

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAROLINA
LEGISLATURA MUNICIPAL**

**ORDENANZA 55
SERIE 2014-2015-62**

APROBADA:

22 DE JUNIO DE 2015

DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE CAROLINA, PUERTO RICO, PARA AUTORIZAR AL ALCALDE A SUSCRIBIR LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA COMPLETAR LOS PROCESOS PARA LA CREACIÓN DEL PROGRAMA DE ADQUISICIÓN, REHABILITACIÓN Y VENTA DE UNIDADES DE VIVIENDA REPOSEÍDAS, BAJO EL PROGRAMA HOME, CON LA FINALIDAD DE REHABILITAR LAS MISMAS PARA LUEGO OFRECERLAS A PERSONAS DE INGRESOS BAJOS Y MEDIANOS A PRECIOS ASEQUIBLES; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", establece en el Artículo 9.002, que:

"Los municipios podrán adquirir por cualquier medio legal, incluyendo expropiación forzosa, los bienes, y derechos o acciones sobre éstos que sean necesarios, útiles o convenientes para su operación y funcionamiento o para el adecuado ejercicio de las funciones de su competencia y jurisdicción, de acuerdo a las disposiciones de esta ley.

Todo municipio formará y mantendrá actualizado un Registro de los bienes inmuebles de su propiedad y derechos reales sobre los mismos."

POR CUANTO: La antes citada ley también faculta al Municipio en su Artículo 2.001, Incisos (o) y (r) para:

"(o) Ejercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las

comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo, con sujeción a las leyes aplicables.

(p).....

(q).....

(r) Contratar con cualquier agencia pública y con cualquier persona natural o jurídica, para el desarrollo, administración y operación conjunta, coordinada o delegada de instalaciones para brindar servicios públicos y para la construcción, reparación y mantenimiento de instalaciones municipales. Tales actividades incluirán la contratación de proyectos conjuntos con entidades públicas o privadas, con o sin fines de lucro, para la construcción y el desarrollo de viviendas de interés social, el desarrollo de proyectos, operaciones y actividades de ecoturismo y/o turismo sostenible, y cualesquiera otras donde el municipio requiera la participación de personas naturales o jurídicas externas para la viabilidad de los proyectos y programas. La formalización de la contratación requerirá la aprobación previa de la Legislatura Municipal."

POR CUANTO: El Artículo 2.004 (n) de la referida ley, también faculta al Municipio para:

"(n) Contribuir a la planificación y solución del problema de vivienda económica de interés social, mediante el desarrollo de proyectos de vivienda, la distribución de solares para la construcción de viviendas por el propio municipio, o en conjunto con cualquier agencia pública o entidad privada; así como llevar a cabo desarrollos y construcciones de viviendas y otras actividades relacionadas mediante la formalización de los acuerdos con personas naturales o jurídicas, corporaciones especiales, corporaciones con o sin fines de lucro organizadas bajo la Ley Núm. 144 de 10 de agosto de 1995, según enmendada, Ley General de Corporaciones de 1995 [Nota; Actual Ley 164-2009, según enmendada, "Ley General de Corporaciones"], con sujeción a los límites máximos del valor del bien inmueble establecidos por las leyes aplicables."

POR CUANTO: El Programa "HOME" del Municipio de Carolina tiene como objetivo ayudar a familias de ingresos bajos a tener una vivienda decente y asequible. Desde el 1992 el Municipio fue designado como Jurisdicción Participante (PJ) bajo el Programa HOME (Investment Partnership Program "HOME"). La responsabilidad operacional y administrativa del Programa

“HOME” en Carolina se ha delegado al Departamento de Vivienda Municipal.

POR CUANTO: EL Departamento de Vivienda de Carolina (Departamento) tiene la misión de facilitar alternativas de vivienda adecuada, segura y a precios accesibles, para mejorar las condiciones de vida de las familias de escasos recursos de Carolina y de otros ciudadanos necesitados.

POR CUANTO: EL plan de ordenación territorial establece como prioridad en el área de vivienda, dotar a nuestros ciudadanos con viviendas asequibles y sanas dentro de los límites territoriales del Municipio.

POR CUANTO: El Municipio de Carolina completó los trámites ante el Departamento de Vivienda Federal (HUD) y el Programa HOME, para obtener fondos para la creación de un programa de adquisición de viviendas reposeídas, su rehabilitación y su venta a personas elegibles.

POR CUANTO: Bajo este programa, el municipio utilizará los fondos HOME para adquirir las propiedades reposeídas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), La Administración de Veteranos, Instituciones Hipotecarias de Puerto Rico, Compañías de Seguros para Hipotecas Privadas, Agencias Gubernamentales, y otras entidades privadas que tuviesen propiedades reposeídas. Dichas propiedades serán rehabilitadas y ofrecidas a potenciales compradores de bajo, moderado y mediano ingreso que sean elegibles, proveyéndoles la oportunidad de adquirirlas, mientras se preserva el inventario de propiedades y se revitalizan las comunidades.

POR CUANTO: Una vez las unidades de vivienda sean rehabilitadas serán vendidas por el municipio a las familias elegibles. El precio de venta no debe de ser mayor a la cantidad equivalente al costo de adquirir y rehabilitar la vivienda, consistente con los estándares de vivienda establecidos para asegurar una condición habitable.

POR CUANTO: A los compradores de vivienda que participen en la iniciativa les será requerida la obtención de una primera hipoteca al nivel máximo asequible (según definido por la proporción de deuda a ingreso de la institución hipotecaria). Las hipotecas serán provistas mediante instituciones reconocidas por el Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico, que utilizan productos hipotecarios aceptados por HUD.

