



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA



CDBG-DR

**Guía de Asistencia Uniforme de Reubicación y
Plan de Anti-desplazamiento Residencial y
Asistencia para Reubicación
(Guía URA & ADP)**

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

Índice

1	Introducción	6
2	Períodos de tiempo establecidos	6
3	Definiciones	7
4	Siglas	18
5	Requisitos y exenciones	19
5.1	Exenciones aplicables y requisitos alternativos	19
5.2	Reemplazo de una vivienda por otra	19
5.3	Asistencia para reubicación	19
5.4	Subsidio de alquiler para inquilinos	20
5.5	Compra voluntaria entre partes independientes	20
5.6	Políticas de reubicación opcional	20
5.7	Desplazamiento debido a un desastre de gran magnitud	20
6	Requisitos para la adquisición de propiedades	21
6.1	Adquisición voluntaria	22
6.2	Adquisición involuntaria (49 C.F.R. § 24, Subparte B)	25
6.3	Aplicabilidad de la Ley URA sobre otras adquisiciones	28
6.4	Donaciones (49 C.F.R. § 24.108)	28
6.5	Requisitos de tasación (49 C.F.R. § 24.103)	28
6.6	Otros requisitos para la adquisición de propiedades	29
6.7	Decisión de no adquirir la propiedad	30
7	Requisitos generales de reubicación	30
7.1	Notificaciones (49 C.F.R. § 24.203)	31
7.2	Planificación de la reubicación	35
7.3	Residencial	36
7.4	Requisitos no residenciales	48
8	Reubicación temporal	52
8.1	Gastos elegibles	53
8.2	Gastos no elegibles	57
8.3	Duración de la reubicación y regreso al hogar	57
8.4	Interrupción de la vivienda a corto plazo	58
9	Reubicación permanente	59
9.1	Actividades de desplazamiento	59

9.2	Resumen del proceso de reubicación permanente.....	60
9.3	Gastos elegibles	62
9.4	Gastos no elegibles	64
10	Pagos.....	65
11	Apelaciones a Vivienda relacionadas con la Ley URA	67
12	Plan de Anti-desplazamiento Residencial y Asistencia para Reubicación (PRARAP, por sus siglas en inglés)	68
12.1	Introducción.....	68
12.2	Propósito	69
12.3	Política para minimizar el desplazamiento	69
12.4	Política de asistencia para reubicación	71

1 Introducción

Todo proyecto financiado en parte o en su totalidad con fondos de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para la Recuperación ante Desastres (**CDBG-DR**, por sus siglas en inglés), y todas las actividades relacionadas con ese proyecto, están sujetos a las disposiciones de la Ley de Políticas Uniformes de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (**Ley URA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, 42 U.S.C. § 4601 *et seq.*, y la sección 104 (d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1992, según enmendada (**HCDA**, por sus siglas en inglés), 42 U.S.C. § 5304 (d), excepto cuando el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (**HUD**, por sus siglas en inglés) haya concedido exenciones o requisitos alternativos¹. Los reglamentos de ejecución de la Ley URA se encuentran en 49 C.F.R. Parte 24, mientras que los reglamentos para la sección 104 (d) se encuentran en 24 C.F.R. Parte 42, Subparte C. Además, HUD ha establecido regulaciones específicas para las actividades de vivienda financiadas por fondos CDBG en 24 C.F.R. § 570.606. El objetivo principal de estas leyes y regulaciones es brindar un trato uniforme, justo y equitativo a las personas cuyos bienes inmuebles se adquieren o que son desplazados en relación con proyectos financiados con fondos federales.

Cuando los fondos CDBG-DR se planifican, se destinan o se utilizan para cualquier actividad o fase de un proyecto y esas fases son interdependientes, las disposiciones de la Ley URA se aplican a dicha actividad o proyecto. Esto incluye cualquier adquisición de propiedad, aun cuando no se utilicen fondos CDBG-DR para financiar la compra de la propiedad, si el contrato para adquirir la propiedad se ejecuta con la intención de buscar fondos CDBG-DR para completar el proyecto o una fase interdependiente del proyecto.²

2 Períodos de tiempo establecidos

Salvo que se disponga otra cosa, todos los períodos de tiempo establecidos que se discuten en esta y en todas las Guías del Programa CDBG-DR, así como en otras guías, planes y documentos, se considerarán como días naturales. En este aspecto, como recipiente de los fondos, el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**Vivienda**) seguirá la Regla 68.1 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 68.1.

¹ En el Registro Federal Vol. 83, Núm. 28 (9 de febrero de 2018), 83 FR 5844, 5858-5859, se establecen varias exenciones relacionadas con los requisitos de la Ley URA, la Sección 104(d) y 24 C.F.R. § 570.606.

² En el Capítulo 1 del Manual 1378 de HUD, la definición de "Persona desplazada" indica lo siguiente: "Dada la naturaleza de los programas de la Ley URA y HUD, no siempre es posible establecer una acción o evento específico por reglamento que siempre marque la fecha de comienzo de un proyecto para propósitos de determinar la elegibilidad de una persona como 'persona desplazada' [...]. La mayoría de los reglamentos de los programas de HUD identifican un evento que establece una 'presunción refutable' sobre el comienzo de un proyecto (por ejemplo, la fecha de envío de la solicitud)."

3 Definiciones

La mayoría de las definiciones incluidas en esta sección provienen del 49 C.F.R. § 24.2. Las definiciones o términos de URA son solo para propósito de la prestación de la asistencia cubierta bajo la Ley URA:

- **Agencia:** El término Agencia significa la Agencia Estatal, el Subrecipiente o la persona que adquiere una propiedad o desplaza a una persona.

(i) **Agencia Adquiriente:** El término “Agencia Adquiriente” significa una Agencia Estatal, según se define en el párrafo (iii) de esta sección, que tiene la autoridad para adquirir una propiedad mediante expropiación forzosa bajo las leyes estatales, así como una Agencia Estatal o una persona que no posee dicha autoridad.

(ii) **Agencia desplazante:** El término “Agencia desplazante” se refiere a toda agencia federal que lleve a cabo un programa o proyecto, así como todo estado, agencia estatal o persona que lleve a cabo un programa o proyecto con asistencia financiera federal que cause que una persona se convierta en una persona desplazada.

(iii) **Agencia estatal:** El término “agencia estatal” significa todo departamento, agencia o instrumentalidad de un Estado o de una subdivisión política de un estado; todo departamento, agencia o instrumentalidad de dos (2) o más estados o dos (2) o más subdivisiones políticas de un estado o estados, y toda persona que posea la autoridad para adquirir una propiedad mediante expropiación forzosa bajo las leyes estatales. De conformidad con un requisito alternativo establecido en 83 FR 5844, en todas las referencias a estados y a recipientes estatales de fondos se incluirá al Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

- **Agencia principal:** Si bien HUD es la agencia principal para los fondos CDBG-DR, la Administración Federal de Carreteras es la agencia principal para URA, ya que URA es un requisito federal intersectorial que se aplica a todos los programas subvencionados con fondos federales, incluido el Programa CDBG.
- **Asistencia financiera federal:** El término “asistencia financiera federal” significa una subvención, préstamo o aportación de los Estados Unidos, con excepción de una garantía o seguro federal o de un pago realizado a una persona para la reducción de intereses con relación a la compra y ocupación de una residencia por parte de dicha persona.
- **Casa rodante:** El término “casa rodante” incluye las casas prefabricadas y vehículos recreativos utilizados como residencias. (Véase 49 C.F.R. Apéndice A, § 24.2 (a) (17)).
- **Ciudadano:** Para propósitos de este documento, el término “ciudadano” incluye tanto a los ciudadanos de los Estados Unidos como a los nacionales no ciudadanos.

- **Contribuye materialmente:** El término “contribuye materialmente” significa que durante los dos (2) años contributivos anteriores al año contributivo en el que ocurre el desplazamiento, o durante cualquier otro período que la Agencia determine que es más equitativo, un negocio u operación agrícola:
 - (i) Tuvo un ingreso bruto anual de, por lo menos, \$5,000; o
 - (ii) Tuvo un ingreso neto anual de, por lo menos, \$1,000; o
 - (iii) Aportó, por lo menos, un treinta y tres por ciento (33%) al ingreso bruto anual del propietario o el operador, de todas las fuentes de aportaciones; o
 - (iv) Si la aplicación de los criterios antes expuestos crea alguna desigualdad o dificultad en algún caso, la Agencia podrá aprobar el uso de otros criterios, según lo determine adecuado.
- **Costos de servicios básicos:** El término “costos de servicios básicos” se refiere a los gastos de electricidad, gas, otros combustibles que se utilizan para la calefacción y para cocinar, agua y alcantarillado.
- **Especialista en Reubicaciones:** El término “especialista en reubicaciones” se refiere a las personas que se comunicarán a nombre del Programa con las personas que tienen derecho a recibir asistencia para reubicación. El término es sinónimo del Manejador de Casos de URA.
- **Estado:** Cualquiera de los Estados de los Estados Unidos o el Distrito de Columbia, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, cualquier territorio o posesión de los Estados Unidos, o una subdivisión política de cualquiera de estas jurisdicciones. Conforme a un requisito alternativo establecido por 83 FR 5844, todas las referencias a estados y concesionarios estatales deberán incluir el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- **Extranjero que no se encuentra legalmente en los Estados Unidos:** La frase “extranjero que no se encuentra legalmente en los Estados Unidos” significa un extranjero que no tiene “presencia legal” en los Estados Unidos, según se define en 8 C.F.R. § 1.3 103.12), e incluye:
 - (i) Un extranjero que se encuentra en los Estados Unidos y que no ha sido admitido o no ha recibido permiso de permanencia temporal en los Estados Unidos en virtud de la Ley de Inmigración y Nacionalidad (8 U.S.C. 1101 *et seq.*) y cuya estadía en los Estados Unidos no ha sido autorizada por el Secretario de Justicia de los Estados Unidos; y
 - (ii) Un extranjero que permanece en los Estados Unidos luego de la expiración de su período de estadía autorizado por el Secretario de Justicia de los Estados Unidos o que viola los términos y condiciones de su admisión, permiso de permanencia temporal o autorización para permanecer en los Estados Unidos.

- **Hipoteca:** El término “hipoteca” significa los tipos de gravámenes que se imponen comúnmente para garantizar adelantos, o el precio de compra no pagado, de una propiedad, bajo las leyes del estado donde la propiedad está ubicada, junto con los instrumentos de crédito así garantizados, si alguno.
- **Ingreso familiar:** El término “ingreso familiar” significa el ingreso bruto recibido durante un período de **doce (12) meses** de todas las fuentes de ingresos (devengados y no devengados), lo que incluye, sin limitarse a esto, los sueldos, salarios, pensión alimenticia, pensión conyugal, beneficios de desempleo, compensación por accidentes laborales, seguro social, o el ingreso neto de un negocio. No incluye el ingreso recibido o devengado por hijos dependientes y estudiantes a tiempo completo menores de 18 años. (Véanse ejemplos de ingresos incluidos en 49 C.F.R. Apéndice A, § 24.2 (a) (14)).
- **Inquilino:** El término “inquilino” significa una persona que tiene el derecho de uso y ocupación temporal de una propiedad que pertenece a otra persona.
- **Inicio de las negociaciones (ION, por sus siglas en inglés):** Salvo que se especifique una acción distinta en los reglamentos aplicables de los programas federales, el término “inicio de las negociaciones” significa lo siguiente:

(i) Cuando el desplazamiento es resultado de la adquisición de una propiedad por parte de una Agencia federal o estatal, el inicio de las negociaciones significa la entrega de una oferta inicial por escrito para una compensación justa de la Agencia al propietario o al representante del propietario para comprar la propiedad para el proyecto. No obstante, si la Agencia federal o estatal emite un aviso de su intención de adquirir la propiedad y una persona se muda luego de ese aviso, pero antes de recibir la oferta inicial de compra por escrito, el inicio de las negociaciones significa ~~el hecho de la persona mudarse~~ la mudanza en sí de la persona de la propiedad.

(ii) Cuando el desplazamiento es provocado por la rehabilitación, demolición o adquisición privada de la propiedad (y no se relaciona con la adquisición por parte de una Agencia federal o estatal), el inicio de las negociaciones significa el aviso que se envía a la persona para notificarle que quedará desplazada por causa del proyecto o, en ausencia de dicho aviso, ~~el hecho de la persona mudarse~~ la mudanza en sí de la persona de la propiedad.

(iii) En el caso de una reubicación permanente para proteger la salud y bienestar público, de acuerdo con la Ley Integral de Respuesta, Compensación y Responsabilidad Ambiental de 1980 (Pub. L. 96-510, o Superfondo) (Ley **CERCLA**, por sus siglas en inglés), el inicio de las negociaciones significa el anuncio formal de dicha reubicación o el aviso de salud pública emitido o coordinado por una Agencia

federal, mediante el cual el Gobierno Federal decide posteriormente realizar una reubicación permanente.

(iv) En el caso de la reubicación permanente de un inquilino como consecuencia de la adquisición de una propiedad, según descrito en la § 24.101 (b) (1) al (5), el inicio de las negociaciones significa las acciones descritas en la § 24.2 (a) (15) (i) y (ii), salvo que, para propósitos de establecer la elegibilidad de dichos inquilinos para recibir asistencia para reubicación a tenor con lo dispuesto en esta sección, dicho inicio de las negociaciones no entre en vigor hasta que se haya establecido un acuerdo por escrito entre la Agencia y el propietario para comprar la propiedad. (Véase 49 C.F.R. Apéndice A, § 24.2(a)(15)(iv)).

- **Instalación de servicios básicos:** El término “instalación de servicios básicos” significa un sistema de transmisión o distribución de electricidad, gas, agua, energía de vapor o materiales; un sistema de transportación; o un sistema de comunicaciones, incluido el servicio de televisión por cable; así como todos los elementos, equipo y demás artículos relacionados con la operación, mantenimiento o reparación de dichos sistemas. Una instalación de servicios básicos puede ser pública, privada o una cooperativa.
- **Ley Uniforme o Ley URA:** El término “Ley Uniforme” se refiere a la Ley de Asistencia Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces de 1970 (Pub. L. 91-646, 84 Stat. 1894; 42 U.S.C. 4601 *et seq.*) y sus enmiendas.
- **Manejador de Casos de URA:** Un Manejador de Casos de URA (en ocasiones mencionado simplemente como “Manejador de Casos” en esta Guía) es una persona que se comunicará a nombre del Programa con las personas que tienen derecho a recibir asistencia para reubicación. Este término es sinónimo de “Especialista en Reubicaciones”.
- **Negocio:** El término “negocio” se refiere a toda actividad lícita, con excepción de una operación agrícola, que se lleva a cabo:
 - (i) Principalmente para la compra, venta, arrendamiento y/o alquiler de bienes muebles o inmuebles, así como para la manufactura, procesamiento y/o mercadeo de productos, materia prima u otra propiedad personal;
 - (ii) Principalmente para la venta de servicios al público;
 - (iii) Principalmente para propósitos de anuncios publicitarios en exteriores, cuando es necesario mudar dicho anuncio como consecuencia del proyecto; o
 - (iv) Por una organización sin fines de lucro que ha establecido su condición de organización sin fines de lucro bajo las leyes federales o estatales aplicables.

- **Ocupante ilegal:** Una persona que ocupa una propiedad sin derecho, título o pago de alquiler, o una persona desalojada legalmente de la propiedad, sin derecho legal a ocupar la propiedad bajo las leyes estatales. Una Agencia puede, a su discreción, considerar que dicha persona ocupa la propiedad legalmente.
- **Operación agrícola:** El término “operación agrícola” significa una actividad que se lleva a cabo exclusiva o principalmente para la producción de uno (1) o más productos agrícolas o materia prima, incluida la madera, para la venta o para uso residencial, y producir habitualmente dichos productos o materia prima en cantidades suficientes para poder contribuir significativamente al sustento del operador.
- **Organización sin fines de lucro:** El término “organización sin fines de lucro” significa una organización que está incorporada bajo las leyes correspondientes de un estado como una organización sin fines de lucro y que está exenta del pago de contribuciones federales bajo la sección 501 del Código de Rentas Internas (26 U.S.C. § 501).
- **Persona:** El término “persona” significa un individuo, familia, sociedad, corporación o asociación.

- **Persona desplazada**

(i) Salvo según dispuesto en el párrafo (ii) de esta sección de definiciones, el término “persona desplazada” significa toda persona que se mude de una propiedad o mude sus pertenencias de dicha propiedad (incluso una persona que ocupa la propiedad antes de adquirirla, pero que no cumple con los requisitos de duración de la ocupación que exige la Ley URA, según se describe en las secciones § 24.401 (a) y § 24.402 (a)):

(A) Como consecuencia directa de un aviso de intención de adquirir una propiedad (véase la § 24.203 (d)), el inicio de negociaciones para la adquisición, o la adquisición de dicha propiedad en su totalidad o en parte para un proyecto;

(B) Como consecuencia directa de actividades de rehabilitación o demolición para un proyecto; o

(C) Como consecuencia directa de un aviso por escrito de intención de adquirir una propiedad, o de la adquisición, rehabilitación o demolición, total o parcial, de otra propiedad donde la persona opera un negocio o lleva a cabo una operación agrícola, para propósitos de un proyecto. No obstante, la elegibilidad de dicha persona de conformidad con lo indicado en este párrafo aplica solamente para propósitos de obtener servicios de asesoría de asistencia para reubicación bajo la § 24.205 (c), así como gastos de mudanza bajo las secciones § 24.301, § 24.302 o § 24.303 .

(ii) **Personas no desplazadas.** La siguiente es una lista no exhaustiva de personas que no se clasifican como personas desplazadas bajo esta sección:

(A) Una persona que se muda antes del inicio de las negociaciones (véase § 24.403(d)), a menos que la Agencia determine que la persona quedó desplazada como consecuencia directa del programa o proyecto;

(B) Una persona que pasa a ocupar la propiedad inicialmente luego de la fecha de su adquisición para el proyecto;

(C) Una persona que ha ocupado la propiedad con el propósito de recibir asistencia de la URA;

(D) Una persona que no tiene que mudarse permanentemente como consecuencia directa de un proyecto. La Agencia tomará dicha determinación de conformidad con las guías establecidas por la agencia federal que financia el proyecto (véase 49 C.F.R. Apéndice A, § 24.2(a)(9)(ii)(D));

(E) Un propietario-ocupante que se muda como consecuencia de la adquisición de una propiedad, según se describe en §§ 24.101(a)(2), 24.101(b)(1) o (2), o como consecuencia de la rehabilitación o demolición de una propiedad. (No obstante, el desplazamiento de un inquilino como consecuencia directa de la adquisición, rehabilitación o demolición de una propiedad para un proyecto federal o que recibe fondos federales está sujeto a las disposiciones de esta sección);

(F) Una persona que la Agencia determina que no ha quedado desplazada como consecuencia directa de la adquisición parcial de una propiedad;

(G) Una persona que, luego de recibir un aviso de elegibilidad para reubicación (según descrito en la § 24.203(b)), recibe una notificación por escrito en la que se le indica que no se le desplazará por causa de un proyecto. No se emitirá dicha notificación por escrito a menos que la persona no se haya mudado y la Agencia acuerde reembolsarle los gastos incurridos para cumplir con cualquier obligación contractual de reubicación contraída posterior a la fecha del aviso de elegibilidad para reubicación;

(H) Un propietario-ocupante que transporta sus pertenencias, según se describe en las secciones §§ 24.101(a)(2), 24.101(b)(1) o (2), luego de informársele por escrito que, si no se puede llegar a un acuerdo satisfactorio para ambas partes en cuanto a los términos de dicho transporte, la Agencia no adquirirá la propiedad. Sin embargo, en estos casos, el desplazamiento de un inquilino está sujeto a los reglamentos de esta sección;

(I) Una persona que retiene el derecho de uso y ocupación de la propiedad de por vida, luego de su adquisición por parte de la Agencia;

(J) Un propietario que retiene el derecho de uso y ocupación de la propiedad por un término fijo luego de ser adquirida por el Departamento del Interior de los Estados Unidos bajo la Ley Pública 93-477, Asignaciones para el Sistema de Parques Nacionales, o la Ley Pública 93-303, Fondo para la Conservación de la Tierra y el Agua, salvo que dicho propietario siga siendo una persona desplazada para propósitos de lo estipulado en 49 C.F.R. Parte 24, subparte D;

(K) Una persona que se determina que ocupa la propiedad ilegalmente antes o después del inicio de las negociaciones o una persona a quien se le ha desalojado de la propiedad por causa justa, en virtud de las leyes aplicables, según se dispone en la § 24.206. No obstante, se puede brindar asesoramiento a los ocupantes ilegales, a discreción de la Agencia, para facilitar el proyecto;

(L) Una persona que no se encuentra legalmente en los Estados Unidos y a quien se le ha calificado como inelegible para recibir asistencia para reubicación de acuerdo con lo establecido en la § 24.208;

- **Poder de expropiación:** Se refiere a la autoridad del Gobierno para adquirir la propiedad privada de un ciudadano para uso público mediante el pago de una compensación justa al dueño de dicha propiedad.
- **Pequeña empresa:** Una pequeña empresa es una empresa que tiene menos de 500 empleados que trabajan en las instalaciones adquiridas o desplazadas por un programa o proyecto y cuyo lugar es el centro de su actividad económica. Las instalaciones que solo están ocupadas por letreros, vallas o dispositivos de publicidad en exteriores no cualifican como un negocio para propósitos de lo dispuesto en la § 24.304.
- **Programa o proyecto:** La frase programa o proyecto se refiere a toda actividad o serie de actividades que lleva a cabo una Agencia federal o que se lleva a cabo con asistencia financiera federal recibida o anticipada durante cualquier fase de un emprendimiento, de acuerdo con las guías de la agencia federal financiadora.
- **Propietario de una vivienda:** El término “propietario de una vivienda” significa una persona que se considera que cumple con el requisito de ser el dueño de una residencia si la persona tiene alguno de los siguientes derechos sobre la propiedad:
 - (i) Título de propiedad, usufructo vitalicio, contrato de compraventa de terreno, un contrato de arrendamiento de 99 años o un contrato de arrendamiento que incluye alguna opción de extensión y que se extiende por lo menos cincuenta (50) años desde la fecha de adquisición; o

(ii) Una participación en un proyecto de cooperativa de vivienda que incluye el derecho a ocupar la residencia; o

(iii) Un contrato para adquirir cualquiera de los derechos o bienes descritos en la § 24.2 (a) (1) (i) o (ii); o

(iv) Cualquier otro derecho o interés, incluido un derecho parcial, que, a juicio de la Agencia, amerita que se considere como titularidad.

