



Proyecto Península de Cantera

¡Nuestro Orgullo!

**Manual de Procedimientos para el Programa de
Revitalización de Viviendas en las Barriadas de la Península de
Cantera**

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

COMPAÑÍA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA PENINSULA DE CANTERA

PO Box 7187, San Juan, PR 00916-7187 • Tel. (787) 268-3138/728-7641 • Fax: (787) 727-0278/728-7658

Artículo 1. Título

Este Manual se conocerá y podrá ser citado como el “Manual de Procedimientos para el Programa de Revitalización de Viviendas en las Barriadas de la Península de Cantera”

Artículo 2. Base Legal

Este Manual es promulgado en virtud de la Ley 20 del 10 de julio de 1992, según enmendada; del Plan de Desarrollo Integral de la Península de Cantera adoptado por la Junta de Planificación el 1 de marzo de 1995 y aprobado por el Gobernador Pedro Roselló González el 8 de agosto de 1995; la Resolución Conjunta 2199 del 12 de octubre de 2004; y las disposiciones de la Junta de Directores en reuniones celebradas en mayo 2008, agosto 2008 y octubre 2008.

Artículo 3. Propósito

Este Manual establece los procedimientos por los que se regirá la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera al utilizar los cuatro millones de dólares (\$4.0 mm.) en fondos asignados por la Resolución Conjunta 2199 del 12 de octubre de 2004 para ser utilizados en la rehabilitación de viviendas en las barriadas de la Península de Cantera.

El Manual que se crea asistirá a las familias de las barriadas de la Península de Cantera para la rehabilitación de sus viviendas, en especial a la población de personas de edad avanzada y discapacitados que residen en las mismas.

La atención y provisión de servicios a la población de personas de edad avanzada y discapacitados para mejorar la calidad de vida de éstos son de alta prioridad para la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera. Para la consecución de esta prioridad es menester planificar actividades dirigidas a la provisión de los servicios necesarios para satisfacer las aspiraciones de este

sector, entre las cuales pueden mencionarse la salud, el bienestar social, la seguridad económica, la educación, la recreación y la vivienda.

A través de este Manual, se reconoce la responsabilidad de la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera, de invertir para financiar la transformación de las barriadas de la Península incluyendo obras de infraestructura, rehabilitación y construcción de vivienda, entre otros. En la medida que la Compañía complete el proyecto de rehabilitación menor de las viviendas, los residentes que cualifiquen para ello, serán responsables de pagar la inversión en sus viviendas.

Se crea un Fondo Rotativo de Préstamos para la Rehabilitación de Viviendas en las Barriadas de la Península de Cantera como mecanismo de préstamos y repago dentro de las posibilidades financieras de los residentes de las barriadas de la Península de Cantera. El mismo se capitaliza de diversas fuentes de fondos tales como ventas de las propiedades del Proyecto Paseo del Conde, inversiones de la Banca Privada, fondos estatales y federales, entre otros.

Reconoce, a su vez, que gran parte de los residentes, por sus ingresos anuales, no pueden repagar la inversión, por lo que la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera podrá realizar excepciones a los parámetros de repago bajo las disposiciones de este Manual.

Artículo 4. Definiciones

Para los fines de este Manual, 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) *Barriadas*: sectores que componen el sur y norte de la Península de Cantera. Entre estos se encuentran Puente Guano, Bravos de Boston, Corea, Último Chance, Condadito Final, Los Pinos y Santa Elena.
- (b) *Comité de Revitalización* - Comité que surge de la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera con el propósito de establecer recomendaciones y procedimientos en la implantación de los planes de revitalización de la Península en las áreas de vivienda, desarrollo socioeconómico y desarrollo empresarial.
- (c) *Compañía* – Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera (CDIPC, creada por la Ley #20 del 10 de julio de 1992)
- (d) *Consejo* – Consejo Vecinal Pro Desarrollo Integral de la Península de Cantera, Inc.
- (e) *Dependiente* – Persona que reside con una persona que la mantiene y le provee más del 50% de su sostenimiento.
- (f) *Director(a) Ejecutivo(a)* – Director(a) Ejecutivo (a) de la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera.
- (g) *Dueño* – El dueño de la unidad de vivienda que se encuentra residiendo en la misma al momento de solicitar los beneficios del programa y demuestre titularidad de la misma.
- (h) *Heredero* – Miembro de la Sucesión que ocupa la vivienda y a quienes los otros herederos han autorizado el uso y disfrute de la misma.
- (i) *Ingresos* - Es la suma de dinero bruto que recibe el jefe de la familia, su cónyuge o la persona con quien convive como tal; así como el dinero que

reciben otras personas que viven bajo el mismo techo. No se considera como ingreso las becas de estudio y las ayudas del Gobierno Federal recibidas del Programa de Asistencia Nutricional, el Seguro Social y Asistencia Benéfica.