POR CUANTO: El Municipio administrará estos fondos de acuerdo con las leyes y reglamentos que el Departamento de Vivienda Federal

ha establecido, y el contrato firmado entre el Departamento de Vivienda Federal y el Alcalde.

POR CUANTO: Mediante esta Ordenanza se autoriza al Alcalde a crear este programa de vivienda que beneficiará a las personas de ingresos bajos de Carolina, sujeto a la disponibilidad de fondos.

POR TANTO: **ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA DEL GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE CAROLINA, PUERTO RICO:**

SECCIÓN 1RA. Autorizar al Alcalde a suscribir los documentos necesarios para completar los procesos para la creación del programa de adquisición, rehabilitación y venta de unidades de vivienda reposeídas, bajo el programa HOME, con la finalidad de rehabilitar las mismas para luego ofrecerlas a personas de ingresos bajos y medianos a precios asequibles; y para otros fines.

SECCIÓN 2DA. Por la presente se aprueba el "Reglamento del Programa de Adquisición, Rehabilitación y Venta de Propiedades Reposeídas", en el que se establece el procedimiento de implantación del programa, los parámetros de adquisición conforme a lo establecido en las leyes federales y estatales que apliquen, así como los parámetros de aprobación de los subsidios necesarios para la disposición de las unidades adquiridas para estos fines. Este Reglamento será parte integral de la presente Ordenanza.

SECCIÓN 3ERA: Las unidades deben ser adquiridas a precios por debajo de tasación, y conforme a los reglamentos y procedimientos establecidos por ley. El costo total de las unidades desarrolladas bajo este programa, deberá estar por debajo del mercado de interés social prevaleciente en el momento. La determinación del valor de la unidad debe incluir los costos de adquisición, rehabilitación, estudios, planos, permisos y todo costo incurrido en el desarrollo de la unidad de vivienda.



SECCIÓN 4TA: Las unidades deben ser entregadas con todos los permisos, costos y honorarios legales sufragados, escrituras, inscripción, endosos y certificaciones requeridas por ley, y en conformidad con los reglamentos de DACO aplicables a este mercado. Además, se deberán entregar libre de cargas y gravámenes, excepto por la hipoteca que se constituya para la adquisición de las mismas.

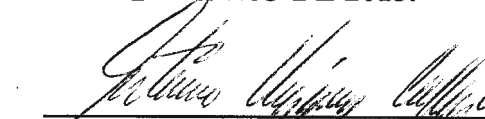
SECCIÓN 5TA: Se autoriza al Director de Vivienda a llevar a cabo todas las transacciones y acciones administrativas que sean necesarias para cumplir con lo dispuesto en esta Ordenanza.

- SECCIÓN 6TA:** *Cláusula de Separabilidad:* Por la presente se declara que las disposiciones de esta Ordenanza y del Reglamento que mediante ella se aprueba son independientes y separables, y que si cualquier sección, párrafo, oración o cláusula fuera declarada nula por cualquier tribunal con jurisdicción, la decisión de dicho tribunal no afectará la validez de ninguna otra sección, párrafo, oración o cláusula de la misma.
- SECCIÓN 7MA:** *Cláusula Derogativa:* Toda Ordenanza, Resolución, Acuerdo o Reglamento aprobado por el Municipio de Carolina que en todo o en parte entre en conflicto con la presente Ordenanza y Reglamento, queda por ésta derogada.
- SECCIÓN 8VA:** *Vigencia:* Esta Ordenanza comenzará a regir una vez aprobada por los miembros de esta Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde.
- SECCIÓN 9NA:** Copia certificada de esta Ordenanza y del Reglamento será enviada a las agencias gubernamentales y municipales concernidas, al Gerente de Desarrollo Económico, al Departamento de Vivienda Municipal, y al Departamento de Finanzas y Presupuesto.
- SOMETIDO POR:** HON. REINALDO L. CASTELLANOS FERNÁNDEZ
HON. CARMELO RIVERA RIVERA
HON. MIRTA ANDRADES RUIZ
HON. DANILO CARMONA CASTRO
HON. LUIS M. MANGUAL OCASIO
HON. CARMEN M. GRAULAU SERRANO
HON. MARIBEL LÓPEZ VÁZQUEZ
HON. MARÍA E. RODRÍGUEZ ROHENA
HON. ANÍBAL CARRIÓN LÓPEZ
HON. JOSÉ E. RIVERA VERDEJO
HON. VELDA GONZÁLEZ DE MODESTTI
HON. ÁNGEL F. VIERA ENCARNACIÓN
HON. AIDYN ALERS TALAVERA
- 

EN CAROLINA, PUERTO RICO, A LOS 23 DÍAS DE JUNIO DE 2015.

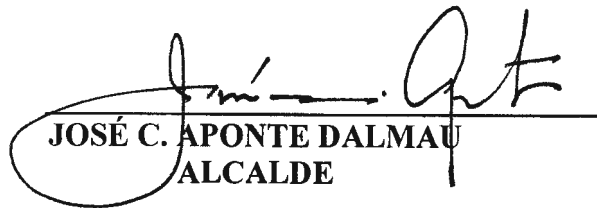


REINALDO L. CASTELLANOS
PRESIDENTE



ANTONIO VÁZQUEZ COLLAZO
SECRETARIO

APROBADO POR EL ALCALDE DE CAROLINA, A LOS 25 DÍAS DE
JUNIO DE 2015.