- **Remanente no rentable:** El término “remanente no rentable” significa una parcela de terreno sobre la cual el propietario conserva derecho luego de la adquisición parcial de su propiedad por parte de la Agencia y que la Agencia ha determinado que tiene poco o ningún valor o utilidad para el propietario.
- **Reubicación de servicios básicos:** El término “reubicación de servicios básicos” significa el ajuste de una instalación de servicios básicos requerido por el programa o proyecto que lleva a cabo la Agencia desplazante. Incluye la remoción y reinstalación de las instalaciones y las instalaciones provisionales; adquirir la servidumbre de paso necesaria en la nueva ubicación; mudar, reacomodar o cambiar la estructura de las instalaciones existentes y tomar las medidas de seguridad y protección necesarias. También significa construir una instalación de reemplazo que posea la equivalencia funcional de la instalación existente y que sea necesaria para la operación continua del servicio básico provisto, la economía del proyecto o la secuencia de la construcción del proyecto.
- **Sitio de Vivienda:** El término “sitio de vivienda” significa un terreno que es de un tamaño típico para viviendas similares ubicadas en el mismo vecindario o área rural. (Ver 49 C.F.R. Apéndice A, § 24.2(a)(11).)
- **Subrecipiente:** Una entidad, generalmente, pero sin limitarse a, una entidad no federal, que recibe una subvención de una entidad intermediaria para llevar a cabo parte de una adjudicación federal; pero no incluye a una persona que es beneficiaria de dicha adjudicación. Un subrecipiente también puede recibir otras adjudicaciones federales directamente de la agencia federal adjudicadora.
- **Tasación:** El término “tasación” significa una declaración preparada por escrito de forma independiente e imparcial por un tasador cualificado, en la que expone su opinión sobre el valor definido de una propiedad descrita adecuadamente en una fecha específica, respaldado por un análisis de información pertinente del mercado.
- **Tasación exenta.** El término “tasación exenta” se refiere al proceso de evaluación que se utiliza y el producto que se genera cuando la Agencia determina que no es necesario realizar una tasación, de conformidad con lo estipulado en la §24.102 (c) (2) disposiciones sobre exención de tasaciones.

- **Terreno de la vivienda:** El término “terreno de la vivienda” significa una superficie de terreno cuyo tamaño es similar al habitual para viviendas similares ubicadas en el mismo vecindario o la misma área rural. (Véase 49 C.F.R. Apéndice A, § 24.2 (a) (11))
- **Unidad familiar:** Una familia y/o las personas que residen juntas en una vivienda, incluido un asistente o cuidador que vive en el hogar, si corresponde.
- **Valor residual:** El término “valor residual” significa el precio probable de venta de un artículo ofrecido a compradores informados, con el requisito de que dicho artículo deberá retirarse de la propiedad a expensas del comprador (es decir, que no es elegible para recibir asistencia para reubicación). Esto incluye artículos reutilizables, así como artículos con componentes que se pueden reutilizar o reciclar cuando no existe posibilidad de vender dichos artículos salvo para este propósito.
- **Vivienda:** El término “vivienda” significa el lugar de residencia permanente o habitual de una persona, de acuerdo con la costumbre o las leyes locales. Esto incluye las viviendas unifamiliares; una unidad unifamiliar en una propiedad para dos familias, propiedad multifamiliar o propiedad multiuso; una unidad de un condominio o una cooperativa de vivienda; una unidad que no es una unidad de vivienda completa; una casa rodante o cualquier otra unidad residencial.
- **Vivienda de reemplazo comparable:** El término “Vivienda de reemplazo comparable” significa una vivienda que:
 - (i) Es decente, segura y salubre, según se describe en 49 C.F.R. § 24.2 (a)(8);
 - (ii) Tiene una funcionalidad equivalente a la vivienda desplazada. El término “funcionalidad equivalente” significa que desempeña la misma función y ofrece la misma utilidad. Aunque una vivienda de reemplazo comparable no tiene que poseer todas las características de la vivienda desplazada, los rasgos principales deben estar presentes. Por lo general, la equivalencia funcional es una norma objetiva que refleja la variedad de propósitos para los cuales pueden utilizarse las distintas características físicas de una residencia. No obstante, al determinar si la funcionalidad de una vivienda de reemplazo es equivalente a la de la vivienda desplazada, la Agencia puede considerar concesiones razonables en cuanto a características específicas si la unidad de reemplazo es igual o mejor que la vivienda desplazada (véase 49 C.F.R. Apéndice A, § 24.2 (a)(6));
 - (iii) Tiene un tamaño adecuado para acomodar a sus ocupantes;
 - (iv) Se encuentra en un área que no está sujeta a condiciones ambientales adversas;
 - (v) En general, su ubicación es no menos deseable que la ubicación de la vivienda de la persona desplazada con respecto al acceso a servicios básicos e instalaciones

públicas y comerciales y que está razonablemente accesible al lugar de trabajo de la persona;

(vi) Está ubicada en un terreno cuyo tamaño es típico para desarrollos residenciales con mejoras habituales, incluida la construcción normal de jardines. El lugar no tiene que incluir mejoras especiales, como estructuras anexas, piscinas o invernaderos. (Véase, además, 49 C.F.R. § 24.403 (a)(2));

(vii) Está disponible actualmente para la persona desplazada en el mercado privado, salvo según dispuesto en el párrafo (ix) de esta sección (Véase 49 C.F.R. Apéndice A, § 24.2 (a) (6) (vii));³ y

(viii) Está dentro del alcance de los recursos económicos de la persona desplazada:

(A) Se considera que una vivienda de reemplazo adquirida por un propietario que ha ocupado la vivienda desplazada por lo menos **180 días** antes del inicio de las negociaciones (propietario de 180 días) está dentro del alcance de los recursos económicos del propietario de la vivienda si el propietario recibirá toda la diferencia en precio que se describe en § 24.401(c), todo el aumento en los costos de intereses hipotecarios que se describen en la § 24.401(d) y todos los gastos accesorios descritos en § 24.401(e), además de cualquier otra suma que haya que pagar de conformidad con lo dispuesto en la § 24.404, Vivienda de reemplazo de último recurso.

(B) Se considera que una vivienda de reemplazo alquilada por una persona desplazada elegible está dentro del alcance de sus recursos económicos si, luego de recibir subsidio de vivienda bajo esta sección, el pago mensual de alquiler y el costo mensual promedio de los servicios básicos de la vivienda de reemplazo no exceden el alquiler mensual básico que paga la persona por la vivienda desplazada, según se describe en la § 24.402 (b) (2).

(C) En el caso de una persona desplazada que no es elegible para recibir el pago de una vivienda de reemplazo debido a que la persona no cumple con el requisito de duración de la ocupación, se considera que una vivienda de alquiler de reemplazo comparable está dentro del alcance de los recursos económicos de la persona si una Agencia paga la parte del costo mensual de una vivienda de reemplazo que excede el alquiler mensual básico de la persona por la vivienda reemplazada, según se describe en § 24.402(b)(2). Este tipo de subsidio de alquiler debe pagarse de conformidad con lo dispuesto en § 24.404, Vivienda de reemplazo de último recurso.

³ Véase la exención que se establece en 83 FR 5844, 5858.

(ix) En el caso de una persona que recibía asistencia del gobierno para vivienda antes de quedar desplazada, una residencia que refleje una asistencia similar del gobierno para vivienda. En estos casos, se aplicarán todos los requisitos del programa de asistencia para vivienda del gobierno con relación al tamaño de la vivienda de reemplazo. (Véase 49 C.F.R. Apéndice A, § 24.2 (a) (6) (ix))

- **Vivienda decente, segura y salubre:** El término “vivienda decente, segura y salubre” significa una vivienda que cumple con los códigos locales de vivienda y ocupación. No obstante, se aplicará cualquiera de las siguientes normas que no se cumplan bajo el código local a menos que la agencia federal que financia el proyecto haya emitido una exención por causa justificada. La vivienda deberá:

(i) Tener una estructura sólida, resistente al clima y estar en buenas condiciones;

(ii) Tener un sistema de cableado eléctrico seguro y adecuado para el sistema de iluminación y para alimentar otros equipos;

(iii) Tener un sistema de calefacción con capacidad para mantener una temperatura saludable (de aproximadamente 70 grados) para la persona desplazada, excepto en las áreas donde las condiciones climáticas no requieren el uso de dichos sistemas;

(iv) Tener un tamaño adecuado con respecto a la cantidad de habitaciones y el área de espacio habitable necesario para acomodar a la persona desplazada. La cantidad de personas que ocupa cada espacio habitable utilizado como dormitorio no debe exceder la cantidad permitida por los códigos de vivienda locales o, en ausencia de códigos locales, las políticas de la Agencia desplazante. Además, la Agencia desplazante debe seguir los requisitos de establecer dormitorios separados para niños del sexo opuesto que se incluyen en los códigos locales de vivienda o, en ausencia de códigos locales, en las políticas de dichas Agencias;⁴

(v) Contar con un baño separado, con buena iluminación y ventilación, que ofrezca privacidad al usuario y que incluya un lavamanos, una bañera o ducha y un inodoro, todos estos en buen funcionamiento y debidamente conectados a fuentes adecuadas de suministro de agua y al sistema de desagüe de alcantarillado. En el caso de una unidad de vivienda completa, esta deberá tener un área de cocina con un fregadero completamente funcional y debidamente conectado a una fuente de suministro de agua potable fría y caliente y al sistema de desagüe de

⁴ Para obtener más información sobre el tamaño de la unidad y la composición familiar, refiérase a la sección sobre Tamaño y excepciones para la unidad bajo reconstrucción y reubicación de las Guías del Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (Programa R3), las cuales están disponibles en inglés y en español en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/> and <https://cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/>.

alcantarillado, además de tener un espacio adecuado y contar con conexiones de servicios básicos para la estufa y el refrigerador;

(vi) Tener un área de acceso y salida sin obstrucciones a un espacio abierto y seguro al nivel del suelo; y

(vii) En el caso de una persona desplazada que tenga una discapacidad, estar libre de barreras que impidan el acceso y la salida razonable o el uso de la vivienda por dicha persona desplazada. (Véase 49 C.F.R. Apéndice A, § 24.2 (a) (8) (vii))

4 Siglas

Las siguientes siglas se utilizan comúnmente en la implementación de programas sujetos a este reglamento:

- Oficina de Servicios de Ciudadanía e Inmigración **(BCIS, por sus siglas en inglés)**
- Agencia Federal para el Manejo de Emergencias **(FEMA, por sus siglas en inglés)**
- Administración Federal de Vivienda **(FHA, por sus siglas en inglés)**
- Administración Federal de Carreteras **(FHWA, por sus siglas en inglés)**
- Ley de Reforma, Recuperación y Ejecución de las Instituciones Financieras de 1989 **(FIRREA, por sus siglas en inglés)**
- Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 **(HCDA, por sus siglas en inglés)**
- Vivienda de último recurso **(HLR, por sus siglas en inglés)**
- Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos **(HUD, por sus siglas en inglés)**
- Pago de diferencial de interés hipotecario **(MIDP, por sus siglas en inglés)**
- Guía de Asistencia Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico **(Guía de URA de Vivienda)**
- Pago de vivienda de reemplazo **(RHP, por sus siglas en inglés)**
- Enmiendas a la Ley de Transporte Terrestre y Reubicación Uniforme de 1987 **(STURAA, por sus siglas en inglés)**
- Ley de Asistencia Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces de 1970 **(Ley URA)**
- Departamento de Transportación de Estados Unidos **(USDOT, por sus siglas en inglés)**
- Estándares Nacionales Uniformes de la Práctica de Tasación Profesional **(USPAP, por sus siglas en inglés)**

5 Requisitos y exenciones

5.1 Exenciones aplicables y requisitos alternativos

En 83 FR 5844, HUD establece exenciones y requisitos alternativos para ciertos requisitos bajo la Ley URA, la sección 104(d) de la Ley HCDA y la Sección 414 de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Desastres y Asistencia en Emergencias, según enmendada, 42 U.S.C. 5181, con relación al uso de fondos CDBG-DR. HUD extendió estas exenciones y requisitos alternativos a los fondos CDBG-DR adicionales que se asignaron a Puerto Rico bajo los Avisos del Registro Federal Vol. 83, Núm. 157 (14 de agosto de 2018) 83 FR 40314 y Vol. 85, Núm. 17 (27 de enero de 2020) 85 FR 4681. Estas exenciones y requisitos alternativos se resumen a continuación.

5.2 Reemplazo de una vivienda por otra

Se eliminan los requisitos para el reemplazo de una vivienda por otra estipulados en los párrafos (i), (ii) y (d)(3) de la sección 104(d)(2)(A) de la Ley HCDA y 24 C.F.R. § 42.375 con relación a los fondos CDBG-DR asignados en virtud de los Avisos antes mencionados en el caso de unidades de vivienda de bajos ingresos que se vieron afectadas por el desastre y que no son aptas para rehabilitación. Por lo general, los requisitos de reemplazo de una vivienda por otra establecidos en la sección 104(d) se aplican a unidades de vivienda demolidas o unidades de bajos ingresos convertidas, tanto unidades ocupadas como unidades vacantes que son habitables. Esta exención exime de los requisitos de reemplazo de una vivienda por otra a las unidades afectadas por un desastre que cumplen con la definición de “no apta para rehabilitación”.

Vivienda define las unidades “no aptas para rehabilitación” como viviendas afectadas por una tormenta que no se pueden rehabilitar ni reconstruir en el lugar, basado en las políticas del programa CDBG-DR y los límites de adjudicación de los programas. Las viviendas que no son aptas para rehabilitación son aquellas en las que el costo estimado de rehabilitación de la estructura, excede el valor umbral establecido, específicamente por el programa CDBG-DR, no pueden adaptarse a los requisitos de los códigos estatales y locales, situaciones legales, limitaciones del lugar o enfrentan restricciones de ingeniería o ambientales. No obstante, Vivienda podría determinar que la rehabilitación se justifica en casos que involucran la conservación y restauración de propiedades de valor histórico.

5.3 Asistencia para reubicación

Se eliminan los requisitos de asistencia para reubicación que se establecen en la sección 104 (d) (2) (A) de la Ley HCDA y en 24 C.F.R. § 42.350, en la medida en que estos difieran de los requisitos de la Ley URA y sus reglamentos de ejecución establecidos en 49 C.F.R. Parte 24, según modificados por las exenciones y los requisitos alternativos establecidos para actividades relacionadas con la recuperación luego de un desastre. Esta eliminación de los requisitos de asistencia para reubicación de la sección 104(d)

garantiza un trato uniforme y equitativo al establecer la Ley URA y sus reglamentos de ejecución como el único estándar sobre la asistencia para reubicación que se provee bajo el Programa CDBG-DR.

5.4 Subsidio de alquiler para inquilinos

Se eliminan los requisitos de 49 C.F.R. § 24.2 (a) (6) (vii), 24.2 (a) (6) (ix) y 24.402 (b) en la medida en que sea necesario para permitir a un recipiente de fondos cumplir con toda o parte de su obligación de pago de una vivienda de reemplazo a un inquilino desplazado, al ofrecerle una vivienda de alquiler a través de un programa de subsidio de alquiler para inquilinos (TBRA, por sus siglas en inglés) (por ejemplo, un vale o certificado para alquiler de vivienda bajo la Sección 8), siempre y cuando se facilite una vivienda de reemplazo al inquilino de acuerdo con lo dispuesto en 49 C.F.R. § 24.204 (a) en la que el propietario esté dispuesto a participar en el programa TBRA y el período de asistencia autorizada sea de por lo menos **cuarenta y dos (42) meses**.

Los programas TBRA, como el programa de vales para alquiler de vivienda bajo la Sección 8, son programas administrados por HUD y normalmente no utilizan subvenciones para recuperación ante desastres. Los programas TBRA a los que se hace referencia en esta exención no son programas de recuperación ante desastres. Esta exención permite a Vivienda utilizar los programas TBRA para cumplir con la obligación que establece la Ley URA de proporcionar a las personas desplazadas viviendas de reemplazo comparables financiadas por programas TBRA, siempre y cuando la persona desplazada esté dispuesta a participar en el programa TBRA.

5.5 Compra voluntaria entre partes independientes

Se eliminan los requisitos establecidos en 49 C.F.R. 24.101 (b) (2) (i) y (ii) en la medida en que apliquen a una compra voluntaria entre partes independientes ("arm's length voluntary purchase") llevada a cabo por una persona que utiliza fondos asignados en virtud de los Avisos antes mencionados y que no tiene el poder de adquirir la propiedad por derecho de expropiación, con relación a la adquisición y la ocupación de una residencia principal.

5.6 Políticas de reubicación opcional

Los recipientes de fondos pueden permitir que sus subrecipientes establezcan políticas de reubicación opcional para los programas CDBG-DR, que de otro modo no se contemplan en 24 C.F.R. § 570.606 (d). Esta exención tiene como objetivo ofrecer a los Estados la mayor flexibilidad posible al desarrollar políticas de reubicación opcionales con fondos CDBG-DR.

5.7 Desplazamiento debido a un desastre de gran magnitud

La sección 414 de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Desastres y Asistencia en Emergencias, según enmendada, 42 U.S.C. 5181, establece que no se denegará la

elegibilidad a ninguna persona que tenga derecho a cualquier tipo de pago para vivienda de reemplazo bajo la Ley URA por no cumplir los requisitos de ocupación establecidos por la Ley URA debido a que quedó desplazada de la propiedad en cuestión como consecuencia de un desastre de gran magnitud, según determinado por el Presidente de los Estados Unidos. Se eliminan los requisitos de la sección 414 de la Ley Stafford (incluido su reglamento de ejecución establecido en 49 C.F.R. § 24.403 (d) (1)), en la medida en que se aplicarían a la adquisición, rehabilitación o demolición de una propiedad para un proyecto llevado a cabo por los recipientes o subrecipientes y subvencionado con fondos CDBG-DR que comenzará más de **un (1) año** después de la fecha del último desastre declarado por el Presidente de los Estados Unidos, siempre y cuando, el proyecto no se haya planificado, aprobado o haya estado en proceso antes del desastre.

Para propósitos de este párrafo, se determinará que un proyecto subvencionado con fondos CDBG-DR ha comenzado en la primera de las siguientes fechas: (1) La fecha de una Solicitud de Liberación de Fondos y certificación aprobada; (2) la fecha en que se completa la revisión del lugar, cuando un programa utiliza revisiones ambientales por niveles o (3) la fecha de cierre del funcionario que aprueba, cuando un proyecto se convierte a proyecto exento según dispuesto en 24 C.F.R. § 58.34 (a) (12). Debido a que ninguno de los proyectos subvencionados con fondos CDBG-DR para los desastres de 2017 comenzaron en un plazo de un (1) año desde el evento de desastre que califica, esta exención se aplica a las actividades ejecutadas como parte de la cartera de programas del Programa CDBG-DR de Vivienda, esbozados en el Plan de Acción para Recuperación ante Desastres, según enmendado.

Esta exención no se aplica en el caso de las personas que cumplen los requisitos de ocupación para recibir un pago de vivienda de reemplazo bajo la Ley URA, ni a las personas desplazadas o reubicadas provisionalmente por otros programas o proyectos financiados por HUD. Esta exención no afecta la elegibilidad de dichas personas para recibir asistencia para reubicación y pagos bajo la Ley URA.

