GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
SAN JUAN, PUERTO RICO

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: **8254**

Fecha: **13 de septiembre de 2012**

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

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

REGLAMENTO PARA LA REHABILITACIÓN, DESARROLLO DE VIVIENDAS Y ENTREGA DE TÍTULOS EN NUESTRAS COMUNIDADES ESPECIALES

ÍNDICE

	PÁGINA
ARTÍCULO 1: TÍTULO	4
ARTÍCULO 2: BASE LEGAL	4
ARTÍCULO 3: PROPÓSITOS	4
ARTÍCULO 4: DEFINICIONES	5
ARTICULO 5: CREACIÓN DEL PROGRAMA	7
ARTÍCULO 6: DISPOSICIONES GENERALES	7
ARTÍCULO 7: VOLUNTARIEDAD DEL PROGRAMA; CONSENTIMIENTO	10
ARTÍCULO 8: REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD	10
ARTÍCULO 9: ORDEN DE PREFERENCIA	11
ARTÍCULO 10: EXCLUSIONES	11
ARTÍCULO 11: FACTORES A CONSIDERAR EN LAS MEJORAS DE REHABILITACIÓN Y VIVIENDA NUEVA	12
ARTÍCULO 12: CRITERIOS DE PARTICIPACIÓN EN PROYECTOS DE REHABILITACIÓN	13
ARTÍCULO 13: CONSTRUCCIÓN Y CONCESIÓN DE TÍTULO DE NUEVA VIVIENDA	14
ARTÍCULO 14: CONCESIÓN DE TÍTULOS DE PROPIEDAD DE TERRENOS	15
ARTÍCULO 15: EXPEDIENTE DEL CASO	16

ARTÍCULO 16: PROCEDIMIENTOS 17

ARTÍCULO 17: ADQUISICIÓN DE TERRENOS O ESTRUCTURAS 18

ARTÍCULO 18: SEPARABILIDAD 18

ARTÍCULO 19: DERECHO A VISTA 18

ARTÍCULO 20: VIGENCIA RETROACTIVA 18

ARTÍCULO 21: CLÁUSULA DE SALVEDAD 18

ARTÍCULO 22: DEROGACION 18

ARTÍCULO 23: VIGENCIA 18

GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

REGLAMENTO PARA LA REHABILITACIÓN, DESARROLLO DE VIVIENDAS Y ENTREGA DE TÍTULOS EN NUESTRAS COMUNIDADES ESPECIALES

ARTÍCULO 1. - TÍTULO

Este Reglamento se conocerá y podrá ser citado como el "Reglamento del Programa para la Rehabilitación, Desarrollo de Viviendas y Entrega de Títulos en Nuestras Comunidades Especiales".

ARTÍCULO 2. - BASE LEGAL

Este Reglamento es promulgado en virtud de las disposiciones de la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda", la Ley Núm. 271 de 26 de noviembre de 2002, conocida como "Ley del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales", la Ley Núm. 1 del 1 de marzo de 2001, según enmendada, conocida como "Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales de Puerto Rico", la Ley Núm. 82 de 4 de mayo de 2012, conocida como "Ley para la Segregación y/o Enajenación Mediante Certificación Administrativa de Aquellas Propiedades Destinadas a Vivienda Ubicadas en Nuestras Comunidades Especiales" y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico". Ninguna de las disposiciones de este Reglamento será interpretada de manera que limite cualesquiera de las facultades concedidas al Secretario del Departamento de la Vivienda, bajo cualquier ley o reglamento.

ARTÍCULO 3. - PROPÓSITOS

Este Reglamento establece los procedimientos por los que se regirá el Departamento de la Vivienda al utilizar fondos recibidos del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales, o de cualquier otra asignación, para ser utilizados en el desarrollo de los proyectos de rehabilitación o construcción de viviendas nuevas. También regirá la entrega de títulos de propiedad en las Comunidades Especiales según designadas bajo los criterios establecidos en la Ley Núm. 1 de 1 de marzo de 2001, según enmendada, conocida como "Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especial(es)", y cuya propiedad fue adquirida por el Departamento de la

Vivienda con fondos del Fideicomiso, conforme lo dispone la Ley Núm. 271 de 26 de noviembre de 2002, conocida como "Ley del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales", así como a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 82 de 4 de mayo de 2012, conocida como "Ley para la Segregación y/o Enajenación Mediante Certificación Administrativa de Aquellas Propiedades Destinadas a Vivienda Ubicadas en Nuestras Comunidades Especiales".

Este reglamento también se adopta con el fin de formalizar la práctica administrativa del Departamento en los asuntos atendidos bajo el mismo y será aplicado e interpretado en armonía con las disposiciones del "Reglamento del Programa de Préstamos para la Rehabilitación y Construcción de Vivienda Para Nuestras Comunidades Especiales" del 29 de junio de 2004.

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) - Sector de escasos recursos económicos, delimitados geográficamente y caracterizado por el acceso e integración desigual de los beneficios y avances relacionados al proceso de industrialización y desarrollo económico que disfrutan otros grupos poblacionales del país, lo cual se evidencia en su escaso nivel de participación en las instituciones sociales y en el proceso colectivo de toma de decisiones

(b) Certificación Administrativa - Certificación mediante la cual el Secretario del Departamento de la Vivienda transfiere la titularidad de una vivienda nueva y/o de un terreno a un participante elegible conforme lo autoriza la Ley Núm. 82 de 4 de mayo de 2012, conocida como "Ley para la Segregación y/o Enajenación Mediante Certificación Administrativa de Aquellas Propiedades Destinadas a Vivienda Ubicadas en Nuestras Comunidades Especiales".

(c) Dependiente - Persona que reside con una persona que la mantiene y le provee más del 50% del alimento de la misma.

(d) Departamento - Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, según definido en la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda".

(e) Fideicomiso - Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales, según definido en la Ley Núm. 271 de 26 de noviembre de 2002, según enmendada.

(f) Programa - Programa creado por este Reglamento.

(g) Dueño - Titular de la unidad de vivienda ubicada en terrenos propios, o en terrenos

privados o pertenecientes a una agencia o instrumentalidad pública, estando o sin estar autorizado para ello y que por tolerancia del dueño se le ha permitido poseerlo y cuya vivienda ubica dentro de una Comunidad Especial.

(h) Unidad de Vivienda - Estructura habitada apta para el uso de una persona o familia.

(i) Infraestructura - Consiste en la provisión o mejoras a sistemas sanitarios, eléctricos, pluviales, vías de acceso, y cualquier otra obra de tipo de ingeniería civil que sea necesaria para garantizar la provisión de los servicios antes descritos a la Comunidad Especial.

(j) Jefe de Familia - Persona que posea uno o más dependientes que vive en una Comunidad Especial.

(k) Participante - Jefe de Familia o persona soltera o persona de edad avanzada que resida en una de las Comunidades Especiales seleccionadas por el Fideicomiso y cumpla con todos los requisitos establecidos en este reglamento y en el "Reglamento de Préstamos para la Rehabilitación y Construcción de Vivienda para Nuestras Comunidades Especiales" del 29 de junio de 2004.

(l) Participante de edad avanzada- Persona mayor de 65 años.

(m) Participante con Impedimentos - Persona incapacitada para trabajar y que cumple con los demás requisitos de este Programa.

(n) Participante que es el principal proveedor de cuidado a persona con impedimentos - Persona que provee cuidado a persona con impedimentos y ésta requiere atención especial intensiva por lo que el participante no puede obtener empleo remunerado.

(ñ) Mejoras Públicas - Son todas aquellas dotaciones, como parques pasivos, centros comunales, plazas, y aquellos otros que son necesarios para sustentar las actividades comunitarias de los residentes en la Comunidad Especial.

(o) 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).

(p) 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 ($25,000.00).

(q) Construcción de Vivienda Nueva - Construcción de una unidad de vivienda nueva a un costo igual o mayor de veinticinco mil dólares y un centavo ($25,000.01), ya sea donde nunca existió una vivienda o donde la vivienda que existía estaba en condiciones tan deterioradas que será demolida para construir una vivienda nueva.

(r) Entrega de Títulos- Traspaso de la titularidad de una vivienda nueva o del terreno

donde ubica una vivienda perteneciente a un participante elegible conforme lo dispone la Ley Núm. 82 de 4 de mayo de 2012, conocida como "Ley para la Segregación y/o Enajenación Mediante Certificación Administrativa de Aquellas Propiedades Destinadas a Vivienda Ubicadas en Nuestras Comunidades Especiales".

(s) Residente(s) Elegible(s) - toda familia o persona que ocupe una vivienda dentro de una Comunidad Especial, que cumpla con los criterios de cualificación establecidos por este reglamento y las leyes aplicables.

(t) Secretario - Secretario del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.

(u) Servidumbre - El área de terreno reservada para ser dedicada a usos públicos, tales como: calles, servicios de agua, luz, alcantarillados o cualquier otro uso o servicio común de naturaleza similar.

(v) Terreno o Solar- Terreno donde enclava una unidad de vivienda ubicada en una Comunidad Especial.

ARTÍCULO 5. - CREACIÓN DEL PROGRAMA

Por la presente se crea el Programa para la Rehabilitación, Desarrollo de Viviendas y Entrega de Títulos. El Programa se nutrirá con cualesquiera fondos disponibles para estos propósitos. El Programa podrá conceder donativos, préstamos o combinaciones de éstos a residentes elegibles que cualifiquen bajo las disposiciones del mismo que sean residentes de una Comunidad Especial. Para ello, aplican las disposiciones del "Reglamento del Programa de Préstamos para la Rehabilitación y Construcción de Vivienda Para Nuestras Comunidades Especiales" del 29 de junio de 2004.

Bajo el Programa también se podrá conceder título de propiedad a residentes elegibles que cualifiquen bajo las disposiciones aplicables de la Ley Núm. 82 de 4 de mayo de 2012, conocida como "Ley para la Segregación y/o Enajenación Mediante Certificación Administrativa de Aquellas Propiedades Destinadas a Vivienda Ubicadas en Nuestras Comunidades Especiales", leyes relacionadas o reglamentos.

La disponibilidad de los beneficios del Programa estará sujeta a la disponibilidad de fondos para el mismo.

ARTÍCULO 6. - DISPOSICIONES GENERALES

El Programa se regirá por las siguientes normas generales:

A. La planificación de las nuevas comunidades, el diseño, rehabilitación de las viviendas y las mejoras públicas se realizarán a través de un proceso que promueva la participación comunitaria. Esto fomentará el apoderamiento de las comunidades mediante la toma de responsabilidades en el proyecto.

B. La selección de las comunidades que serán beneficiadas por este Programa deberán ser aprobadas por el Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales y según las disposiciones de la Ley Núm. 1, supra.

C. La rehabilitación menor, rehabilitación mayor y la construcción de vivienda nueva se desarrollará en todos aquellos casos en que las condiciones de las viviendas de la comunidad ameriten la rehabilitación o reconstrucción de éstas para la reubicación de las familias, de forma que puedan residir en condiciones adecuadas, velando por su salud, su seguridad y su bienestar general.

D. La rehabilitación menor, rehabilitación mayor o construcción de vivienda nueva se realizará en terrenos aptos para las obras a realizarse y cumpliendo con todas las reglamentaciones aplicables, de forma que éstas sean seguras y apropiadas para la familia que residirá en ellas.

E. El Departamento podrá establecer el financiamiento de las unidades de vivienda a rehabilitar y de construcción de vivienda nueva combinando métodos de financiamiento conforme los estándares de todos los programas administrados por el Departamento o sus agencias adscritas y a tenor con las disposiciones del "Reglamento del Programa de Préstamos para la Rehabilitación y Construcción de Vivienda Para Nuestras Comunidades Especiales" del 29 de junio de 2004.

El Departamento podrá además proceder a la entrega de títulos de propiedad de las viviendas nuevas y/o de los terrenos donde ubican las viviendas de los participantes elegibles, que hayan sido rehabilitadas o reconstruidas, o aunque no hayan tenido que ser rehabilitadas o reconstruidas, conforme autoriza la Ley Núm. 82 de 4 de mayo de 2012, conocida como "Ley para la Segregación y/o Enajenación Mediante Certificación Administrativa de Aquellas Propiedades Destinadas a Vivienda Ubicadas en Nuestras Comunidades Especiales".

F. En los casos en que el Departamento adquiera para el participante la unidad de vivienda y/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 del departamento o sus agencias adscritas el cual no requiera repago.

G. El costo de mejoras públicas e infraestructura en los proyectos serán aportaciones a las Comunidades Especiales y no se considerarán aportaciones a una familia en específico.

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, el Departamento ofrecerá mecanismos de realojo temporero a través de sus programas disponibles o de los programas de sus agencias adscritas. El

ofrecimiento de estos recursos dependerá de la disponibilidad de fondos.

I. El Departamento podrá realizar excepciones en los parámetros de repago a personas que no puedan cumplir con los estándares de repago adoptados. Para esta determinación el Departamento podría consultar con los Consejos o Juntas de las Comunidades.

J. El Secretario o persona autorizada por éste, podrá segregar y/o enajenar, previa autorización de la Junta de Directores del Fideicomiso, cualquier bien inmueble destinado a vivienda, cuya titularidad le pertenezca a dicha instrumentalidad gubernamental, mediante el mecanismo de Certificación Administrativa no limitando su facultad para llevar a cabo dichos negocios jurídicos mediante documento privado y/o escritura pública. El Departamento será el responsable de la presentación de las Certificaciones Administrativas ante el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

K. El Departamento podrá establecer las limitaciones de uso y disposición de la propiedad que determine 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 y/o por los términos que establezcan las leyes aplicables.

L. El dueño de una unidad de vivienda rehabilitada no podrá vender, gravar, arrendar, ceder o hipotecar la unidad de vivienda rehabilitada sin el consentimiento previo escrito del Departamento, durante el término aplicable dispuesto en el párrafo R de este Artículo.

M. La unidad de vivienda rehabilitada que estaba arrendada, tendrá que mantenerse arrendada al mismo inquilino o a una persona de bajos ingresos aprobada por el Departamento por el término aplicable dispuesto en el párrafo R de este Artículo.

N. El dueño de la unidad de vivienda rehabilitada no podrá aumentar el canon de arrendamiento durante el término aplicable dispuesto en el párrafo R de este Artículo.

O. De no cumplirse con las condiciones restrictivas acordadas entre el dueño de la unidad de vivienda rehabilitada y el Departamento, se podrá recobrar, a través de una acción de recobro de dinero, toda la cantidad de dinero invertida en la unidad de vivienda rehabilitada, incluyendo costas, honorarios e intereses. El Departamento se reserva la autoridad para monitorear el cumplimiento de este acuerdo.

P. El Departamento no será responsable del mantenimiento de la unidad de vivienda y/o del solar donde ubique la vivienda.

Q. En aquellos casos en que la unidad de vivienda requiera, luego de comenzar los trabajos de rehabilitación, una rehabilitación que conlleve costos mayores a los estimados y éstos sobrepasen los quince mil dólares ($15,000.00), el Departamento requerirá la autorización escrita del dueño. Estos costos adicionales implicarán el gravamen de la propiedad a través de la constitución de una hipoteca por el exceso de los quince mil dólares ($15,000.00) a través de un financiamiento.

R. En el caso de unidades de vivienda de alquiler rehabilitadas, las mismas estarán sujetas a las siguientes restricciones:

Inversión	Tiempo de obligación de prohibición de venta y 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-$20,000	6 años o el término del préstamo lo que sea mayor	Hasta un 5% anual con el consentimiento previo de la Administración
$20,001-$25,000	6 años o el término del préstamo lo que sea mayor	Hasta un 5% anual con el consentimiento previo de la Administración

ARTÍCULO 7. - VOLUNTARIEDAD DEL PROGRAMA; CONSENTIMIENTO

A. La participación en el Programa es voluntaria, conforme a los criterios de elegibilidad del Programa.

B. Para garantizar la voluntariedad en la participación, se entregará un documento de consentimiento que llenará y firmará el residente elegible donde expresará el interés de participar en el Programa. Este documento recogerá una descripción de las mejoras o trabajos a realizarse en la unidad de vivienda del residente elegible.

C. Cuando el residente de la unidad de vivienda no sea el dueño de la misma, será necesario que éste último también consienta por escrito a la participación en el Programa y a las restricciones aplicables conforme este Reglamento, excepto en aquellos casos en los que se utilice algún proceso de adquisición de dicha propiedad. En el caso de unidades de vivienda ocupadas por herederos se requerirá la

documentación necesaria que evidencie que el heredero o herederos que ocupa(n) la vivienda lo hacen con el consentimiento de la sucesión, de ser aplicable. En estos casos, la cantidad máxima que se podrá invertir en la rehabilitación de la unidad de vivienda es quince mil dólares ($15,000.00) y no se podrán conceder préstamos bajo el Programa a menos que todos los herederos consientan al préstamo y se responsabilicen solidariamente por su pago.

ARTÍCULO 8. - REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

A. Los requisitos para participar en el Programa son:

1. Ocupar una vivienda en una Comunidad Especial antes del 26 de noviembre de 2002 y haber permanecido ocupando la misma ininterrumpidamente o haber estado realojado por el Departamento como parte del proceso de rehabilitación o construcción de nueva vivienda hasta la fecha previa al otorgamiento de la Certificación Administrativa o escritura;

2. No haber poseído o haber sido dueño de otra vivienda adicional a la vivienda ubicada en la Comunidad Especial;

3. No haber sido dueño de otra vivienda y/o inmueble durante los dos años anteriores a la fecha de inicio de este Programa y de la fecha de otorgamiento de la vivienda;

4. Cumplir con cualesquiera otros requisitos de aplicación general dispuestos por el Departamento.

B. El Departamento determinará mediante procedimiento los documentos que evidenciarán que el participante ha ocupado la unidad de vivienda durante los dos años reglamentarios.

C. El Departamento, a través de sus oficinas regionales o de las oficinas que así designe, monitoreará el cumplimiento de los criterios y limitaciones establecidos en este Reglamento, y en los acuerdos escritos entre el Departamento, los residentes elegibles y los dueños.

ARTÍCULO 9. - ORDEN DE PREFERENCIA

En los casos en que el Departamento tenga que establecer un orden de preferencia para adjudicar las viviendas a ser rehabilitadas o de construcción nueva se utilizará el siguiente orden:

A. La vida o seguridad del participante esté amenazada.

B. Personas de Edad Avanzada y discapacitados.

C. Núcleos familiares compuestos por cinco o más dependientes.

D. Núcleos familiares compuestos por cuatro dependientes.

E. Núcleos familiares compuestos por tres dependientes.

F. Núcleos familiares compuestos por dos dependientes.

G. Individuos.

H. Participantes de otra Comunidad Especial asignada al Departamento.

ARTÍCULO 10. - EXCLUSIONES

No serán elegibles para recibir los beneficios del Programa:

1. Aquellas unidades de vivienda cuyo valor estimado supere los cincuenta mil ($50,000.00) (sin incluir el valor de las mejoras a realizarse como parte del proceso de rehabilitación de vivienda conforme definido en este Reglamento).

2. En casos en que el interés público y las características del terreno o comunidad lo justifiquen, el Secretario, mediante orden administrativa podrá variar el valor dispuesto anteriormente.

3. Cualquier vivienda donde el dueño no consienta a los términos del Programa.

4. Cualquier vivienda que no cumpla con alguno de los requisitos impuestos en este reglamento o en cualesquiera otras leyes o reglamentos aplicables.

5. No serán elegibles los dueños y su familia con viviendas enclavadas en un solar o parte de éste en terrenos privados o pertenecientes a una agencia o instrumentalidad pública, el cual no haya sido adquirido con fondos del Fideicomiso y a tenor con la Ley 271, supra.

6. El Secretario retendrá el título de aquellos terrenos, previa consulta con los organismos públicos pertinentes, donde exista un interés público superior al de disponer de estos terrenos a tenor con las disposiciones de esta Ley.

ARTÍCULO 11. - FACTORES A CONSIDERAR EN LAS MEJORAS DE REHABILITACIÓN Y VIVIENDA NUEVA

A. La calificación de una propiedad para un proyecto de rehabilitación menor, de rehabilitación mayor o construcción de vivienda nueva, será realizada por el Departamento.

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 los siguientes factores:

1. Seguridad y salud

2. Necesidad del residente *bonafide* de la propiedad en consideración a los siguientes factores:

a. Atender requerimientos de personas o familias con necesidades especiales (discapacitados y personas de edad avanzada).

b. Hacinamiento en el mismo núcleo familiar, siempre y cuando dicho hacinamiento no sea causado por la presencia de una familia agregada que comparte la misma residencia. Estos casos de familias agregadas bajo un mismo techo se atenderán bajo otros programas de vivienda, sujeto al cumplimiento de los requisitos aplicables a cada programa, la disponibilidad de espacios y de fondos.

c. Preferencia del residente conforme a sus necesidades evidentes.

C. En los casos de construcción de vivienda nueva se tomarán en consideración todos los factores antes señalados.

D. Aquellas estructuras donde se realice rehabilitación menor y/o mayor se efectuará el diseño de rehabilitación más económico posible guiándose por el orden de prioridades previamente establecido.

E. Todo proyecto de rehabilitación menor, rehabilitación mayor, y construcción de nueva vivienda estará sujeto a la disponibilidad de fondos en el programa y al repago de las cantidades invertidas a tenor con las disposiciones del "Reglamento del Programa de Préstamos para la Rehabilitación y Construcción de Vivienda Para Nuestras Comunidades Especiales" de 29 de junio de 2004,

ARTÍCULO 12 - CRITERIOS DE PARTICIPACIÓN EN PROYECTOS DE REHABILITACIÓN

A. En el caso de que el residente elegible sea el dueño de la propiedad, no vendrá obligado a pagar por la rehabilitación menor. En caso de rehabilitación mayor el residente elegible vendrá obligado a pagar por el exceso de los quince mil dólares ($15,000.00), excepto aquellas excepciones mencionadas en el "Reglamento del Programa de Préstamos para la Rehabilitación y Construcción de Vivienda Para Nuestras Comunidades Especiales" del 29 de junio de 2004.

B. En aquellos casos en que la unidad de vivienda esté ocupada por un inquilino, éste será atendido de una de las siguientes formas:

1. Se le ofrecerán los beneficios de los programas de vivienda disponibles en el Departamento o sus agencias adscritas para hacerse titular de una vivienda propia.

2. Se le ofrecerán los beneficios bajo el Programa para los que cualifique.

C. En los casos en que en la misma unidad de vivienda residan más de un jefe de familia podrán recibir las ayudas establecidas en el anterior inciso "B." o ser ubicados en nuevas viviendas dentro de la comunidad especial conforme los estándares del Departamento y el orden de preferencias establecidos mediante reglamentación. También podrán ser ubicados en otras unidades de viviendas disponibles en otras Comunidades Especiales en el mismo municipio, de existir unidades sobrantes.

D. En los casos en que en una misma parcela, enclaven más de una unidad de vivienda se evaluará la posibilidad de segregar la parcela para proveerle titularidad a este residente elegible, siempre y cuando se cumplan con los parámetros de seguridad y salud que establece la reglamentación aplicable, o de no proceder esta opción, podrán recibir las ayudas establecidas en el inciso "B." de este Artículo.

E. En los casos en que en la unidad de vivienda esté ocupada por un heredero participante el Departamento podrá ofrecerle los beneficios de sus programas de vivienda disponibles o en sus agencias adscritas para hacerse titular de una vivienda propia o le podrá ofrecer la opción de adquirir la unidad de vivienda donde reside.

ARTÍCULO 13. - CONSTRUCCIÓN Y CONCESIÓN DE TÍTULO DE NUEVA VIVIENDA

A. Las nuevas viviendas 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 quince mil ($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 el Departamento 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.

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

D. El traspaso de titularidad de la vivienda nueva, a un participante, podrá realizarse mediante Certificación Administrativa de Título de Propiedad expedida por el Secretario y a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 82 de 4 de mayo de 2012, en el cual aparecerá el nombre del adquiriente, la descripción de la nueva vivienda, la nota de su

inscripción en el Registro de la Propiedad y cualquier otro dato que el Secretario estime necesario.

D. Queda prohibido a toda persona que se le conceda el título de propiedad de una vivienda nueva, el traspaso, la segregación o enajenación del referido bien por un período de diez (10) años.

E. Se establecerán además, como condición restrictiva, entre aquellas que establezca este reglamento así como el "Reglamento del Programa de Préstamos para la Rehabilitación y Construcción de Vivienda para Nuestras Comunidades Especiales" del 29 de junio de 2004 y aquella que el Secretario entienda necesarias para el adecuado desarrollo y el cabal cumplimiento con los objetivos del proyecto donde esté situada la vivienda nueva, la prohibición de destinar la misma para uso no residencial unifamiliar, salvo que sea autorizado mediante Resolución Conjunta por la Asamblea Legislativa del Gobierno de Puerto Rico.

F. Se constituirá una hipoteca para garantizar el pago de las sumas invertidas en la construcción de vivienda nueva a tenor con las disposiciones del "Reglamento del Programa de Préstamos para la Rehabilitación y Construcción de Vivienda para Nuestras Comunidades Especiales" de 29 de junio de 2004.

G. Si se determina que el participante ha incumplido con alguna de las condiciones restrictivas impuestas por el Departamento se declarará vencida la hipoteca que garantiza su cumplimiento y se procederá con el cobro de la suma correspondiente. Se notificará a dicho participante en que consiste su incumplimiento y se procederán a realizar los trámites correspondientes para proceder con dicho cobro.

ARTÍCULO 14.- CONCESIÓN DE TÍTULOS DE PROPIEDAD DE TERRENOS

A. REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA OBTENER TÍTULO DE PROPIEDAD

En los terrenos dedicados a vivienda y cuyos participantes interesen le sea cedido el terreno donde enclava su vivienda y hayan sido adquiridos por el Departamento con fondos del Fideicomiso para esos fines, deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales a los ya establecidos en este Reglamento:

1. Ser ocupante de un solar, ser dueño y estar ocupando la vivienda enclavada en el mismo desde antes del 26 de noviembre de 2002 y haber permanecido ocupando la misma ininterrumpidamente o haber estado realojado por el Departamento como parte del proceso de rehabilitación o construcción de nueva vivienda enclavada en dicho solar hasta la fecha previa al otorgamiento de la Certificación Administrativa o escritura.

2. Los ocupantes elegibles deberán radicar su solicitud ante la oficina que así designe el Secretario.

3. Interesar que le sea cedido el solar. De aceptar el participante que se le ceda el solar donde enclava su vivienda se procederá a preparar una Certificación Administrativa de Título de Propiedad expedida por el Secretario y a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 82 de 4 de mayo de 2012, en el cual aparecerá el nombre del adquiriente, la cabida, la descripción del solar y detalles de la referida cesión, la nota de su inscripción en el Registro de la Propiedad y cualquier otro dato que el Secretario estime necesario.

4. El adquiriente del solar aceptará las colindancias que le sean fijadas por el Departamento de conformidad con los planos aprobados por los organismos competentes.

5. Previo al otorgamiento del título de propiedad el adquiriente deberá dejar libre las servidumbres requeridas, tales como calles, paseos de peatones, utilidades de servicios públicos y otras.

6. Todas las servidumbres que existan o que se establezcan a favor del Gobierno de Puerto Rico, sus agencias e instrumentalidades, hasta el momento de otorgarse el título de propiedad sobre los solares, continuarán ejercitándose y no estarán incluidas en el título que se traspase a favor de los adquirientes.

7. El Secretario no podrá ceder el título de propiedad sobre terrenos públicos a más de una familia que ocupe más de una vivienda en los mismos.

8. Queda prohibido a toda persona que se le conceda el título de propiedad de un solar donde enclava su vivienda, el traspaso, la segregación o enajenación del referido bien por un período de diez (10) años. En caso de incumplimiento con dicho requisito, la titularidad del solar revertirá al Departamento.

9. Se establecerán además, como condición restrictiva, entre aquellas que establezca este reglamento así como el "Reglamento del Programa de Préstamos para la Rehabilitación y Construcción de Vivienda para Nuestras Comunidades Especiales" de 29 de junio de 2004 y aquella que el Secretario entienda necesaria para el adecuado desarrollo y el cabal cumplimiento con los objetivos del proyecto donde enclave el bien inmueble destinado a vivienda a ser segregado y/o enajenado, la prohibición de destinar los bienes transferidos para uso no residencial unifamiliar, salvo que sea autorizado mediante Resolución Conjunta por la Asamblea Legislativa del Gobierno de Puerto Rico.

10. Si se determina que el participante ha incumplido con alguna de las condiciones restrictivas impuestas por el Departamento se notificará a dicho participante en que consiste su incumplimiento y se procederán a realizar los

trámites correspondientes para revertir la titularidad del solar al Departamento.

ARTÍCULO 15.- EXPEDIENTE DEL CASO

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

A. Documento de participación acompañado de fotocopia de identificación con foto.

B. Hoja de cotejo de elegibilidad (Tabulación de Ingresos).

C. Documentación como sigue:

1. Escrituras, Affidávit, Certificación del Registro de la Propiedad o Estudio de Título, Declaratoria de Herederos

2. Verificación de ingresos con copia de talonario y/o certificación de empleo

3. Certificación de Deuda y Valores expedido por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM)

4. Formulario de inspección inicial de la vivienda, cuando aplique

5. Documento de autorización de rehabilitación menor o mayor y acuerdo entre el Departamento y el residente elegible

6. Fotografías de la vivienda antes y después de la rehabilitación

7. Notificación de aprobación o rechazo con una explicación de las razones.

8. Hoja de labor realizada

9. Estimado de costos y orden de compra

10. Certificación del trabajo completado

11. Inspección de calidad de trabajo

12. Avisos

13. Autorización para obtener información de crédito, de ser aplicable.

14. Contrato de Préstamo y Pagaré (de ser aplicable)

15. Informe de visita al hogar

16. Cualquier otro documento necesario para cumplir con las disposiciones de este Reglamento, de los programas administrados por el Departamento y/o sus agencias adscritas y aquellos requeridos por cualquier otra dependencia gubernamental.

ARTÍCULO 16. - PROCEDIMIENTOS

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

ARTÍCULO 17. ADQUISICIÓN DE TERRENOS O ESTRUCTURAS

En aquellas Comunidades Especiales en las que sea necesario adquirir terrenos o estructuras para el desarrollo de infraestructura, mejoras públicas o nueva vivienda, esta 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.

ARTÍCULO 18. - SEPARABILIDAD

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

ARTÍCULO 19.- DERECHO A VISTA

Toda persona que se considere afectada en sus derechos por las acciones tomadas por el Departamento de la Vivienda y sus agencias adscritas en la aplicación de este Reglamento podrá radicar una querella, la cual será adjudicada conforme al "Reglamento para Regular los Procedimientos de Adjudicación Formal en el Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adscritas" vigente.

ARTÍCULO 20. - VIGENCIA RETROACTIVA

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

ARTÍCULO 21. - CLÁUSULA DE SALVEDAD

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

ARTÍCULO 22 – DEROGACIÓN

Este Reglamento deroga el Reglamento Núm. 6773 mejor conocido como el "Reglamento del Programa para la Rehabilitación, y Desarrollo de Viviendas en Nuestras Comunidades Especiales" aprobado el 20 de febrero de 2004, según enmendado.

ARTÍCULO 23. - VIGENCIA

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

En San Juan, Puerto Rico, hoy 4 de septiembre de 2012.

LCDO. MIGUEL B. HERNANDEZ VIVONI
SECRETARIO DE LA VIVIENDA

SELLO DEL GOBERNADOR DE PUERTO RICO

CERTIFICACIÓN

De conformidad con las disposiciones de la Sección 2.13 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme", por la presente certifico que el interés público requiere que el Reglamento titulado "Reglamento del Programa para la Rehabilitación, Desarrollo de Viviendas y Entrega de Títulos en Nuestras Comunidades Especiales", aprobado el 4 de septiembre de 2012 por el Departamento de la Vivienda, comience a regir de forma inmediata.

Su vigencia inmediata es necesaria ya que resulta imperioso que el Departamento de la Vivienda, cumpla con las disposiciones de la Ley Núm. 82-2012, conocida como "Ley para la Segregación y/o Enajenación Mediante Certificación Administrativa de Aquellas Propiedades Destinadas a Vivienda Ubicadas en Nuestras Comunidades Especiales". La antes mencionada ley permite la agilización del proceso de transferencia de propiedades residenciales del Programa de Comunidades Especiales de forma costo-efectiva para las personas que habitan en estas comunidades. Es necesario agilizar el traspaso de estas propiedades ya que las mismas están listas para la entrega pero se exponen al vandalismo y a la ocupación indebida, atentando contra la seguridad de los participantes que necesitan una vivienda segura para sus familias. Por tanto, es necesario que el Reglamento comience a regir inmediatamente para garantizar la vida, seguridad y salud de los ciudadanos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 5 de septiembre de 2012.

Luis G. Fortuño
Gobernador