JOSÉ C. APONTE DALMAU
ALCALDE

CERTIFICACIÓN

Yo, **ANTONIO VÁZQUEZ COLLAZO**, Secretario de la Legislatura Municipal de Carolina, Puerto Rico, por la presente **CERTIFICO**:

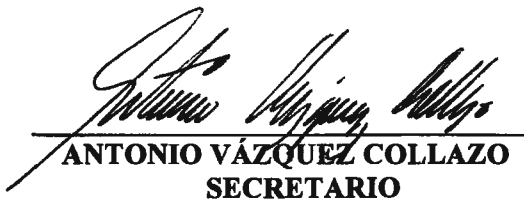
Que la que antecede es copia fiel y exacta de la **ORDENANZA NÚMERO 55 SERIE 2014-2015-62** del 22 de junio de 2015, según aprobada por la **Legislatura Municipal**, reunida en **Sesión Ordinaria** con los votos afirmativos de los siguientes Legisladores:

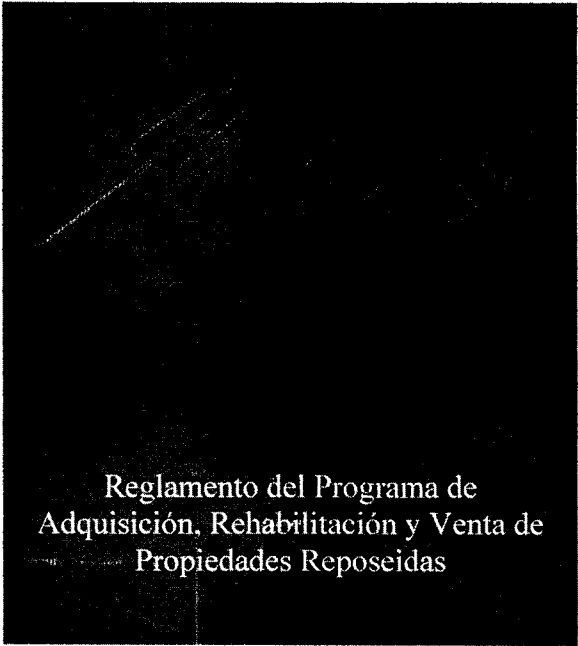
HON. REINALDO L. CASTELLANOS
HON. MIRTA ANDRADES RUIZ
HON. LUIS M. MANGUAL OCASIO
HON. MARIBEL LÓPEZ VAZQUEZ
HON. ANÍBAL CARRIÓN LÓPEZ
HON. VELDA GONZÁLEZ DE MODESTTI
HON. AIDYN ALERS TALAVERA
HON. MILAGROS G. LÓPEZ CAMPOS

HON. CARMELO RIVERA RIVERA
HON. DANILO CARMONA CASTRO
HON. CARMEN M. GRAULAU SERRANO
HON. MARÍA E. RODRÍGUEZ ROHENA
HON. JOSÉ E. RIVERA VERDEJO
HON. ÁNGEL VIERA ENCARNACIÓN
HON. SERGIO E. ESTÉVEZ VÉLEZ
HON. CRUZ C. LÓPEZ FALÚ

AUSENTE -0- AUSENTE EXCUSADO -0- ABSTENCIÓN -0- EN LA AFIRMATIVA -16- EN LA NEGATIVA -0-

Y para que así conste, expido la presente **CERTIFICACIÓN**, en Carolina,
Puerto Rico, 23 de junio de 2015.


ANTONIO VÁZQUEZ COLLAZO
SECRETARIO



Reglamento del Programa de
Adquisición, Rehabilitación y Venta de
Propiedades Reposeidas

Municipio
Autónomo
De
Carolina
Programa HOME

1. Introducción

El Programa "HOME" del Municipio de Carolina tiene como objetivo ayudar a familias de ingresos bajos a tener una vivienda decente y asequible. Desde el 1992 el Municipio fue designado como Jurisdicción Participante (PJ) bajo el Programa HOME Investment Partnership Program "HOME". La responsabilidad operacional y administrativa del Programa "HOME" en Carolina se ha establecido en el Departamento de Vivienda Municipal.

El Departamento de Vivienda de Carolina (Departamento) tiene la misión de facilitar alternativas de vivienda adecuada, segura y a precios accesibles, para mejorar las condiciones de vida de las familias de escasos recursos de Carolina y de otros ciudadanos necesitados.

El interés del Municipio es llevar a cabo una actividad de adquisición, rehabilitación y venta de viviendas reposeídas por la banca. En este Reglamento se establecen los parámetros de implantación de dicha actividad.



2. Descripción de la Actividad

El Municipio separará inicialmente la cantidad de \$1,000,000 de fondos HOME para utilizarlos en la adquisición, rehabilitación y venta de propiedades reposeídas por la banca privada y otras entidades. El Municipio utilizará los fondos para costos permitidos incluyendo "Project Related Soft and Hard Cost" según lo establece la reglamentación y la circular CPD 06-01.

3. Uso de Fondos Disponibles

3.1 Los Fondos del programa HOME pueden ser utilizados para los siguientes costos elegibles:



Hard Costs	Soft Costs
• Adquisición de terrenos. • Preparación de terrenos. • Construcción • Mano de Obra y Materiales.	• Servicios arquitectónicos, de ingeniería o relacionados a los servicios profesionales requeridos para preparar planos, dibujos o especificaciones en un proyecto. • Costos de procesamiento y para establecer el financiamiento de un proyecto, tales como tarifas de originación (rate) de prestamistas privados, reportes de crédito, estudios de título, grabado y archivo de documentos legales, permisos de construcción, costos de abogados, tasación privada, por un estimado independiente, costos de construcción y contratistas. • Costos de auditoría del proyecto que el PJ pueda requerir con respecto al desarrollo del mismo. • Tarifas de impacto que se cargarán a todos los proyectos dentro de la jurisdicción. • Certificación de costos del proyecto por un Contador Público Autorizado.

3.2 Todos los costos de arquitectura, ingeniería y otros servicios profesionales incurridos 24 meses antes de la firma del contrato entre el desarrollador y el Municipio, podrán ser pagados si los mismos son reconocidos en el acuerdo firmado (Final Rule 2013).

3.3 Bajo este programa el municipio utilizará los fondos HOME para adquirir las propiedades repositadas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal (HUD), La Administración de Veteranos,

Instituciones Hipotecarias de Puerto Rico, Compañías de Seguros para Hipotecas Privadas, Agencias Gubernamentales, y otras entidades privadas que tuviesen propiedades reposeídas. Las propiedades reposeídas serán rehabilitadas y vendidas a compradores de bajo, moderado y mediano ingreso, que sean elegibles para proveerles oportunidad para adquisición de vivienda mientras se preserva el inventario de propiedades y se revitalizan las comunidades.

4. Adquisición de Propiedades

4.1 El Municipio trabajará directamente con instituciones hipotecarias que adquieren viviendas que han sido reposeídas, para las cuales se ha completado el proceso legal y se hallan dentro del inventario actual de la institución o del inversionista. Una vez se han identificado las propiedades reposeídas, el Municipio negociará con la Institución Hipotecaria para obtener un descuento razonable (descuento recomendado de 25% del valor de tasación o mejor oferta). El Municipio documentará cada transacción de adquisición con una tasación y un informe de revisión que cumpla con las leyes aplicables.



4.2 Las propiedades serán visitadas por personal del Municipio y serán evaluadas para la participación en el programa previo a cualquier oferta que sea sometida. Todas las propiedades han de estar estructuradas de una manera lógica. En el caso de que la propiedad no se encuentre en una condición estable y/o que el costo de rehabilitación exceda los límites económicos establecidos en este documento o la misma sea considerada como estorbo público, el Municipio tiene la opción de demoler la estructura y edificar una nueva en el lugar existente.

4.3 Una inspección preliminar, incluyendo fotografías, será completada utilizando como mínimo los Estándares de Calidad de Vivienda. Esta inspección evaluará todas las violaciones de salud y seguridad junto

con otras preocupaciones potenciales que pueden requerir una inspección especializada posteriormente. La propiedad también será evaluada en cuanto al aspecto ambiental. Todas las propiedades seleccionadas para este programa, cumplirán con los Códigos de Construcción Local una vez rehabilitada. Los sistemas principales de la propiedad, tales como el sistema eléctrico, plomería, techado y base, serán atendidos inicialmente. Es la intención del programa traer las propiedades a un estándar similar al de Housing Quality Standards (HQS) utilizado en el Programa Sección 8.

4.4 Las propiedades serán evaluadas a base de asequibilidad y viabilidad económica de la vivienda reparada para propietarios de bajo y moderado ingreso. La cantidad máxima de fondos HOME a ser utilizada en cualquier propiedad será de \$105,000, incluyendo el costo de adquisición, rehabilitación, y desarrollo. La selección de las propiedades estará sujeta a la viabilidad de las mismas y a que no se encuentren en zonas inundables (Zona 1).



4.5 El Municipio llevará a cabo evaluaciones ambientales de las propiedades antes de proceder a la adquisición y rehabilitación de las mismas. La evaluación ambiental es requerida por HUD en cuanto a todas las propiedades adquiridas. Para todas las propiedades construidas previo al año 1978, también se requerirá la inspección necesaria para determinar la presencia de pintura a base de plomo. Si se identifica pintura a base de plomo, se procederá con las prácticas aplicables sobre trabajos de remoción de plomo y en los contratos se certificará que la estructura está libre de plomo. No se prevé el cumplimiento con el Davis-Bacon Act ya que éste aplica a los proyectos de ocho o más unidades y en esta actividad el Municipio adquirirá propiedades individuales.

5. Rehabilitación de las Propiedades

5.1. Una vez la propiedad ha sido adquirida, el Municipio preparará un escrito detallado sobre el trabajo y el estimado de costo para la propiedad. Todas las propiedades construidas antes del año 1978 serán examinadas para determinar la presencia de pintura a base de plomo, y cualquier rehabilitación requerida será llevada a cabo de acuerdo con las prácticas adecuadas de remoción de plomo. Todos los contratos certificarán que la estructura está libre de plomo. Una evaluación ambiental ha de ser completada para todas las propiedades antes de la adquisición para adquirir y comenzar cualquier rehabilitación.

5.2. El Municipio rehabilitará propiedades residenciales, tanto individuales como multi-familiares. Los costos de rehabilitación pueden incluir la labor, materiales, permisos, asesoría sobre pintura de plomo, remoción y limpieza, y remoción de barreras, medidas de eficiencia energética, remoción de asbesto y ejecución del programa. Los proyectos de rehabilitación involucrando una unidad en un edificio de múltiples unidades que pertenecen a un condominio, estarán limitadas a las unidades particulares y no involucrarán la rehabilitación de porciones de la propiedad que sean de áreas comunes.

6. Estándares de la Propiedad

6.1. Todos los trabajos de construcción y/o rehabilitación aprobados para uso de los fondos HOME tienen que cumplir con todos los Códigos de Construcción y/o Rehabilitación en Puerto Rico. Además, estas unidades deben cumplir con las condiciones y requisitos contenidos los Housing Quality Standards.

6.2. Deben cumplir, además, con los Códigos Locales, los reglamentos

aplicables y las Ordenanzas vigentes relacionadas a calidad, zonificación y aspectos relacionados al desarrollo y/o rehabilitación de unidades de viviendas.

7. Proceso de Gerencia del Proyecto

- 7.1. El proceso de desarrollo y construcción y/o rehabilitación del proyecto debe cumplir con el itinerario de trabajo y actividades avalado en la propuesta aprobada por el Programa HOME para el proyecto.
- 7.2. Toda Orden de Cambio que se origine en las fases de construcción y/o rehabilitación del proyecto tienen que estar autorizadas previamente por el Programa HOME.
- 7.3. El equipo de trabajo asumiendo responsabilidades directas e indirectas en las fases de desarrollo del proyecto, debe ser el mismo incluido y descrito en la propuesta aprobada para el proyecto. Ninguna firma de servicios distinta a las aprobadas en la propuesta podrá ser utilizada en el desarrollo de las actividades relacionadas al proyecto.
- 7.4. La asistencia financiera HOME asignada al proyecto, deberá utilizarse para cubrir los costos asociados a las partidas presupuestarias aprobadas en la propuesta del proyecto. Ningún recurso HOME será utilizado para costos asociados a actividades distintas a las aprobadas en la propuesta.
- 7.5. El desarrollo del proyecto deberá ser inspeccionado constantemente durante todas las fases de desarrollo y construcción y/o rehabilitación del mismo. Estas inspecciones deberán ser documentadas y estar disponibles para verificación por el Programa HOME del Municipio de Carolina.
- 7.6. La inspección final del proyecto deberá certificar que todos los trabajos incluidos, descritos y aprobados en la propuesta del proyecto fueron

realizados de acuerdo a los estándares y códigos de construcción aplicables al proyecto desarrollado.

8. Venta de Propiedades

8.1. Una vez las unidades de vivienda sean rehabilitadas, serán vendidas por el municipio a las familias elegibles. El precio de venta no debe de ser mayor a la cantidad equivalente al costo de adquirir y rehabilitar la vivienda consistente con los estándares de vivienda contenidos para asegurar una condición habitable.

8.2. A los compradores de vivienda que participen en la iniciativa se le requerirá la obtención de una primera hipoteca al nivel máximo asequible (según definido por la proporción de deuda a ingreso de la institución hipotecaria). Las hipotecas serán provistas mediante instituciones reconocidas por el Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico que utilizan productos hipotecarios aceptados por HUD.

8.3. El subsidio del Programa HOME será igual a la diferencia entre la primera hipoteca y el precio de venta de la unidad. La cantidad del subsidio actual por unidad de vivienda se determinará a base de los precios de venta y la cantidad de la primera hipoteca que las familias elegibles puedan obtener de una institución hipotecaria apropiada.

8.4. El subsidio provisto estará sujeto a las restricciones de asequibilidad según descrito en este documento. Si el comprador vende la unidad antes de que se complete el periodo de asequibilidad automáticamente activará la restricción de asequibilidad descrita.

8.5. Los compradores elegibles tendrán 60 días para completar el proceso de aprobación de préstamos. Si un solicitante incumple con la fecha límite o

se determina que no cumplió con los requisitos básicos de elegibilidad, podrá ofrecerse la propiedad a otras familias que cualifiquen.

8.6. El ingreso del programa recibido de la venta o renta de las unidades asistidas será utilizado para actividades elegibles del programa HOME. El Municipio podrá pagar los honorarios de desarrollo que sean justos y razonables como parte de la adquisición y el proceso de rehabilitación. Los honorarios de desarrollo y otros gastos relacionados asociados con la adquisición y rehabilitación han de ser considerados como tipos de costos relacionados a la ejecución del programa y serán cargados a los proyectos individuales que sean asistidos.

9. Elegibilidad de los Participantes

9.1. Cualquier persona o familia que interese participar de esta actividad sufragada con fondos HOME podrá solicitar asistencia económica si:

- 
- a) Su ingreso no excede el límite de ingresos bajos permitidos bajo el Programa de Sección 8, o el ingreso de la familia no excede el 80% de la Mediana para Carolina, según lo establece HUD, por tamaño familiar. Para acreditar el cumplimiento con este requisito, deberá presentar copia certificada de la planilla de contribuciones de ingresos radicada en el Departamento de Hacienda.
 - b) No tiene propiedad residencial a su nombre, según lo certifique el CRIM.
 - c) No tiene deuda contributiva con el Departamento de Hacienda o si posee una deuda, que está cubierta bajo un plan de pago y el mismo se encuentre al día.

- d) Autoriza al Programa HOME del Municipio de Carolina tramitar su informe de crédito para estimar los compromisos financieros del solicitante.
- e) En todas las actividades de compradores, el participante debe tomar un curso de consejería de vivienda con la entidad autorizada por HUD y el Municipio. Se deberá presentar copia del certificado que demuestre que participó de dicha consejería (Final Rule 2013).