- (j) *Jefe de familia* – Persona que devenga los mayores ingresos de la familia.
- (k) *Lista de selección*- Lista preparada por el Subcomité de Evaluación en la cual se establece la prioridad para selección de los participantes.
- (l) *Persona de Edad Avanzada*- Significa toda persona de sesenta (60) años de edad o más.
- (m) *Personas Discapacitadas*- Significa toda persona, que como consecuencia o resultado de una condición congénita, enfermedad, deficiencia en su desarrollo, accidente o por cualquier otra razón tenga una condición física, mental o sensorial que le prive de manera permanente o indefinida de una o más de las funciones esenciales de la vida, tales como: movilidad, comunicación, cuidado propio, auto dirección, tolerancia al trabajo en términos de vida propia o de su capacidad para ser empleado; y cuyas funciones han quedado seriamente afectadas limitando el funcionamiento de dicha persona.
- (n) *Rehabilitación Menor* – Mejoras a una residencia relacionadas con el mantenimiento necesario por uso normal de una propiedad. Se entiende que los siguientes trabajos constituyen un ejemplo de mantenimiento normal de una vivienda: Filtraciones de techo y paredes, fachadas, refuerzo contra vientos huracanados de techos livianos, pintura interior y exterior, trabajos de reparaciones de plomería, electricidad, pisos, plafones y paredes, incluyendo puertas y ventanas, restauración de baños y cocinas

y otras reparaciones que provean seguridad y salud a la propiedad y a la familia. La rehabilitación menor no excederá los \$15,000.

- (o) *Residente(s) Elegible(s)*- Toda familia o persona que sea dueño y resida en una vivienda dentro de una de las barriadas de la Península de Cantera, y que su residencia no esté ubicada en zona designada de realojo o inundabilidad (Zona 1). El ingreso anual no deberá exceder los parámetros establecidos para familias de ingresos muy bajos, bajos y moderados por los programas de Vivienda de Interés Social del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (p) *Residentes en Zona de Realojo* – Familias de la comunidad que se realojaran por proyectos viales, infraestructura, utilidades o por estar en zona inundable (Zona 1).
- (q) *Sub-Comité de Evaluación de casos para la Rehabilitación de Viviendas en la Barriada*- Sub- Comité que surge del Comité de Revitalización con el propósito de evaluar los casos para rehabilitación de viviendas por sector y velar por el cumplimiento del Plan de Selección (Ver Artículo 14 de este Manual).

Artículo 5. Creación del Programa para la Revitalización de Viviendas de las Barriadas de la Península de Cantera

Por la presente se crea el Programa para la Revitalización de las Barriadas de la Península de Cantera. El programa se nutrirá de una asignación de cuatro millones de dólares, fondos disponibles de la línea de crédito, aprobada mediante la Resolución Conjunta 2199 de 12 de octubre del 2004, para estos propósitos así como del Fondo Rotativo de Préstamos para la Rehabilitación de Viviendas en las Barriadas de la Península de Cantera.

Este Programa que se crea asistirá a las familias de las barriadas de la Península de Cantera para la Rehabilitación de sus Viviendas, en especial a la población de personas de edad avanzada y discapacitados que residen en las mismas.

Este Programa estará sujeto a la disponibilidad de fondos para el mismo.

Artículo 6. Responsabilidades y composición del Comité de Revitalización

- A. Establecer y desarrollar el Manual de Procedimientos para el Programa de Revitalización de Viviendas en las Barriadas de la Península de Cantera.
- B. Dicho Comité será el foro para reconsiderar decisiones tomadas por el Sub comité de Evaluación.
- C. El Comité está compuesto por cinco (5) representantes de las barriadas de la Península de Cantera y cuatro (4) representantes de la Compañía.

Artículo 7. Responsabilidades y Composición del Sub-Comité de Evaluación de Casos para la Rehabilitación de Viviendas en las Barriadas

- A. Evaluar los casos para la rehabilitación de viviendas en las Barriadas de la Península de Cantera.
- B. Velar por el cumplimiento del Plan de Selección para la Revitalización de las Barriadas de la Península de Cantera.
- C. El Comité está compuesto por tres (3) representantes del Consejo Vecinal, tres (3) representantes de las barriadas de la Península de Cantera y tres (3) representantes de la Compañía.

Artículo 8. Disposiciones Generales

El Programa se regirá por las siguientes normas generales:

- A. El Área Física de la Compañía recomendará al Supervisor designado del proyecto la extensión de los trabajos, de acuerdo a los Manuales Generales de Reparaciones.
- B. La selección y el orden para los casos de rehabilitación de viviendas se realizará mediante un proceso que promueva la participación comunitaria a través del Sub Comité de Evaluación de Casos. Esto fomentará el apoderamiento de la comunidad al asumir responsabilidades en el proyecto.
- C. La selección y recomendación de los participantes que serán beneficiados por este Programa se regirá utilizando los procedimientos establecidos en este Manual.
- D. La rehabilitación menor se desarrollará en todos aquellos casos en que las condiciones de las viviendas de la comunidad ameriten la rehabilitación de éstas, de forma que puedan residir en condiciones adecuadas, velando por su salud, su seguridad y su bienestar general. La Compañía y sus representantes no serán responsables por condiciones existentes no curadas o mejoradas como parte de la rehabilitación a llevarse a cabo. Tampoco se darán servicios de correcciones posteriores a la fecha de terminación y aceptación de los trabajos realizados, salvo las garantías que apliquen por Ley.
- E. De surgir alguna controversia relacionada con los trabajos realizados, será evaluada por el Supervisor designado del proyecto y el Área Física de la Compañía. De no estar de acuerdo con la decisión tomada, el residente elegible podrá solicitar una reconsideración de acuerdo al Artículo 18.
- F. En aquellos casos que el residente elegible determine que deberá realojarse con sus familiares u otras redes de apoyo, los gastos en los que incurra el residente elegible durante el proceso de realojo temporero serán responsabilidad de este. De la misma manera, el dueño de la propiedad será

responsable por la seguridad de sus pertenencias, artículos y equipos del hogar que pudiera haber al momento de los trabajos.

- G. El dueño de una unidad de vivienda rehabilitada no podrá vender, gravar, arrendar, subarrendar, prestar, donar o permutar, ceder o hipotecar la unidad de vivienda rehabilitada sin el consentimiento previo escrito de la Compañía, durante el término aplicable de 5 años a partir del día en que se finalicen los trabajos de rehabilitación. En los casos en donde los trabajos de rehabilitación no excedan de \$5,000.00 se podrá reducir este tiempo a dos años.
- H. En aquellas estructuras donde se realicen obras de rehabilitación éstas se efectuarán de acuerdo a los controles establecidos y mejores prácticas aceptadas según aplique de acuerdo a los manuales generales de reparaciones que se prepararán por la Compañía. (Ver Anejo I). El Supervisor designado del Proyecto seleccionará las mejoras a realizar en coordinación con el residente.
- I. De existir controversias, dudas o situaciones que no puedan aclararse se atenderán las mismas de acuerdo a la Sección E de este Artículo y el Artículo 18.
- J. De no cumplirse con las condiciones restrictivas acordadas entre el residente elegible de la unidad de vivienda rehabilitada y la Compañía, ésta podrá recobrar, a través de una acción de recobro el dinero invertido en la unidad de vivienda rehabilitada, incluyendo costos, honorarios e intereses. La Compañía se reserva la autoridad para monitorear el cumplimiento de este acuerdo.
- K. La Compañía no será responsable del mantenimiento de la unidad de vivienda. El residente elegible se compromete a dar mantenimiento y

cuidado a su vivienda en todo momento siguiendo los procedimientos normalmente aceptables para estos casos.

- L. Todo proyecto de rehabilitación, estará sujeto a la disponibilidad de fondos en el Programa.
- M. La participación en el programa es voluntaria, conforme a los criterios de elegibilidad del Manual.
- N. 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.
- O. La Compañía, monitoreará, durante el periodo aplicable de cinco (5) años, el cumplimiento de los criterios y limitaciones establecidas en este Manual y en los acuerdos escritos entre la Compañía y los residentes elegibles.

Artículo 9. Criterios de participación en proyectos de rehabilitación

- A. En el caso de que el residente elegible sea el dueño de la propiedad se evaluará su caso conforme a los parámetros establecidos para familias de ingresos muy bajos, bajos y moderados por los programas de Vivienda de Interés Social del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, conforme dicha cantidad varíe de tiempo en tiempo.

Artículo 10. Requisitos de elegibilidad

- A. Será necesario que el residente no posea ninguna otra vivienda, ni en la comunidad, ni fuera de esta, para ser elegible al programa.

- B. Cuando la unidad este ocupada por un miembro de la Sucesión, se requerirá la documentación necesaria (Testamento o Declaratoria de Herederos o una Declaración Jurada de los demás miembros de la sucesión) que evidencie que el heredero que ocupa la vivienda está ocupando la misma con el consentimiento de la Sucesión. El Heredero Ocupante asumirá la responsabilidad de cumplir con las disposiciones generales y requisitos de elegibilidad que se detallan el Artículo 8: Disposiciones Generales y este Artículo, respectivamente.
- C. Ser dueño y residente bonafide de una residencia en uno de los siete (7) sectores al sur y norte de la península.
- D. Cumplir con cualquier otro requisito de aplicación general dispuesta por la Compañía, el Consejo y el Sub- Comité de Evaluación de Casos u otra agencia que brinde apoyo económico al fondo para rehabilitación de viviendas en las barriadas.
- E. Ocupación de la residencia durante los pasados dos (2) años. No se permitirá el arrendamiento de la vivienda por un periodo similar a las restricciones para no venta indicadas en el Artículo 8, inciso G.

Artículo 11. Orden de Preferencia

En los casos en que sea necesario establecer un orden de preferencia para la rehabilitación de las viviendas, el Sub Comité de Evaluación de Casos utilizará el siguiente orden, considerando la antigüedad del participante en la comunidad:

- A. Personas de edad avanzada y discapacitados.
- B. Núcleos familiares compuestos por cinco (5) o más dependientes.
- C. Núcleos familiares compuestos por cuatro (4) dependientes.

- D. Núcleos familiares compuestos por tres (3) dependientes.
- E. Núcleos familiares compuestos por dos (2) dependientes.
- F. Individuos

Artículo 12. Exclusiones

No serán elegibles para recibir los beneficios del Programa:

1. Aquellas unidades de vivienda que no hayan sido incluidas en el Estudio de Revitalización de Viviendas en las Barriadas de la Península de Cantera (2007) para categorizar las condiciones de las viviendas.
2. Cualquier estructura donde el dueño no consienta a los términos del Programa.
3. Cualquier estructura que no cumpla con algunos de los requisitos impuestos en este Manual o con otras leyes o reglamentos aplicables.
4. Aquellas estructuras que representen un riesgo para la salud o seguridad o que no sea rehabilitable o que constituyan una rehabilitación mayor.
5. Cualquier residente que posea otra propiedad, o que no utilice esta vivienda como su vivienda principal o que no cumpla con los requisitos de este Plan de Selección recogido en el Artículo 14.
6. Cualquier estructura que esté afectada por futuros proyectos viales, de infraestructura y utilidades u otros proyectos que la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera determine que se realizarán en este solar.

Artículo 13. Expediente del caso

Cada expediente de caso incluirá los siguientes documentos, según aplique:

- A. Documento de participación acompañado de fotocopia de identificación con foto.
- B. Hoja de cotejo de elegibilidad
- C. Documentación como sigue:
 - 1. Escrituras, Certificación del Registro de la Propiedad o Estudio de Título, Declaratoria de Herederos. Podrá utilizarse cualquier otro documento que sea aceptado por unanimidad por el Comité de Prestamos.
 - 2. Certificación de Empleo cumplimentada por el patrono del residente elegible. Si el residente trabaja por su cuenta o posee un negocio propio, un Estado Financiero preparado por un Contador Publico Autorizado o por un Contador jurado ante Notario.
 - 3. Certificado de Pensión (Seguro Social, Veteranos, Empleados del ELA y Gobierno Federal, etc.)
 - 4. Certificación de Deuda y Valores expedido por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) del individuo y de la propiedad.
 - 5. Dos (2) fotos de distintos ángulos del solar y la propiedad.
 - 6. Documento de autorización de rehabilitación menor.
 - 7. Fotografías de la vivienda antes y después de la rehabilitación.
 - 8. Notificación de aprobación o rechazo con una explicación de las razones.

9. Hoja de labor realizada
10. Estimados de costos y orden de compra.
11. Certificación del trabajo completado.
12. Inspección de calidad de trabajo.
13. Avisos
14. Autorización para obtener información de crédito
15. Contrato de préstamo y pagaré, en los casos que aplique
16. Informe de visita al hogar.
17. Cuando se trate de préstamos para mejoras a personas con impedimentos, se requerirá una certificación de la Oficina del Procurador de las Personas con Impedimentos indicando que el solicitante o uno de los miembros de su unidad familiar es una persona con impedimento.
18. Cualquier otro documento necesario para cumplir con las disposiciones de este Reglamento o requeridos por la Compañía.
19. Hojas de orientaciones firmadas.

Artículo 14. Plan de Selección para la Revitalización de Viviendas en las Barriadas al Sur de la Península de Cantera

El Comité de Revitalización establece un plan que recoge los criterios de selección de las familias dentro del Programa de Rehabilitación de Viviendas. Los criterios de este Plan de Selección están recogidos en los siguientes artículos:

- Artículo 8. Disposiciones Generales
- Artículo 9. Criterios de participación en proyectos de rehabilitación
- Artículo 10. Requisitos de Elegibilidad
- Artículo 11. Orden de Preferencia
- Artículo 12. Exclusiones
- Artículo 13. Expediente del caso.

Artículo 15. Parámetros de Repago

A tenor con sus facultades legales, la Compañía delegará a una entidad financiera u organización no gubernamental con programa de financiamiento para manejar el financiamiento, cobros y contabilidad de los préstamos otorgados por la Compañía

Artículo 16. Exención a los parámetros de repago

La Compañía podrá eximir de la obligación de repago de la inversión para la rehabilitación de la vivienda a los siguientes participantes:

- a. Participantes con impedimentos que no puedan trabajar y que además tienen ingresos muy bajos. Compañía solicitará certificación médica a estos efectos utilizando formulario apropiado a ser completado por facultativo médico.
- b. Participantes que proveen el cuidado primario a una persona con impedimento o de edad avanzada y que además tienen ingresos muy bajos. Compañía solicitará certificación médica de las necesidades de la persona con impedimento o de edad avanzada con la previa autorización de este o su representante. El participante además proveerá declaración jurada explicando las necesidades de la persona con impedimentos o de edad avanzada, en la cual el participante es el principal proveedor de atención, por lo que no puede obtener un empleo remunerado.
- c. Participantes de edad avanzada con ingresos muy bajos.

Todas las demás condiciones del Manual serán de aplicación a los participantes que se beneficien de esta exención a los parámetros de repago.

Artículo 17. Procedimientos

La Compañía establecerá los procedimientos internos necesarios para administrar este Manual.

Artículo 18. Reconsideración

Cualquier persona que no esté de acuerdo con alguna decisión tomada por el Sub Comité de Evaluación de Casos bajo las disposiciones de este Manual, podrá presentar ante el Comité de Revitalización, una solicitud de reconsideración dentro de los 30 días siguientes a la fecha de notificación de la decisión.

De no estar de acuerdo puede solicitar reconsideración al Director(a) Ejecutivo(a) y la Junta de Directores de la Compañía dentro de los 30 días siguientes a la fecha de notificación de la decisión. La decisión será final y firme.

Artículo 19. Separabilidad

En el caso de que algún artículo o cláusula de este Manual 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 documento, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, cláusula, artículo o parte específicamente afectada.

Artículo 20. Vigencia retroactiva

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

Artículo 21. Política anti-discrimen

La Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera, no discrimina por razón de raza, genero, origen nacional, condición social, edad,

creencia políticas o religiosas, impedimento físico o mental. El discrimen por género, incluye, entre otras modalidades, embarazo y hostigamiento sexual.

Artículo 22. Cláusula de salvedad

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

Artículo 23. Derogación

Este Manual deroga cualquier otra resolución, norma, carta circular, regla o reglamento de la Compañía que esté en conflicto con las disposiciones aquí contenidas.

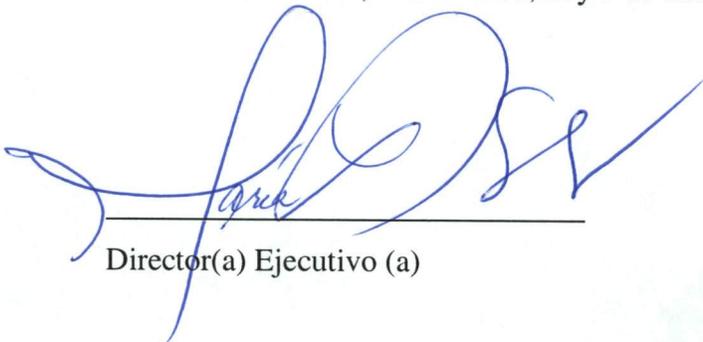
Artículo 24. Vigencia

Las disposiciones de este Manual entrarán en vigor inmediatamente después de su aprobación por el (la) Director(a) Ejecutivo(a) y la Junta de Directores de la Compañía.

Artículo 25. Enmiendas

Este Manual podrá ser enmendado por la Junta de Directores.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 7 de enero de 2009.



Director(a) Ejecutivo (a)

SELLO