6 Requisitos para la adquisición de propiedades

Los fondos CDBG-DR se pueden utilizar para adquirir una propiedad para cualquier propósito público, según establecido en la Ley URA y la Ley HCDA y modificado mediante exenciones y requisitos alternativos. Los métodos de adquisición incluyen la compra, arrendamiento a largo plazo durante **quince (15) años o más** y las donaciones. Vivienda puede adquirir una propiedad directamente u otorgar asistencia con fondos CDBG-DR a otra agencia pública o a un subrecipiente sin fines de lucro público o privado para adquirir la propiedad. Esto significa que la propiedad no tiene que ser propiedad pública para tener un propósito público. Cuando los fondos federales se planifican, se destinan o se utilizan para una actividad o fase de un proyecto y dichas

fases son interdependientes, las disposiciones de la Ley URA se aplican a la adquisición de terrenos aun cuando la compra no se financie con fondos del Programa CDBG-DR.

Todas las notificaciones y documentos se envían en inglés y en español hasta que se conozca el idioma preferido del destinatario. Cada aviso debe incluir la información de contacto de la persona a quien se pueda contactar para responder preguntas o brindar cualquier ayuda que sea necesaria. A las personas que no puedan leer o entender las notificaciones, se les debe proporcionar servicios de traducción o interpretación, según corresponda, de acuerdo con el Plan de Acceso al Idioma y la Política de Acomodo Razonable del Programa CDBG-DR de Vivienda, según se aplica a las necesidades de una persona desplazada o de su familia.⁵

Vivienda ha establecido listas de verificación para el cumplimiento con la Ley URA, las cuales deberán utilizar los subreceptores o propietarios de proyectos en los que se requiera la adquisición de una propiedad o cuando el lugar del proyecto que va a ser adquirido está ocupado por inquilinos residenciales o comerciales. La entidad adquiriente deberá completar las listas de verificación correspondientes antes de presentar una factura por una adquisición o de iniciar procedimientos de expropiación.

Por lo general, se considera que el dueño de una propiedad o los inquilinos residenciales o comerciales que ocupan la propiedad que se va a adquirir son personas desplazadas, con algunas excepciones. Estos activarían los requisitos aplicables de asistencia para reubicación que se describen en 49 C.F.R. Subpartes C a la F. Estos requisitos se explican con más detalle en la sección sobre Requisitos generales de reubicación de esta Guía. Los requisitos para la adquisición de propiedades bajo la Ley URA varían dependiendo de si la adquisición es voluntaria o involuntaria.

6.1 Adquisición voluntaria

Las adquisiciones voluntarias son las que se llevan a cabo sin amenaza ni uso del derecho de expropiación y cumpliendo con los criterios que se describen en 49 C.F.R. § 24.101 (b) (1 al 5). Estos criterios describen las situaciones y los requisitos relacionados que se deben cumplir para que una adquisición se considere como voluntaria. Para propósitos del Programa CDBG-DR, solo se encontrarán tres (3) de estas situaciones.

- 1) Los requisitos estipulados en 49 C.F.R. § 24, Subparte B para la adquisición de propiedades no son de aplicación si se cumplen las siguientes condiciones:
 - No es necesario adquirir un terreno o una propiedad en específico;

⁵ El Plan de Acceso al Idioma y la Política de Acomodo Razonable del Programa CDBG-DR están disponibles en inglés y en español en el sitio web del Programa CDBG-DR de Vivienda, en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> y <https://cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/>.

- La propiedad que se va a adquirir no forma parte del área destinada, planificada o designada para un proyecto en el que todo o parte de la propiedad dentro del área debe ser adquirida dentro de un límite de tiempo específico;
 - Una Agencia no adquirirá la propiedad si las negociaciones no llegan a un acuerdo amigable y se informa por escrito al dueño de la propiedad; y
 - Una Agencia informará al propietario por escrito lo que considera que es el valor justo de la propiedad en el mercado.
- 2) Las adquisiciones para programas o proyectos subvencionados con fondos CDBG-DR y llevados a cabo por una Agencia que no tiene la autoridad para adquirir la propiedad mediante expropiación no están sujetas a los requisitos antes mencionados de la Subparte B, disponiéndose que dicha Agencia deberá:
- Indicar claramente al propietario, antes de hacer una oferta para adquirir la propiedad, que la Agencia no puede adquirir la propiedad si no se logra un acuerdo en las negociaciones, e
 - Informar al propietario por escrito lo que considera que es el valor justo de la propiedad en el mercado.
- 3) La adquisición de una propiedad de una agencia federal, del Estado o de una agencia estatal, si la Agencia que desea comprar la propiedad no tiene la autoridad de adquirirla mediante expropiación.

En situaciones en las que el propietario reside en la propiedad sujeto a una solicitud de un Programa CDBG-DR que daría lugar a una adquisición, como el Programa R3, la adquisición es voluntaria siempre que se cumplan los requisitos antes mencionados. No se adquirirá ninguna propiedad mediante compra involuntaria o expropiación si no se llega a un acuerdo en las negociaciones para la adquisición de la propiedad. A los dueños de las propiedades adquiridas voluntariamente por Vivienda no se les considera como personas desplazadas (véase 49 C.F.R § 24.2 (a)(9)(ii)(E) o (H)) y, por consiguiente, no tienen derecho a beneficios de asistencia para reubicación bajo la Ley URA. No obstante, los inquilinos que residen en dichas propiedades podrían ser elegibles para recibir beneficios de asistencia para reubicación. En la sección sobre Requisitos Generales de reubicación se ofrece más información sobre los beneficios de reubicación para los inquilinos.

De acuerdo con el Artículo 1331 del Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 55-2020, 31 L.P.R.A. §10101, un arrendatario (inquilino) es una persona que, bajo un contrato de arrendamiento y con carácter temporal, adquiere el uso y disfrute de un bien a cambio de un precio en particular.

Los siguientes son los pasos básicos para la adquisición voluntaria de una propiedad:

1. **Determinar la titularidad** – La Agencia Adquiriente debe determinar la titularidad de la propiedad, verificando los registros de propiedades. La Agencia debe realizar un estudio de título para presentar evidencia sobre la titularidad de la propiedad que se va a adquirir.
2. **Aviso de Adquisición Voluntaria al propietario** – La Agencia adquiriente debe emitir un aviso por escrito al dueño de la propiedad. Este aviso tiene como propósito informar adecuadamente al propietario sobre el interés de la agencia en adquirir la propiedad mediante el uso de fondos federales, además de informarle al propietario que tiene derecho a recibir una compensación justa basada en el valor de tasación de la propiedad y que el propietario puede acompañar al tasador durante el proceso de tasación de la propiedad. El aviso también debe incluir una declaración de que la Agencia Adquiriente no tiene o no utilizará su autoridad para expropiar y que, si no pueden negociar un acuerdo satisfactorio, la Agencia no adquirirá ni expropiará la propiedad.
3. **Aviso de Información General al inquilino** – Si la propiedad está ocupada por inquilinos residenciales o comerciales, se deberá emitir -según dispuesto en 49 C.F.R. § 24.203 (a)- un Aviso de Información General a cada inquilino, tan pronto como sea posible, mediante correo certificado o entrega a la mano. Cuando se entregan las notificaciones en persona, se pedirá a los destinatarios que firmen un acuse de recibo del documento.
4. **Determinar el valor de la propiedad** – Aunque las reglamentaciones de la Ley URA no exigen el uso de una tasación en los casos de adquisiciones voluntarias, Vivienda ha establecido como política que todas las adquisiciones o disposiciones de propiedades inmuebles realizadas por Vivienda o por sus subrecipientes, que involucren fondos CDBG-DR, deben incluir una tasación y una tasación de revisión.⁶
5. **Oferta de Compensación Justa** – En el caso de una adquisición voluntaria, la Agencia Adquiriente debe proporcionar al propietario una oferta de compensación justa por escrito sobre lo que se determine que es el valor de la propiedad en el mercado basado en el valor de tasación de la propiedad.
6. **Negociaciones** – En el caso de una adquisición voluntaria en virtud de la Ley URA, no existe nada en los reglamentos que impida que las negociaciones generen un acuerdo que esté por encima o incluso por debajo del estimado de la Agencia sobre el valor de la propiedad en el mercado luego de haberse informado al propietario y de haberse cumplido todos los requisitos correspondientes. Las

⁶ Cónsono con lo dispuesto en la Sección 3 y la Sección 4 de la Orden Ejecutiva OE-2004-04 (20 de enero de 2004).

Agencias adquirentes deben considerar otros lugares para completar el proyecto antes de firmar un acuerdo de compraventa por una cantidad que exceda el estimado de la Agencia sobre el valor de la propiedad en el mercado, a menos que dicha cantidad adicional pueda sustentarse y justificarse razonablemente (véase *Resolución Administrativa*).

7. **Resolución Administrativa (49 C.F.R. § 24.102 (i))** – Cuando el precio de adquisición de la propiedad excede la cantidad ofrecida por la Agencia, a pesar de haberse realizado esfuerzos razonables para negociar un acuerdo sobre dicha cantidad, se debe justificar por escrito el pago de una suma más elevada en forma de un Memorando de Resolución Administrativa bajo la Ley URA. Este memorando incluye la información disponible para respaldar dicho incremento en el costo por encima del valor estimado de la propiedad en el mercado. Se requiere la aprobación de Vivienda antes de firmar un acuerdo de compraventa por una cantidad mayor al valor de tasación. Vivienda evaluará si la resolución administrativa es razonable y prudente y si responde al interés público.
8. **Cierre** – Luego de la conclusión exitosa de las negociaciones, se preparan y se firman los documentos de cierre. Durante el cierre, el propietario recibe una declaración de cierre (formulario HUD-1 o su equivalente). Los documentos de cierre completados deben registrarse.

6.2 Adquisición involuntaria (49 C.F.R. § 24, Subparte B)

Las adquisiciones involuntarias son las que no cumplen con los requisitos de Adquisición Voluntaria antes mencionados y se inician utilizando la amenaza o uso de expropiación. Estas adquisiciones involuntarias están sujetas a las disposiciones de 49 C.F.R. § 24, Subparte B. El ejercicio del poder de expropiación requiere que el proyecto desplazante sea para uso público. Para propósitos de los fondos CDBG-DR, el uso público no incluye actividades de desarrollo económico que benefician principalmente a entidades privadas.

Todo esfuerzo de adquisición, en particular los que involucran la amenaza de expropiación, deben primero ser objeto de una estrecha coordinación entre la entidad adquirente y el Programa CDBG-DR para confirmar la elegibilidad y viabilidad del proyecto o actividad propuesta con el cual se relaciona la adquisición.

A continuación, se enumeran los pasos básicos para la adquisición involuntaria de una propiedad:

1. **Determinar la titularidad** – La Agencia Adquiriente debe determinar la titularidad de la propiedad, verificando los registros de propiedades. A menudo es necesario realizar un estudio de título de la propiedad para determinar la titularidad.
2. **Aviso al propietario (49 C.F.R. § 24.102 (b))** – Este aviso es la comunicación inicial por escrito para informar a un propietario sobre el interés de la Agencia en adquirir la propiedad con fondos federales. El aviso también debe incluir información sobre las protecciones básicas que reciben los propietarios bajo la Ley URA. Este aviso debe explicar claramente la autoridad que tiene la agencia para adquirir la propiedad mediante el poder de expropiación si las negociaciones resultan infructuosas. Se debe incluir el folleto informativo de HUD “Cuando una agencia pública adquiere su propiedad” junto con el aviso. Se debe mantener evidencia de envío por correo certificado en el expediente del caso. Cuando las notificaciones se entregan en persona, se pedirá a los destinatarios que firmen un acuse de recibo del documento.
3. **Aviso de Información General al inquilino** – Si la propiedad está ocupada por un inquilino residencial o comercial, se debe emitir –según dispuesto en 49 C.F.R. § 24.203 (a)- un Aviso de Información General a cada inquilino tan pronto como sea posible, por correo certificado o entrega a la mano. Cuando las notificaciones se entregan en persona, se pedirá a los destinatarios que firmen un acuse de recibo del documento.
4. **Tasación (49 C.F.R. § 24.103)** – Un tasador con licencia debe tasar la propiedad y la tasación debe cumplir con los Estándares Nacionales Uniformes de la Práctica de Tasación Profesional (USPAP, por sus siglas en inglés). Se debe dar la oportunidad al dueño de la propiedad o su representante de acompañar al tasador durante la inspección de la propiedad.
5. **Revisión de la tasación (49 C.F.R. § 24.104)** – Luego de llevarse a cabo la tasación, esta debe ser examinada por un tasador revisor calificado. El tasador revisor debe examinar la tasación para verificar que cumpla con todos los requisitos correspondientes y evaluar la documentación, análisis y solidez de la opinión del tasador inicial. El tasador revisor debe certificar que la tasación y sus procesos cumplen con los USPAP y con lo dispuesto en 49 C.F.R. § 24.103.
6. **Determinación de compensación justa (49 C.F.R. § 24.102(d))** – Antes del inicio de las negociaciones, la Agencia Adquiriente deberá establecer una suma que considera como compensación justa para la adquisición de la propiedad. Dicha suma no debe ser menor a la tasación aprobada sobre el valor justo de la propiedad en el mercado. La determinación de compensación justa no puede delegarse a un tercero o a un consultor privado.

7. **Oferta de Compra por escrito y declaración resumida (49 C.F.R. § 24.102 (e))** – Inmediatamente después de establecer la compensación justa, la Agencia Adquiriente debe enviar una Oferta de Compra por escrito al propietario, así como una declaración resumida en la que explica en qué se basa su oferta de compensación justa.
8. **Negociaciones (49 C.F.R. § 24.102(f), 24.106)** – La Agencia hará todos los esfuerzos razonables para contactar al propietario o a su representante para negociar la compra de la propiedad de manera justa, incluidos los gastos complementarios. Si las negociaciones son exitosas, se debe completar la venta. Si luego de dar al propietario una oportunidad razonable para considerar o para hacer una contraoferta las negociaciones son infructuosas, se debe considerar una resolución administrativa para completar la venta.
9. **Resolución Administrativa (49 C.F.R. § 24.102(i))** – Cuando el precio de adquisición de la propiedad excede la cantidad ofrecida por la Agencia, a pesar de haberse realizado esfuerzos razonables para negociar un acuerdo sobre dicha cantidad, se debe justificar por escrito el pago de una suma más elevada en forma de un Memorando de Resolución Administrativa bajo la Ley URA. Este memorando incluye la información disponible para respaldar dicho incremento en el costo por encima del valor estimado de la propiedad en el mercado. Se requiere la aprobación de Vivienda antes de firmar un acuerdo de compraventa por una cantidad mayor al valor de tasación. Vivienda evaluará si la resolución administrativa es razonable y prudente y si responde al interés público.
10. **Expropiación** – Si las negociaciones son infructuosas, la Agencia Adquiriente puede elegir retirarse o proceder con la expropiación a través del sistema de tribunales. La expropiación es el proceso legal mediante el cual se adquiere el título de la propiedad de manera forzosa. La Agencia debe iniciar un procedimiento formal de expropiación, y el tribunal determinará la compensación justa por la propiedad.
11. **Pago** – Antes de exigir a un propietario que ceda la posesión de una propiedad, la Agencia debe pagarle al propietario, o depositar en la corte para beneficio del propietario, el precio de compra acordado, el cual no será inferior a la tasación aprobada por la Agencia o, en el caso de una expropiación forzosa, a la compensación adjudicada por el tribunal.
12. **Cierre** – Luego de la conclusión exitosa de las negociaciones, se preparan y se firman los documentos de cierre. Durante el cierre, el propietario recibe una declaración de cierre (formulario HUD-1 o su equivalente). Los documentos de cierre completados deben registrarse.

6.3 Aplicabilidad de la Ley URA sobre otras adquisiciones

Las disposiciones de la Ley URA son aplicables a la adquisición de un título de pleno dominio sujeto a la retención de un usufructo vitalicio; a la adquisición mediante arrendamiento cuando el período de arrendamiento, incluidas las opciones para la extensión de dicho período, es de **quince (15) años** o más; y a la adquisición de las servidumbres de uso, permanentes y/o temporales, necesarias para el proyecto. No obstante, Vivienda puede aplicar los reglamentos relacionados con la adquisición de propiedades inmuebles a cualquier adquisición que no sea de pleno dominio a la cual, a su juicio, deban aplicarse dichos reglamentos.

Las disposiciones de la Ley URA no aplican a las servidumbres de uso o permisos temporales que solo son necesarios para realizar trabajos destinados exclusivamente para beneficio del dueño de la propiedad y que no pueden realizarse si no se llega a un acuerdo.

6.4 Donaciones (49 C.F.R. § 24.108)

Una persona cuya propiedad va a ser adquirida puede donar la propiedad o cualquier parte de ella a la Agencia Adquiriente, luego de haber sido debidamente informado por la Agencia sobre su derecho a recibir una compensación justa por dicha propiedad. La Agencia Adquiriente debe obtener una tasación de la propiedad, a menos que el propietario libere a la Agencia por escrito de dicha obligación, salvo según se dispone en 49 C.F.R. § 24.102 (c) (2).

6.5 Requisitos de tasación (49 C.F.R. § 24.103)

Si Vivienda es la Agencia Adquiriente, debe contratar los servicios de tasación y tasación de verificación de acuerdo con lo establecido en el Manual de Adquisiciones y ~~Requerimientos Contractuales~~ para el Programa CDBG-DR, Reglamento 9205.⁷ Cuando los subrecipientes se convierten en la agencia adquiriente, deben contratar servicios de tasación y tasación de revisión de conformidad con lo dispuesto en la regulación federal 2 C.F.R. § 200.317. A su vez, esto permite que los subrecipientes estén sujetos a las disposiciones de 2 C.F.R. § 200.318 al 2 C.F.R. § 200.327, al realizar sus adquisiciones.⁸ Es necesario firmar un acuerdo de servicios de tasación que exige el cumplimiento de las Normas Uniformes de Tasación para la Adquisición de Terrenos Federales (**UASFLA**, por sus siglas en inglés).

⁷ El 4 de agosto de 2020, Vivienda aprobó el "Manual de Adquisiciones para el Programa CDBG-DR", Reglamento Núm. 9205, con vigencia del 3 de septiembre de 2020 (Reglamento Núm. 9205), que deroga el "Manual de Adquisiciones y Requerimientos Contractuales para CDBG-DR", Reglamento Núm. 9075 del 26 de febrero de 2019 (Reglamento 9075), así como cualquier otro reglamento, manual, orden administrativa o carta circular anterior con respecto a este asunto. Todas las adquisiciones iniciadas antes del 3 de septiembre de 2020 deben regirse por el "Manual de Adquisiciones y Requerimientos Contractuales para CDBG-DR" derogado, Reglamento 9075.

⁸ OA 21-27 – Para permitir que todas las entidades subrecipientes de fondos CDBG-DR utilicen las disposiciones 2 C.F.R. § 200.318 al 2 C.F.R. § 200.327 en sus procesos de adquisición relacionados con los Programas CDBG-DR.

Aunque se requiere un mínimo de una (1) tasación, si el proyecto puede generar controversias o si el valor de la propiedad supera los cien mil dólares (\$100,000.00), la agencia adquiriente puede considerar realizar una segunda tasación independiente. Por cada tasación realizada, deberá prepararse una tasación de verificación. Tanto los informes de tasación como el informe del tasador que lleva a cabo la tasación de verificación deben cumplir con los requisitos establecidos en 49 C.F.R. § 24.103 y 49 C.F.R. § 24.104.

El propietario debe acompañar a cada tasador durante la inspección de la propiedad, según se exige en 49 C.F.R. § 24.102 (c)(1).

De acuerdo con lo establecido en 49 C.F.R. § 24.103(d)(2), si la agencia adquiriente contrata un tasador para realizar la tasación, dicho tasador debe tener licencia o certificación estatal de conformidad con el Título XI de la Ley de Reforma, Recuperación y Ejecución de Instituciones Financieras de 1989 (Ley **FIRREA**), 12 U.S.C. 3331 *et seq.*

6.6 Otros requisitos para la adquisición de propiedades

1. **Medidas coercitivas (49 C.F.R. § 24.102(h))**– Una Agencia no debe adelantar una expropiación ni aplazar las negociaciones o la expropiación o el depósito de fondos en el tribunal, ni tomar ninguna otra medida coercitiva para inducir a un acuerdo sobre el precio que se pagará por la propiedad.
2. **Remanente no rentable (49 C.F.R. § 24.102(k))**– Si adquirir solo una parte de la propiedad dejaría al propietario con un remanente no rentable de dicha propiedad, la Agencia deberá ofrecerse a adquirir el remanente no rentable junto con la parte de la propiedad que se necesita para el proyecto.
3. **Alquiler justo (49 C.F.R. § 24.102(m))**– Si, luego de adquirir la propiedad, la Agencia permite que un antiguo propietario o inquilino ocupe la propiedad por un período breve o por un período sujeto a suspensión por parte de la Agencia con poca anticipación, el costo de alquiler no debe exceder el alquiler justo en el mercado para dicha ocupación.
4. **Conflictos de intereses** – Todo conflicto de interés relacionado con la adquisición de una propiedad debe divulgarse en un Formulario de Divulgación de Conflictos de Interés al Propietario.
 - a. Existe un conflicto de interés cuando el dueño de una propiedad inmueble que será adquirida para un proyecto subvencionado con fondos CDBG-DR funge como funcionario, empleado o agente de Vivienda, de un subreceptante o de un agente adquiriente designado, o ejerce alguna otra función de responsabilidad con relación al proyecto.
 - b. Tanto el tasador como el tasador que lleva a cabo la tasación de verificación o la persona que realiza la tasación exenta no deberán tener ningún interés directo o indirecto en la propiedad cuya tasación se lleva a cabo para la Agencia.

- c. Ninguna persona deberá tratar de influir o ejercer coerción sobre un tasador, un tasador que lleva a cabo una tasación de verificación o la persona que prepara la tasación exenta, con respecto a cualquier aspecto de una tasación, verificación o tasación exenta. Las personas que fungen como negociadores no pueden supervisar ni evaluar formalmente el desempeño de un tasador o del tasador que lleva a cabo una tasación de verificación, pero en el caso de un programa o proyecto que recibe asistencia financiera federal, la Agencia federal que provee los fondos puede pasar por alto este requisito si determina que crearía dificultades a la Agencia.
- d. Un tasador, un tasador que lleva a cabo una tasación de verificación o la persona que prepara una tasación, verificación o tasación exenta puede ser autorizado por la Agencia para fungir como negociador para la propiedad sobre la cual dicha persona ha realizado una tasación, una tasación de verificación o una tasación exenta, solo si la oferta para adquirir la propiedad es de \$10,000 o menos.

6.7 Decisión de no adquirir la propiedad

Si la Agencia Adquiriente decide no adquirir o expropiar la propiedad por alguna razón, luego que los dueños de la propiedad y/o los inquilinos han recibido una notificación por escrito sobre la Ley URA, la agencia debe notificar por escrito su intención de no adquirir la propiedad e indicar al dueño de la propiedad y a todos los inquilinos que ya no son elegibles para recibir asistencia para reubicación.

7 Requisitos generales de reubicación

Toda persona que cumpla con la definición de "persona desplazada" debe estar plenamente informada de sus derechos y del derecho a recibir la asistencia para reubicación y los pagos que se proveen en virtud de la Ley URA. En el caso del Programa CDBG-DR, toda Agencia desplazante que administra proyectos o actividades que reciben fondos de un programa y que causan el desplazamiento de personas debe asegurarse de que se cumplan todos los requisitos de reubicación de la Ley URA. Estos requisitos incluyen, entre otros:

- Enviar notificaciones por escrito a las personas desplazadas para informarles sobre su posible desplazamiento en el futuro, su elegibilidad y las medidas que se tomarán durante la implementación del proyecto desplazante;
- Identificar viviendas o terrenos comparables a los de las personas desplazadas, con suficiente antelación a su desplazamiento;
- Llevar a cabo una planificación de reubicación que identifique la magnitud del posible desplazamiento, los tipos de actividades desplazadas (residencial,

- comercial) y las necesidades, para minimizar el impacto del desplazamiento en la mayor medida posible; y
- Ofrecer servicios de reubicación y pagos de asistencia para los desplazamientos residenciales y no residenciales, con base en las necesidades y derechos individuales que otorgan la Ley URA y la Ley HCDA.

Los tipos de notificaciones, servicios y asistencia que se ofrecerán a las personas desplazadas varían dependiendo de si se trata de un desplazamiento residencial o no residencial y si será una reubicación temporal (menos de **un (1) año**) o una reubicación permanente.

Es fundamental entender cuándo los requisitos de reubicación de la Ley URA se aplican a un proyecto. Se presume que el desplazamiento de los ocupantes de una propiedad con relación a un proyecto subvencionado con fondos CDBG-DR activa los requisitos de la Ley URA, aunque todavía no se hayan adjudicado fondos al proyecto.

Aviso importante a los subrecipientes: Los requerimientos de la Ley URA en cuanto al cumplimiento con los requisitos de reubicación conllevan mucho trabajo y requieren un mantenimiento diligente de registros. Todo proyecto que provoque el desplazamiento de familias o empresas deberá crear un plan de reubicación, generar y enviar avisos por escrito, realizar el proceso de admisión al programa para cada familia y empresa, determinar la elegibilidad y los montos de asistencia, brindar servicios individualizados de asesoramiento y orientación para reubicación, emitir pagos puntuales a cada familia y empresa desplazada, y presentar un informe periódico de estos eventos a Vivienda. Si el desplazamiento de familias y empresas no puede evitarse en la ejecución de un proyecto que es de beneficio para el público, Vivienda recomienda enérgicamente que los subrecipientes contraten los servicios de una compañía especializada en servicios de reubicación para que administre un proceso de reubicación que cumpla con las disposiciones de la Ley URA.

7.1 Notificaciones (49 C.F.R. § 24.203)

Las siguientes son las notificaciones establecidas por la Ley URA que las personas desplazadas (o que posiblemente quedarán desplazadas) recibirán, dependiendo de su situación particular y su elegibilidad. Todas las notificaciones se proveen en inglés o en español, según la preferencia de cada persona, salvo según se especifica a continuación, en cuyo caso, deberán enviarse en ambos idiomas. Cada aviso incluye la información de contacto de la persona específica que puede contestar sus preguntas o brindar cualquier otra ayuda que sea necesaria. Se deben proporcionar servicios adecuados de traducción, interpretación u otros servicios de accesibilidad a las personas que no pueden leer o entender las notificaciones, de conformidad con el Plan de Acceso al Idioma y la Política de Acomodo Razonable del Programa CDBG-DR de Vivienda.

Algunos de los avisos que se describen en esta sección requieren **certificación de envío o entrega** según se indica a continuación, lo que significa que deben entregarse en persona o enviarse por correo certificado con acuse de recibo y documentarse en el sistema de registro del Programa. Cuando los avisos se entregan en persona, se pide a los destinatarios que firmen un Acuse de Recibo de Documentos para confirmar el recibo. El expediente del caso debe indicar el método que se utilizó para entregar o enviar estas notificaciones de conformidad con la Ley URA.

7.1.1 Aviso al Propietario (49 C.F.R. § 24.102 (b))

Si se espera que un proyecto propuesto de una Agencia desplazante reciba fondos federales e involucre la adquisición involuntaria de una propiedad, la Agencia tiene que notificar al propietario o los propietarios por escrito sobre su interés de adquirir la propiedad y las protecciones básicas que le corresponden bajo la Ley URA. Esto puede incluir adquisiciones realizadas antes de presentar una solicitud al Programa CDBG-DR, si la Agencia anticipa recibir asistencia de fondos CDBG-DR para el proyecto. En el Aviso al Propietario no se hace ninguna promesa al propietario. **Este aviso se envía al propietario en inglés y en español.**

7.1.2 Aviso de Información General (GIN) (49 C.F.R. 24.203(a))

Una vez que una Agencia u otra entidad lleva a cabo una acción formal para obtener fondos CDBG-DR (es decir, presenta una solicitud a un programa CDBG-DR) para un proyecto, se debe emitir un Aviso de Información General (**GIN**, por sus siglas en inglés) tan pronto como sea posible a las personas que podrían quedar desplazadas por el proyecto. **Este aviso se envía al inquilino en inglés y en español.**

El Aviso de Información General indica a todas las personas que podrían quedar desplazadas que la Agencia desplazante podría brindarles asistencia a través de fondos federales, sujeto a las disposiciones de la Ley URA, para financiar la rehabilitación, reconstrucción o adquisición de la propiedad que ellos ocupan. El GIN enumera los requisitos básicos para ser elegible para las protecciones de la Ley URA, la asistencia para reubicación que podrían recibir y los procedimientos para obtener los pagos. También ofrece información sobre los servicios de asesoría para reubicación razonable que están disponibles para ayudar a las personas desplazadas a lograr una reubicación exitosa.

El GIN advierte a las personas que **NO** deben mudarse hasta que la Agencia desplazante se los indique. También informa a las familias que no tendrán que mudarse hasta que reciban un aviso por escrito con por lo menos **noventa (90) días** de anticipación, en el caso de las personas desplazadas permanentemente, o por lo menos **treinta (30) días** de anticipación, en el caso de una reubicación temporal, y que se les proporcionará por lo menos una (1) vivienda comparable. Se considera que las personas que se mudaron luego de recibir un Aviso de Información General, pero antes

de recibir uno de estos avisos, se mudaron voluntariamente y por motivos ajenos a las actividades financiadas por el Programa, lo que los convierte en personas no desplazadas.

En el GIN se informa a las personas desplazadas que toda persona que sea un extranjero y que no se encuentre legalmente en los Estados Unidos no será elegible para recibir asistencia para reubicación a menos que dicha inelegibilidad cause una dificultad extremadamente inusual a un cónyuge, padre, madre o hijo que califique como persona desplazada. Por último, el GIN proporciona información sobre el derecho de la persona a apelar una determinación de la Agencia en cuanto a una solicitud de asistencia para la cual una persona podría ser elegible.

En el caso de propietarios de viviendas que han solicitado fondos de un programa CDBG-DR debido a un proyecto desplazante, se provee una copia del GIN a dicho solicitante.

7.1.3 Aviso de No Desplazamiento – No Se Requiere Reubicación

A todas las familias que reciben un Aviso en el que se les indica que no tendrán que mudarse para completar las actividades de la Agencia se les provee un Aviso de No Desplazamiento – No es Necesaria la Reubicación. Se hace todo lo posible por enviar el Aviso puntualmente luego de la revisión y aprobación de las actividades del Programa. Una vez que reciben el Aviso de No Desplazamiento, se determina que la familia no califica para recibir **asistencia bajo la Ley URA** a menos que se modifiquen considerablemente las actividades del Programa. Una circunstancia que podría motivar el envío de un Aviso de No Desplazamiento sería que la actividad del programa no se lleva a cabo o que el inquilino puede permanecer en la propiedad mientras se realizan las reparaciones.

7.1.4 Aviso de No Desplazamiento – Se Requiere Reubicación Temporal

Todas las familias que reciben un GIN en el que se les indica que tendrán que mudarse por un período de hasta **doce (12) meses** para completar las actividades del Programa reciben un Aviso de No Desplazamiento – Se Requiere Reubicación Temporal. La reubicación temporal es necesaria con más frecuencia cuando un inquilino ocupa una propiedad afectada por la tormenta que reúne los requisitos para rehabilitación o reconstrucción en su ubicación original, pero los ocupantes deben mudarse temporalmente debido al alcance del trabajo o las condiciones especiales del hogar. La necesidad de desplazamiento permanente o reubicación temporal se determinará dependiendo de cada caso y en cumplimiento con los reglamentos de la Ley URA.

7.1.5 Aviso de Elegibilidad (NOE)

Deberá emitirse un Aviso de Elegibilidad inmediatamente luego de establecerse el compromiso formal de adjudicar fondos CDBG-DR a un proyecto o de emitirse una confirmación formal de la intención de adquirir la propiedad. La elegibilidad se basa en

la determinación de que una persona califica como persona desplazada y satisface los requisitos de elegibilidad que se especifican en la sección de Requisitos de Elegibilidad para recibir asistencia bajo la Ley URA del presente documento. El Aviso de Elegibilidad debe incluir los tipos y los montos de asistencia a los que podrían tener derecho basado en la información recopilada en el proceso de admisión para establecer el alquiler mensual básico o, si corresponde, el pago para una vivienda de reemplazo al propietario que ocupa la vivienda.

7.1.5.1 Aviso de Elegibilidad (NOE)-Reubicación Temporal

En este documento se informa al inquilino que el período de reubicación no será mayor de **doce (12) meses**. También les notifica a las familias elegibles su derecho a recibir servicios de asesoría para reubicación, gastos de mudanza y subsidio de alquiler.

El grupo familiar también debe recibir un Listado de Viviendas Comparables, que ofrece información sobre por lo menos una (1) vivienda de reemplazo comparable disponible para la familia. Esta vivienda comparable determinará el máximo de subsidio de alquiler que recibirá la familia. Además, se informará a las personas desplazadas que recibirán un aviso en el que se les indicará, con al menos **treinta (30) días de anticipación**, la fecha específica en la que deben mudarse.

7.1.5.2 Aviso de Elegibilidad (NOE)-Reubicación Permanente

En este documento se informa al inquilino sobre su elegibilidad para recibir servicios de asesoría para reubicación, gastos de mudanza y pagos de vivienda de reemplazo para mudarse de forma permanente. Junto con el NOE, se proveerá información a la persona desplazada sobre al menos una (1) vivienda de reemplazo comparable y la cantidad máxima de pagos para vivienda de reemplazo que están disponibles para el grupo familiar. Además, se informará a las personas desplazadas que recibirán un aviso en el que se les indicará, ~~con~~ por lo menos **con treinta (30) días de anticipación**, a la fecha específica en la que deben mudarse.

Las personas desplazadas que reciben un Aviso de Elegibilidad deben indicar sus preferencias de reubicación lo antes posible para promover una planificación correcta de la reubicación y un análisis de mercado. Las preferencias no son vinculantes y no afectan la elegibilidad de la familia para recibir asistencia y servicios del programa de URA.

El comienzo del período de elegibilidad para recibir asistencia para reubicación depende de si la actividad incluye la adquisición de la propiedad. Si no se va a llevar a cabo una adquisición, entonces comienza en la fecha del aviso de intención para adquirir (descrito en §24.203 (d)), el inicio de las negociaciones (definido en §24.2 (a) (15)), o la adquisición real de la propiedad, lo que ocurra primero. Una vez que esto

ocurra, la Agencia notificará a todos los ocupantes por escrito sobre su elegibilidad para recibir asistencia para reubicación.

7.1.6 Aviso de treinta (30) días

Las familias que tienen que mudarse debido a las actividades de un programa reciben un aviso ~~con~~ por lo menos **con treinta (30) días** de anticipación a la fecha en que deben desalojar la propiedad para permitir que continúen las actividades del Programa. Los solicitantes no pueden crear una situación de emergencia a sabiendas (no informar a Vivienda ~~o al subrecipiente~~ sobre los planes del proyecto, desconectar los servicios básicos, restringir el acceso y salida de la propiedad con el equipo de construcción, etc.) para exigir a las familias que desalojen la propiedad mediante un aviso de Vivienda ~~o del subrecipiente~~ por escrito con menos de **treinta (30) días** de anticipación. Las familias pueden decidir mudarse en cualquier momento luego de recibir el aviso de **treinta (30) días**, hasta la fecha de reubicación ~~que se indica en el aviso~~, sin perder su elegibilidad al programa URA.

Si los planes del proyecto se retrasan, ~~las agencias~~ pueden enviar un aviso revisado con **treinta (30) días** de anticipación a las familias afectadas, con una nueva fecha de reubicación. Si las familias no han podido conseguir una vivienda de reubicación temporal con la ayuda del Programa antes de la fecha límite de reubicación, las actividades del proyecto se deben aplazar hasta que se pueda conseguir una vivienda adecuada.

7.1.7 Aviso de noventa (90) días (49 C.F.R. 24.203(c))

A ningún ocupante que califique como “persona desplazada”, según se define en 49 C.F.R. § 24.2 (a) (9) y que ha recibido un Aviso de Elegibilidad, se le debe exigir que se mude a menos que reciban un **aviso por escrito con por lo menos noventa (90) días de anticipación** en el que se indique la fecha más temprana en la cual podrían tener que mudarse.

Las familias pueden mudarse o iniciar una reclamación para recibir asistencia de reubicación en cualquier momento luego de recibir el aviso de **noventa (90) días**, hasta la fecha de reubicación indicada por el Programa, sin perder su elegibilidad para recibir URA. La familia debe notificar a Vivienda de inmediato una vez que hayan determinado la fecha de su mudanza. Las familias tienen hasta **doce (12) meses** a partir de la fecha de recibo del **aviso de (90) días** para ocupar una vivienda de remplazamiento y hasta **dieciocho (18) meses** a partir de la fecha del aviso de **noventa (90) días** para enviar una reclamación de asistencia para reubicación.

7.2 Planificación de la reubicación

Vivienda y sus subrecipientes tomarán todas las medidas razonables y harán todo lo posible por minimizar el desplazamiento como resultado de las actividades del

Programa. Los proyectos que ocasionen la reubicación temporal o el desplazamiento permanente de múltiples ocupantes residenciales o comerciales deberán contar con un plan de reubicación desde el comienzo del calendario del proyecto. El propósito del plan es establecer la información, las funciones y las responsabilidades necesarias con respecto a la ejecución de las actividades de reubicación desde el envío de la notificación inicial y durante todo el proceso de reubicación, hasta que todos los ocupantes afectados se hayan reubicado exitosamente en cumplimiento con los requisitos de la Ley URA. Como mínimo, el plan de reubicación debe lograr lo siguiente:

- Establecer la adquisición voluntaria o involuntaria de propiedades relacionadas con el proyecto;
- Describir la cantidad y la naturaleza de las familias y los negocios identificados que quedarán desplazados de forma temporal o permanente, así como otra información que se recopile de estas personas a través del proceso de encuestas;
- Especificar las personas y/o entidades que prestarán servicios de manejo de casos y reubicación bajo la Ley URA;
- Incluir los calendarios proyectados para el proyecto que causará el desplazamiento, así como las actividades de reubicación;
- Identificar la disponibilidad de viviendas de reemplazo comparables;
- Identificar los desafíos proyectados para las actividades de adquisición o reubicación;
- Establecer medidas para enfrentar los desafíos que se identifiquen; e
- Informar el presupuesto del proyecto para incluir los costos de las actividades de reubicación y asegurar la disponibilidad de recursos adecuados para el proyecto y el cumplimiento con la Ley URA.

El programa que otorga los fondos CDBG-DR revisará los Planes de Reubicación para asegurarse de que incluyan los componentes antes mencionados, confirmar que el propietario del proyecto o el subreceptivo cuente con suficientes recursos y que pueda llevarse a cabo una reubicación exitosa antes de liberar fondos a favor del proyecto, para actividades de adquisición o construcción.

7.3 Residencial

Las actividades del Programa CDBG-DR de Vivienda incluyen rehabilitación, reconstrucción, construcciones nuevas, demolición y adquisición de propiedades residenciales unifamiliares y multifamiliares que han sido afectadas por la tormenta. Las posibles actividades de la Agencia pueden causar la reubicación temporal o desplazamiento permanente sujeto a las disposiciones de la Ley URA.

Los siguientes son los servicios que se deben proporcionar, y los requisitos que se deben seguir, en caso de una reubicación y desplazamiento elegible para recibir URA.

7.3.1 Servicios de asesoría a los solicitantes

Como condición para recibir asistencia del Programa CDBG-DR, los Solicitantes y los Subrecipientes acuerdan cumplir con los requisitos de la Ley URA y los requisitos de Vivienda que se establecen en esta Guía. Los Solicitantes y los Subrecipientes deben revelar a Vivienda todas las familias que ocupan la propiedad que recibe asistencia y deben coordinar los calendarios de diseño y construcción con los planes de reubicación para asegurarse de que las familias reciban las notificaciones correspondientes por escrito y a tiempo, así como los servicios de asesoría para reubicación. Los servicios de asesoría a los solicitantes que ofrece Vivienda se centran en dar apoyo a los Solicitantes y los Subrecipientes en sus esfuerzos de cumplimiento con la Ley URA.

Para mantener registros exactos, Vivienda puede requerir que el Solicitante o el Subrecipiente actualice esta información periódicamente y rinda informes sobre el progreso del proyecto y el estatus de las actividades de reubicación bajo la Ley URA. También puede solicitar asistencia del Solicitante o del Subrecipiente para contactar a los ocupantes de la propiedad. Se informará a los Solicitantes y a los Subrecipientes que negarse a proporcionar la información o asistencia solicitada podría constituir una violación de los requisitos de la Ley URA, lo que pondría en riesgo la adjudicación de asistencia de fondos CDBG-DR al Solicitante o el Subrecipiente.

Vivienda no interferirá con los esfuerzos del Solicitante o del Subrecipiente para hacer cumplir los términos de ocupación acordados legalmente. No obstante, los Solicitantes y los Subrecipientes deben documentar detalladamente todo procedimiento potencial o real de desalojo, para garantizar que se lleve a cabo el procedimiento y la notificación adecuada al ocupante con respecto a su elegibilidad de asistencia bajo la Ley URA. Aunque los ocupantes pueden ser desalojados de la propiedad “por motivo del proyecto”, luego de haberse llevado a cabo la debida diligencia bajo la Ley URA según se indica en esta Guía, el hecho de no informar adecuadamente al Programa CDBG-DR con anticipación y de no documentar el desalojo podría provocar la pérdida de elegibilidad para el Programa o la pérdida de fondos si el desalojo parece haberse llevado a cabo con el propósito de despejar la propiedad para realizar una construcción. Vivienda solicita que a todas las familias que estén en incumplimiento se les conceda por lo menos **treinta (30) días** para resolver el asunto antes de que el Solicitante o el Subrecipiente proceda con el desalojo por la vía legal.

7.3.1.1 Ocupación posterior por parte del inquilino

No se aconseja que los propietarios de viviendas que solicitan admisión a los Programas CDBG-DR permitan que sus inquilinos se muden a una propiedad luego de haberse enviado una solicitud de asistencia a un Programa para dicha propiedad, lo que se conoce como “ocupación posterior”. Si un Solicitante o Subrecipiente permite que una familia nueva ocupe la propiedad luego de la fecha de solicitud al Programa y antes

de completarse sustancialmente las actividades del Programa, el Programa requiere que el Solicitante o Subrecipiente envíe a la familia un Aviso de Mudanza antes de mudarse o alquilar la propiedad, en el que indique que la familia podría tener que mudarse y que no serán elegibles para recibir asistencia bajo la Ley URA. De no cumplir con el requisito de notificar adecuadamente a las familias que se mudan a la propiedad luego de la fecha de solicitud, el Solicitante o Subrecipiente será responsable de todos los gastos de reubicación que se incurran como parte de la URA.

En el caso del Programa R3, el procedimiento para manejar la ocupación posterior por parte de inquilinos es diferente. Si un Solicitante decide permitir que una familia nueva ocupe la propiedad luego de la fecha de su solicitud a Vivienda, el Solicitante deberá informar al Programa sobre los posibles nuevos inquilinos antes de permitirles que se muden a la propiedad. Vivienda tiene la responsabilidad de asegurarse de que se provea un Aviso de Mudanza a dicha familia.

7.3.2 Servicios de asesoría para reubicación (49 C.F.R. 24.205 (c))

Los servicios de asesoría para reubicación incluyen determinar las necesidades y preferencias de reubicación de cada persona o familia que tiene que mudarse. Los especialistas en reubicaciones están disponibles para explicarles lo relacionado con los pagos de reubicación, el tipo de asistencia para la cual la persona o familia podría ser elegible y los criterios de elegibilidad relacionados, y el proceso para obtener dicha asistencia. Estos servicios también incluirán una entrevista con cada persona desplazada. En la medida posible, el contacto será en persona.

Los servicios de asesoría para reubicación se ofrecen a todas las personas que tienen que mudarse de propiedades que reciben fondos de los programas, a fin de garantizar que las personas afectadas por el proyecto entiendan sus derechos y responsabilidades. Además, se proveen servicios de asesoría limitados (aparte de los servicios de asesoría de vivienda) a los Solicitantes del Programa CDBG-DR y a las familias que no tienen que mudarse, para asegurar que las notificaciones se reciban y que las políticas aplicables se entiendan claramente.

Tanto Vivienda como los Subrecipientes deberán tener disponibles Especialistas en Reubicaciones relacionados con cualquier proyecto que ocasione un desplazamiento para contestar preguntas acerca de la Ley URA y de las políticas y procedimientos de reubicación de vivienda. Las comunicaciones, ya sean en persona, por correo postal, por teléfono o por correo electrónico, deben grabarse en un sistema de registro organizado que adjudique comunicaciones a cada familia o negocio en particular. Vivienda no ofrece asesoramiento legal ni interviene en disputas entre propietarios e inquilinos u otras controversias similares.

7.3.3 Reunión de admisión

Vivienda y sus Subrecipientes deben reunirse con todas las familias que tienen que mudarse, para determinar sus necesidades y preferencias de reubicación. En la medida posible, esta reunión se lleva a cabo en persona. La reunión se coordina mediante la entrega o envío de un aviso con **treinta (30) días** o con **noventa (90) días** de anticipación, en la medida en que es posible. Las familias pueden solicitar más de una (1) reunión en persona. La reunión puede llevarse a cabo antes de la entrega o envío del aviso de **treinta (30) días** o de **noventa (90) días**, si se desconoce la fecha de reubicación, pero se anticipa que será dentro de los próximos **sesenta (60)** o **ciento veinte (120) días**, según corresponda.

El propósito de la reunión de admisión es:

- Asegurarse de que la familia haya recibido y entendido todos los avisos correspondientes que se describen en la sección de Avisos;
- Describir el proceso de reubicación a la familia, incluidos los procedimientos para presentar reclamaciones de gastos y recibir pagos;
- Explicar los requisitos de elegibilidad y el proceso para recibir cada tipo de asistencia disponible, incluidos los cálculos y limitaciones de pagos pertinentes;
- Recopilar documentación del grupo familiar para utilizarla para validar su elegibilidad y el monto de la asistencia que pueden recibir;
- Recopilar información sobre las características específicas de la vivienda actual de la familia y sus necesidades de reubicación con respecto a la accesibilidad, transportación y comunidad; y
- Recopilar datos demográficos del grupo familiar para incluirlos en los informes de Vivienda sobre personas que han recibido asistencia.

7.3.4 Viviendas de reemplazo comparables (49 C.F.R. § 24.2 (a) (6))

Al proveer servicios de asesoría para reubicación, Vivienda y sus Subrecipientes deben verificar constantemente la información sobre la disponibilidad, precio de compra y costos de alquiler de posibles viviendas de reemplazo comparables. Se exhorta a las familias a estudiar el mercado de viviendas y notificar a Vivienda o a sus Subrecipientes cuáles son las propiedades que prefieren. Ninguna familia tendrá la obligación de mudarse hasta que se les haya conseguido por lo menos una (1) vivienda de reemplazo comparable,⁹ seguido del período de aviso aplicable al tipo de reubicación. Si una familia tiene que mudarse en más de una ocasión debido a las actividades de un programa, o ha tenido que renegociar los términos de arrendamiento debido a cambios

⁹ Además, la § 24.204 (a) requiere que, "en la medida posible, habrá tres (3) o más viviendas de reemplazo comparables disponibles". Por consiguiente, la norma básica en cuanto a la cantidad de referidos que se requieren bajo esta sección es de tres (3) unidades. Solo en situaciones en las que no haya tres (3) unidades de reemplazo comparables disponibles (p.ej., cuando no hay tres (3) viviendas comparables en el mercado local de viviendas) la Agencia puede hacer menos de tres (3) referidos. Véase la Parte 24 del Apéndice A del Título 49.

relacionados con la duración esperada de la reubicación, Vivienda o sus Subrecipientes identificará una vivienda de reemplazo comparable en cada caso.

Para que se le identifique como comparable, una residencia debe tener una funcionalidad equivalente a la vivienda desplazada. El término "funcionalidad equivalente" significa que desempeña la misma función y ofrece la misma utilidad. La vivienda de reemplazo no tiene que poseer exactamente las mismas características que la vivienda desplazada.

Como mínimo, una vivienda comparable debe tener la capacidad para alojar adecuadamente a toda la familia que será reubicada. Esto incluye proporcionar los acomodos médicos que necesite un miembro del hogar. Vivienda y sus Subrecipientes también tomarán en cuenta otros factores para determinar la comparabilidad de una unidad, entre ellos:

- Las condiciones ambientales del lugar;
- La distancia desde la vivienda desplazada;
- La ubicación con respecto al acceso a servicios básicos, instalaciones comerciales y públicas y el lugar de trabajo de la persona desplazada;
- El tamaño del terreno;
- El costo, comparado con el mercado y los recursos económicos de la persona desplazada; y
- La duración del arrendamiento y otras condiciones de alquiler.

Se considera que una vivienda está disponible para la familia si la familia tiene conocimiento sobre su ubicación y puede negociar exitosamente un arrendamiento dentro de un período de tiempo razonable, si deciden hacerlo. Si una familia no trata de negociar un arrendamiento dentro de un período de tiempo razonable y la unidad se alquila posteriormente a otras personas, se les podrá ofrecer otras viviendas de reemplazo comparables, a discreción de Vivienda o del Subreciente. Por lo general, se entiende que un período de tiempo razonable comprende por lo menos **treinta (30) días**.

Las **viviendas de ocupación temporal** deben ser decentes, seguras y salubres. Se puede utilizar la lista de verificación¹⁰ sobre los Estándares de Calidad de Vivienda de la Sección 8 para documentar la inspección y verificar que la vivienda esté libre de pintura de plomo y otros peligros. **La unidad de vivienda temporal debe ser adecuada**, pero no necesariamente comparable (véase 49 C.F.R. § 24.2 (a) (6), Vivienda de reemplazo comparable).

¹⁰ https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_11775.PDF

La agencia proporcionará transportación para ver las propiedades identificadas, cuando así se solicite. También puede brindar asistencia a las familias para completar las solicitudes de alquiler y satisfacer otros requisitos del proceso de negociación del arrendamiento. La agencia no ofrece asesoramiento legal a las familias.

7.3.5 Alquiler mensual básico

El **alquiler mensual básico** es la cantidad que se utiliza para calcular el monto de asistencia de alquiler bajo la Ley URA, al cual son elegibles las personas reubicadas temporalmente. Las circunstancias del grupo familiar ocupante, el Ingreso Bruto Ajustado (**AGI**, por sus siglas en inglés), el monto real de alquiler mensual y de servicios básicos, y la ubicación, pueden servir de base para determinar el tipo y la cantidad de alquiler mensual básico.

El alquiler mensual básico se puede determinar mediante estos cuatro (4) métodos:

1. **El monto real de alquiler y servicios básicos pagados** es la cantidad que paga la familia en la vivienda desplazada por el alquiler y los servicios básicos. Este método debe utilizarse cuando la familia no es de ingresos bajos a moderados (LMI, por sus siglas en inglés) y paga más del precio justo de alquiler en el mercado.
2. **El Precio justo de alquiler en el mercado** es establecido anualmente por HUD y se basa en el área geográfica, por lo general a nivel de área metropolitana o condado/municipio, así como en el tamaño de la unidad, e incluye los servicios básicos.¹¹ Este método debe utilizarse cuando la familia no es de ingresos bajos a moderados (LMI) y paga menos del precio justo de alquiler en el mercado o no paga ningún alquiler.
3. **El treinta por ciento (30%) del ingreso bruto ajustado (AGI) de la familia** solo se utiliza si se trata de una familia de ingresos bajos a moderados. Esto debe basarse en la versión más actualizada de los Límites de Ingresos Ajustados del Programa CDBG-DR para Puerto Rico al momento de calcular el ingreso.¹² Este método debe utilizarse cuando se trata de una familia de ingresos bajos a moderados que paga poco o ningún alquiler.
4. **La Asistencia de vivienda de bienestar social** es cualquier tipo de asistencia federal que reciben los inquilinos y que está designada específicamente para alojamiento y servicios básicos. Este método debe utilizarse cuando la familia recibe dicho tipo de asistencia y debe restarse del costo de alquiler y/o servicios básicos de la vivienda desplazada para establecer el alquiler mensual básico.

¹¹ Los precios justos de alquiler en el mercado establecidos por el HUD están disponibles en: <https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html>

¹² Los Límites de Ingresos Ajustados para Puerto Rico están disponibles en: <https://www.huduser.gov/portal/datasets/cdbg-income-limits.html#2021>.

El costo mensual promedio de alquiler y servicios básicos en la vivienda desplazada debe basarse en un mínimo de **tres (3) meses** de estos costos antes del inicio de las negociaciones. La determinación de LMI debe basarse en la documentación sobre los ingresos que se recopiló durante el proceso de admisión y en si las personas reciben alguna asistencia federal para vivienda.

7.3.6 Vivienda de último recurso

Cuando un programa o proyecto no puede proceder a tiempo debido a que no hay viviendas de reemplazo comparables disponibles dentro del área del proyecto o que estén dentro de los límites monetarios de los propietarios o los inquilinos, Vivienda ofrecerá asistencia adicional o alternativa a las familias que reúnan los requisitos. Toda decisión para proporcionar una vivienda de último recurso debe justificarse adecuadamente según el caso y de acuerdo con lo estipulado en 49 C.F.R. § 24.404.

Los métodos para proporcionar una vivienda de reemplazo de último recurso incluyen, entre otros:

- El pago de una vivienda de reemplazo más allá de los límites establecidos en 49 C.F.R. § 24.401 o 49 C.F.R. § 24.402; Rehabilitación y/o adiciones a una vivienda de reemplazo existente;
- Construcción de una nueva vivienda de reemplazo;
- Reubicación y, de ser necesario, rehabilitación de una vivienda; y
- Eliminación de barreras para personas con discapacidades.

La prestación de asistencia para vivienda de último recurso se decidirá caso por caso, solo luego de que se haya tomado en cuenta la disponibilidad de viviendas de reemplazo comparables en el área del proyecto, los recursos disponibles para proporcionar viviendas de reemplazo comparables y las circunstancias particulares de la persona desplazada.

7.3.7 Inspecciones para asegurar que las viviendas sean decentes, seguras y salubres (DSS), 49 C.F.R. § 24.403 (b))

Vivienda y sus Subrecipientes deben llevar a cabo una inspección de todas las viviendas de reubicación que van a ser ocupadas por las familias que reciben asistencia, para asegurarse de que sean decentes, seguras y salubres (**DSS**, por sus siglas en inglés). Esta inspección se debe llevar a cabo antes de negociar un arrendamiento y siempre antes de ocupar la vivienda. Es preferible que las viviendas de reubicación se inspeccionen antes de que las personas desplazadas las ocupen. No hay un límite para la cantidad de inspecciones que se realizarán a cada hogar.

Si un inquilino revela la necesidad de cumplimiento con los requisitos de la Ley ADA, el Inspector debe utilizar el Anexo para Inspección bajo la Ley ADA junto con el formulario

de inspección de Estándares de Calidad de Vivienda (**HQS**, por sus siglas en inglés) para confirmar la equivalencia funcional de la propiedad. Si alguno de los requisitos de accesibilidad no está presente en la propiedad inspeccionada, se presentará a la familia para su aprobación.

Si una residencia no pasa la inspección inicial, se le dará una oportunidad al propietario para resolver los asuntos identificados dentro de un período de tiempo razonable, pero no mayor de **diez (10) días naturales**, antes de solicitar una inspección de seguimiento. Si los problemas persisten luego de la segunda inspección o si la familia así lo solicita, Vivienda o sus Subrecipientes trabajarán con la familia para identificar otra vivienda de reubicación.

7.3.8 Acomodo razonable

En ciertas circunstancias, las familias desplazadas pueden necesitar acomodo razonable para poder beneficiarse por completo de las actividades de reubicación temporal o permanente que se llevan a cabo en conjunto con las actividades de la Agencia. Se harán acomodos razonables en una vivienda de reubicación para satisfacer una necesidad relacionada con una discapacidad de un miembro de la familia desplazada, para personas con una discapacidad o impedimento físico que limite sustancialmente una o más de sus actividades cotidianas principales. El acomodo razonable puede incluir, entre otros:

- La instalación de puertas con un ancho adecuado;
- Rampas u otras modificaciones para sustituir las escaleras y equipo para facilitar el acceso a bañeras, duchas, inodoros, lavamanos o gabinetes de almacenaje; y
- Modificaciones físicas a la unidad a base de las necesidades de la persona desplazada.

El manejo y evaluación de solicitudes de acomodo razonable, así como la provisión de acomodos y modificaciones, deben registrarse por las directrices y requisitos establecidos en la Política de Acomodo Razonable del Programa CDBG-DR de Vivienda, la cual está disponible en inglés y en español en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> y <https://cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/>.

7.3.9 Acceso al idioma

Todos los formularios, materiales impresos y mensajes verbales relacionados con la Ley URA que se utilizan para comunicarse con las personas desplazadas estarán disponibles en español y en inglés. Todo aviso o documento enviado por escrito al dueño o al inquilino de una propiedad debe estar en ambos idiomas hasta que se haya determinado cuál es el idioma de su preferencia. A las personas desplazadas que no

puedan leer o entender bien el español o el inglés se les brindarán servicios adecuados de asesoría y traducción de acuerdo con el Plan de Acceso al Idioma de Vivienda, disponible en inglés y en español en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> y <https://cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/>.

7.3.10 Asistencia para la mudanza

Vivienda y sus Subrecipientes deben comunicarse periódicamente con las familias para asegurarse de que se estén preparando adecuadamente para mudarse en o antes de la fecha de reubicación. Esto incluye confirmar que la familia está planificando la mudanza y/o guardando sus pertenencias. A las familias que aparentan tener dificultades para ajustarse a la reubicación o para preparar su mudanza se les puede referir al Programa de Asesoría de Vivienda y a otras fuentes de asistencia que puedan estar disponibles.

Vivienda o sus Subrecipientes pueden organizar los servicios de mudanza y almacenaje a nombre de la familia, si así se solicita. La familia debe autorizar estas acciones mediante el uso del Formulario de Autorización de Pago a Terceros.

7.3.11 Asistencia para el reclamo de gastos

Vivienda y sus Subrecipientes deben comunicarse rutinariamente con las familias reubicadas para asegurarse de que las reclamaciones elegibles se presenten a tiempo. Cuando sea necesario y cuando se solicite, Vivienda o sus Subrecipientes pueden brindar asistencia para recopilar la documentación de gastos correspondiente y llenar todos los formularios de reclamación que sean necesarios. En última instancia, las familias son las responsables de presentar todas las reclamaciones de pagos a Vivienda o sus Subrecipientes dentro de los plazos de tiempo requeridos.

7.3.12 Asistencia gubernamental para vivienda

En el caso de familias que podrían ser elegibles para recibir asistencia de subsidio de alquiler para inquilinos y que califican como “personas desplazadas”, Vivienda y sus Subrecipientes informarán a la familia sobre los requisitos y procedimientos, incluidos los plazos de tiempo aplicables para coordinar la fecha de reubicación para obtener dicho subsidio de alquiler a largo plazo. Estos requisitos pueden considerarse en la evaluación sobre las viviendas de reemplazo comparables. En última instancia, queda a discreción de la familia buscar y obtener esta asistencia.

En el caso de las familias que reciben asistencia del gobierno para vivienda en la residencia desplazada, Vivienda o sus Subrecipientes trabajarán con la familia y con el especialista en reubicaciones asignado para coordinar una transferencia de la asistencia existente o poner en pausa dicha asistencia durante el período de reubicación.

7.3.13 Requisitos de elegibilidad para recibir asistencia bajo la Ley URA

Para ser elegible para recibir asistencia de reubicación del Programa URA, una familia debe:

- No ser la persona responsable de solicitar admisión a un programa incluido en el Plan de Acción para Recuperación ante Desastres y sus Enmiendas. Se define una familia como todas las personas que ocupan la misma unidad, independientemente de su situación familiar, a menos que se pueda demostrar que algunas de las personas que ocupan la unidad son inquilinos legítimos. Si las personas cumplen con la definición de inquilino, se les puede excluir del grupo familiar para propósitos del Programa, tales como la verificación de ingresos. No obstante, dicho inquilino confirmado, que no pertenece al grupo familiar, puede ser elegible para recibir URA, según se describe en el presente documento;
- Ocupar activamente una unidad de vivienda dentro de una propiedad que recibe asistencia de la Agencia en el momento en que está previsto el comienzo de las actividades de adquisición, rehabilitación o reconstrucción. A todas las familias que, en la fecha en que se presenta la solicitud a Vivienda, ocupan propiedades que reciben asistencia, se les debe permitir renovar su contrato de ocupación mientras dure la asistencia de la Agencia, mediante el inicio de negociaciones. Las familias que comiencen a ocupar la propiedad después de la fecha de solicitud están protegidas de forma similar, a menos que reciban un Aviso de Mudanza adecuado al comienzo de su período de ocupación;
- Haber tenido que mudarse de la unidad de vivienda que recibe asistencia durante un mínimo de **un (1) día** para completar las actividades del Programa. La reubicación se considera como un requisito si las actividades de la Agencia en la unidad de vivienda o en otras áreas de la propiedad provocarán que la unidad no sea decente, segura y salubre para ser habitable durante un período de más de **ocho (8) horas**. Esto incluye la restricción del acceso y salida de la unidad de vivienda, así como de los servicios básicos. En situaciones como esta, la agencia podría permitir una estadía en un hotel cercano por un máximo de **dos (2) noches**, la cual se le reembolsará al inquilino una vez que se hayan completado los formularios de reclamación correspondientes y que la Agencia los haya aprobado. Si el inquilino no puede pagar dicho alojamiento, la Agencia podría proporcionar un anticipo para cubrir los costos.
- Tener el derecho legal de ocupar la unidad de vivienda. Se presume que todos los miembros del grupo familiar de la persona que tiene el derecho legal a ocupar la unidad de vivienda, ocupan la unidad legalmente, a menos que se haya desalojado a la familia o a miembros específicos de la familia por violaciones

graves o repetidas de las cláusulas materiales del arrendamiento o del acuerdo de ocupación; y

- Tener presencia legal en los Estados Unidos. Todos los miembros de la familia deben certificar que son ciudadanos de los Estados Unidos o extranjeros que se encuentran legalmente en los Estados Unidos. Vivienda no proporcionará asistencia de URA a miembros de una familia que no presenten esta certificación, a menos que puedan demostrar que la denegación de la asistencia para reubicación causará dificultades excepcionales y extremadamente inusuales a otros miembros de la familia que son ciudadanos estadounidenses o extranjeros admitidos legalmente con residencia permanente en los Estados Unidos.

Si se determina que una familia que tendría que mudarse no es elegible para recibir asistencia de URA, se les debe notificar esta determinación por escrito. La notificación se entrega en persona o se envía por correo certificado con acuse de recibo y se documenta en el sistema de registro del proyecto. Las familias pueden apelar esta determinación de acuerdo con lo estipulado en la sección de Apelaciones del presente documento. Se aconseja a los solicitantes que aplacen sus planes de reubicación y construcción mientras esté pendiente el resultado de dicha apelación.

7.3.14 Familias que no responden

Si una familia no responde prontamente a las comunicaciones y avisos de Vivienda o de sus Subrecipientes, o si la familia se muda de la propiedad antes de recibir un aviso requerido o de recibir asistencia, deberán llevarse a cabo los siguientes esfuerzos de buena fe para localizar y contactar a la familia. Se considera que una familia no ha respondido si:

- Luego de un mínimo de **tres (3) intentos** por contactar a la familia, utilizando la última información de contacto conocida, no se obtiene ninguna respuesta significativa.
 - Estos intentos de contacto deberán completarse dentro de un período de **treinta (30) días**.
 - Por lo menos **uno (1)** de estos intentos debe ser una visita en persona a la unidad de vivienda.
- No se obtiene información nueva o una respuesta de la familia luego de haber enviado por lo menos **una (1)** comunicación al Solicitante para pedirle información de contacto actualizada u otro tipo de ayuda para contactar a la familia.

Si una familia que tiene que mudarse no responde las comunicaciones y/o notificaciones antes de la fecha de reubicación, Vivienda o sus Subrecipientes confirmarán con el Solicitante si dicha familia continúa ocupando la propiedad. De ser

así, las comunicaciones y notificaciones continuarán hasta que la familia responda o hasta que se pueda documentar que no están dispuestos a cooperar, según se describe a continuación. Si la familia ya ha desalojado la propiedad, el Solicitante es responsable de documentar a Vivienda que la mudanza fue voluntaria y no se relaciona con las actividades de la Agencia y deberá proporcionarle a Vivienda la información actual de contacto de la familia.

Si una familia que no responde se comunica posteriormente con Vivienda o con el Subrecipiente, se reanudarán las comunicaciones, los servicios de asesoría y los pagos sin penalidades, por el tiempo que dure la subvención.

7.3.15 Familias que no muestran disposición a cooperar

Las familias que están sujetas a reubicación deben cooperar con Vivienda y sus Subrecipientes para recibir asistencia y pagos de URA. Esto incluye desalojar la propiedad que recibe asistencia dentro del plazo establecido. Las familias que no cooperan y no desalojan la propiedad a tiempo, pueden estar sujetas a un desalojo forzoso de acuerdo con las leyes de Puerto Rico, a fin de permitir que se proceda con las actividades del Programa CDBG-DR.

Vivienda espera que las familias se muden dentro del período establecido en el aviso de **treinta (30) días** o de **noventa (90) días**, o que hayan notificado a Vivienda o al Subrecipiente si tienen un problema grave que afecta su capacidad para mudarse dentro del plazo establecido.

Si un inquilino no se muda luego de recibir los avisos antes mencionados, el Manejador de Casos de URA será responsable de establecer comunicación con la familia y proporcionarle una lista actualizada de unidades comparables. Se hará todo lo posible por alentar al inquilino a cumplir con la reubicación solicitada.

Si se ha determinado que una familia o negocio reúne los requisitos de "persona desplazada", según se define en 49 C.F.R. § 24.2 (a) (9), y no desaloja la propiedad en o antes de la fecha establecida para la reubicación (la cual se puede extender según sea necesario mediante apelación o debido a determinaciones de acomodo razonable), dicha familia podría enfrentar un desalojo forzoso "por motivo del proyecto" sin penalidad para el Solicitante. La familia conserva su derecho a recibir asistencia y pagos de reubicación, siempre y cuando ocupe una vivienda permanente adecuada y que las reclamaciones de pagos se envíen dentro de los plazos establecidos. Los gastos legales incurridos en el desalojo, si alguno, no califican como gastos cubiertos por la URA. Los Subrecipientes tienen que notificar y recibir aprobación de Vivienda antes de llevar a cabo cualquier procedimiento de desalojo. Los desalojos deben cumplir con todas las leyes locales y estatales aplicables.

7.3.16 Decisión de no recibir la asistencia para reubicación

Las familias que califican para recibir asistencia de URA para reubicación pueden optar por no recibir la asistencia o los beneficios de URA. Las familias pueden renunciar a sus derechos o beneficios mediante la firma de una declaración escrita que identifique específicamente el tipo de asistencia y los beneficios que la familia ha decidido no aceptar. La declaración también debe indicar claramente que a la familia se le ha informado sobre el tipo de asistencia y pagos que tienen derecho a recibir. Una vez que una familia completa presenta el Formulario de Renuncia Voluntaria a la Asistencia para Reubicación, cesará toda comunicación con la familia con respecto a la asistencia.

Si una familia se vuelve elegible para recibir otro tipo de asistencia o beneficios luego de haber renunciado a un tipo de asistencia, se les debe informar por escrito cómo ha cambiado su elegibilidad. La familia puede elegir solicitar la nueva asistencia y los nuevos beneficios u optar una vez más por no recibir sus derechos y beneficios. En estos casos, tendrán que presentar un nuevo Formulario de Renuncia Voluntaria completado y firmado.

Vivienda y sus Subrecipientes nunca proponen ni solicitan que las familias renuncien a los derechos o beneficios que les corresponden bajo la Ley URA. Toda renuncia a la asistencia y las protecciones para reubicación se iniciará enteramente a discreción de la familia.

7.4 Requisitos no residenciales

A los negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro que quedan desplazados debido a las actividades de un programa CDBG-DR también se les puede considerar como “personas desplazadas” para propósitos de elegibilidad para asistencia bajo la Ley URA. Muchos de los mismos requisitos de la Ley URA para reubicaciones residenciales descritos anteriormente, que no son específicos para las viviendas, también se aplican a las reubicaciones no residenciales, lo que incluye:

- Servicios de asesoría al solicitante (si el ocupante no residencial alquila la propiedad a un dueño que ha solicitado asistencia de un Programa CDBG-DR);
- Servicios de asesoría para reubicación;
- Locales de reemplazo comparables;
- Vivienda de último recurso (en este caso, espacio comercial de último recurso);
- Acomodo razonable;
- Acceso al idioma;
- Asistencia para la mudanza;
- Asistencia para el reclamo de gastos;
- Familias que no responden (en este caso, dueños de negocios, granjas u organizaciones sin fines de lucro que no responden);

- Familias que no muestran disposición a cooperar (en este caso, dueños de negocios, granjas u organizaciones sin fines de lucro que no muestran disposición a cooperar); y
- Decisión de no recibir la asistencia para reubicación

Además de estos requisitos, existen requisitos y consideraciones adicionales que se aplican exclusivamente a los ocupantes desplazados de propiedades no residenciales. Estas se describen en las subsecciones subsiguientes.

7.4.1 Admisión

Vivienda y sus Subrecipientes deben recopilar cierto tipo de información de los dueños de negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro para determinar su derecho a recibir la asistencia para reubicación bajo la Ley URA, al determinar si cumplen con la definición de una “persona desplazada” o una “persona no desplazada”, según se describe en 49 C.F.R. § 24.2 (a) (9). En el caso de los ocupantes no residenciales, esta información incluye:

- **Permiso de Uso** – Este permiso establece si el ocupante está autorizado legalmente a operar su negocio en la propiedad de la cual será desplazado, lo que indica que se trata de una ocupación legítima.
- **Patente Municipal** – Este permiso establece si el ocupante está autorizado legalmente a operar su negocio en el municipio en el que está ubicado, además de indicar la ocupación legítima en conjunto con el Permiso de Uso.
- **Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM)** – Establece el cumplimiento fiscal con el Departamento de Hacienda de Puerto Rico. Solo es necesario cuando el dueño del negocio es también el dueño de la propiedad.
- **Contrato de Arrendamiento** – Este contrato establece los términos y condiciones de la ocupación no residencial, lo cual es necesario para establecer la ocupación legítima y los montos de asistencia bajo la Ley URA. Solo es necesario si el dueño del negocio es el arrendatario de la propiedad de la cual quedará desplazado.
- **Planillas de contribuciones sobre ingresos** – Se requiere la información sobre los ingresos de una operación comercial o agrícola, o los ingresos brutos anuales menos los gastos administrativos de una organización sin fines de lucro, durante los **dos (2) años** anteriores para establecer ciertos aspectos del ocupante no residencial, a fin de determinar la asistencia de la Ley URA que está disponible de conformidad con lo dispuesto en 49 C.F.R. Subparte D.

Una vez que se ha establecido la elegibilidad, será necesario obtener información adicional para determinar las necesidades del negocio u operación del ocupante no residencial desplazado, así como sus necesidades durante el proceso de reubicación.

Esta información se discute en detalle abajo en la subsección sobre Servicios de asesoría para la reubicación no residencial.

7.4.2 Servicios de asesoría para reubicación no residencial (49 C.F.R. § 24.205(c))

Se brindarán servicios de asesoría para reubicación a todos los negocios que tengan que mudarse debido a las actividades de un programa, a fin de garantizar que los negocios afectados por el proyecto entiendan sus derechos y responsabilidades. Los Especialistas en Reubicaciones deberán estar disponibles para responder preguntas acerca de la Ley URA, así como de las políticas y procedimientos de reubicación de Vivienda y de sus Subrecipientes.

Las comunicaciones, ya sean en persona, por teléfono, por correo postal, o por correo electrónico, deben grabarse en el sistema de registro de la Agencia adquiriente. En la medida en que sea requerido, se mantiene la confidencialidad de la información de los negocios, a menos que el propietario del negocio lo autorice previamente. Ni Vivienda ni sus Subrecipientes ofrecen asesoramiento legal ni intervienen en disputas entre propietarios e inquilinos u otras controversias entre partes que no sean Vivienda, los Subrecipientes o sus contratistas o agentes.

Los especialistas en reubicaciones están disponibles para explicarles lo relacionado con los pagos de reubicación, el tipo de asistencia para la cual el dueño del negocio podría ser elegible, los criterios de elegibilidad relacionados y el proceso para obtener dicha asistencia. Estos servicios también incluirán una entrevista con cada negocio desplazado. En la medida posible, el contacto será en persona. Además, se debe proporcionar a los negocios una copia del formulario titulado *Asistencia para la Reubicación para Negocios, Organizaciones sin Fines de Lucro y Granjas Desplazados*, el cual está disponible en inglés (HUD-1043-CPD) y en español (HUD-1043-CPD-1).

7.4.2.1 Necesidades y preferencias de reubicación

Los servicios de asesoría para reubicación incluyen reunirse con los negocios que podrían quedar desplazados para determinar cuáles son sus necesidades y preferencias de reubicación. El propósito de estas reuniones es:

- Recopilar información sobre los requisitos del local de reemplazo para el negocio;
- Recopilar información sobre los términos de arrendamiento y otras obligaciones contractuales y sobre la capacidad financiera de los negocios para llevar a cabo la mudanza;
- Determinar la necesidad de especialistas externos de conformidad con lo dispuesto en la §24.301(g) (12), para ayudar en la planificación de la mudanza, en la realización de la mudanza y en la reinstalación de maquinaria y/u otra propiedad personal;

- En el caso de los negocios, identificar y resolver problemas de propiedad personal/proiedad inmueble. Se debe hacer todo lo posible por identificar y resolver estos problemas antes de o en el momento de tasar la propiedad;
- Estimar el tiempo requerido para que el negocio desaloje el local;
- Estimar las dificultades que se anticipan para conseguir una propiedad de reemplazo; e
- Identificar los pagos de reubicación por adelantado que se necesitan para la mudanza y la capacidad legal de la Agencia para proporcionar dichos pagos.

7.4.2.2 Locales de reemplazo comparables

A base de las necesidades y preferencias del propietario del negocio que será desplazado, la agencia adquiriente **identificará** locales de reemplazo comparables. Se debe identificar un mínimo de un (1) local comparable.

Para que se le identifique como comparable, un local debe tener una funcionalidad equivalente a la del local desplazado. El término "funcionalidad equivalente" significa que realiza la misma función y ofrece la misma utilidad. El local de reemplazo no tiene que poseer exactamente las mismas características del local desplazado.

Como mínimo, el local comparable debe poder alojar adecuadamente todo el negocio que se va a reubicar. Esto incluye los **acomodos razonables** que necesite **el propietario** del negocio. Vivienda tomará en cuenta los siguientes factores adicionales para determinar la comparabilidad de una unidad:

- Las condiciones ambientales del lugar;
- La distancia desde el local desplazado;
- La ubicación con respecto al acceso a servicios públicos, instalaciones comerciales y públicas y el lugar de trabajo de la persona desplazada;
- El tamaño del terreno;
- El costo, comparado con el mercado y los recursos económicos del propietario del negocio desplazado; y
- La duración del arrendamiento y otras condiciones de alquiler.

La Agencia proporcionará información actualizada al propietario del negocio sobre locales de reemplazo disponibles que satisfacen sus necesidades. La Agencia también puede proporcionar al propietario los nombres de agentes y corredores de bienes raíces que pueden ayudarle a conseguir el tipo de local de reemplazo que necesitan. Si bien la Agencia le ayudará al propietario a conseguir un local de reemplazo adecuado, el propietario debe asumir un papel activo en la búsqueda y reubicación al local de su elección, ya que nadie conoce mejor sus necesidades como el mismo propietario. Al buscar un local de reemplazo, deben asegurarse de que no haya requisitos de zonificación o de otro tipo que limiten innecesariamente las operaciones planificadas.

7.4.2.3 Asistencia para la reclamación de gastos

La Agencia adquirente debe comunicarse periódicamente con los negocios reubicados para promover que las reclamaciones elegibles se envíen a tiempo. Cuando es necesario y si así se solicita, la agencia adquirente puede brindar asistencia para recopilar la documentación correspondiente sobre los gastos y llenar todos los formularios de reclamación necesarios. En última instancia, los negocios son los que tienen la responsabilidad de enviar las reclamaciones de pagos a la agencia adquirente dentro de los plazos establecidos. Los pagos para actividades y requisitos de reubicación elegibles se discuten más adelante en la sección sobre Pagos.

8 Reubicación temporal

Las regulaciones de URA que se encuentran en 49 C.F.R. § 24.2 (a) (9) (ii) (D), Apéndice A, establecen guías para brindar asistencia a inquilinos-ocupantes que no tienen que mudarse permanentemente debido a proyectos que reciben fondos federales y que involucran la adquisición, rehabilitación o demolición de apartamentos, viviendas, edificios comerciales, etc., lo que podría permitir que los ocupantes originales puedan regresar pronto a sus hogares. HUD amplía la información sobre los requisitos relacionados con la reubicación temporal en la sección 2-7 del Manual 1378.0 de HUD, Capítulo 2.¹³ Estos requisitos crean eficazmente una "exención" de ciertos requisitos de la Ley URA, al establecer cómo el propietario del proyecto puede evitar el desplazamiento de personas. No obstante, todavía aplican muchos de los mismos principios generales de URA en cuanto a las notificaciones por escrito, servicios de asesoría para reubicación y pagos. La reubicación temporal podría ser necesaria para los ocupantes de lugares de proyectos si el alcance del trabajo:

- Requiere empacar, mover y/o almacenar muebles o pertenencias para poder realizar el trabajo;
- Afecta la entrada y salida segura y accesible a la unidad;
- Afecta el uso continuo del inquilino de servicios básicos, tales como agua, alcantarillado y electricidad;
- Afecta el uso continuo del inquilino de instalaciones básicas que son necesarias para la vida diaria, como la cocina, el baño y las habitaciones; y/o
- Genera olores, escombros, ruidos y otros peligros ambientales que pueden afectar la seguridad y las condiciones sanitarias de la unidad.

Se considera que la reubicación es temporal cuando la familia desplazada tiene que mudarse durante no más de **doce (12) meses**. A todo inquilino residencial a quien se le ha reubicado temporalmente por un período mayor de **doce (12) meses** se le ofrecerá asistencia para reubicación permanente. Esta asistencia puede ser adicional a

¹³ <https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/1378c2CPDH.pdf>

cualquier otro tipo de asistencia que la persona haya recibido para reubicación temporal y no podrá descontarse de ningún monto de asistencia para reubicación temporal. (Véase la sección sobre Reubicación permanente).

8.1 Gastos elegibles

Vivienda y sus Subrecipientes deben reembolsar a las familias reubicadas temporalmente todos los gastos razonables incurridos con relación a la reubicación. La familia desplazada temporalmente es responsable de presentar la documentación correspondiente para justificar los gastos incurridos y recibir el reembolso. Además, la familia debe presentar evidencia de su ocupación o de su intención de ocupar una vivienda decente, segura y salubre con un tamaño adecuado para alojar a todos los ocupantes. Los gastos de reubicación que excedan los parámetros que se describen en este manual deben ser aprobados por Vivienda antes de que la familia incurra dicho gasto. Las familias reubicadas podrían tener que asumir los gastos que no fueron aprobados por Vivienda por adelantado.

8.1.1 Incremento en los costos de vivienda (49 C.F.R. §24.402, Subparte E)

La asistencia de URA pagará la diferencia entre el costo de alquiler más los costos de servicios básicos incurridos en la unidad temporal y el costo de alquiler más el costo promedio anual de los servicios básicos en la vivienda desplazada. Los costos de alquiler tienen límites establecidos por Vivienda a base de los costos de viviendas de reemplazo comparables al momento de la reubicación y adecuados para el tiempo que se espera que dure la reubicación. Cuando una familia recibe un subsidio mensual de vivienda, la cantidad del subsidio se deduce del monto de alquiler establecido en el contrato al determinar el incremento en el costo de vivienda. En el caso de familias de ingresos bajos a moderados, los costos de vivienda deben limitarse a un **treinta por ciento (30%)** del ingreso familiar al calcular la asistencia de URA para vivienda. Vivienda y sus Subrecipientes se basarán en los requisitos de límites de ingresos ajustados para familias de ingresos bajos a moderados según se definen en los límites de ingresos ajustados para Puerto Rico y según se aclaran en la Guía de Vivienda Asequible de HUD.¹⁴ Estos límites se enmiendan anualmente.

En el caso de reubicaciones que duran menos de **un (1) mes**, el incremento en el costo de vivienda se prorratea por la cantidad de días de reubicación. Si una familia se muda a un hotel u otro alojamiento similar, los gastos de hotel deben ser necesarios y razonables para el área en la que están ubicados.

Vivienda paga el incremento en los costos de vivienda a partir de la fecha de vigencia del acuerdo de ocupación de una unidad temporal hasta la fecha en que se termina

¹⁴ www.hud.gov/sites/dfiles/State/documents/2018-Affordable-Housing-Guide.pdf

dicho acuerdo de ocupación para regresar a la vivienda desplazada. Si la familia no regresa a la vivienda desplazada o regresa luego de la fecha de reubicación permanente señalada en un aviso de **noventa (90) días**, el incremento en los costos de vivienda se pagarán hasta la fecha más temprana de las siguientes:

- La fecha en que la familia renuncia a su derecho de recibir pagos de reubicación temporal;
- La fecha de regreso al hogar indicada a la familia por Vivienda;
- La fecha en que la familia ocupa una vivienda de reemplazo permanente; y
- La fecha de reubicación permanente señalada en un aviso de **noventa (90) días**.

Si los miembros del hogar se reubican por separado, el pago total combinado de todos los miembros del grupo familiar no excederá la diferencia entre el costo máximo establecido mediante una búsqueda de viviendas comparables más los costos combinados de servicios básicos incluidos en cada unidad temporal y el alquiler más el costo anual de servicios básicos incurrido en la vivienda desplazada. Ningún miembro del hogar recibirá un pago mayor de la diferencia entre los gastos incurridos por dicha persona en la unidad temporal y la parte que les corresponde pagar de la renta más el costo anual promedio de servicios básicos incurrido en la vivienda desplazada. Vivienda establece el costo máximo de una vivienda de reemplazo a base de la presunción de que toda la familia se mudará junta, independientemente de cuándo se informe a Vivienda sobre los planes de reubicación de la familia.

8.1.2 Gastos de mudanza (49 C.F.R. § 24.301(b), Subparte D)

Los costos de mudanza incurridos por la familia para mudarse a la unidad temporal y regresar a la vivienda desplazada son elegibles como parte de una reubicación temporal. Para que Vivienda reembolse los gastos de mudanza, estos deben ser necesarios y razonables. Se exhorta a las familias a utilizar una compañía de mudanzas asegurada y con licencia, a fin de limitar la responsabilidad por la pérdida, robo o daños a la propiedad en el proceso de la mudanza. El Programa también paga los gastos razonables incurridos en la compra de suministros para realizar las mudanzas por cuenta propia o para mudanzas comerciales.

Vivienda y sus Subrecipientes pueden solicitar tres (3) cotizaciones de compañías de mudanzas profesionales para establecer un costo máximo elegible para mudanzas comerciales. Las familias reubicadas temporalmente tienen que presentar estimados del costo de la mudanza antes de realizar la mudanza, para su aprobación. El hecho de no presentar un estimado antes de la mudanza, podría causar que el residente no reciba el reembolso total de los gastos. A los inquilinos se les reembolsará por los costos aprobados incurridos en la contratación de compañías de mudanzas comerciales, con licencia y aseguradas.

Los inquilinos que opten por realizar la mudanza por sí mismos podrían recibir el reembolso de los gastos incurridos para completar la mudanza. Estos gastos pueden incluir la compra de suministros para empacar, el costo de alquiler de equipo y los costos de transportación razonables. Los costos de transportación para una distancia mayor de 50 millas no son elegibles para reembolso, a menos que Vivienda lo determine necesario.

Si una familia tiene que mudarse de una unidad temporal a otra (debido a cambios en la duración de la reubicación; condiciones relacionadas con el requisito de decencia, seguridad y salubridad, etc.), podrían pagarse los costos adicionales de la mudanza a la nueva unidad temporal. No se pagará por mudanzas que la familia lleve a cabo voluntariamente durante el período de reubicación temporal.

Además de los costos de la mudanza, Vivienda y sus Subrecipientes pagarán los siguientes gastos incurridos en cada mudanza elegible:

- Suministros y/o servicios para limpiar la unidad que se está desalojando de acuerdo con los términos de ocupación;
- Cargos de desconexión y reconexión de servicios básicos necesarios, como electricidad, agua y alcantarillado; y
- Costos de transferencia de servicios de teléfono, cable o internet, siempre y cuando la familia haya tenido dichos servicios en la vivienda desplazada.

Los depósitos o fianzas reembolsables de garantía o para servicios básicos no se consideran como un gasto que el Programa CDBG-DR tiene que reembolsar a una persona reubicada temporalmente. No obstante, para aliviar la carga que pueden causar dichos gastos al momento de una mudanza temporera, Vivienda y sus Subrecipientes pueden otorgar un adelanto de fondos para cubrir dichos depósitos bajo un acuerdo de repago o puede pagar dichos depósitos a nombre de la persona que se va a reubicar temporera (disponiéndose, entonces, que todo reembolso se hará a Vivienda o a su Subrecipiente y no a la persona).

8.1.3 Depósitos de garantía (24 C.F.R. 42.350 (c))

Cuando se va a desplazar a una familia temporalmente, Vivienda aconseja a estas familias que conserven el depósito o fianza de garantía durante el período de reubicación. Para ayudar a las familias con el costo de conseguir una unidad temporal sin haber recibido su depósito o fianza de garantía de la unidad desplazada, Vivienda y sus Subrecipientes pueden decidir pagar el depósito de la unidad temporal. El monto del depósito no deberá ser mayor al pago de dos (2) meses de renta en la unidad temporal, a menos que se requiera una garantía adicional para conseguir una vivienda a la tarifa del mercado para una familia de ingresos bajos a moderados.

Para asegurarse de finalmente se devuelvan dichos fondos, se debe firmar un anejo al contrato de arrendamiento temporal. El anejo establece que el depósito, menos el monto de cualquier daño causado por el inquilino, se devolverá directamente a Vivienda o a su Subrecipiente cuando la familia deje de ocupar la unidad temporera.

8.1.4 Otros gastos (49 C.F.R. § 24.301, Subparte D)

Salvo que se indique lo contrario, Vivienda y sus Subrecipientes cubren los siguientes gastos de reubicación incurridos por las personas desplazadas. Todas las reclamaciones deben estar respaldadas por la documentación de gastos correspondiente y deben enviarse a Vivienda o a sus Subrecipientes en un plazo de **dieciocho (18) meses** a partir de la fecha de reubicación señalada en el aviso de **treinta (30) días** o de la fecha en que se ocupó la vivienda de reemplazo, lo que ocurra primero.

- **Limpieza de mudanza (de salida).** El costo documentado de los suministros y/o servicios utilizados para limpiar la vivienda que se está desalojando de acuerdo con los términos de ocupación.
- **Empaque/Desempaque.** Los costos documentados de suministros de empaque, embalaje, desempaque y desembalaje, así como los servicios requeridos para mudarse a la vivienda de reemplazo permanente. Los costos no podrán reembolsarse a personas desplazadas que reciben un pago fijo por los gastos de mudanza.
- **Almacenaje.** El costo total incurrido para almacenar propiedad personal por un período no mayor de **doce (12) meses** a partir de la fecha de reubicación señalada en el aviso de **treinta (30) días** o la fecha en que se ocupó la vivienda de reemplazo, lo que ocurra primero. El seguro requerido en el contrato de la compañía de almacenaje también es reembolsable.
- **Cargos de reinstalación residencial.** Todo cargo adicional que se cobre por desconectar y reconectar enseres del hogar y otra propiedad personal especializada. También se reembolsarán los cargos por cancelación de servicios básicos y los cargos de instalación no reembolsables.
- **Honorarios de corredores de bienes raíces.** Honorarios pagados a corredores de bienes raíces con licencia para apoyar la negociación de los términos y acuerdos de ocupación, hasta un máximo de un mes de renta en la unidad a la que se va a hacer la mudanza.
- **Cuota de solicitud.** Toda cuota de solicitud requerida para obtener la vivienda de reemplazo seleccionada, además de una cantidad razonable de otras posibles viviendas de reemplazo.

8.2 Gastos no elegibles

Los Solicitantes del Programa no son elegibles para recibir **ningún** pago de URA por la propiedad que recibe asistencia. Esto incluye toda compensación por la pérdida de ingresos de alquiler durante el período de reubicación. Las familias reubicadas no tienen derecho a recibir pagos por ninguno de los siguientes gastos:

- El costo de mover una estructura u otras mejoras hechas a la vivienda desplazada sobre la cual la familia se reserva el derecho de titularidad;
- Los intereses de un préstamo para cubrir los gastos de mudanza;
- Lesiones personales;
- Cualquier honorario u otro gasto legal para preparar una reclamación para un pago de reubicación o para representar al reclamante ante Vivienda;
- Otros gastos relacionados con la búsqueda de una vivienda de reemplazo, que no sean los gastos cobrados por un corredor de bienes raíces con licencia; y
- El costo de almacenaje de propiedad personal en una propiedad que ya pertenecía a la familia o que había sido alquilada por la familia.

8.3 Duración de la reubicación y regreso al hogar

Los inquilinos reubicados temporalmente reciben un aviso de **treinta (30) días** para mudarse de la vivienda desplazada. Los Solicitantes y los Propietarios de los proyectos no pueden realizar actividades que impidan el acceso de la familia a la vivienda, la habitabilidad de la vivienda o la seguridad general de la propiedad. Las actividades podrán reanudarse luego que la familia se haya mudado completamente a una unidad temporal o cuando se haya determinado que la familia no aparece o no muestra disposición a cooperar. Los propietarios de los proyectos no pueden cobrar renta por las viviendas desplazadas a las familias que han sido reubicadas temporalmente durante el transcurso de las actividades que provocaron la reubicación.

Vivienda y sus Subrecipientes estiman la duración de la reubicación a base del alcance del trabajo del proyecto subvencionado al momento de la reubicación. Las duraciones estimadas se pueden utilizar para propósitos de planificación, así como para evaluar si las opciones de viviendas de reemplazo son adecuadas. Independientemente de la duración estimada, la asistencia para reubicación temporal continuará hasta que se completen las actividades de la Agencia y la vivienda desplazada vuelva a ser decente, segura y salubre y se envíe un Aviso de Regreso al Hogar al inquilino, o si la reubicación temporal supera **un (1) año** y la familia ha aceptado una oferta de asistencia para reubicación permanente, lo que ocurra primero.

Se debe completar una Inspección Final para determinar que las actividades realizadas con fondos del Programa se han completado y confirmar que la propiedad cumple con los requisitos de ser decente, segura y salubre. Una vez que se pasa la Inspección Final y que la vivienda recibe un Permiso de Uso, si corresponde, se debe notificar por escrito a

las familias reubicadas para que regresen a la vivienda desplazada. El Aviso de Regreso al Hogar concede un plazo de **treinta (30) días** para que la familia reubicada temporalmente regrese a la vivienda desplazada y se entrega en persona o se envía por correo certificado con acuse de recibo y se documenta en el sistema de registro del Programa.

Los Solicitantes y los Propietarios de los proyectos tienen que establecer nuevos acuerdos de ocupación por un período no menor de **doce (12) meses**. Los términos de ocupación, lo que incluye el costo de alquiler y las facilidades que existían antes de la reubicación, deben permanecer iguales a los establecidos antes de la reubicación durante un período de **doce (12) meses** a partir de la fecha de regreso al hogar. Se debe permitir que las familias sustituyan a miembros del hogar que no van a regresar a la vivienda por otras personas, para mantener el tamaño familiar existente antes de la reubicación. No obstante, el Solicitante y/o el representante autorizado de la propiedad conserva el derecho de evaluar a los nuevos ocupantes propuestos de acuerdo con las leyes estatales y locales aplicables. Los acuerdos para volver a ocupar una propiedad deben presentarse a Vivienda o a sus Subrecipientes para su evaluación y para el mantenimiento de registros.

Si la familia reubicada temporalmente decide no regresar a la propiedad desplazada o no negocia los términos para volver a ocupar la vivienda antes de la fecha indicada de regreso al hogar, sin que sea culpa del Solicitante o el Propietario del proyecto, la vivienda podrá anunciarse como disponible para ocupación a las tarifas del mercado, sin restricciones de la Agencia.

8.4 Interrupción de la vivienda a corto plazo

Si las actividades de la Agencia provocarán que la unidad de vivienda no sea apta para ser habitable por no ser decente, segura y salubre; limitan el acceso a la entrada de la vivienda o interrumpen los servicios básicos durante un período no mayor de **ocho (8) horas**, los inquilinos de dicha unidad de vivienda tienen las siguientes opciones:

- Los inquilinos pueden decidir quedarse con amigos o familiares, en su oficina o en algún otro lugar donde se sienta seguro, que satisfaga sus necesidades temporales y que les permita permanecer fuera de la unidad de vivienda y/o de la propiedad mientras desalojan la unidad temporalmente.
- Si los inquilinos no tienen dónde quedarse mientras se realizan las reparaciones que provocaron las condiciones indecentes, inseguras e insalubres, entonces deben quedarse en un hotel o en una propiedad de alquiler a corto plazo por un máximo de **dos (2) noches**.

- Si se ejerce esta opción, se debe notificar al inquilino por escrito el período de tiempo durante el cual tienen que desalojar la propiedad temporalmente. Este período no puede ser mayor de ocho (8) horas.
- Esta notificación dejará claro que, aunque pueden quedarse en un hotel o una propiedad de alquiler a corto plazo durante el tiempo que permita el operador del hotel o de la propiedad de alquiler a corto plazo, solo se les pide que desalojen la unidad por un período específico de no más de ocho (8) horas.
- En la medida de lo posible, el inquilino es responsable de reservar la estadía en un hotel o una propiedad de alquiler a corto plazo que más se asemeje al tamaño y las comodidades de la unidad de vivienda que se está reparando y que quede a una distancia razonable. A los inquilinos se les reembolsará el monto de la estadía hasta la cantidad máxima asignada para alojamiento por localidad y por temporada, según lo determine el Departamento de Defensa de los Estados Unidos.¹⁵

9 Reubicación permanente

A las familias y negocios que califican como personas desplazadas según se define en 49 C.F.R. § 24.2 (a) (9) o 24 C.F.R. § 570.606 (b) (2), y que se espera que se muden de la vivienda desplazada durante más de **doce (12) meses**, se les considera como personas desplazadas permanentemente. Las políticas de la Agencia procuran minimizar el desplazamiento permanente involuntario. Los Solicitantes del Programa y los Propietarios de proyectos que evaden intencionalmente estas políticas para desplazar a los ocupantes podrían no ser elegibles para recibir asistencia de la Agencia y pueden ser también responsables de los costos incurridos por la agencia adquirente para buscar y proveer servicios de reubicación a las familias y negocios afectados adversamente por la falta de cumplimiento.

9.1 Actividades de desplazamiento

Dentro de los parámetros de los Programas CDBG-DR de Vivienda, según esbozados en la versión actual del Plan de Acción de Puerto Rico para Recuperación ante Desastres (Plan de Acción) y sus enmiendas, y definido con más detalle en las guías, acuerdos de subvención y demás documentos constitutivos de cada Agencia, existe una cantidad limitada de actividades permitidas que pueden hacer que las familias o los negocios califiquen como “personas desplazadas”. Cada caso puede estar sujeto a evaluación por parte de la Agencia antes de autorizar el desplazamiento permanente. Por lo general, se considera que las siguientes actividades pueden provocar un desplazamiento permanente:

¹⁵ <https://www.defensetravel.dod.mil/site/perdiemCalc.cfm>

- Propiedades sujetas a demolición que no se van a reconstruir, sino que se mantendrán como espacios verdes, como parte de una adjudicación para reubicación y bajo otros programas aplicables;
- Propiedades sujetas a reconstrucción que no pueden obtener permisos de construcción y/o zonificación para volver a tener la misma cantidad de unidades de vivienda que tenían antes del evento calificador. Esto también puede incluir casos en los que es necesario demoler una unidad en una propiedad que recibe asistencia para permitir que se lleven a cabo actividades elegibles del Programa, pero la unidad como tal no es elegible para incorporarse a los planes del proyecto que recibe asistencia;
- Proyectos que superan los doce (12) meses y requieren reubicación. La escasez de recursos, los cambios aprobados al alcance del trabajo u otras dificultades comprobadas pueden causar retrasos sin culpa. Las familias desplazadas siguen teniendo derecho a regresar como una alternativa al desplazamiento permanente, hasta que se completen las actividades de la Agencia;
- Desplazamiento permanente como consecuencia de actividades de infraestructura o de desarrollo económico financiadas con fondos CDBG-DR; y
- Reubicación permanente de una propiedad que recibe asistencia debido al recibo de avisos incompletos y/o incorrectos con respecto a la asistencia o beneficios para reubicación a los que tienen derecho bajo la Ley URA, siempre y cuando el Solicitante o Propietario del proyecto coopere plenamente con todos los esfuerzos de la Agencia para contactar a las familias afectadas.

9.2 Resumen del proceso de reubicación permanente

A continuación, se resumen los pasos y responsabilidades que el Propietario del Proyecto o el Subrecipiente de fondos CDBG-DR deben seguir cuando el lugar de un proyecto está ocupado y uno o más de los ocupantes tendrá que reubicarse permanentemente para que el proyecto pueda proceder. Este resumen no es exhaustivo y el Propietario del Proyecto o el Subrecipiente debe cumplir con todos los requisitos que se describen en las regulaciones de URA y en esta Guía al realizar actividades de reubicación permanente relacionadas con un proyecto financiado con fondos CDBG-DR.

1. Fase de diseño del proyecto:
 - a. Identificar el lugar y el alcance del proyecto y establecer la intención de utilizar fondos federales mediante un acuerdo de financiación o la presentación de una propuesta de proyecto al Programa CDBG-DR;
 - b. Identificar todos los ocupantes residenciales y comerciales del lugar del proyecto y emitir el Aviso de Información General junto con el Folleto de Reubicación de HUD correspondiente tan pronto como sea posible; y
 - c. Emitir el Aviso de Mudanza a los nuevos inquilinos, si corresponde

2. Fase de evaluación del proyecto/de la solicitud
 - a. Determinar las personas que serán desplazadas y las que no serán desplazadas;
 - b. Realizar una encuesta a los ocupantes del lugar del proyecto para determinar las necesidades y preferencias de las personas que probablemente quedarán desplazadas;
 - c. Identificar la disponibilidad de viviendas de reemplazo comparables u otros recursos;
 - d. Estimar los costos de reubicación y asistencia; y
 - e. Elaborar un Plan de Reubicación que detalle el proceso de reubicación y las responsabilidades del proyecto.
3. Admisión y elegibilidad
 - a. Recopilar información sobre cada familia y/o negocio, según se describe en la sección sobre Requisitos generales de reubicación de esta Guía;
 - b. Determinar la elegibilidad para asistencia de URA de acuerdo con los requisitos de la Ley URA; y
 - c. Preparar información sobre unidades comparables y asistencia de URA disponible para incluirla en el Aviso de Elegibilidad
4. Notificación y servicios de asesoría para reubicación:
 - a. Emitir un Aviso de Elegibilidad dentro de **diez (10) días naturales** a partir del Inicio de las Negociaciones (**ION**, por sus siglas en inglés), lo cual puede definirse de la siguiente manera:
 - i. Los reglamentos aplicables del Programa CDBG establecidos en 24 C.F.R. § 570.606 (b) para proyectos de **rehabilitación o reconstrucción**;
 - ii. Cuando se emite una oferta de compensación justa por escrito al dueño de la propiedad como parte de la **adquisición voluntaria** de la propiedad;
 - iii. Cuando se ha firmado un contrato de compraventa entre la entidad adquiriente y el dueño de la propiedad que se va a **adquirir voluntariamente**; o
 - iv. Cuando se ha llevado a cabo una **adquisición real** cubierta bajo las disposiciones de la Ley URA.
 - b. Brindar servicios de asesoría para reubicación de URA;
 - c. Explicar los pagos y servicios disponibles;
 - d. Emitir el Aviso de Noventa (90) días;

- e. Inspeccionar la vivienda de reemplazo para verificar que su condición sea decente, segura y salubre;
- f. La persona se muda;
- g. Ayudar con la preparación de las reclamaciones;
- h. Procesar las reclamaciones y hacer los pagos; y
- i. Mantener registros para demostrar el cumplimiento de los reglamentos

9.3 Gastos elegibles

Vivienda y sus Subrecipientes otorgan a las personas desplazadas pagos para viviendas de reemplazo y gastos razonables de mudanza y otros gastos relacionados elegibles de conformidad con lo estipulado en 49 C.F.R. Subpartes D y E.

9.3.1 Subsidio de alquiler

Las personas desplazadas que ocupan una vivienda de alquiler de reemplazo dentro de **doce (12) meses** desde la fecha de reubicación permanente, que cumpla con las normas de decencia, seguridad y salubridad (DSS), pueden recibir subsidio de alquiler, el cual se calcula como **cuarenta y dos (42) veces** la diferencia entre el alquiler mensual y el costo de los servicios básicos en una vivienda de reemplazo comparable identificada por Vivienda y el alquiler mensual básico en la vivienda de reemplazo. Si el alquiler mensual y el costo de los servicios básicos en la vivienda de reemplazo son menores que los costos estimados de la vivienda de reemplazo comparable identificada por Vivienda, la persona desplazada solo podrá recibir **cuarenta y dos (42) veces** la diferencia entre el costo mensual real y el alquiler mensual básico. Los pagos de subsidio de alquiler no podrán emitirse hasta que se haya realizado una inspección para confirmar que la vivienda de reemplazo cumple con las normas de DSS.

Si una familia que reúne los requisitos de "personas desplazadas" que se definen en 49 C.F.R. § 24.2 (a) (9) vive separada en el momento en que se convierten en personas desplazadas, la familia puede decidir volver a vivir juntos o continuar viviendo por separado sin que esto tenga un efecto negativo en su elegibilidad para recibir asistencia de URA. Si se informa a Vivienda sobre su deseo de continuar viviendo por separado, o si algunos miembros de la familia renuncian a su derecho de recibir asistencia de URA, Vivienda identificará viviendas de reemplazo comparables de tamaño adecuado para alojar a cada componente individual del antiguo grupo familiar. El subsidio de alquiler también se calcula de forma individual para cada componente del antiguo grupo familiar, de acuerdo con la vivienda de reemplazo comparable y los costos de alquiler mensual básico incurridos por dichos miembros específicos del antiguo grupo familiar.

9.3.2 Asistencia para el pago o depósito inicial

Las personas desplazadas pueden optar por comprar una vivienda de reemplazo. En estos casos y cuando la compra ocurre dentro de **doce (12) meses** desde la fecha de reubicación permanente, Vivienda y sus Subrecipientes ofrecen asistencia para el pago

o depósito inicial de acuerdo con los límites y requisitos establecidos en 49 C.F.R. § 24.402(c).

El pago debe aplicarse en su totalidad al precio de compra de la vivienda de reemplazo y los gastos complementarios relacionados. Por consiguiente, dichos pagos deben emitirse al momento del cierre de la vivienda de reemplazo adquirida por la persona desplazada. Si no es posible coordinarlo de esta manera, Vivienda y sus Subrecipientes se asegurarán de que el pago se utilice para reembolsar los gastos incurridos por la persona desplazada para cubrir el pago o depósito inicial de la propiedad de reemplazo o los gastos complementarios relacionados que sean elegibles.

9.3.3 Gastos de mudanza

Las personas desplazadas tienen derecho a recibir el pago de los gastos de mudanza de una de las siguientes maneras:

- Reembolso del pago directo a compañías de mudanzas comerciales, con licencia y aseguradas;
- Reembolso de los costos incurridos para completar la mudanza por cuenta propia. Los gastos de mudanza por cuenta propia pueden incluir los suministros de empaque, el alquiler de equipo y los costos de transportación razonables; y
- Pago fijo por gastos de mudanza con base en la edición más reciente de la Lista de Costos Fijos para Mudanzas Residenciales ("Fixed Residential Moving Cost Schedule") aprobada por la Administración Federal de Carreteras. Se requiere documentación que evidencie la ocupación de la vivienda de reemplazo para poder recibir un pago fijo por gastos de mudanza.¹⁶

9.3.4 Otros gastos

Salvo que se indique lo contrario, Vivienda cubre los costos incurridos por las personas desplazadas por los siguientes gastos de reubicación. Todas las reclamaciones deben estar respaldadas por la documentación de gastos correspondiente y deben enviarse a Vivienda en un plazo de **dieciocho (18) meses** a partir de la fecha de reubicación permanente que se indica en el aviso de **noventa (90) días** o de la fecha en que se ocupó la vivienda de reemplazo, lo que ocurra primero.

- **Limpieza de mudanza (de salida).** El costo documentado de los suministros y/o servicios utilizados para limpiar la vivienda que se está desalojando de acuerdo con los términos de ocupación.
- **Empaque/Desempaque.** Los costos documentados de suministros de empaque, embalaje, desempaque y desembalaje, así como los servicios requeridos para

¹⁶ La lista de costos fijos para mudanzas residenciales de 2015 (FHWA Fixed Residential Moving Cost Schedule 2015) está disponible en: https://www.fhwa.dot.gov/real_estate/uniform_act/relocation/moving_cost_schedule.cfm

mudarse a la vivienda de reemplazo permanente. Los costos no podrán reembolsarse a personas desplazadas que reciben un pago fijo por los gastos de mudanza.

- **Almacenaje.** El costo total incurrido para almacenar propiedad personal por un período no mayor de **doce (12) meses a partir de la fecha de reubicación señalada en el aviso de noventa (90) días** o la fecha en que se ocupó la vivienda de reemplazo, lo que ocurra primero. El seguro requerido en el contrato de la compañía de almacenaje también es reembolsable.
- **Cargos de reinstalación residencial.** Todo cargo adicional que se cobre por desconectar y reconectar enseres del hogar y otra propiedad personal especializada. También se reembolsarán los cargos por cancelación de servicios básicos y los cargos de instalación no reembolsables.
- **Honorarios de corredores de bienes raíces.** Honorarios pagados a corredores de bienes raíces con licencia para apoyar la negociación de los términos y acuerdos de ocupación, hasta un máximo de **un (1) mes de renta** en la unidad a la que se va a hacer la mudanza; y
- **Cuota de solicitud.** Toda cuota de solicitud requerida para obtener la vivienda de reemplazo seleccionada, además de una cantidad razonable de otras posibles viviendas de reemplazo

9.4 Gastos no elegibles

Los propietarios-ocupantes, incluidos los solicitantes de los Programas CDBG-DR, que se muden como consecuencia de una adquisición voluntaria, no son elegibles para recibir asistencia para reubicación de URA. Las personas desplazadas no tienen derecho a recibir pagos por ninguno de los siguientes gastos:

- El costo de mover una estructura u otras mejoras hechas a la vivienda desplazada sobre la cual la familia se reserva el derecho de titularidad;
- Los intereses de un préstamo para cubrir los gastos de mudanza;
- Lesiones personales;
- Cualquier honorario u otro gasto legal para preparar una reclamación para un pago de reubicación o para representar al reclamante ante Vivienda;
- Otros gastos relacionados con la búsqueda de una vivienda de reemplazo, que no sean los gastos cobrados por un corredor de bienes raíces con licencia;
- El costo de almacenaje de propiedad personal en una propiedad que ya pertenecía a la familia o que había sido alquilada por la familia; y
- Los depósitos reembolsables de fianza o garantía y de servicios básicos.

10 Pagos

10.1.1 Reubicación temporera

Para poder recibir pagos de URA, las familias tienen que documentar que se han reubicado de la vivienda desplazada y que ocupan un alojamiento decente, seguro y salubre. Si la familia no puede costear la reubicación hasta recibir el reembolso sin que esto le cause una dificultad excesiva, Vivienda y sus Subrecipientes pueden adelantar los pagos a base de estimados de costos, luego de recibir documentación que sustente la intención de la familia de mudarse. Todos los fondos adelantados de esta manera deben reconciliarse posteriormente con los costos reales incurridos y deben estar respaldados por documentación de la ocupación.

Vivienda exhorta a las familias a presentar constantemente la documentación de sus gastos durante el período de reubicación. Vivienda y sus Subrecipientes emitirán los pagos de URA con prontitud a las familias que han presentado la documentación correspondiente de los gastos elegibles. También mantendrán registros del total de pagos de URA que se han realizado a cada familia reubicada durante todo el período de reubicación temporal. Al concluir el período de reubicación, se pide a la familia que certifique mediante correspondencia por escrito que la cantidad total de pagos recibidos constituye su reclamación completa y exacta de asistencia. Al recibir esta certificación, se podrá cerrar el caso de URA y la familia no podrá solicitar el reembolso de ningún gasto adicional.

Todos los pagos se emiten a la familia reubicada a menos que la familia autorice por escrito a Vivienda o a sus Subrecipientes a emitir los pagos a un tercero a nombre de la familia. Durante el período de reubicación, Vivienda y sus Subrecipientes enviarán confirmación por escrito a las familias de todos los pagos realizados a terceros a nombre de la familia. Vivienda prefiere hacer los pagos de vivienda de reubicación y los pagos de depósitos de garantía directamente al propietario o a la entidad arrendadora si todas las partes están de acuerdo. No existe restricción en cuanto a los pagos que Vivienda o sus Subrecipientes pueden hacer a nombre de una familia luego de recibir la autorización correspondiente por escrito.

10.1.2 Reubicación permanente

Los pagos de asistencia para reubicación para inquilinos residenciales desplazados debido a proyectos de HUD están sujetos a las disposiciones de 42 U.S.C. § 3537c y deben desembolsarse a plazos. Se pueden emitir pagos globales para cubrir (1) gastos de mudanza, (2) el depósito o pago inicial para la compra de una vivienda de reemplazo, o (3) los gastos complementarios relacionados con los gastos de mudanza o con el depósito o pago inicial para la compra de una vivienda de reemplazo. El itinerario de pago se determina de acuerdo con el tipo de asistencia que se provee.

Los pagos se harán en no menos de tres (3) plazos, mientras que el pago final se reservará hasta que Vivienda o el Subrecipiente pueda documentar que la familia ha ocupado la vivienda de reemplazo de forma continua por un período **no menor de tres (3) meses**, excepto cuando el pago de subsidio de alquiler es de **quinientos dólares (\$500.00)** o menos. Cuando el pago de subsidio de alquiler es de **quinientos dólares (\$500.00)** o menos, el pago puede hacerse en dos (2) plazos con **no menos de cuatro (4) meses de intervalo entre cada pago**. En la medida de lo posible, el pago de gastos de mudanza y otros gastos relacionados se combina con el pago de la vivienda de reemplazo luego de recibir la documentación correspondiente de los gastos incurridos.

Si la familia no puede costear la reubicación hasta recibir el reembolso sin que esto le cause una dificultad excesiva, Vivienda y sus Subrecipientes pueden adelantar los pagos a base de estimados de costos, luego de recibir documentación que sustente la intención de la familia de mudarse. Todos los fondos adelantados de esta manera deben reconciliarse posteriormente con los costos reales incurridos y deben estar respaldados por documentación de la ocupación. No se emitirá ningún pago antes de que la persona desplazada reciba un aviso de **noventa (90) días** que indique una fecha de reubicación.

Todos los pagos se emiten a las personas desplazadas, a menos que la persona autorice a Vivienda por escrito a emitir los pagos a un tercero a su nombre. Vivienda o el Subrecipiente enviará confirmación por escrito a las personas desplazadas de todos los pagos realizados a terceros a su nombre. Para cerrar su reclamación, se pide a las personas desplazadas que certifiquen mediante correspondencia por escrito la cantidad total de pagos recibidos. Luego de recibirse esta certificación, la persona desplazada no podrá solicitar el pago de ningún gasto adicional.

10.1.3 Reubicación no residencial

Se pueden emitir pagos para reubicaciones no residenciales para una serie de actividades que van más allá de los provistos para reubicaciones residenciales e incluyen gastos de mudanza y otros gastos relacionados, conexión de servicios básicos, estudios profesionales de los lugares de reemplazo, cuotas únicas de impacto y ciertos gastos relacionados con el restablecimiento de un negocio.

Los requisitos relacionados con los pagos por mudanzas no residenciales y gastos relacionados bajo URA son complejos. Los Propietarios de los Proyectos deben consultar lo estipulado en 49 C.F.R. Subparte D si se anticipa que será necesaria la reubicación de uno o más ocupantes no residenciales en conjunto con un proyecto que recibe fondos CDBG-DR, de manera que se puedan presupuestar recursos y fondos adecuados para estas actividades de reubicación.

11 Apelaciones a Vivienda relacionadas con la Ley URA

Los solicitantes de los programas CDBG-DR de Vivienda, así como las familias relacionadas con las propiedades que reciben asistencia, tienen derecho a apelar las determinaciones de la Agencia con respecto a la elegibilidad para recibir URA, servicios y/o pagos. Las personas perjudicadas pueden presentar una apelación por escrito si consideran que Vivienda no ha considerado adecuadamente su solicitud de asistencia de URA. Además, toda persona desplazada que no esté de acuerdo con la determinación de Vivienda en cuanto a su elegibilidad para recibir beneficios o con la cantidad de asistencia para reubicación para la cual es elegible bajo URA, puede presentar una apelación por escrito a Vivienda.

Las familias tienen derecho de apelar las siguientes determinaciones de la Agencia:

- La elegibilidad para recibir asistencia de URA, incluido el requisito de mudarse;
- El monto de los pagos de reubicación y de otros gastos relacionados; y
- El plazo de tiempo para ejercer sus derechos y beneficios de URA, incluidos los plazos de tiempo de reubicación.

De igual forma, las familias pueden presentar una apelación para alegar deficiencias en los servicios de asesoría de reubicación que ofrece la Agencia, según se define en 49 C.F.R. § 24.205 (c) y en los documentos constitutivos de la Agencia. La aceptación de los servicios y/o los pagos de la Agencia no limitan el derecho de una familia a presentar una apelación.

Se exhorta a las personas a incluir una exposición de los hechos u otro material que consideren que pueda influir en la apelación. La agencia adquirente o los representantes de Vivienda pueden ayudar a las familias a presentar su apelación.

Las apelaciones deben presentarse en un plazo de **sesenta (60) días** a partir de la fecha en que la persona recibe notificación de la decisión de la agencia adquirente con respecto a su reclamación. Las apelaciones deben dirigirse por escrito a Vivienda a través de cualquiera de los siguientes medios:

- **Por correo electrónico:** LegalCDBG@vivienda.pr.gov
- **Por correo postal:** Programa CDBG-DR de Puerto Rico
ATTN: División Legal- Apelaciones de URA
P.O. Box 21365
San Juan, PR 00928-1365

Toda reubicación pendiente de ejecución se suspenderá mientras la Agencia revalúa la apelación de la familia, a menos que el hecho de que la familia continúe ocupando la propiedad presenta un peligro considerable para la salud o la seguridad de los ocupantes o del público en general. Una vez que la Agencia evalúe la apelación, se

enviará una notificación a la familia para indicarle la determinación. La notificación también indicará las revisiones al plazo de tiempo para reubicación que se lleven a cabo a raíz de la apelación, si corresponde.

Una persona tiene derecho tener representación de un asesor legal u otro representante con respecto a su apelación, pero la persona deberá cubrir dichos costos. Vivienda permitirá que la persona inspeccione y copie todos los materiales relacionados a su apelación, con excepción de los materiales clasificados por Vivienda como confidenciales. No obstante, Vivienda podría imponer condiciones razonables al derecho de la persona a inspeccionar dichos materiales, de conformidad con las leyes aplicables.

Al decidir una apelación, tomará en consideración todas las justificaciones pertinentes y demás materiales presentados por la persona, así como otra información disponible que sea necesaria para garantizar una evaluación justa y completa de la apelación.

Luego de recibir toda la información presentada por una persona para apoyar una apelación, Vivienda emitirá una determinación por escrito en un plazo de **treinta (30) días naturales**, junto con una explicación del fundamento sobre el que se basa dicha decisión, y le proporcionará una copia a la persona.

Si la determinación es a favor de la familia, la notificación indicará que la familia puede esperar recibir determinaciones revisadas, servicios y/o pagos. Si Vivienda no otorga el remedio solicitado en su totalidad o deniega la apelación, la notificación informará a la familia sobre su derecho a solicitar una revisión judicial de la determinación de la Agencia.

12 Plan de Anti-desplazamiento Residencial y Asistencia para Reubicación (PRARAP, por sus siglas en inglés)

12.1 Introducción

Además de los requisitos de URA esbozados en esta Guía, el Gobierno de Puerto Rico hace todo lo posible por coordinar con los municipios y otras autoridades para minimizar el desplazamiento directo e indirecto de familias y personas de sus hogares y comunidades debido a actividades financiadas con fondos federales.

Vivienda ha preparado el Plan de Anti-desplazamiento Residencial y Asistencia para Reubicación (**PRARAP** o el Plan) de acuerdo con lo estipulado en la sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (**HCDA**, por sus siglas en inglés), según enmendada, 42 U.S.C. § 5304 (d), y los reglamentos de HUD establecidos en 24 C.F.R. § 42.325, según enmendado por las exenciones aplicables.

El objetivo de esta política de Vivienda es minimizar el desplazamiento de residentes de Puerto Rico como consecuencia de los proyectos financiados con fondos CDBG-DR asignados por HUD en virtud de lo dispuesto en 83 FR 5844, 83 FR 40314, y 85 FR 4681. Se considera que una persona está "desplazada" si se le pide que se mude como consecuencia directa de la intención del gobierno de adquirir la propiedad o la rehabilitación o demolición de la propiedad por parte del gobierno, siempre y cuando la persona no haya entablado negociaciones voluntariamente con el gobierno para vender la propiedad o asistir con la rehabilitación o demolición (de acuerdo con lo estipulado en 49 C.F.R. § 24.2 (a) (9)). Una persona puede quedar desplazada temporalmente si las condiciones de su mudanza concuerdan con esta definición, pero tiene la capacidad de regresar a su hogar en un plazo de **doce (12) meses**.

12.2 Propósito

Este Plan describe las medidas abarcadoras que Vivienda tomará, en conjunto con los municipios y el sector privado, para minimizar el desplazamiento. En esta Guía se ofrecen detalles adicionales acerca de la implementación de este Plan dentro del contexto específico de las actividades de los proyectos de Vivienda, así como en las guías de cada programa. De conformidad con lo dispuesto en 24 C.F.R. § 42.325 (a) (2), según enmendado por las exenciones aplicables, como unidades del gobierno local general¹⁷, todos los municipios que reciben fondos de Vivienda tienen que seguir el plan PRARAP. Los subrecipientes que no son municipios también tienen que cumplir con el Plan.

12.3 Política para minimizar el desplazamiento

Vivienda procurará minimizar el desplazamiento acorde con las metas y objetivos de las actividades subvencionadas en virtud de la Ley HCDA. Además, Vivienda coordinará con los municipios y otras autoridades locales para minimizar el desplazamiento directo e indirecto de personas de sus hogares y comunidades por causa de las actividades subvencionadas.

En la medida posible, Vivienda tomará medidas tales como las que se indican a continuación para minimizar el desplazamiento:

- Brindar asistencia a sus socios de desarrollo y/o a sus subrecipientes para localizar instalaciones para alojar a personas que deben mudarse temporalmente durante los trabajos de rehabilitación, al ofrecer unidades vacantes en otras propiedades reguladas por Vivienda en el área circundante, de ser posible;

¹⁷ De acuerdo con HUD, una "Unidad del gobierno local general" se refiere a una ciudad, condado, pueblo, distrito, comunidad u otra subdivisión política de uso general de un Estado.

- Planificar actividades de construcción para permitir que los inquilinos permanezcan el mayor tiempo posible en sus unidades, al rehabilitar las unidades vacantes o construir primero;
- Organizar la rehabilitación de apartamentos por etapas, para permitir que los inquilinos permanezcan en el edificio/complejo durante y después de la rehabilitación, al trabajar primero con las unidades que no están ocupadas;
- Apoyar los esfuerzos locales para promulgar políticas de evaluación tributaria que reducen el impacto del posible aumento de las evaluaciones tributarias sobre los propietarios-ocupantes o inquilinos de bajos ingresos al revitalizar las áreas;
- Establecer requisitos de indemnización por daños y perjuicios para proyectos de rehabilitación, con el fin de incentivar la finalización de los proyectos y, en la mayor medida posible, garantizar que los plazos de reubicación sean de menos de **doce (12) meses** (de carácter temporal);
- En la medida posible, dar prioridad a la rehabilitación, reparación o reconstrucción de viviendas en lugar de a la demolición, de acuerdo con las guías aplicables de los programas, para evitar el desplazamiento;
- Cuando corresponda de acuerdo con el tipo de actividad, en cuanto a la adquisición de servidumbres de uso, etc., centrarse solo en las propiedades que se consideran esenciales para la necesidad o el éxito del proyecto;
- Coordinar la aplicación de códigos con los programas de rehabilitación y asistencia de vivienda;
- Evaluar los códigos de vivienda y los estándares de rehabilitación en las áreas de reinversión para evitar imponer una carga económica excesiva a los propietarios e inquilinos establecidos;
- Establecer o utilizar centros de asesoramiento locales aprobados, para ofrecer a los propietarios de viviendas la ayuda que necesitan para entender sus opciones y ejecutar sus decisiones al enfrentar el desplazamiento. Los proyectos que incluyen una inversión pública intensiva en las comunidades, deberán anunciar la disponibilidad de centros de asesoramiento locales. Vivienda exigirá documentación sobre los avisos de reubicación para las actividades propuestas en solicitudes de fondos que podrían causar la reubicación de personas de acuerdo con sus prácticas de URA adoptadas;
- Si un proyecto subvencionado con fondos CDBG-DR que beneficia a un propietario-solicitante provoca la reubicación temporera de un inquilino, se debe permitir que el inquilino regrese a la misma unidad con la misma tarifa de alquiler durante por lo menos un año luego de haberse completado las actividades financiadas por el programa; y
- Asegurarse de que Vivienda y sus Subreceptores tengan suficientes recursos, experiencia, procesos y procedimientos para cumplir con los requisitos de adquisición y reubicación de la Ley URA, así como evaluar opciones para

minimizar el desplazamiento en proyectos que probablemente conllevarán actividades de desplazamiento y evaluar las acciones que sean necesarias para garantizar el cumplimiento del Plan PRARAP.

12.4 Política de asistencia para reubicación

Vivienda y sus subrecipientes tienen que llevar a cabo las actividades financiadas con fondos CDBG-DR en cumplimiento con las políticas y procedimientos de la Ley URA y de Vivienda, según corresponda. Todas las personas desplazadas y los inquilinos no desplazados que tienen que mudarse temporalmente como consecuencia de una actividad que recibe fondos de un Programa CDBG-DR recibirán notificaciones por escrito, servicios de asesoría para reubicación, el pago de gastos de mudanza razonables y elegibles y asistencia para conseguir una vivienda de reemplazo. Según se establece en 83 FR 5844, la Ley URA y sus reglamentos de ejecución son las únicas normas de asistencia para reubicación. Se eliminan los requisitos relacionados que se establecen en la sección 104 (d) de la Ley HCD y en 24 C.F.R. § 42.350 en la medida en que difieren de los de la Ley URA.

Asimismo, lo dispuesto en 24 C.F.R. § 570.606 (d) permite a los recipientes de fondos, como Vivienda, brindar Asistencia para Reubicación Opcional (**ORA**, por sus siglas en inglés) a personas que han quedado desplazadas debido a actividades que no cumplen con la definición de la Ley URA de una "persona desplazada" y que, por consiguiente, no serían elegibles para recibir asistencia de URA. Según se describe en una exención establecida en 83 FR 5844, los recipientes de fondos CDBG-DR pueden también permitir que sus Subrecipientes establezcan otras políticas de reubicación opcional. El propósito de esta exención es dar la mayor flexibilidad posible a los estados para desarrollar políticas de reubicación opcional con los fondos CDBG-DR.

Vivienda puede establecer políticas y procedimientos de ORA para programas cuyas actividades puedan requerir este tipo de asistencia y de forma limitada para participantes del Programa CDBG-DR cuya participación voluntaria pueda conllevar la reubicación. Esta asistencia se brindará de acuerdo con el Plan de Asistencia para Reubicación.

Para más información sobre reubicación opcional, consulte la Política de Asistencia para Reubicación Opcional de Vivienda disponible en español y en inglés en <https://cdbg-dr.pr.gov/en/resources/policies/general-policies/> y <https://cdbg-dr.pr.gov/recursos/politicas/politicas-generales/>.

FIN DE LA GUIA.