9.2. La reglamentación establece que el 100% de los fondos del Programa HOME que administran las jurisdicciones participantes durante un año programa que se inviertan en actividades elegibles, deben desembolsarse en unidades de vivienda cuyos ocupantes cualifiquen como familias de ingresos bajos, al momento de determinar su elegibilidad o al momento de ocupar su hogar, lo que sea más tarde.

9.3. Los límites de ingreso familiar por composición familiar los publica HUD anualmente y deberán ser revisados por el personal del programa HOME. Copia de la Tabla vigente de los Niveles de Ingresos Máximos que anualmente se publica se mantendrá adjunta a esta Guía para uso de los técnicos de programa.



9.4. Durante la evaluación inicial se considerarán los ingresos de **todas las personas** del grupo familiar (relacionadas o no relacionadas que ocuparan la unidad) para determinar la elegibilidad de acuerdo a lo requerido por HUD. La relación de ingresos **de todos los miembros** adultos de la familia se desglosará en la sección de Solicitud de Participación al Programa. El ingreso del grupo familiar no podrá exceder el 80% de la mediana para el área y el tamaño familiar. Estos límites son publicados anualmente por HUD y serán parte de este guía operacional.

9.5. Para determinar el ingreso máximo del grupo familiar se utilizará el estándar del programa de la forma del IRS 1040. Bajo este estándar se requiere la investigación del ingreso anticipado por el año natural de las siguientes categorías para cada uno de los miembros adultos del componente familiar:

- a) Ingresos de salarios, sueldos, propinas, bonificaciones, comisiones y otros.
- b) Ingreso neto devengado de la operación de un negocio o profesión.
- c) Ingresos por concepto de activos incluyendo los intereses de cuentas de cheques o de ahorros, intereses y dividendos de certificados de depósito, acciones o bonos, o ingresos provenientes de rentas de propiedad inmueble.
- d) Ingresos por concepto de beneficios de seguro social, anualidades, póliza de seguros, fondos de retiro, pensiones, beneficios por muerte o incapacidad o cualquier pago en bloque por la dilación en el desembolso de dichos beneficios.
- e) Ingresos por concepto de desempleo o incapacidad.
- f) Ingresos por concepto de manutención de los niños menores o manutención personal por concepto de divorcio y efectivo y regalos por recibir contribuciones recurrentes de organizaciones o individuos que no residan en la unidad de vivienda.
- g) Ingresos por participar en las fuerzas armadas de los Estados Unidos, incluyendo la Reserva o la Guardia Nacional



9.6. El Participante deberá presentar evidencia de al menos dos meses de cualquier fuente de ingreso devengado por El, y todos los miembros que residan o vayan a residir en la unidad asistida con fondos HOME. Esta evidencia será evaluada por el personal del programa HOME para determinar su elegibilidad. Cualquier documentación de ingreso tendrá una vigencia de 6 meses desde el momento de su emisión.

9.7. El Final Rule de 2013 establece que los siguientes tipos de estudiantes estarán excluidos de solicitar directamente asistencia del programa si:

- Está matriculado en una universidad;
- Tiene menos de 24 años;
- No es un veterano del alguna de las ramas del ejercito de los Estados Unidos;
- Es soltero;
- No tiene dependientes;
- No tiene impedimentos.

9.8. El Municipio evaluará los criterios de elegibilidad de las familias con objetividad y consistencia. Toda información será revisada cuidadosamente, sin considerar factores que no sean los establecidos por el programa para otorgar asistencia financiera bajo el programa HOME. A las familias se les dará la oportunidad para explicar sus circunstancias, proveer información adicional y, de ser necesario, explicar la base bajo la cual se toma una decisión relacionada con su elegibilidad.

9.9. Los requisitos específicos de elegibilidad se encuentran en la Guía Para la Determinación de Elegibilidad de los Participantes del Programa HOME.

10. Requisitos de Evaluación Financiera de los Participantes



10.1 El Final Rule del 2013 del Programa HOME requiere que el Municipio evalúe la capacidad financiera del participante, la institución financiera y las condiciones de refinanciamiento. A esos efectos se observará el siguiente procedimiento:

a) Capacidad Financiera

Para todos los casos de personas que vayan a adquirir una unidad se deberá evaluar la relación de ingresos-deudas, la cantidad de

subsidio, los gastos recurrentes necesarios para mantener la vivienda (mantenimiento, utilidades, etc.), activos disponibles para adquirir la vivienda, y los recursos disponibles para mantener la unidad. El comprador de vivienda tiene el derecho de obtener asistencia económica de acuerdo a sus ingresos. La cantidad de la ayuda será determinada de acuerdo a la relación del pago mensual de la unidad entre el ingreso mensual de la familia. Se determinará que la ayuda es adecuada si el estimado del pago mensual de la hipoteca se encuentra entre el 15% y el 45% del ingreso familiar mensual. Si el pago mensual es menos que el 15% del ingreso mensual familiar se deberá reducir el subsidio otorgado por el programa. Si el pago mensual es mayor que el 45% del ingreso familiar mensual la familia deberá recibir un subsidio mayor.

- b) La cantidad máxima de asistencia HOME a ser otorgada a un participante para pronto y gastos de cierre no puede exceder los límites 221 (d)-3 del área servida.
- c) Bajo el programa el Municipio podrá asignar desde \$1,000 hasta el máximo permitido por la reglamentación, la disponibilidad de fondos, y las condiciones del participante. Esta cantidad podrá ser utilizada como subsidio para la adquisición o el desarrollo de una propiedad. La cantidad a asignarse a cada familia participante dependerá de los siguientes elementos:

- 
1. Ingreso y gastos de la Familia
 2. La composición familiar (tamaño de la unidad)
 3. El valor del mercado de la unidad a ser adquirida

11 Evaluación de la Institución Financiera y Producto Hipotecario

- 11.1 La solicitud de un préstamo hipotecario es uno de los puntos

claves a la hora de comprar una vivienda. Es responsabilidad del participante seleccionar la institución bancaria de su predilección y cumplir con los requisitos de información que éstos establezcan. Regularmente los requisitos de información del banco son similares a los del programa HOME y la evidencia a presentar es la misma.

11.2 Una vez evaluados todos los ingresos de la familia el banco preparará lo que se conoce como "cotización" o un estimado de buena fe. En este documento se desglosan los términos y condiciones por los cuales la institución bancaria aprobaría el préstamo hipotecario. Los ingresos considerados por el banco son incluidos en el estimado de buena fe. Se le debe requerir al participante que presente copia del documento para la verificación del mismo.

11.3 Existen circunstancias donde el ingreso reportado al Municipio puede diferir del utilizado por el Banco. Esto se debe a exclusiones establecidas por la reglamentación y/o a los métodos de "underwriting" utilizados por la banca privada. Los bancos hipotecarios utilizan diferentes modelos de "underwriting" para la aprobación de los préstamos. Estos modelos están basados en el riesgo que puede presentar la aprobación del préstamo. No todos los ingresos tienen la misma validez ni calidad para los bancos. Por ejemplo los ingresos de pensiones de seguro social, retiro y otros tienen un valor mayor al momento de evaluar el préstamo hipotecario. Los bancos consideran este ingreso de buena calidad y en algunas ocasiones puede ser incrementado su valor hasta en 25%. Esto significa que un participante que tenga ingreso de pensión por \$20,000 y solicite un préstamo garantizado por "Fannie Mae" podría presentar en el estimado de buena fe un ingreso de \$25,000.

11.4 Al encontrarse con diferencias en los ingresos reportados por el participante el técnico debe evaluar el estimado de buena fe presentado

por el banco y determinar el origen de las discrepancias. Si la discrepancia cae bajo una de las permitidas por la reglamentación deberá establecer en el expediente en qué consiste la misma y la cantidad de la diferencia. Toda oferta de financiamiento hipotecario deberá ser evaluada por el técnico para determinar que la misma es adecuada. Independientemente de la determinación de la banca privada la autorización para aceptar un financiamiento hipotecario recae en la evaluación del Municipio. En el caso de refinanciamiento se utilizarán los mismos criterios que se utilizan para la aprobación de los préstamos hipotecarios de adquisición.

12 Disponibilidad y Restricciones Hipotecarias

12.1 Las viviendas adquiridas con fondos HOME, estarán sujetas a los siguientes requisitos de asequibilidad para un término no menor que el periodo aplicable, descritos en las tablas a continuación. Los mismos cobran vigencia una vez que se ha completado el proyecto o se ha adquirido la unidad. Durante el periodo de asequibilidad, las siguientes reglas relacionadas a la inversión de los compradores y al programa de fondos HOME serán aplicables:

- 
- a) La vivienda adquirida con fondos HOME será la única residencia de los participantes y no será alquilada ni utilizada para otros propósitos.
 - b) El participante no podrá hipotecar, vender, donar, ceder o en cualquier forma enajenar la propiedad, sin el consentimiento por escrito del Municipio.
 - c) El Municipio puede inspeccionar la propiedad para asegurar que la participación esté en cumplimiento con estos requisitos durante el periodo de asequibilidad de la propiedad.

- d) El incumplimiento con los términos y condiciones mencionados en esta disposición obligará a los participantes a reembolsar la cantidad total que le otorgó el Municipio como subsidio.

12.2 La reglamentación del Programa HOME exige que la unidad de vivienda permanezca como vivienda asequible por un período determinado de tiempo, de acuerdo a la cantidad de asistencia económica recibida por el comprador y el periodo de ocupación de la unidad, según lo ilustra la siguiente tabla:

Subsidio	Años requeridos de Afordabilidad	Tiempo ocupando la unidad	Por ciento de Recobro
\$0-15,000	5 años	36 meses o menos	100%
		De 37 a 48 meses	50%
		De 49 a 60 meses	20%
\$15,001 a \$40,000	10 años	60 meses o menos	100%
		De 85 a 108 meses	50%
		De 109 a 120 meses	20%
\$40,001 o más	15 años	144 meses o menos	100%
		De 145 a 168 meses	50%
		De 169 a 180 meses	20%

12.3 El municipio recibirá siempre el treinta (30%) del valor neto de la ganancia que será establecida por el precio de venta o tasación después de descontar todas las deudas que gravan la propiedad, incluyendo la inversión del dueño.

12.4 Luego del término establecido el subsidio otorgado se convertirá en un donativo (regalía). Los fondos recobrados serán reinvertidos por el Municipio de Carolina para ayudar a otros compradores a obtener una

vivienda dentro de los límites territoriales del Municipio de Carolina. El costo por utilizar agencias de bienes raíces (corredores o vendedores) para la venta de la propiedad lo asumirá el Programa Home.

