presentar ante el Secretario una solicitud de reconsideración dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de la notificación de la decisión de la cual se solicita la reconsideración.

ARTÍCULO 11. - CLÁUSULA DE SALVEDAD

Cualquier asunto no cubierto por este Reglamento será resuelto por el Secretario de conformidad con leyes, Reglamentos, órdenes ejecutivas y resoluciones aplicables y en todo aquello que no esté previsto en las mismas, se regirá por las normas de sana administración pública.

ARTÍCULO 12. - VIGENCIA

Las disposiciones de este Reglamento entrarán en vigor inmediatamente después de su radicación en el Departamento de Estado, a tenor con la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

En San Juan, Puerto Rico, hoy 29 de Mayo de 2012.

APROBADO POR:



LCDR. MIGUEL B. HERNÁNDEZ VIVONI
SECRETARIO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA