

GOBIERNO DE PUERTO RICO
FIDEICOMISO PERPETUO PARA LAS COMUNIDADES ESPECIALES

**REGLAMENTO PARA LA REHABILITACIÓN, RECONSTRUCCIÓN
Y CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS Y VIVIENDAS NUEVAS EN
COMUNIDADES ESPECIALES**

NÚMERO: 9426

Fecha: 9 de enero de 2023

Aprobado: Omar J. Marrero Díaz



Secretario de Estado
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico

ÍNDICE

	PÁGINA
ARTÍCULO 1. - TÍTULO	5
ARTÍCULO 2. - BASE LEGAL	5
ARTÍCULO 3. - TRASFONDO, PROPÓSITO Y APLICABILIDAD	6
ARTÍCULO 4. - DEFINICIONES	7
ARTÍCULO 5. - SOBRE EL PROGRAMA PARA LA REHABILITACIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS Y VIVIENDAS NUEVAS EN COMUNIDADES ESPECIALES	10
ARTÍCULO 6. - DISPOSICIONES GENERALES	10
ARTÍCULO 7. - PARTICIPACIÓN EN EL PROGRAMA Y REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD	15
ARTÍCULO 8. - EXCLUSIONES	16
ARTÍCULO 9. - FACTORES A SER CONSIDERADOS EN LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA NUEVA	17
ARTÍCULO 10. - FACTORES A SER CONSIDERADOS EN LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA NUEVA	19
ARTÍCULO 11. - CRITERIOS DE PARTICIPACIÓN EN PROYECTOS PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS EN COMUNIDADES ESPECIALES	20
ARTÍCULO 12. - CRITERIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS EN COMUNIDADES ESPECIALES	20
ARTÍCULO 13. - FINANCIAMIENTO DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS	21
ARTICULO 14. - FINANCIAMIENTO PARA CASOS DE REHABILITACIÓN MENOR	21
ARTÍCULO 15.- FINANCIAMIENTO PARA CASOS DE REHABILITACIÓN MAYOR	21

ARTÍCULO 16. - FINANCIAMIENTO PARA CASOS DE REHABILITACIÓN MENOR CUANDO SUSECIÓN ES DUEÑA DE LA VIVIENDA	22
ARTÍCULO 17. - FINANCIAMIENTO PARA CASOS DE REHABILITACIÓN MAYOR CUANDO SUSECIÓN ES DUEÑA DE LA VIVIENDA	22
ARTÍCULO 18. - REHABILITACIÓN MENOR PARA CASOS DONDE EL PARTICIPANTE ES UN PRECARISTA	23
ARTÍCULO 19. - REHABILITACIÓN MAYOR PARA CASAS DONDE EL PARTICIPANTE ES UN PRECARISTA	23
ARTÍCULO 20. - REHABILITACIÓN PARA CASOS DONDE EL PARTICIPANTE ES UN ARRENDATARIO	23
ARTÍCULO 21. - FINANCIAMIENTO DE NUEVA VIVIENDA-CONDICIONES GENERALES	24
ARTÍCULO 22. - REQUISITO ADICIONAL EN CASOS DE NUEVA VIVIENDA	25
ARTÍCULO 23. - CÁLCULO DE OBLIGACIÓN DEL PARTICIPANTE	25
ARTÍCULO 24. - REPAGO DE OBLIGACIÓN DEL PARTICIPANTE	25
ARTÍCULO 25. - VENTA DE LA VIVIENDA SI ESTA TIENE GRAVÁMENES	27
ARTÍCULO 26. - REFINANCIAMIENTO DE LAS NUEVAS VIVIENDAS	27
ARTÍCULO 27. - HEREDERO CON CONSENTIMIENTO DE LA SUCESIÓN	27
ARTÍCULO 28. - HEREDERO SIN CONSENTIMIENTO DE LA SUCESIÓN	28
ARTÍCULO 29. - FALLECIMIENTO DE UN PARTICIPANTE DEL PROGRAMA	28

ARTÍCULO 30. - EXENCIÓN DE PAGOS MENSUALES	29
ARTÍCULO 31. - DELEGACIÓN DE TAREAS DE SERVICIO A PRÉSTAMOS	29
ARTÍCULO 32. - VIVIENDAS DE MADERA Y SEGURO DE HIPOTECA	29
ARTÍCULO 33. - OTRAS FUENTES DE FONDOS	29
ARTÍCULO 34. - EXPEDIENTE DEL CASO Y OTROS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS INTERNOS	30
ARTÍCULO 35. - ADQUISICIÓN O VENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE	30
ARTÍCULO 36. - INGRESOS EN EL FONDO ESPECIAL	39
ARTÍCULO 37. - RECONSIDERACIÓN	39
ARTÍCULO 38. - DISPOSICIONES DE OTROS REGLAMENTOS	39
ARTÍCULO 39. - SEPARABILIDAD	39
ARTÍCULO 40. - VIGENCIA RETROACTIVA	39
ARTÍCULO 41. - CLÁUSULA DE SALVEDAD	39
ARTÍCULO 42. - VIGENCIA	39
ANEJOS	41

GOBIERNO DE PUERTO RICO
FIDEICOMISO PERPETUO PARA LAS COMUNIDADES ESPECIALES
REGLAMENTO PARA LA REHABILITACIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y
CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS Y VIVIENDAS EN COMUNIDADES
ESPECIALES.

ARTÍCULO 1. - TÍTULO

Este Reglamento se conocerá y será citado como el "**Reglamento para la Rehabilitación, Reconstrucción y Construcción de Viviendas Nuevas en Comunidades Especiales**".

ARTÍCULO 2. - BASE LEGAL

Este Reglamento es adoptado y promulgado en virtud de las disposiciones de la Ley 271-2002, según enmendada, conocida como *Ley del Fideicomiso Perpetuo de las Comunidades Especiales*; del Artículo 3.2 de la Ley 10-2017, según enmendada, conocida como *Ley Orgánica de la Oficina para el Desarrollo Socioeconómico y Comunitario de Puerto Rico*; de la Ley 219-2012, según enmendada, conocida como *Ley de Fideicomisos*; de la Ley 1-2001, según enmendada, conocida como *Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales de Puerto Rico*"; Ley 26-2017 conocida como "Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal" y de la Ley 38-2017, según enmendada, mejor conocida como *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico* y en acorde con la Ley 73 de 2019 según enmendada y conocida como la "*Ley de la Administración de Servicios Generales para la Centralización de las Compras del Gobierno de Puerto Rico de 2019*."

Asimismo, este Reglamento es adoptado y promulgado conforme a lo dispuesto en la *Escritura de Constitución de Fideicomiso Irrevocable para el beneficio del Fideicomiso Perpetuo de las Comunidades Especiales*, Escritura Núm. 43 de 30 de diciembre de 2004, otorgada ante el notario José R. Cestero Calzada. El presente reglamento sustituye el reglamento 6773 mejor conocido como el "Reglamento para la Rehabilitación de Viviendas en Nuestras Comunidades Especiales" promulgado por el Departamento de la Vivienda el 23 de febrero de 2004. De igual forma se deroga el Reglamento 6839 del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales conocido como "Reglamento del Programa de Préstamos para la Rehabilitación y Construcción de Viviendas para nuestras comunidades especiales". En adelante, cualquier mención o alusión al Reglamento 6839 que se haya hecho en documento legal alguno, se entenderá como referencia al presente Reglamento.

Ninguna de las disposiciones de este Reglamento será interpretada de manera que limite cualesquiera de las facultades concedidas al Fideicomiso Perpetuo de las Comunidades

Especiales (en adelante, "Fideicomiso Perpetuo" o "Fideicomiso"), a la Oficina para el Desarrollo Socioeconómico y Comunitario de Puerto Rico (ODSEC) como su fiduciaria, ni a la Junta de Directores o al Fiduciario del Fideicomiso Perpetuo como su cuerpo rector, respectivamente, bajo cualquier ley, reglamento o documento público otorgado.

ARTÍCULO 3. – TRASFONDO, PROPÓSITO Y APLICABILIDAD

La Ley 271-2002, ante, creó el Fideicomiso Perpetuo para que sirviera como instrumento en el desarrollo de infraestructura, la construcción o rehabilitación de viviendas y la implementación de proyectos que propendan y propicien el desarrollo integral de las comunidades desventajadas en la Isla. Posteriormente y en cumplimiento con lo exigido en nuestro ordenamiento jurídico, mediante la *Escritura de Constitución de Fideicomiso Irrevocable para el beneficio del Fideicomiso Perpetuo de las Comunidades Especiales*, Escritura Núm. 43 de 30 de diciembre de 2004, otorgada ante el notario José R. Cestero Calzada, se le dio vida jurídica al Fideicomiso.

A su vez, mediante la referida Escritura se designó como Fiduciario del Fideicomiso Perpetuo al hoy extinto Banco Gubernamental de Fomento (BGF). Cabe señalar que previo a la extinción del BGF, la ODSEC fue designada como la Fiduciaria Sucesoral del Fideicomiso.

Por otro lado, mediante la Ley 1-2001, ante, se creó el programa "La Obra en Tus Manos" con el propósito de incentivar la autogestión en los miembros de nuestras comunidades de escasos recursos, a través de la realización de obras para mejorar la infraestructura, facilidades y viviendas de personas de escasos recursos de dichas comunidades, contando con la mano de obra de los integrantes u organizaciones comunitarias y bajo la supervisión de la ODSEC.

Es deber puntualizar también que el Artículo 3.2 de la Ley 10-2017, ante, impuso a la ODSEC la responsabilidad de analizar, atender y corregir todos los asuntos relacionados al programa de comunidades especiales, incluyendo aquellos relacionados al Fideicomiso Perpetuo.

De conformidad con lo anterior y en ánimo de promover el desarrollo de nuestras comunidades especiales, se promulga este Reglamento con el fin de establecer los procedimientos que regirán el uso de fondos provenientes del Fideicomiso Perpetuo, o de cualquier otra asignación de fondos delegada a las partes que promulgan el mismo. El presente reglamento será aplicable a todo proceso de arrendamiento de unidades; procesos de compra y venta de unidades; para el desarrollo de proyectos de

rehabilitación y reconstrucción de viviendas existentes y construcción de proyectos de nuevas viviendas; la adquisición o disposición de activos pertenecientes al Fideicomiso y para cualquier otra función o gestión análoga que así disponga la Junta de Directores del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales. Todo proceso ante el presente Reglamento se llevará en armonía las disposiciones de la Ley 73 de 2019 y sus reglamentos aplicables y como proceso alterno cuando así se disponga y acceda por los organismos competentes.

Este Reglamento será utilizado por el Fideicomiso, el Departamento de la Vivienda, sus agencias adscritas, los Municipios participantes, las entidades financieras y cualquier otro recurso contratado por el Fideicomiso para cumplir con su misión de financiar la rehabilitación y desarrollo de proyectos de vivienda en las Comunidades Especiales.

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) "Comunidad(es) Especial(es)" - Sectores geográficos donde la mayoría de sus residentes carecen de recursos económicos y que se caracterizan por un desigual acceso e integración a los beneficios, servicios y avances relacionados al desarrollo socioeconómico que disfrutaban otros grupos poblacionales en Puerto Rico, lo cual se evidencia en su escaso nivel de participación en las instituciones sociales y en el proceso colectivo de toma de decisiones y según se define en la Ley 1-2001, ante.
- (b) "Condiciones Restrictivas" - Condiciones impuestas por el Fideicomiso al participante que restringen la capacidad de enajenar y limitan los usos que éste puede dar a su propiedad. El valor de estas condiciones restrictivas ha sido determinado mediante análisis pericial que se aneja a este Reglamento y es un componente importante del repago de los préstamos que recibirán los participantes. Entre las condiciones restrictivas de uso y enajenación se encuentran: traspaso de título por venta, donación, permuta, enajenación por refinanciamiento, gravamen (segunda o tercera hipoteca), arrendamiento o cualquier otro acto que afecte el título y dominio de la propiedad hipotecada sin el previo consentimiento escrito del Fideicomiso.

- (c) "Dependiente" - Persona que reside con una persona que la mantiene y le provee más del 50% del alimento de la misma.
- (d) "Entidad Financiera" - Entidad financiera del sector privado autorizada a realizar préstamos hipotecarios por el Comisionado de Instituciones Financieras.
- (e) "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.
- (f) "Fideicomiso" - se refiere al Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales, según definido en la Ley 271-2002, según enmendada.
- (g) "Infraestructura" - Consiste en la provisión o mejoras a sistemas sanitarios, eléctricos, pluviales, vías de acceso, así como de cualquier otra obra relacionada o necesaria para garantizar la provisión de los servicios antes descritos a una comunidad especial.
- (h) "Jefe o Jefa de Familia" - Persona que posea uno o más dependientes que viven en una comunidad especial.
- (i) "Mejoras Públicas" - Son todas aquellas dotaciones, como lo son los parques pasivos, centros comunales, plazas, y aquellos otros que son necesarias para sustentar las actividades comunitarias de los residentes en la comunidad especial.
- (j) "Oficina para el Desarrollo Socioeconómico y Comunitario de Puerto Rico (ODSEC)" - entidad gubernamental creada al amparo de la Ley 10-2017, según enmendada, designada como Fiduciaria del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales y encargada de administrar el programa "La Obra en Tus Manos" para el desarrollo de las comunidades especiales.
- (k) "Precarista" - Para propósitos de este Reglamento: persona que ocupa una vivienda de la cual no es titular y permanece en ésta por la mera tolerancia del dueño de la vivienda.
- (l) "Préstamo" - cantidad aportada por el Fideicomiso para la rehabilitación, construcción de nueva vivienda o compra de propiedad existente, a la cual el participante se obliga, de forma expresa, a repagar. El repago podrá ser mediante

el pago en metálico con intereses o con el cumplimiento de las condiciones restrictivas de este Programa, según establecido en este Reglamento.

- (m) "Programa" - significa el programa para la rehabilitación, reconstrucción y construcción de viviendas nuevas en comunidades especiales, el cual será administrado por la ODSEC como un componente integral del programa "La Obra en Tus Manos".
- (n) "Unidad de Vivienda" - Estructura habitada por una persona o familia y que está localizada en una comunidad especial.
- (o) "Reconstrucción" - Se refiere a aquellas reparaciones necesarias para atender los daños sufridos por una vivienda a consecuencia del paso de un evento atmosférico, la ocurrencia de un fenómeno natural u otros eventos, cuyo costo en materiales y mano de obra no excederá los seis mil dólares (\$6,000.00). De ordinario este tipo de obras están exentas de la obtención de un permiso de construcción.
- (p) "Rehabilitación" - Se refiere a aquellas mejoras realizadas a una unidad de vivienda con el fin de optimizar, viabilizar o garantizar el adecuado uso de ésta por parte de quienes en ésta residen.
- (q) "Rehabilitación Mayor"- Mejoras realizadas a una unidad de vivienda cuyo costo en materiales y mano de obra excede los QUINCE MIL DÓLARES (\$15,000.00) pero no sobrepasa los VEINTICINCO MIL DÓLARES (\$25,000.00) para eliminar situaciones de riesgo a la salud o seguridad realizadas por el Departamento, su agente o Municipios.
- (r) "Rehabilitación Menor"- Mejoras realizadas a una unidad de vivienda cuyo costo en materiales y mano de obra no excede los QUINCE MIL DÓLARES (\$15,000.00) para eliminar situaciones de riesgo a la salud o seguridad realizadas por el Departamento, su agente o Municipios.
- (s) "Vivienda Nueva" - Se refiere a la construcción de una estructura residencial en donde nunca existió una vivienda o donde la vivienda que existía estaba en

condiciones tan deterioradas que requiere ser demolida, y cuyo costo será mayor a los veinticinco mil dólares (\$25,000).

ARTÍCULO 5. - SOBRE EL PROGRAMA PARA LA REHABILITACIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS Y VIVIENDAS NUEVAS DEL FIDEICOMISO PERPETUO PARA LAS COMUNIDADES ESPECIALES

En ánimo de evitar la duplicidad de esfuerzos e inversión de recursos, así como para dar uniformidad y coherencia a la gestión gubernamental, se dispone que el programa para la rehabilitación, reconstrucción y construcción de proyectos y viviendas nuevas del Fideicomiso será considerado como un componente integral del programa “La Obra en Tus Manos”, el cual es administrado por la ODSEC.

Conforme a lo anterior, será la ODSEC en su responsabilidad fiduciaria, la llamada a identificar y atender las necesidades en lo que respecta a la rehabilitación, reconstrucción y construcción de viviendas nuevas en nuestras comunidades especiales. Como parte de estos esfuerzos, la ODSEC podrá conceder donativos, préstamos o combinaciones de éstos a familias o individuos que cualifiquen y que sean residentes de una comunidad especial. Bajo el programa también se podrán conceder títulos de propiedad a residentes elegibles que cualifiquen bajo las disposiciones aplicables de cualquier ley o reglamento.

Los beneficios del programa para la rehabilitación, reconstrucción y construcción de viviendas nuevas en nuestras comunidades especiales estarán sujetos a la disponibilidad de fondos. Aclarándose, que la Fiduciaria tendrá que contar con la aprobación de la Junta de Directores del Fideicomiso cuando se proponga utilizar fondos provenientes del Fideicomiso Perpetuo para llevar a cabo las obras antes listadas.

ARTÍCULO 6. - DISPOSICIONES GENERALES

El programa para la rehabilitación, reconstrucción y construcción de viviendas nuevas establecido mediante este Reglamento se regirá por las siguientes normas y lineamientos generales:

- A. La planificación de las nuevas comunidades, así como el diseño, rehabilitación de las viviendas y las mejoras públicas en comunidades existentes se realizarán

a través de un proceso que promueva la más amplia participación comunitaria. Esto fomentará el apoderamiento de las comunidades mediante la toma de responsabilidades en el proyecto.

- B. Las comunidades que serán beneficiadas por este programa serán identificadas por la Fiduciaria y cuando se utilicen fondos del Fideicomiso, las obras a llevarse a cabo deberán contar con la aprobación de la Junta de Directores del Fideicomiso.
- C. La rehabilitación, reconstrucción y la construcción de viviendas nuevas se desarrollarán en todos aquellos casos en que las condiciones de las viviendas en una comunidad especial ameriten tales obras y con el fin principal de proveer a los individuos y familias condiciones de vivienda adecuadas y que propendan su estabilidad, salud, seguridad y bienestar general.
- D. Las obras para la rehabilitación, reconstrucción o construcción de vivienda nueva a llevarse a cabo al amparo de este Reglamento se realizarán sólo respecto a aquellas estructuras cuya integridad no está parcial o totalmente comprometida y en terrenos aptos para llevarse a cabo tales obras, cumpliéndose con las disposiciones legales o reglamentarias aplicables.
- E. La ODSEC, como fiduciaria del Fideicomiso Perpetuo y administradora del programa "La Obra en Tus Manos", podrá establecer el financiamiento de las unidades de vivienda a ser rehabilitadas, reconstruidas o construidas nuevas, combinando métodos de financiamiento conforme los estándares de todos los programas a su alcance o llegando a acuerdos para esos fines o cumpliendo con las disposiciones de cualquier otra agencia, corporación pública con injerencia.
- F. En los casos en que el Fideicomiso Perpetuo adquiriera para el participante la unidad de vivienda o el terreno, este costo de adquisición podrá ser incluido en el monto de las aportaciones autorizadas por este Reglamento o cualquier otra ley o reglamento aplicable, y de existir algún exceso se procederá con un sistema de repago, excepto que la adquisición se realice bajo algún otro programa administrado por cualquier otra agencia o corporación pública estatal o federal.

- G. El costo de mejoras e infraestructura pública en los proyectos serán aportaciones a las comunidades especiales y no se considerarán aportaciones hechas en favor de ninguna familia en particular.
- H. En los casos en que se amerite, las familias participantes deberán ejercer como primera opción el realojo con sus familiares. De no ser dicha opción posible o cuando circunstancias excepcionales así lo ameriten, la ODSEC, en su función de Fiduciaria del Fideicomiso Perpetuo y como administradora del programa "La Obra en Tus Manos, ofrecerá mecanismos de realojo temporero a través de aquellos programas disponibles o de los programas administrados por cualquier otra agencia o corporación pública estatal o federal. El ofrecimiento de estos recursos dependerá de la disponibilidad de fondos.
- I. Asimismo, la Junta de Directores del Fideicomiso podrá autorizar que se exima del cumplimiento con los parámetros de repago a personas que no puedan cumplir con éstos.
- J. La ODSEC como fiduciaria o el Fideicomiso Perpetuo podrán establecer las limitaciones de uso y disposición de la propiedad que determinen adecuadas, sin limitarse a prohibición de enajenación, arrendamiento, cesión y donación por un término de tiempo directamente proporcional al beneficio obtenido por la inversión de fondos públicos en la unidad de vivienda.
- K. El dueño de una unidad de vivienda rehabilitada no podrá vender, gravar, arrendar, ceder o hipotecar la misma sin el consentimiento previo escrito de la ODSEC, durante el término aplicable dispuesto en el acápite "P" de este Artículo.
- L. Aquellas unidades de vivienda que estaban arrendadas previo a que se llevasen a cabo en éstas trabajos de rehabilitación, se mantendrán arrendadas por canon de arrendamiento el cual puede ser revisado a la firma de nueva vigencia de contrato con el mismo inquilino o a nuevo inquilino de bajos ingresos según sea aprobado por el Fiduciario, por el término aplicable y según dispuesto en el acápite "P" de este Artículo.
- M. El incumplimiento del dueño de una unidad de vivienda con las condiciones restrictivas impuestas mediante este Reglamento será motivo para que la ODSEC o el Fideicomiso Perpetuo insten una acción judicial de cobro de dinero

con el fin de recuperar los fondos invertidos en las obras realizadas, más costas, gastos, honorarios e intereses. La fiduciaria se reserva la autoridad para monitorear el cumplimiento con las condiciones restrictivas establecidas mediante este Reglamento.

- N. Ni la fiduciaria ni el Fideicomiso serán responsables del mantenimiento de ninguna unidad de vivienda rehabilitada, reconstruida o construida al amparo de lo dispuesto en este Reglamento.
- O. En aquellos casos en que luego de haberse comenzado las labores de rehabilitación de una vivienda se determinase que ésta requiere de reparaciones adicionales que sobrepasan los quince mil dólares (\$15,000.00), será necesario contar con el consentimiento escrito del dueño de la propiedad para continuar con dichas obras. A su vez, se requerirá que la propiedad sea gravada mediante una hipoteca en favor de la ODSEC o del Fideicomiso Perpetuo por la suma en exceso de los quince mil dólares (\$15,000.00) y que resulta necesaria para llevar a cabo la totalidad de las obras que requiere la propiedad.
- P. En el caso de necesitar adquirir terrenos para la construcción de viviendas, o en el caso de necesitar permutar o disponer de terrenos pertenecientes al Fideicomiso, se podrá llevar a cabo mediante el proceso ordinario de compraventa en acorde con las disposiciones del presente Reglamento siempre que la transacción sea aprobada por la Junta del Fideicomiso en reunión ordinaria o por votación unánime mediante Referéndum.
- Q. En el caso de unidades de vivienda de alquiler arrendadas al amparo de lo dispuesto en este Reglamento, el canon de arrendamiento se establecerá según el ingreso familiar anual en acorde con la siguiente escala:

Ingreso familiar combinado (anual)	Canon de arrendamiento pagadero mensualmente	Aumento en la renta anual luego de la renovación del contrato.
\$0 a \$12,000	Hasta \$105.0	Hasta un 5% anual con el consentimiento previo de la ODSEC o del Fideicomiso, según corresponda y previo a

		corroboración de aumento en ingreso familiar combinado (anual) dentro de la misma escala correspondiente.
\$12,001 a \$18,000	Hasta \$200.0	Hasta un 5% anual con el consentimiento previo de la ODSEC o del Fideicomiso, según corresponda y previo a corroboración de aumento en ingreso familiar combinado (anual) dentro de la misma escala correspondiente.
\$18,001 a \$24,000	Hasta \$300.0	Hasta un 5% anual con el consentimiento previo de la ODSEC o del Fideicomiso, según corresponda y previo a corroboración de aumento en ingreso familiar combinado (anual) dentro de la misma escala correspondiente.
\$24,001 a \$30,000	Hasta \$350.0	Hasta un 5% anual con el consentimiento previo de la ODSEC o del Fideicomiso, según corresponda y previo a corroboración de aumento en ingreso familiar combinado (anual) dentro de la misma escala correspondiente.
Inquilino de 65 años o más en escala de \$0 a \$12,000/ persona con	Renta diferida de \$0.0	N/A

discapacidad certificada*		
------------------------------	--	--

* Se requerirá evidencia de ingreso en el caso de adultos mayores y en el caso de personas con discapacidad certificación de incapacidad dictada por tribunal o entidad competente.

ARTÍCULO 7. - PARTICIPACIÓN EN EL PROGRAMA Y REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

A. Participación en el programa:

1. La participación en el Programa para la rehabilitación, reconstrucción y construcción de proyectos y viviendas nuevas en comunidades especiales será voluntaria y estará sujeta a los criterios de elegibilidad establecidos mediante el presente Reglamento.
2. Aquellos residentes en comunidades especiales que deseen y sean elegibles para participar en el programa para la rehabilitación, reconstrucción y construcción de viviendas nuevas deberán entregar el formulario preparado por la ODSEC a esos fines, en el cual, entre otras cosas, se incluirá una breve descripción de las mejoras o trabajos a realizarse en la unidad de vivienda del residente elegible.
3. Cuando la persona que solicita no es el dueño de la propiedad para la cual se requieren los trabajos de rehabilitación, reconstrucción o nueva construcción, será necesario presentar el consentimiento por escrito del titular de dicho inmueble para poder participar del programa y su anuencia a la imposición de cualquier gravamen o restricción establecido mediante este Reglamento, excepto en aquellos casos en los que se utilice algún proceso para la adquisición de dicha propiedad.
4. Cuando se trate de unidades de vivienda cuya titularidad recae en varios miembros de una sucesión, se requerirá acreditar que la persona solicitante ocupa la vivienda con el consentimiento de todos los miembros de ésta. En estos casos, la cantidad máxima que se podrá invertir en la rehabilitación de la unidad de vivienda será de quince mil dólares (\$15,000) y no se podrán conceder préstamos bajo el programa aquí creado, a menos que todos los

titulares del inmueble consientan al préstamo y se responsabilicen solidariamente por su pago.

B. Requisitos de Elegibilidad:

1. Ser Jefe(a) de Familia o persona soltera;
2. Ocupar una estructura utilizada como vivienda en una comunidad especial;
3. Presentar la documentación e información que acredite que el solicitante ha ocupado la unidad de vivienda durante los dos (2) años previos a la presentación de su solicitud, conforme a cualquier Orden Administrativa promulgada por la Fiduciaria y el Fideicomiso a esos fines.
4. No poseer, ser dueño o haber sido dueño en los dos (2) últimos años de otro inmueble utilizado como vivienda o cuyo valor sea mayor al de las obras de rehabilitación, reconstrucción o construcción a ser llevadas a cabo al amparo de este Reglamento;
5. Cumplir con cualquier otro requisito a ser establecido mediante Orden Administrativa por la Fiduciaria o por el Fideicomiso.
6. En los casos donde el **solicitante resida en una vivienda arrendada u ocupe en precario** y ésta necesite ser rehabilitada, el participante será el ocupante, es decir, el arrendatario o precarista. Los arrendadores no son elegibles para participar en el Programa. La vivienda sólo será rehabilitada si el ocupante cumple con los requisitos de este Reglamento y el dueño de la vivienda consiente al pago.
7. Si en la propiedad **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 analizada por los distintos programas de vivienda del Departamento.

ARTÍCULO 8. - EXCLUSIONES

No serán elegibles para recibir los beneficios del programa para la rehabilitación, reconstrucción y construcción de viviendas nuevas en comunidades especiales:

- (a) Aquellas unidades de vivienda cuyo valor estimado supere los cincuenta mil dólares (\$50,000.00), sin incluir el valor de las mejoras propuestas.
- (b) No obstante, la Fiduciaria y el Fideicomiso Perpetuo podrán variar mediante Orden Administrativa el valor antes dispuesto, cuando consideraciones de política pública, seguridad, bienestar u otras consideraciones así lo justifiquen.
- (c) Cualquier estructura para la cual el dueño de ésta no consienta con los términos del programa para la rehabilitación, reconstrucción y construcción de viviendas nuevas en comunidades especiales.
- (d) Cualquier estructura que no cumpla con alguno de los requisitos establecidos mediante este Reglamento o en cualquier otra ley, reglamento, orden administrativa o regulación aplicable o que represente un riesgo para la salud, bienestar o seguridad de sus residentes o de la comunidad.

ARTÍCULO 9. - FACTORES A SER CONSIDERADOS PARA LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS

- (a) La selección de una propiedad y la calificación de los participantes del programa para la rehabilitación, reconstrucción y construcción de viviendas nuevas en comunidades especiales estará a cargo de la ODSEC en su función como fiduciaria del Fideicomiso Perpetuo y administradora del programa "La Obra en Tus Manos".
- (b) Para determinar el orden de prioridad para la realización de las mejoras necesarias en las estructuras que ubican en las comunidades especiales se considerarán, entre otros, los siguientes factores:
 - 1. Si las obras propuestas atienden un asunto de seguridad o que atenta contra la salud de quienes residen en la vivienda o en la comunidad especial.
 - 2. Las necesidades de quienes residen en la vivienda o carecen de una, particularmente cuando se busque lo siguiente:
 - i. Atender requerimientos de individuos o familias con necesidades especiales, personas de edad avanzada, con alguna discapacidad o

que formen parte de un sector de la población particularmente vulnerable, según sean definidos estos últimos mediante Orden Administrativa promulgada por la ODSEC y el Fideicomiso Perpetuo.

- ii. Atender una situación de hacinamiento de una familia en una estructura residencial, siempre y cuando dicho hacinamiento no haya sido causado por la inclusión de personas totalmente ajenas al núcleo familiar o por la coexistencia de una familia agregada o adicional en la propiedad.

Cuando se trate de familias agregadas o adicionales bajo un mismo techo, esta situación será atendida por la ODSEC bajo otros programas a su alcance o que sean administrados por cualquier otra agencia o corporación pública estatal o federal.

- 3. La preferencia del residente para atender sus patentes necesidades y la posibilidad real de que las mismas sean atendidas mediante las obras propuestas.
- (c) En los casos de construcción de vivienda nueva también se tomarán en consideración todos los factores antes señalados, así como cualquier otro que resulte pertinente.
 - (d) Cuando se proponga obras de rehabilitación de viviendas en comunidades especiales, las mismas deberán asegurar el mejor y más provechoso uso de los recursos y capital humano invertido y deberán llevarse a cabo de conformidad con el orden de prioridades previamente establecido.
 - (e) Cuando se lleven a cabo obras de reconstrucción de viviendas en comunidades especiales las mismas irán dirigidas exclusivamente a atender los daños sufridos por dichas estructuras como consecuencia directa del paso de un evento atmosférico, la ocurrencia de un fenómeno natural u otros eventos. Las obras de reconstrucción deberán igualmente asegurar el mejor y más provechoso uso de los recursos invertidos, deberán llevarse a cabo de conformidad con el orden de prioridades previamente establecido y no podrán ser utilizadas como un sustituto

a cualquier obra de rehabilitación o construcción de vivienda nueva que sea necesaria en una comunidad especial.

- (f) Todo proyecto de rehabilitación, reconstrucción o de construcción de viviendas nuevas estará sujeto a la disponibilidad de fondos existentes o que sean asignados a esos fines.

ARTÍCULO 10. - CRITERIOS DE PARTICIPACIÓN EN PROYECTOS DE RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN COMUNIDADES ESPECIALES

- A. La ODSEC y el Fideicomiso podrán llevar a cabo labores de reconstrucción de viviendas en comunidades especiales teniéndose en consideración, entre otros, los siguientes parámetros y requisitos:
 - a. Estas labores estarán dirigidas única y exclusivamente a atender los daños sufridos por estructuras residenciales en comunidades especiales como consecuencia directa del paso de un evento atmosférico, la ocurrencia de un fenómeno natural u otros eventos.
 - b. Previo a llevarse a cabo cualquier labor de reconstrucción, la ODSEC y el Fideicomiso deberán asegurarse que el titular, residente de la vivienda o cualquier otra persona con capacidad para ello, hayan agotado los remedios que proveen otros programas estatales y federales a esos fines. Será deber del titular, residente de la vivienda o cualquier otra persona con capacidad para ello, certificar por escrito que, a pesar de haber agotado los remedios antes aludidos, los daños experimentados por la propiedad no han podido ser reparados.
 - c. Toda obra de reconstrucción propuesta deberá estar comprendida entre aquellas exentas de la obtención de un permiso de construcción y no podrá exceder los seis mil dólares (\$6,000).
 - d. Cuando para llevar a cabo las labores de reconstrucción se proponga utilizar fondos del Fideicomiso, será necesario la aprobación previa de la Junta de Directores del Fideicomiso.
 - e. Se autoriza a la Fiduciaria a establecer mediante Orden Administrativa los requisitos o parámetros respecto a la titularidad y consentimiento, así como

cualquier otro que resulte necesario para llevar a cabo obras de reconstrucción de unidades de vivienda en comunidades especiales conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

ARTÍCULO 11. - CRITERIOS DE PARTICIPACIÓN EN PROYECTOS PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS EN COMUNIDADES ESPECIALES

- A. En el caso de que el residente elegible sea el dueño de la propiedad a ser rehabilitada, éste no vendrá obligado a pagar por aquellas obras que no excedan los quince mil dólares (\$15,000). No obstante, será responsabilidad del residente elegible pagar por cualquier otra obra de rehabilitación que requiera la vivienda y que exceda los quince mil dólares (\$15,000.00).
- B. Cuando la vivienda que requiera ser rehabilitada esté ocupada por un arrendatario, inquilino u otra persona que no sea el titular la propiedad y a pesar de las gestiones realizadas no se cuente con la anuencia de este último, la ODSEC y el Fideicomiso deberán recurrir a cualesquiera otros programas a su alcance o que sean administrados por cualquier otra agencia o corporación pública estatal o federal, que permita el proveerle una vivienda adecuada a quienes residen en la estructura.

ARTÍCULO 12. - CRITERIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS EN COMUNIDADES ESPECIALES

- A. Las nuevas viviendas a construirse en comunidades especiales sustituirán aquellas que hayan sido consideradas no aptas para residencia y que estuvieran habitadas por un residente elegible. Estas serán gravadas hasta la cantidad de \$15,000.00, salvo aquellas excepciones establecidas en este o cualquier otro reglamento aplicable.
- B. Aquellas unidades de vivienda en exceso de las que sustituyen las no aptas, serán asignadas a aquellas personas que cumplan con los requisitos establecidos en la Reglamentación aplicable y siguiendo el orden de preferencias adoptado por la ODSEC y el Fideicomiso mediante reglamentación, salvo que la composición de la comunidad y su participación

permita un orden de preferencia distinto, pero adecuado a las necesidades de la Comunidad Especial.

ARTÍCULO 13 - FINANCIAMIENTO DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Una vez realizada la determinación sobre no-mejoras, rehabilitación menor, rehabilitación mayor o nueva vivienda y su costo, la ODSEC y/o el Fideicomiso y/o el Municipio orientará al residente sobre los préstamos disponibles bajo este Reglamento para asistirle a costear la rehabilitación o construcción.

La ODSEC y/o el Fideicomiso y/o el Municipio, cualificará al residente, le asistirá a completar la solicitud necesaria.

El Fideicomiso asumirá los costos y será responsable de autorizar todos los documentos legales para evidenciar el préstamo e inscribirlo en el Registro de la Propiedad siempre que haya título inscribible. El participante o titular no podrá oponerse a este requisito

ARTICULO 14- FINANCIAMIENTO PARA CASOS DE REHABILITACIÓN MENOR

Dueños de la Vivienda

El participante realizara el repago de los primeros QUINCE MIL DÓLARES (\$15,000.00) del costo de la rehabilitación utilizando un préstamo de seis (6) años, sin intereses donde se le acredita un pago de QUINCE MIL DÓLARES (\$15,000.00) al cumplir con las condiciones restrictivas de uso y enajenación.

La obligación se evidenciará mediante pagare el cual se inscribirá en el Registro de La Propiedad como un gravamen sobre La propiedad siempre que haya un título inscribible. El participante o titular no podrá oponerse a este requisito.

ARTICULO 15- FINANCIAMIENTO PARA CASOS DE REHABILITACIÓN MAYOR

Dueños de Vivienda

El participante será responsable ante el Fideicomiso por todo exceso de QUINCE MIL DÓLARES (\$15,000.00) en las costas de rehabilitación mayor. La cantidad del exceso será pagada mensualmente, a un término de TREINTA (30) años y a un interés de CINCO PORCIENTO (5%) anual.

Esta obligación será evidenciada mediante pagare el cual se inscribirá en el Registro de la Propiedad siempre que haya un título inscribible. El participante o titular no podrá oponerse a este requisito.

ARTICULO 16- FINANCIAMIENTO PARA CASOS DE REHABILITACIÓN MENOR CUANDO SUSECIÓN ES DUEÑA DE LA VIVIENDA

Sucesión es Dueña de la Vivienda

El heredero/residente tendrá que:

1. Otorgar declaración jurada estableciendo que es heredero bonafide de la Sucesión; y
2. Asumir en su carácter personal cualquier incumplimiento con las condiciones del préstamo que otorgue el Fideicomiso; y
3. Cumplir con todos los requisitos del Artículo 14 de este Reglamento.

ARTICULO 17- FINANCIAMIENTO PARA CASAS DE REHABILITACIÓN MAYOR CUANDO SUSECIÓN ES DUEÑA DE LA VIVIENDA

Sucesión es Dueña de la Vivienda

El heredero/tendrá que:

- 1) Presentar Declaratoria de Herederos o testamento; y
- 2) Otorgar declaración jurada por todos los miembros de la sucesión autorizando los préstamos del Fideicomiso y aceptando todas sus condiciones incluyendo comparecer a la autorización de

las escrituras de constitución de hipotecas; y

3) Cumplir con todos los requisitos del Artículos 14 y 15 de este Reglamento.

Esta obligación será evidenciada mediante pagaré el cual se inscribirá en el Registro de la Propiedad siempre que haya un título inscribible. El participante o titular no podrá oponerse a este requisito.

ARTICULO 18 - REHABILITACIÓN MENOR PARA CASOS DONDE EL PARTICIPANTE ES UN PRECARISTA

El Precarista tendrá que:

1. Obtener autorización del dueño de la propiedad autorizando la imposición de las condiciones restrictivas a la unidad de vivienda a rehabilitarse; y
2. Asumir en su carácter personal cualquier incumplimiento con las condiciones del préstamo que otorgue el Fideicomiso; y
3. Cumplir con todos los requisitos del Artículo 14 de este Reglamento.

ARTICULO 19 - REHABILITACIÓN MAYOR PARA CASAS DONDE EL PARTICIPANTE ES UN PRECARISTA

El Precarista tendrá que:

- 1) Obtener declaración jurada del titular de la vivienda autorizando los préstamos del Fideicomiso y aceptando sus condiciones incluyendo comparecer a la autorización de las escrituras de constitución de hipotecas; y Asumir en su carácter personal cualquier incumplimiento con las condiciones del préstamo que otorgue el Fideicomiso; y
- 2) Cumplir con todos los requisitos de los Artículo 14 y 15 de este Reglamento.

Esta obligación será evidenciada mediante pagare el cual se inscribirá en el Registro de la Propiedad siempre que haya un título inscribible. El participante o titular no podrá oponerse a este requisito.

ARTICULO 20- REHABILITACIÓN PARA CASOS DONDE EL PARTICIPANTE ES UN ARRENDATARIO

Arrendatario

Si el residente de la propiedad que necesita reparación en la Comunidad Especial es un arrendatario, este podrá participar del Programa siempre y cuando el Arrendador consienta a las condiciones restrictivas impuestas en el Programa. Estas restricciones incluyen limitación a la facultad de enajenar la propiedad, la obligación de mantener la propiedad en el mercado de alquiler y tope de renta a tenor con la siguiente tabla:

Inversión	Tiempo de obligación de prohibición de venta y Aumento de renta anual tope de renta	Aumento de renta anual
0-\$5,000	2 años	0%
\$5,001-\$10,000	4 años	0%
\$10,001 - \$15,000	6 años	0%
\$15,001 - \$25,000	6 años o el término del préstamo, lo que sea mayor.	A partir del 6to año, hasta un 5% anual con el consentimiento previo del Fideicomiso.

En adición, el Arrendador tendrá que cumplir con todas las demás condiciones requeridas por el Artículo 14 de este Reglamento.

Si se determinara que el Arrendador no ha cumplido con todas las condiciones impuestas, declarará vencido el pagaré que garantiza el cumplimiento de las mismas y el Arrendador deberá repagar la totalidad de lo invertido en la rehabilitación de la propiedad.

Si un arrendador tiene más de una propiedad, solo se podrán rehabilitar hasta tres (3) unidades de vivienda bajo este Programa. Si el Arrendador tiene más de (3) viviendas, el orden de preferencia para escoger cuales tres (3) serán rehabilitadas será establecido por el Fideicomiso.

FINANCIAMIENTO DE NUEVA VIVIENDA

ARTICULO 21- FINANCIAMIENTO DE NUEVA VIVIENDA- CONDICIONES GENERALES

En los casos donde se determine que precede la construcción de una nueva vivienda se tratara de construir las mismas en la parcela donde ubican las unidades que serán sustituidas, o en la alternativa se construirán en otra área dentro de la comunidad.

En los casos en que por alguna razón no pueda procederse con la construcción de la nueva vivienda, y los participantes no puedan permanecer en la comunidad donde ubican por razones de seguridad, salud o planificación, se le podrá ofrecer al participante la compra de una vivienda adecuada existente que cumpla con los parámetros de seguridad y salud, en cuyo caso el financiamiento será igual al de una nueva vivienda según establecido en este Reglamento.

No se construirán viviendas en solares en los cuales no se pueda inscribir el gravamen hipotecario en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 22 -REQUISITO ADICIONAL EN CASOS DE NUEVA VIVIENDA

El Fideicomiso podrá requerir a los participantes completar un Taller para capacitarlos en el manejo de su propiedad ("Homeownership Workshop"). Este taller incluirá un módulo donde se discutirán las condiciones particulares del préstamo que otorga el Fideicomiso al participante, incluyendo el contenido y alcance de las condiciones restrictivas y su duración.

ARTÍCULO 23- CÁLCULO DE OBLIGACIÓN DEL PARTICIPANTE

El participante será responsable ante el Fideicomiso por el costo de la unidad el cual será determinado utilizando los siguientes pasos:

Paso 1:

Costo de construcción de la nueva unidad

+ Costo del terreno (solo si Fideicomiso adquirió terreno donde ubica nueva vivienda)

= (Subtotal A)

Paso 2:

Valor de mejoras tasadas

+Valor de la tierra (solo en los casos donde el participante sea titular y será desplazado)

= (Subtotal B)

Paso 3 (Cómputo de la obligación final del participante hacia el Fideicomiso):

Subtotal A

- Subtotal B

= Obligación del participante

ARTÍCULO 24- REPAGO DE OBLIGACIÓN DEL PARTICIPANTE

El participante utilizara los siguientes mecanismos de repago para satisfacer su deuda con el Fideicomiso:

- 1) Un préstamo por QUINCE MIL DÓLARES (\$15,000.00), a un término de 30 AÑOS AL CINCO POR CIENTO (5%) de interés anual¹; y
- 2) Un préstamo para el remanente del precio de la unidad, sin intereses el cual se amortizará a tenor con la metodología establecida en las tablas aprobadas por la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando el Participante cumpla con las condiciones restrictivas impuestas por el Fideicomiso. Estas condiciones restrictivas de uso y enajenación incluyen traspaso de título (venta), enajenación, donación, cesión, permuta, refinanciamiento, gravamen (segunda o tercera hipoteca), arrendamiento o cualquier otro acto que afecte el título y dominio de la propiedad hipotecada.

Si se determina que el participante ha incumplido con las condiciones descritas

¹ Este interés puede ser variado por la Junta del Fideicomiso según las condiciones del mercado.

en los incisos anteriores se declararan vencidas las hipotecas que garantizan su cumplimiento y este deberá pagar el balance adeudado de ambos préstamos hipotecarios.

ARTÍCULO 25- VENTA DE LA VIVIENDA SI ESTA TIENE GRAVÁMENES

Si el participante adeuda cualquier balance al Fideicomiso e interesa vender la vivienda, deberá solicitar consentimiento escrito del Fideicomiso.

Una vez aprobada la transacción por el Fideicomiso, el participante deberá pagar al Fideicomiso:

1. El balance de los préstamos hipotecarios al Fideicomiso; y
2. El porcentaje de equidad que tenga la propiedad utilizando la tabla de amortización del Programa HOME de "HUD". En ningún caso el pago total del participante al Fideicomiso excederá la cantidad aportada por el Fideicomiso a la construcción de la nueva vivienda.

ARTÍCULO 26 - REFINANCIAMIENTO DE LAS NUEVAS VIVIENDAS

El participante podrá en cualquier momento dentro del término de los préstamos cancelar los mismos totalmente mediante refinanciamiento, librando la propiedad de las condiciones restrictivas. En estas casas, y como mecanismo para fomentar la pronta solvencia del Fideicomiso, el participante estará exento del repago de la ganancia según establecido en el inciso anterior.

ARTÍCULO 27- HEREDERO CON CONSENTIMIENTO DE LA SUCESIÓN

En las casas que una Sucesión sea propietaria de la vivienda a ser demolida y el residente es un heredero de esta que cualifica para el Programa y este tiene Declaratoria de Herederos o Testamento y permiso de todos los miembros de la Sucesión para vender la propiedad, el Fideicomiso:

1. Adquirirá la vivienda;
2. Utilizará la participación del sucesor residente como su aportación a tenor con el Paso 2 establecido en el Artículo 22 de este Reglamento;

3. La obligación final del participante sucesor se determinará a tenor con el Artículo 22 del Reglamento;
4. Los Artículos 23, 24 y 25 se aplicarán en estos casos.

ARTÍCULO 28 - HEREDERO SIN CONSENTIMIENTO DE LA SUCESIÓN

En los casos que una Sucesión sea propietaria de la vivienda a ser demolida y el residente es un heredero de esta que cualifica para el Programa y este no cuenta con Declaratoria de Herederos o Testamento o el permiso de todos los miembros de la sucesión para vender, el Fideicomiso:

1. Expropiara la vivienda a tenor con sus Reglamentos;
2. Obtendrá del heredero participante, mediante escritura pública, una cesión de su interés en la Sucesión;
3. Consignara el valor de la propiedad en el Tribunal.
4. El Fideicomiso se anotará como persona con interés en la cantidad consignada al Tribunal durante el proceso de expropiación. Esto garantiza que cuando el Tribunal haga la distribución de la cantidad consignada, el Fideicomiso recibirá la cantidad que corresponde al sucesor residente que se benefició del programa con nueva vivienda.
5. Utilizará la participación del sucesor residente como su aportación a tenor con el Paso 2 establecido en el Artículo 22 de este Reglamento;
6. La obligación final del participante sucesor se determinará a tenor con el Artículo 22 del Reglamento;
7. Los Artículos 23, 24 y 25 serán de aplicación en estos casos.

CONDICIONES GENERALES ADICIONALES

ARTÍCULO 29- FALLECIMIENTO DE UN PARTICIPANTE DEL PROGRAMA

Si el participante fallece y uno o más herederos residen en la unidad de vivienda y cumplen con los demás requisitos del programa 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 propiedad, vendrán obligados a efectuar el pago al Fideicomiso de conformidad con lo antes expuesto en este Reglamento.

ARTÍCULO 30- EXENCIÓN DE PAGOS MENSUALES

El Fideicomiso podrá eximir de la obligación de pagos mensuales asociadas a los casos de Rehabilitación Mayor y Nueva Vivienda a los siguientes participantes:

1) Participantes con impedimentos que no puedan trabajar y que además tienen ingresos muy bajos. El Departamento solicitará certificación médica a estos efectos utilizando formulario apropiado a ser completado por facultative médico.

2) Participantes que proveen el cuidado primario a una persona con impedimentos y que además tienen ingresos muy bajos. El Departamento solicitara certificación medica de las necesidades de la persona con impedimentos con la previa autorización de este o su representante.

El participante además proveerá declaración jurada explicando las necesidades de la persona con impedimentos y que el participante es el principal proveedor de atención por lo que no puede obtener empleo remunerado.

3) Participantes de edad avanzada y de ingresos muy bajos.

Todas las demás condiciones del Programa serán de aplicación a los participantes que se benefician de esta exención de pagos mensuales.

ARTÍCULO 31- DELEGACIÓN DE TAREAS DE SERVICIO A PRESTAMOS

Contabilidad

El Fideicomiso podrá contratar, mediante el mecanismo legal más conveniente, una Entidad Financiera o una compañía de cobros autorizada para manejar los cobros y contabilidad de los participantes del programa.

ARTÍCULO 32- VIVIENDAS DE MADERA Y SEGURO DE HIPOTECA

Las viviendas de madera no requerirán seguro adicional.

ARTÍCULO 33- OTRAS FUENTES DE FONDOS

Los participantes de este Programa podrán recibir fondos de otras fuentes estatales, federales o municipales cuando estos sean necesarios para rehabilitar o adquirir una vivienda segura.

ARTÍCULO 34- EXPEDIENTE DEL CASO Y OTROS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS INTERNOS

La ODSEC y el Fideicomiso Perpetuo establecerán mediante Orden Administrativa lo relacionado a la documentación necesaria a ser presentada por los participantes del programa para la rehabilitación, reconstrucción y construcción de viviendas nuevas en comunidades especiales, así como en cuanto a los procedimientos administrativos internos necesarios para la implementación del presente Reglamento. Será la ODSEC la responsable de administrar, resguardar y mantener una copia digital de los expedientes de todas las solicitudes que sean presentadas al amparo de este Reglamento.

Asimismo, se autoriza a la ODSEC y al Fideicomiso Perpetuo a establecer mediante Orden Administrativa cualquier otro requisito o parámetro que resulte necesario para llevar a cabo obras de rehabilitación, reconstrucción y construcción de nuevas viviendas en comunidades especiales conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

ARTÍCULO 35. ADQUISICIÓN O VENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE

I. Adquisición de Propiedad Inmueble

En aquellos casos que sea necesario **adquirir de Propiedad Inmueble** para el desarrollo de infraestructura, mejoras públicas o para la construcción de nuevas viviendas, dicha adquisición se realizará **preferiblemente mediante negociación directa con el titular del terreno**. De no llegarse a un acuerdo con el dueño, la adquisición podrá realizarse a través del pago de la justa compensación mediante el procedimiento de expropiación forzosa dispuesto en nuestro ordenamiento jurídico.

II. Venta de Propiedad Inmueble (Subasta Pública Abierta)

En aquellos casos que se trate de la venta de propiedad inmueble, dicha venta se cumplirá con el procedimiento de **Subasta Pública Abierta (Se puja en tiempo real)**.

III. Anuncio de Subasta Pública Abierta:

- a. La notificación de la celebración de una Subasta Pública Abierta se hará **con no menos de diez (10) días de anticipación a la fecha de celebración de la misma,**

- b. mediante publicación por lo menos una (1) vez en un (1) periódico de circulación general en Puerto Rico o en una plataforma digital o red social de alto alcance público.
 - i. Si la publicación se realiza de manera digital será deber del Fideicomiso preservar en el expediente de la subasta la evidencia de que esa publicación se llevó a cabo.

IV. Junta de Subasta

- a. El Fideicomiso constituirá y tendrá una Junta de Subastas de la cual **no podrá ser miembro ni presidente ninguna persona con interés en los proyectos a subastarse.**
- b. La Junta de Subasta constará de **cinco (5) miembros.**
 - ii. Cuatro (4) de los miembros serán funcionarios de ODSEC o del Fideicomiso nombrados por la Junta del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales.
 - iii. Un quinto miembro, será el representante Líder Comunitario perteneciente a la Junta de Directores del Fideicomiso.
- c. **Miembros Alternos**
 - i. La Junta del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales podrá nombrar miembros alternos, para que éstos sustituyan a los miembros en propiedad en caso de ausencia.
 - ii. Serán convocados en caso de que se necesite completar quorum y se trate de un asunto que no pueda esperar por la comparecencia de los miembros en propiedad.
 - iii. La Junta del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales determinará cuántos miembros alternos debe nombrar y el orden en que serán convocados.
- d. **Presidente Junta:**
 - i. La Junta del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales, designará un presidente de entre los miembros de la Junta o designará a un funcionario administrativo, que no sea miembro de la misma, para que la presida.
 - ii. De ser designado un funcionario administrativo, su nombramiento deberá someterse a la confirmación de la Junta del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales y éste tendrá voz, pero no voto, limitándose sus funciones a una administrativa.

- iii. Sin embargo, el **Director de Finanzas de ODSEC** será miembro **exoficio** de la Junta de Subasta con voz, **pero sin voto**, por lo que su función en la Junta será limitada a una de asesor.

e. **Los Miembros:**

- i. Los miembros de la Junta de Subasta serán nombrados durante el término que sea electo el Presidente de la Junta del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales.
- ii. En ningún caso el término de nombramiento de los miembros de la Junta de Subastas excederá del segundo lunes del mes de enero del año siguiente a la Elección General, no obstante, se desempeñarán en tal cargo hasta que sus sucesores sean nombrados y asuman el cargo.
 - (a) Lo anterior no se entenderá como una limitación para que sean nominados a términos subsiguientes. En esos casos, no aplicará la disposición de que se desempeñarán en tal cargo hasta que sus sucesores sean nombrados y sus nombramientos tendrán que ser nuevamente confirmados por la Junta del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales.

f. **Responsabilidad Económica**

- i. Ningún miembro de la Junta de Subasta incurrirá en responsabilidad económica por cualquier acción tomada en el desempeño de sus deberes y poderes.
- ii. Siempre y cuando sus actos no hayan sido intencionalmente ilegales o contrarios a las prácticas prohibidas en el descargo de sus funciones o incurra en un abuso manifiesto de la autoridad o de la discreción que le confiere este Código u otras leyes o reglamentos de aplicación a tales procedimientos, incluyendo las disposiciones de la Ley 1-2012, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Oficina de Ética Gubernamental de Puerto Rico", o cualquier otra ley que la sustituya.

g. **Separados de sus Cargos**

- i. Los miembros de la Junta de Subasta solo podrán ser separados de sus cargos con el voto de tres cuartas (3/4) partes del total de los miembros

de la Junta del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales o cuando después de una investigación, como parte de una formulación de cargos en un tribunal de jurisdicción o en una agencia gubernamental con competencia, se pruebe una o varias de las siguientes causas: incompetencia manifiesta en el desempeño de sus funciones o deberes para proteger los mejores intereses fiscales del Fideicomiso; violaciones a las disposiciones de ley que prohíben ciertas prácticas relativas al descargue de sus funciones;

- ii. la convicción de un delito grave o menos grave que implique depravación moral;
- iii. abuso manifiesto de la autoridad o de la discreción que le confiere esta u otras leyes;
- iv. abandono de sus deberes;
- v. violación de las disposiciones de la Ley de Ética Gubernamental o sus reglamentos.

h. Paneles de observadores

- i. Se constituirán paneles de observadores integrados por tres (3) miembros, cuya función principal será estar presente y dar fe de lo acontecido mientras se llevan a cabo las subastas públicas a tenor con este Reglamento. Además, podrá asesorar a la Junta de Subasta respecto a los procedimientos de subasta pública y junto al personal a cargo de la subasta pública certificarán el acta de la subasta.
- ii. El Presidente de la Junta de Subasta, o el funcionario a quien este delegue, designará, de entre los funcionarios o empleados de ODSEC o el Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales, a los tres (3) miembros que integran estos paneles.

i. Funcionamiento Interno de la Junta

- i. Tres (3) miembros de la Junta constituirán quorum para la consideración de los asuntos que se sometan a la misma.
- ii. Todos los acuerdos y resoluciones de la Junta de Subasta se tomarán por la mayoría del total de los miembros que la componen.
- iii. Todas las decisiones, acuerdos, determinaciones, resoluciones y procedimientos de la Junta de Subasta se harán constar en sus

actas, las cuales serán firmadas y certificadas por el Presidente y el Secretario de esta.

- iv. Las actas constituirán un récord permanente.
- v. La Junta de Subasta establecerá las normas y procedimientos para su funcionamiento interno.
- vi. La Junta de Subasta podrá obtener el asesoramiento que estime necesario para el desempeño de sus funciones, de funcionarios o empleados de cualquier agencia pública y de cualquier persona, sujeto a que la persona que ofrezca el asesoramiento ni sea dueño, accionista, agente o empleado de cualquier persona natural o jurídica que tenga interés alguno, directo o indirecto, en cualquier asunto que la Junta deba entender o adjudicar.

j. **Funciones y Deberes de la Junta**

- i. La Junta de Subasta entenderá y adjudicará todas las subastas públicas que se requieran.
- ii. **Criterios de adjudicación**
 - (a) En el caso de ventas de inmuebles se adjudicará a favor del postor más alto.
 - (b) La Junta de Subasta podrá adjudicar a un postor que no sea necesariamente el más alto, si con ello se beneficia el interés público.
 - a. En este caso, la Junta de Subasta deberá hacer constar por escrito las razones aludidas como beneficiosas al interés público que justifican tal adjudicación.
 - (c) La adjudicación de una subasta será notificada a todos los licitadores certificando el envío de dicha adjudicación mediante correo certificado con acuse de recibo, o mediante correo electrónico, si así fue provisto por el licitador o licitadores.
 - (d) En la consideración de las ofertas de los licitadores, la Junta de Subasta podrá hacer adjudicaciones por renglones cuando el interés público así se beneficie.
 - (e) La Junta de Subasta notificará a los licitadores no agraciados las razones por las cuales no se le adjudicó la subasta.
 - (f) Toda adjudicación tendrá que ser notificada a cada uno de los licitadores, apercibiéndolos del término jurisdiccional de diez

(10) días para solicitar revisión judicial de la adjudicación ante el Tribunal de Apelaciones.

iii. **Subasta Desierta y Rechazo Global**

- (a) La Junta de Subasta podrá declarar desierta una subasta cuando no comparezca ningún licitador.
- (b) Cuando la Junta de Subasta rechace las licitaciones recibidas o se declare desierta una subasta, podrá convocar una segunda subasta o recomendar a la Junta del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales que autorice atender el asunto administrativamente.

V. **Contratación para operar la Subasta Abierta (Se puja en tiempo real)**

- a. La Junta del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales podrá en cualquier momento contratar o delegar en la empresa privada el trámite de una subasta abierta. Dicho trámite consistirá en un mínimo de:
 - i. La Inspección y Tasación del inmueble a vender;
 - ii. Selección del lugar donde surgirá la subasta abierta (en vivo);
 - iii. La promoción de la fecha, hora y lugar de la subasta abierta y
 - iv. El proceso de venta de inmuebles mediante la subasta abierta.

VI. **VENTA EN SUBASTA PÚBLICA ABIERTA**

Una vez se haya realizado la determinación por la Junta del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales de la venta de alguna de sus propiedades inmuebles, entonces podrán ser puestos a la venta mediante el mecanismo de **SUBASTA PÚBLICA ABIERTA**.

La venta en Subasta Pública Abierta se llevará a cabo siguiendo el procedimiento de la **SUBASTA A VIVA VOZ**. Se tomará en consideración los recursos y la propiedad disponible, las necesidades de la Junta y el interés público. Se utilizará el siguiente procedimiento:

A. **Preparación de subasta, procedimiento de registro, apertura y normas generales para toda subasta.**

1. El funcionario designado de la Junta de subasta preparará la lista de la propiedad o propiedades a subastarse. Se incluirá el número que se le haya dado para poder identificar la propiedad, la descripción del inmueble, fotos, tasación, estudio de título y cualquier otra información pertinente que permita identificar la propiedad a subastar y facilite el proceso de identificación y subasta.
2. La Junta de Subasta determinará la fecha, hora y lugar en que se llevará a cabo la subasta pública abierta. Se tomarán en consideración los recursos y la propiedad disponible, el interés público, las condiciones en que se encuentre la propiedad y la tasación.
3. La Junta de Subasta preparará los términos, condiciones e instrucciones generales de la Subasta Pública Abierta, los cuales deberá incluir, aunque sin limitarse, la fecha, hora, y lugar de la Subasta Pública Abierta; fecha, hora y lugar para la inspección de la propiedad a subastarse; requisitos que deben presentar o cumplir los licitadores; forma de pago; una relación de la propiedad a subastarse y cualquier otra información pertinente que permita agilizar y regular el proceso de subasta.
4. Durante el día y la hora señalada por la Junta de Subasta, las personas que interesen licitar deberán registrarse como tal. Todo licitador deberá ser mayor de 21 años o estar emancipado legalmente; deberá presentar Certificado Negative de Antecedentes Penales expedido con menos de seis (6) meses por La Policía de Puerto Rico; licencia de conducir vigente expedida por el Gobierno de Puerto Rico o identificación vigente con foto expedida por cualquier agencia federal o gubernamental del Estado Libre Asociado que permita identificar adecuadamente al licitador; si es una corporación u organización deberá presentar la documentación correspondiente suscrita por el presidente o por cualquier otro oficial autorizado a hacer gestiones en representación de La organización.
5. Los licitadores que cumplan con todos los requisitos se incluirán en una lista o registro de licitadores y se les entregaran los términos, condiciones e instrucciones generales de la Subasta Pública Abierta. Además, se les asignara un numero de licitador y se les advertirá que deberá ser colocado en un lugar visible que permita su identificación al momento de hacer sus ofertas.
6. El precio inicial de venta corresponderá a la tasación razonable aprobada y el precio final de venta que sea adjudicado en la subasta no podrá ser inferior a este precio inicial.
7. Las unidades para subastar se venderán en las condiciones físicas en que se encuentren el día de la Subasta Pública Abierta. La Junta de subasta no ofrecerá garantía y no será responsable en caso de desperfectos o fallas conocidas o

desconocidas, o de mal funcionamiento. Por tanto, La Junta de subasta no se hace responsable por suceso alguno causado por dichos desperfectos o fallas. Una vez efectuada la compra no se admitirá la devolución de la propiedad adquirida.

8. Todas las ventas son finales después que la partida haya sido adjudicada al mejor pastor. Aquellas unidades adjudicadas que no sean pagadas por el licitador podrán ser canceladas sin más aviso y La Junta de Subasta podrá disponer nuevamente de las mismas.
9. Los precios mínimos de venta no se anunciarán o publicarán antes del día en que este pautada la subasta.
10. La Junta de Subasta o el personal designado, nombrado o contratado por la Junta de Subasta para llevar a cabo el proceso de subastas podrá cobrar a los licitadores por concepto de comisión o gastos incurridos como parte del referido proceso.
11. La Junta de Subasta entregará a todo aquel que se le adjudique la buena pro y haga el pago correspondiente, la documentación necesaria para inscribir la propiedad en el registro correspondiente. Sera responsabilidad de cada comprador recoger esta documentación en el Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales y completar todos los trámites pertinentes para el registro y/o el traspaso de titularidad del bien adjudicado.
12. Para cada subasta se levantará un acta que contendrá la cantidad de partidas disponibles para subastarse, de las partidas no ofrecidas, de las partidas eliminadas, de las partidas adjudicadas o vendidas, de las partidas desiertas, de las ventas canceladas durante la subasta, de las partidas desiertas vendidas posteriormente, de las partidas canceladas vendidas posteriormente y de las cantidades recaudadas por concepto de las adjudicaciones. además, describirá cualquier eventualidad que justifique ser mencionada. La misma estará acompañada de los documentos oficiales que hayan sido utilizados durante el proceso de la subasta. Deberá estar firmada por los recaudadores presentes y las personas que compongan el panel de observadores.

B. COMIENZO DE LA SUBASTA

1. Subastas a viva voz

- a. Las propiedades seleccionadas para subastarse se identificarán con la numeración correspondiente a cada partida.

- b. El personal designado, nombrado o contratado por la Junta de Subasta para cantar la subasta, ofrecerá las partidas a subastarse. Los licitadores válidamente registrados podrán hacer sus ofertas a viva voz. El personal designado, nombrado o contratado por la Junta de Subasta, solicitará al público que mejoren las ofertas que hasta el momento se han hecho. Habiendo dado la oportunidad de mejorar las ofertas hechas para cada unidad, se rematará y adjudicará La buena pro al mejor postor. Las ofertas hechas a cada partida por el mejor postor, y al cual le fue adjudicada la buena pro, serán anotadas en el formulario oficial que será conservado en el expediente de la subasta.
- c. El personal designado, nombrado o contratado por La Junta de Subasta anotará en el formulario correspondiente el nombre y la dirección del licitador agraciado, el valor que le fue adjudicado y el precio de venta.
- d. El licitador al que se le adjudicó la buena pro deberá firmar la factura y depositar el pago correspondiente al precio de venta, así como cualquier otro cargo por concepto de gastos necesarios de mantenimiento, comisión o gastos incurridos como parte del proceso de subasta. Ninguna propiedad podrá ser traspasada sin antes haberse pagado el precio de venta, así como cualquier otro cargo que haya sido impuesto.
- e. Toda venta deberá ser adjudicada y facturada únicamente al licitador que hizo la oferta, y ningún licitador podrá hacer ofertas en representación de otra persona.
- f. Las partidas que queden desiertas durante la subasta serán nuevamente ofrecidas a los licitadores registrados luego de que se hayan ofrecido todas las partidas. Se seguirá el mismo procedimiento de las ofertas originales.
- g. Las partidas adjudicadas cuya venta sea cancelada durante el proceso de subasta, podrán ser ofrecidas a los licitadores registrados presentes. Se utilizará como precio de venta la oferta hecha por el licitador al que le había sido adjudicada la partida. En caso de que dos o más licitadores interesen adquirir la misma partida por el precio indicado, se iniciará un nuevo proceso sobre la partida entre los licitadores concurrentes. Se seguirá el mismo procedimiento de la subasta en general, utilizando como precio inicial la oferta hecha por el licitador al que le habla sido adjudicada la partida.

ARTÍCULO 36 - INGRESOS EN EL FONDO ESPECIAL

Todas las cantidades recibidas, pagadas o recaudadas por concepto o con relación a la venta ingresaran al Fondo del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales.

ARTÍCULO 37 - RECONSIDERACIÓN

Cualquier persona que no esté de acuerdo con alguna decisión tomada bajo las disposiciones de este Reglamento podrá presentar una solicitud de reconsideración ante la entidad que tomó tal determinación dentro de los veinte (20) días, contados a partir de la fecha del depósito en el correo o del envío mediante correo electrónico de dicha determinación.

ARTÍCULO 38 -DISPOSICIONES DE OTROS REGLAMENTOS

La interpretación de este Reglamento podrá ser auxiliada por la interpretación de cualquier otro reglamento del Fideicomiso o del Departamento de la Vivienda.

Los Municipios que hayan firmado convenios con el Fideicomiso para ejecutar obras en nuestras comunidades especiales, tendrán que cumplir con este Reglamento y todos los reglamentos del Departamento de la Vivienda aplicables.

ARTÍCULO 39- SEPARABILIDAD

En el caso de que algún artículo o cláusula de este Reglamento fuese declarada inconstitucional o nula por un tribunal con 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, específicamente afectada artículo o parte específicamente afectada.

ARTÍCULO 40 - VIGENCIA RETROACTIVA

Las disposiciones de este Reglamento podrán ser aplicadas retroactivamente, siempre y cuando no se afecten derechos adquiridos por persona alguna.

ARTÍCULO 41 - CLÁUSULA DE SALVEDAD

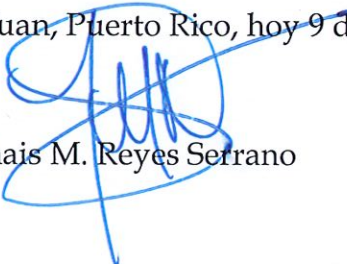
Cualquier asunto no cubierto por este Reglamento será resuelto por la ODSEC o el Fideicomiso Perpetuo de conformidad con leyes, reglamentos, órdenes ejecutivas y resoluciones aplicables y en todo aquello que no esté previsto en las mismas, se regirá por las normas de sana administración pública.

ARTÍCULO 42 - VIGENCIA

Las disposiciones de este Reglamento entrarán en vigor inmediatamente después de su radicación ante el Departamento de Estado, a tenor con la Ley 38-2017, según enmendada, mejor conocida como *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 9 de enero de 2023.

Lcda. Thais M. Reyes Serrano



ANEJOS

GUÍAS PARA LICITADORES DE OBRAS O COMPRAVENTAS DE TERRENOS DEL FIDEICOMISO PERPETUO PARA LAS COMUNIDADES ESPECIALES

Las propuestas de los Licitadores deberán hacerse de acuerdo con las siguientes instrucciones.

1 -Documentos:

Los Licitadores "BONAFIDE" podrán obtener un "SET" de los planos y especificaciones en las oficinas de la ODSEC pagando el depósito correspondiente no reembolsable.

2 -Revisión:

Los Licitadores deberán examinar cuidadosamente los documentos y el lugar ("SITE") del proyecto para conocer las condiciones existentes. El CONTRATISTA no recibirá ningún pago adicional por condiciones que pudieron ser detectadas examinando el lugar del proyecto y/o los documentos.

3-Preguntas:

Todas las preguntas acerca de los planos y especificaciones deberán someterse a consideración del diseñador por escrito. Las contestaciones a estas preguntas serán igualmente contestadas por escrito a los Licitadores y serán incorporadas a los planos y/o especificaciones en forma de "ADDENDUM" pasando así a ser parte de los documentos del contrato. Ni el diseñador, ni el dueño serán responsables de aclaraciones orales. Las preguntas que se reciban con menos de 72 horas de antelación a la apertura de la subasta no podrán ser contestadas.

4-Fianza de Ejecución y Pago:

El Licitador a quien se adjudique el proyecto deberá someter al dueño (Fideicomiso) al comenzar la obra una fianza de ejecución ("PERFORMANCE BOND") y pago de materiales y mano de obra ("PAYMENT BOND") cubriendo el cien por ciento del precio del contrato.

Cada Licitador deberá entregarle al dueño con su propuesta un certificado de una Compañía de Seguros aceptable en donde indique que dicha Compañía de Seguros proveerá al Licitador, de serle adjudicada la obra, las fianzas de ejecución y pago de labor

y materiales, cubriendo la totalidad del precio del contrato. Esto garantizará el fiel cumplimiento de la obra en caso de que el Licitador incumpliera con la ejecución de la misma o el pago de materiales y mano de obra relacionados al proyecto. El costo de estos seguros deberá ser asumido por el CONTRATISTA.

5-SUBCONTRATISTA:

El Licitador deberá someter junto con la propuesta, los nombres de los SUBCONTRATISTAS principales. El Licitador será responsable de demostrar a satisfacción del dueño la confiabilidad y responsabilidad del SUBCONTRATISTA propuesto para ejecutar los trabajos. Para ello estos deberán cumplir con todos los requerimientos de seguros y documentos básicos.

Será prerrogativa del dueño, aceptar o rechazar uno, varios o todos los SUBCONTRATISTAS propuestos, según sea el caso. Dicha decisión será comunicada por escrito al Licitador.

6 -Propuesta:

La licitación deberá ser -sometida en un sobre sellado. El sobre deberá identificarse con (1) nombre del proyecto, (2) nombre del licitador. Las propuestas deberán ser sometidas de acuerdo con la invitación a subasta.

7 -Modificaciones:

Las propuestas no podrán ser modificadas luego de sometidas. Los Licitadores podrán retirar sus propuestas en cualquier momento antes de la apertura de la subasta, pero no podrán re-someterlas. Ninguna propuesta podrá ser modificada o retirada luego de la apertura de la subasta.

8-Descalificación:

El dueño se reserva el derecho de descalificar licitaciones antes o después de la apertura de la subasta. Por tales razones se le requiere llenar un formulario para la precalificación para los proyectos de la Agencia. Como parte de esto deberán someter varios informes entre estos se encuentran los siguientes; informe de proyectos similares realizados en los últimos diez años, informar la fecha de incorporación y de incorporaciones pasadas, etc.

Además, si tuviera evidencia de que existiera colusión con el propósito de defraudar o si existiera alguna otra práctica ilegal de parte del Licitador, este estaría descalificado automáticamente.

9 -Apertura:

Las propuestas serán abiertas y leídas en voz alta en la fecha, hora y lugar anunciado en la invitación de subasta. Todas las partes interesadas están invitadas a asistir. Cada Licitador podrá observar las licitaciones sometidas, una vez concluya el acto de apertura.

10 -Ejecución del Contrato:

El dueño se reserva el derecho de aceptar cualquier licitación y de rechazar cualquiera o todas las licitaciones, o de negociar los términos del contrato con los Licitadores, o de negociar los términos del contrato con los Licitadores cuando este entienda que es lo más adecuado a sus mejores intereses.

Cada Licitador deberá estar preparado, si así lo requiriera el dueño, para presentar evidencia de su experiencia, calificaciones y capacidad financiera para desarrollar el proyecto.

11 -Pagos:

Los pagos al CONTRATISTA se verificarán en un tiempo razonable luego de presentar la certificación y cubrirán el trabajo realizado durante ese periodo. La cantidad de trabajo certificado será determinada por mutuo acuerdo entre el CONTRATISTA y el representante del dueño. De existir cargos por demora en la entrega del proyecto estas se descontarán según provee el formulario de pago.

El dueño retendrá (a menos que el contrato indique otra cosa) hasta el pago final el diez (10) por ciento de los pagos que se le hagan al CONTRATISTA. Quedará a discreción del dueño el reducir esta cantidad retenida luego que el proyecto esté sustancialmente completado. Se define sustancialmente como aquella fecha en que la Obra (o una parte específica de ella) ha progresado hasta el punto en que, en la opinión del Dueño, o su representante autorizado, la Obra (o una parte específica de ella) se considere suficientemente terminada, de acuerdo a los Documentos Contractuales, para que la misma sea utilizada (o una parte específica de ella) para su uso previsto según se aplique a la Obra, o parte de ella, se referirán a la Terminación Sustancial de la misma.

12-Duración de Propuesta

Los licitadores están obligados a honrar y garantizar su licitación por un periodo de sesenta (60) días luego de someterla.

13-Leyes y Reglamentos:

El CONTRATISTA deberá cumplir en todos los aspectos con las leyes y reglamentos municipales, estatales o federales que aplique al proyecto y deberá pagar y asumir responsabilidad absoluta por el pago de contribuciones, beneficios y "taxes" como resultado de pagos, salario o cualquier otra remuneración pagada a personas empleadas por el o sus SUBCONTRATISTAS en el proyecto.

14 -Hora de Trabajo:

El tiempo del contrato está basado en el trabajo realizado durante una jornada de trabajo regular, de ocho horas diarias y cuarenta horas semanales. Los días feriados o fines de semana a ser trabajados deberán ser notificados con tres días de anticipación Ver Artículo 9 de las Condiciones Generales para más información.

15.-Tiempo para la ejecución del contrato, daños líquidos cargos por demora

El CONTRATISTA agraciado se compromete a comenzar los trabajos en la fecha que se le indique mediante notificación escrita por la agencia y a terminar el proyecto totalmente dentro los días calendario solicitados. El CONTRATISTA se compromete también a pagar a la agencia como compensación por demoras la suma establecida, por cada día calendario consecutivo que se tome en terminar el proyecto a partir de la fecha estipulada para terminar dicho contrato, con sus consabidas extensiones.

16 -Garantías Generales:

El CONTRATISTA debe entregar a esta agencia un certificado escrito de las agencias estatales afectadas, dando su aprobación de que todo está en perfectas condiciones antes de la inspección final para su aceptación. Falla del CONTRATISTA en la realización del proyecto, le da al dueño el derecho a notificar a la compañía aseguradora para que ésta proceda de acuerdo lo estime conveniente para terminar el proyecto. Además, deberá honrar todas aquellas garantías que estipula el Reglamento de Viviendas Privadas de Departamento de Asuntos al Consumidor (DACO).

17-Daños por Negarse a Firmar el Contrato:

El CONTRATISTA agraciado con la buena pro que rehúse firmar el contrato dentro de diez (10) días laborables a partir de la fecha de habersele notificado la aceptación de su propuesta, se le confiscará la fianza de licitador en su totalidad como compensación por daños.

18-Fianza de Licitador ("Bid Bond"):

Toda propuesta vendrá acompañada de una fianza de licitador igual al 5% del total de la propuesta. La misma podrá ser en efectivo, cheque certificado o fianza de una compañía aseguradora autorizada por el comisionado de seguros a (realizar negocios en Puerto Rico. Dicha, fianza, cheque ó dinero en efectivo será a nombre del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales.

19-Permisos:

El CONTRATISTA debe obtener, sin costo extra, todos los permisos necesarios del Departamento de Obras Públicas Estatal, Autoridad de Acueducto y Alcantarillados, el Gobierno Municipal o cualquier otra agenda que tenga que ver con este proyecto, antes de dar comienzo a los trabajos. Además, tiene que cumplir con los requisitos especificados en dichos permisos.

El CONTRATISTA en casos de estructuras proveerá las certificaciones del perito electricista y la del maestro plomero. En casos de estructuras para envejecientes o centros comunales se incluirá el endoso de Bomberos para el permiso de uso.

En casos de que el contrato incremente y así se reporte al sacar el permiso de construcción, el CONTRATISTA pagará los sellos requeridos de rentas internas y/o CIAPR por el aumento en el contrato debido a las órdenes de cambio.

20-Facilidades Temporeras:

El CONTRATISTA proveerá oficina de inspección con, servicios de agua, luz y teléfono y mantenimiento. Esta debe incluir mesa de planos rústica. escritorio, sillas, baño con inodoro y lavamanos, botiquín de primeros auxilios, "file cabinet", "water cooler", fax / fotocopidora con "supplies" y aire acondicionado.

21 - Preparación de Propuestas:

Las licitaciones deberán hacerse en formas de licitación inalteradas suplidas por el Dueño. Todos los espacios en blanco en la misma deberán ser llenados y sometidos en duplicado. Las propuestas deberán estar firmadas y el nombre deberá aparecer escrito bajo la firma. Deberán acompañar las propuestas con la declaración jurada de "NON COLLUSIVE" además, el Acuerdo de Salvedad ("Hold Harmless Agreement") y la certificación de elegible de la Administración de Servicios Generales (RUL).

22 -Salvedad sobre las Especificaciones:

Nada de lo dispuesto en estas especificaciones se interpretará como una restricción, limitación o renuncia al derecho que por el Código Civil de Puerto Rico, o por cualquier otra ley se concede en los casos de reclamaciones aquí cubiertas.

En caso de que un Tribunal competente declare cualquiera de las disposiciones aquí expuestas inválida, nula e ineficaz por ser inconstitucional, seguirán rigiendo con toda su fuerza el resto de las disposiciones presentes.

INSTRUCCIONES ADICIONALES

Licitadores:

- a) Cada Licitador deberá estar registrado en DACO.
- b) Presentar copia de su Certificado de Urbanizador y/o Constructor en PR.
- c) Deberá tener la Certificación de Elegibles de la Administración de Servicios Generales (RUL).
- d) Las Condiciones Requeridas para la firma del contrato, implica que cada Licitador, si así lo requiere el dueño, deberá presentar evidencia de su experiencia, calificaciones y capacidad financiera para desarrollar el proyecto.
- e) Someter junto a la propuesta, los nombres de los Sub-contratistas principales.

Documentos Que Podrán Obtener Los Licitadores:

- a) "Set" de planos del Diseño del proyecto y/o de la finca o parcela sujeta a disposición del proyecto

- b) Libro de las Especificaciones del proyecto y/o cualquier otra información de la finca o parcela a ser vendida.

Lo que Deberá Hacer El Licitador:

- a) Visitar el lugar ("site") del proyecto o finca/ parcela a vender.
- b) Examinar cuidadosamente los documentos.
- c) Verificar detalladamente el lugar ("site") del proyecto, para conocer las condiciones existentes.
- d) Para consideración deberá someter todas aquellas preguntas que se consideren necesarias, acerca de los planos y especificaciones y deberán de ser entregadas en un periodo no menor de 72 horas de antelación a la apertura de la subasta.

Adendum:

- I. Revisados los planos y especificaciones del proyecto, el Licitador deberá someter por escrito, para consideración del Diseñador, todas sus dudas y preguntas.
- II. El Diseñador contestará por escrito, de la misma forma las preguntas formuladas y serán incorporadas a los planos y especificaciones en forma de "adendum".
- III. El "adendum" pasará a ser parte de los documentos de contrato.
- IV. El Dueño ni el Diseñador serán responsable por preguntas y aclaraciones que se hagan orales.

Al Licitador que se le Adjudique el Proyecto o la compraventa:

- a) Deberá someter ante la ODSEC al comenzar la obra una fianza de cumplimiento, pago de materiales y mano de obra.
- b) Fianza de cumplimiento o sea "Performance Bond".
- c) Pago de materiales y mano de obra o sea "Payment Bond".

Leyes y Reglamentos:

El contratista deberá cumplir en todos los aspectos las leyes Municipales, Estatales y/o federales que apliquen al proyecto. incluido el pago de contribuciones y beneficios ("taxes") requeridos.

Contrato y Tiempo de Ejecución del Contrato:

El Contratista se compromete a comenzar la obra y/o los trabajos en la fecha que se le indique mediante notificación.

Garantías Generales:

El Contratista deberá entregar a ODSEC un certificado escrito el cual le da a la agencia el derecho de notificar a la compañía aseguradora, si el proyecto no ha sido terminado en perfectas condiciones y aceptado antes de la inspección final para que ésta proceda cuando lo estime conveniente terminar el proyecto.

CONDICIONES ESPECIALES

Cuando la licitación para la construcción de viviendas, cada Licitador deberá estar registrado en DACO y presentar copia de su certificado de urbanizador y/o constructor en Puerto Rico como requisito para la firma del contrato. sea esta una licencia Provisional o Regular. Así mismo debe tener la certificación de la Administración de Servicios Generales.

1. Se conocerá como el dueño al Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales representado por su fiduciaria la Oficina para el Desarrollo Socioeconómico y Comunitario de Puerto Rico (ODSEC).
2. El CONTRATISTA deberá acogerse y cumplir a cabalidad con los reglamentos de EPA y de OSHA que aplique al proyecto.
3. Antes de comenzar la construcción debe entregar un "BREAKDOWN" endosado por la compañía aseguradora del "PERFORMANCE BOND", tan pronto la ODSEC le dé el Visto Bueno.
4. Se podrá realizar pagos parciales de obras construidas, por lo cual debe someter un Desglose de Partidas para Pago. El pago de las certificaciones no significa que se acepta la obra certificada como construida correctamente o como final.
5. Todos los "SUBMITTAL" se procederán a enviar a Secretaria de Gerencia y Desarrollo de Proyectos de Vivienda antes de enviar la primera certificación de pago. Materiales cuyos "SUBMITTALS" no hayan sido debidamente aprobados no deberán ser incorporados al proyecto.
6. Se le requiere proveer un "PROJECT SCHEDULE" de la realización de todo el proyecto que se mantendrá al día y será reevaluado con cada extensión de tiempo, para proyectos de \$0.00. a \$300K no será necesario, de \$301K @ 900K se requiere

un Project Schedule y para proyectos que sobrepasen los \$901K se requerirá un CPM utilizando Primavera, Microsoft Project o programas similares.

7. Las solicitudes de extensión de tiempo se tomarán en consideración cuando éstas se hagan mensualmente dentro de la primera quincena del mes, reportando los días justificables del mes anterior habiéndose ratificado la solicitud por el inspector o supervisor de la obra antes del quince del mes. No se atenderán solicitudes de extensión que se sometan posterior a la fecha y manera indicada, por lo que quedarán invalidadas automáticamente. Se deberá utilizar el formato de la agencia para solicitar la extensión de tiempo.
8. El CONTRATISTA debe informar con tres días de anticipación, días, festivos o aquellos fines de semana que planifica trabajar, de lo contrario no se considerarán extensiones de tiempo.
9. La inspección final deberá solicitarse por escrito cuando se haya finalizado la obra. Dicha solicitud no implica la detención automática del tiempo en contrato. No se realizarán cambios en la obra a no ser por la autorización directa del área de Desarrollo Físico.
10. Todo "PUNCH LIST" que se haga por parte de ODSEC será corregido en los próximos 10 días de haberse señalado la deficiencia, de lo contrario el tiempo de contrato continua corriendo conforme al tiempo originalmente contratado con las extensiones aprobadas
11. Se instalará un rótulo de 8' x 12'.

CONDICIONES ADICIONALES

En Proyectos que se Trabajen con Movimiento de Tierra, Relleno y Compactación

- a) En caso de relleno la licitación incluirá las pruebas de compactación según recomiende el Laboratorio de Suelos y/o el Diseñador, cuando estas sobrepasen 10" de profundidad compactada.
- b) En todo proceso de movimiento de tierras se velará por el cumplimiento de Plan CES, el DS-3 y PF-3.. Se colocarán pacas de heno donde las escorrentías puedan erodar sedimentos y sus respectivas mallas donde hay excavaciones y la charca para limpiar camiones. El CONTRATISTA será responsable de obtener estos tres permisos de la JCA previo a comenzar esta etapa é incluirá todo lo anterior en sus números de la licitación.
- c) Depositara los desechos de materiales de construcción en vertederos autorizados por el Departamento de Recursos Naturales y/o los organismos bajo su sombrilla.

- d) Se mantendrán los camiones de carga que se utilicen para transportar material de relleno y/o de construcción cubiertos mientras estén en movimiento para evitar generación de materia particulada.
- e) Se observará el periodo de operación que establece el Reglamento para la Prevención y el Control de la Contaminación por Ruido para actividades de construcción de esta naturaleza.
- f) Los vehículos maquinaria a utilizarse en el proyecto deberán recorrer las rutas de acceso lo más distante posible de los planteles donde se encuentran realizando labores docentes y áreas clasificadas como zonas de tranquilidad ("Quiet Zones").

Proyectos que Intervienen con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados

- a) Antes de dar comienzo a la construcción de este proyecto se llevará a efecto una reunión pre-comienzo en la cual deben estar presentes un representante de esta agencia. El CONTRATISTA citará al ingeniero de zona de la división de inspección de la Autoridad de Acueducto y Alcantarillados y el CONTRATISTA para discutir cómo se van a llevar a cabo los trabajos de acuerdo a las exigencias de la Autoridad de Acueducto y Alcantarillados.
- b) El CONTRATISTA deberá notificar a la División de Inspección del Departamento de Servicios Técnicos de Ingeniería de la Autoridad de Acueducto Alcantarillados tan pronto se comience las obras de acueducto en el referido proyecto.
- c) Antes de proceder al traspaso de los sistemas de distribución de agua a la Autoridad de Acueducto y Alcantarillados, el CONTRATISTA deberá suministrar un inventario completo de dichos sistemas, así como un plano formal del proyecto, obviamente si la naturaleza del proyecto incluye obra de agua o sanitaria.
- d) La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados se reserva el derecho de requerir cualquier mejora pertinente que por omisión involuntaria no se haya incluido en el proyecto y a su juicio, sea necesaria para el buen funcionamiento de los sistemas de distribución de agua propuestos.
- e) En caso de instalación de sistemas de agua potable el CONTRATISTA obtendrá la aprobación d parte de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de los trabajos realizados.
- f) Instalación de caja de contador de agua 1/2" o 3/4" (cuando no exista una) con protección de hormigón para la llave de paso. Se realizará conexión final de la estructura al sistema de agua y alcantarillado sanitario (o pozo séptico) en conformidad con A.A.A. Se instalara el registro sanitario de este no existir en el solar.

En proyectos que conlleven asfalto

- a) El CONTRATISTA será totalmente responsable de velar por la calidad del asfalto instalado. Obtendrá de la planta elaboradora del mismo una certificación en la que certifique que la calidad del asfalto instalado, de mezcla y materiales adecuados según requerido por la Autoridad de Carreteras de Puerto Rico. Será responsable de que la temperatura del asfalto sea la requerida al momento de instalarse.
- b) El inspector del proyecto determinará mediante inspección ocular y tacto si el asfalto cumple con las especificaciones mencionadas en el inciso a.
- c) El CONTRATISTA someterá a la Fiduciaria un certificado de un laboratorio de materiales reconocido para el material selecto a usarse, que deberá cumplir con los requisitos para el material A-2-4 e superior.
- d) El CONTRATISTA deberá presentar aviso escrito con por lo menos 48 horas de anticipación de la intención de instalar la capa de asfalto, al supervisor del proyecto o su representante autorizado.

Proyectos que incluyen hormigón

- a) Todo hormigón a usarse en el proyecto será de una resistencia de 3,000 libras por pulgadas cuadradas o mayor según estipule en los planos de construcción. Para techos de hormigón se requiere que en el diseño de hormigón en la planta se utilice el aditivo que ayuda a impermeabilizar mejor el mismo.
- b) Se realizarán pruebas de compresión del hormigón por cada 50 yds. o menos de hormigón depositado en el día. Esto implica que se tomarán 6 pruebas en piso y cimientos, 6 @ paredes (por cada 50 yds. o menos por día) 6 pruebas de cilindros a techo (por cada 50 yds. o menos por día). Todo lo anterior debe considerarse en licitación.
- c) Se proveerá tratamiento de techo con garantía de diez (10) años por el fabricante que incluya mano de obra y materiales o según acuerdo si alguno en la reunión presubasta.
- d) Para tirar el piso y zapatas se requiere colocar el plástico ("VAPOR BARRIER") antes de depositar el acero.
- e) Previo al fundido de cimientos, piso, paredes y techos deberá solicitarse a la inspección un cotejo del acero instalado y el aplomo de los moldes en paredes.
- f) Se proveerán "splash blocks" a cada drenaje.

Proyectos de Rehabilitación

Aplicara toda regulación que esté relacionada al elemento que se rehabilita en la vivienda, a menos que el diseñador estipule otro procedimiento. Para los proyectos adjudicados a rehabilitar se prepararán tres desgloses:

- a) Desglose Oficina Regional: Costo "Lump Sum" por cada unidad.
- b) Desglose Documento de Trabajo: En una hoja por parcela desglosar los trabajos a realizar y costo.
- c) Desglose para pago: Este consiste de agrupar todas las partidas

Ej.

100 ventanas@ \$/e.u.

200 puertas@ \$/e.u.

300 Toilets@ \$/e.u.

1000 P.L gabinetes, etc.

Seguros, Arbitrios, Movilización

- d) Los desgloses tienen diferentes funciones, el de la Oficina Regional es para discutir con la gente y ver si requiere repago y visita del Banco; el desglose de documento de trabajo en para llevar el diario entre CONTRATISTA, supervisor, inspección y /o gerencia de construcción; el documento de pago en el que se utilizará para pagar. adicional o deducir trabajos.
- e) El CONTRATISTA no puede entrar a realizar trabajos en las viviendas hasta tanto la ODSEC le dé la autorización En las viviendas de menos de 1Smil dólares la autorización procede del participante.
- f) ODSEC se reserva el derecho de adjudicar contratos individuales para cada zona siempre que los costos estén dentro de lo razonable para esto casos y se ajuste al presupuesto disponible.

Especificaciones en General

- a) Construir acera de entrada de 3 pies de ancho hacia el balcón. Igualmente, construir escalera en madera 2" x 12" para áreas elevadas, entiéndase en la acera del Laundry y pasamanos de madera tratada tanto a la escalera como a la acera. La acera del Laundry se uniría al balcón en los casos de viviendas
- b) Re-asentar solar una vez construida la estructura. Crear la lima hoyo entre los solares para dar salida a las aguas del solar.

- c) La estructura deberá entregarse pintada. La pintura a usarse será la de primera calidad de la manufacturada u otra aprobada por ODSEC o por el diseñador de la obra.
- d) Se levantará un "as-built" para proyectos que conlleven cambios de agua, electricidad y pluvial.
- e) La construcción se hará conformando con la práctica establecida de la Ingeniería y los Códigos de Construcción de Puerto Rico y el "Uniform Building Code" vigente.
- f) La cotización básica incluirá lo siguiente:
 - Piso de losetas, terrazo de 12"x 12" incluyendo el zócalo.
 - Botiquín con receptáculo, lavamanos, inodoro, toallero, papelera, fregadero con tope pequeño, pileta (lavadero) con sus respectivas mezcladoras, cepillero, fittings, llaves angulares, etc. de manufactura USA Se deberá someter submittals de lo antes descrito.
 - Puertas interiores de madera, Herraje de Kwiweset, Goznes Stanley, las exteriores deben ser sólidas, con 3 goznes con caja de bolas. En todos los casos las puertas exteriores será la típica de aluminio.
 - Toda plomería y electricidad debe estar certificada. Endoso de Bomberos y extintor de incendios tipo ABC 10 lbs en los Centros Comunales y en cada unidad de los proyectos de envejecientes y para toda unidad de vivienda el extintor será de 5 lbs.
 - No se incluirá la construcción de marquesina.
 - Ventana tipo Miami .062, aluminio y manigueta no de mariposa.
 - Clóset con puertas en metal en las habitaciones, con el tubo de ropa y tablillero. Si falta pared sostén se construirá de panel y 2" x 4".
 - Gabinetes de cocina, abajo y arriba del fregadero. Deberá someter "shop drawings" de los gabinetes. sus goznes. incluyendo el laminado total. en caras exteriores, del gabinete superior y el de piso.
 - Aparatos sanitarios: Inodoros Igual o superior a Briggs 4730-130, Lavamanos Igual o superior a Briggs 6602-130, Ducha Igual o superior a Delta, Fregadero- Elkay modelo King Ford igual o superior. doble compartimiento.

Nota: Los equipos antes mencionados son requerimientos mínimos. los mismos pueden ser sustituidos por unos de igual o mejor calidad o según sea especificado por el diseñador de la obra en los planos de construcción.

- g) La salida de lámpara eléctricas es por la pared. Se proveerán lámparas plásticas y bombillas de 60W
- h) La pileta a ser instalada se hará con dos plumas de bronce rosca manguera.
- i) Cuando en las especificaciones técnicas indique "aplicar condiciones especiales" y en éstas últimas no aparecen detalles de marca o modelo, para tales equipos, se proveerán "submittals".
- j) Toda la madera debe ser tratada a presión. La pintura para toda obra en madera será de acuerdo a las especificaciones y requisitos estipulados en el libro de especificaciones técnicas.
- k) Se requiere proveer las certificaciones del perito electricista maestro plomero y del CONTRATISTA para efectos de que la agencia o el diseñador de la obra puedan obtener el permiso de uso. El pago de aranceles de OGPE o CIAPR se requiere en los proyectos en que aumenta el monto final del contrato.
- l) El contador eléctrico se colocará en la pared del otro extremo de la casa no en donde podría ubicar una futura marquesina.
- m) La lámpara de área del Laundry se moverá lo más cercano a la pileta.
- n) Los empañetados de las columnas, muro y vigas, bajo el nivel de piso se debe incluir. Se resanará el plafón inferior (o piso estructural).
- o) Se requiere que la unidad de vivienda contemple ventanas de escape, la misma debe estar especificada en los planos.
- p) Para la garantía de tratamiento de techos se requerirá una fianza que cubra lo pertinente a las filtraciones y humedad en los techos así como aquellas reparaciones o corrección de defectos de construcción. La fianza será requisito para el relevo del 10% retenido. Para decidir qué otras deficiencias son reclamables y durante qué tiempo se utilizará como medida el reglamento de DACO para regular las distintas actividades que se llevan a cabo en el Negocio de la Construcción de Viviendas Privadas en PR.
- q) Se incluirá un detector de humo en el pasillo conectado al sistema eléctrico. Esto debe consultarse con su perito para la instalación correspondiente.
- r) Cuando no se incluya la Bañera se proveerá cortina de baño y cerámica en el piso y paredes.

EL LICITADOR AGRACIADO DEBE PROVEER

1. Someter lista de los SUBCONTRATISTA antes de contratarlos para ser cualificados: Requisitos mínimos- entre otros: Certificación de elegibles de la Administración de Servicios Generales (RUL) y el de DACO.

2. Endoso del "Breakdown" de la aseguradora luego de aprobado por SGDPV.
3. "Submittals" antes de la segunda Certificación de Pago.
4. Someter "Project Schedule" para proyectos entre \$0.00 @ \$300K no será necesarios, de \$301K @ 900K se requiere un Project Schedule y para proyectos que sobrepasen los \$901K se requerirá un CPM utilizando primavera, Microsoft Project o programas similares.
5. Registrado en DACO como urbanizador o Constructor
6. Registrado en Administración de Servicios Generales como CONTRATISTA (RUP).
7. Compras en la localidad utilizanao materiales hechos en Puerto Rico.
8. Someter lista de Ferreterías en la localidad que utiliza.
9. Someter lista de empleos generados en el municipio a trabajar con el seguro social.
10. Pagar arbitrios municipales antes del comienzo de la obra.
11. El CONTRATISTA de la obra tendrá que tomar fotos claramente identificadas de antes, durante y después de los trabajos realizados e incluirlas en las certificaciones de pago.