12.5 Desde el otorgamiento de la escritura de compraventa, el (los) dueño (s) – participante (s), no podrá (n) refinanciar, permutar, vender, ceder, traspasar o enajenar en forma alguna el inmueble, por el término indicado anteriormente con este documento, sin la previa autorización del Municipio de Carolina. Durante este término representantes del Municipio de Carolina podrán inspeccionar periódicamente la propiedad para asegurarse que el (los) dueños (s)-participante (s) cumple (n) con las restricciones y condiciones convenidas. De no cumplir con las condiciones anteriormente expresadas el (los) dueño (s)-participante (s) deberá (n) rembolsar el total del subsidio otorgado. Además, cubrirá los gastos, costas y honorarios de abogados en que incurra el Municipio de Carolina en caso de cualquier gestión o reclamación judicial o extrajudicial para el cobro de la deuda. El Municipio no recuperará la inversión del Programa HOME al vencer el período de asequibilidad.

13 Medidas para asegurar el cumplimiento de los requisitos de asequibilidad a largo plazo

13.1 El Municipio adoptará las medidas que se enumeran a continuación para asegurarse que se cumplan con los requisitos de asequibilidad:

- 
- a) Proveerá orientación adecuada sobre las restricciones del Programa previo a la concesión de las regalías.
 - b) Revisará periódicamente las restricciones de reventa contenidas en el pagaré y la escritura de hipoteca.

- c) Efectuará inspecciones periódicas a las propiedades, para asegurarse de que los participantes cumplan con las restricciones.

13.2 Para todos los casos aplicarán los siguientes requisitos:

- a) Los participantes pagarán \$5,000 para cubrir los costos de los servicios legales originados por el incumplimiento de los términos del acuerdo contractual o las condiciones de esta disposición.
- b) Los participantes permitirán que el subsidio del HOME constituya una segunda hipoteca sobre su propiedad.
- c) Los documentos requeridos para calcular el HOME y las ganancias netas son los siguientes:

1. Precio de Venta de la Unidad de Vivienda (Settlement Statement)
2. Inversión del propietario, evidencia de pago del pronto, de los gastos de cierre, de los pagos al principal, y de cualquier otra inversión de capital para mejorar la unidad de vivienda (original Settlement Statement and Capital Expenditures Receipts)
3. Una vez se presentan los documentos, el Municipio determinará la cantidad de la recaptura para cada caso de manera individual.



13.3 Además de las restricciones de recaptura a ser incorporadas en el título de compra venta y el pagaré correspondiente, se establecerán las siguientes:

- a) El refinanciamiento se limitará a las mejoras del capital sin ganancia de capital. Esta restricción es necesaria, ya que el refinanciar con un reembolso en efectivo tendría el efecto de reducir la ganancia en la

reventa, incumpliendo con el propósito de las disposiciones sobre la reventa. En adición a esto, un pago mensual mayor luego de refinanciar puede representar un riesgo de reposición de la vivienda debido a los ajustes en el ingreso.

- b) Establecer como requisito que la propiedad será utilizada como residencia principal del comprador. La misma no podrá ser alquilada, cedida, vendida, donada, permutada, o dedicada a otros usos sin el consentimiento escrito del Municipio.

14 MERCADEO AFIRMATIVO

14.1 El Municipio cumplirá con las disposiciones sobre mercadeo afirmativo según lo requiera la reglamentación federal. El Municipio cumplirá y requerirá a toda entidad que reciba los fondos HOME llevar a cabo lo siguiente:

- a) Todo método para informar al público sobre las reglas federales relativas a vivienda ("Federal Fair Rules") y la política de mercadeo afirmativo de la institución deberá estar disponible y se colocará en los tableros edictos.
- b) Se orientará a todo cliente potencial sobre los requisitos, derechos y condiciones que le aplican.
- c) Se debe mantener un expediente de las acciones de mercadeo afirmativas que se realizan.
- d) Toda guía de actividades deberá estar disponible para la clientela interesada.
- e) Se debe mantener un plan de acción correctiva cuando no obtengan los resultados deseados.



15 Conflicto de Interés

15.1 Ningún miembro del cuerpo legislativo del Municipio y ningún oficial, empleado o agente del Administrador, quien realice políticas o funciones en la toma de decisiones o tenga responsabilidades concernientes a la planificación e implementación de este Programa, o familiar inmediato, podrá ser elegible para asistencia de acuerdo al 24 CFR Sección 92.356.

15.2 Ninguna persona que sea empleado, agente, consultor oficial o funcionario designado o electo del Municipio que ejerza o haya ejercido cualquier función o responsabilidad con respecto a las actividades del programa de Rehabilitación de Vivienda, o que esté o haya estado en una posición de participar en el proceso de toma de decisiones u obtener información privilegiada con respecto al programa, podrá beneficiarse de los servicios que provee el programa, y tampoco podrá obtener un interés financiero, en cualquier contrato, sub-contrato o acuerdo, incluyendo aquellas personas o entidades con las cuales tiene afiliación familiar o de negocio, durante su incumbencia como empleado, agente, consultor, oficial o funcionario designado o electo del Municipio, ni durante el periodo de un año después de su incumbencia.

15.3 En caso de que cualquier persona solicite una excepción a esta cláusula y el Municipio determine que es razonable dicha petición, se seguirá el procedimiento establecido en la reglamentación aplicable. El Departamento de Vivienda Federal (HUD) podrá otorgar dispensas tomando en consideración las circunstancias de cada caso particular. Para que la dispensa sea aprobada el Municipio debe solicitar la misma por escrito incluyendo todos los documentos relacionados al caso. El Departamento de vivienda Federal ha establecido que la siguiente documentación deberá ser incluida con la solicitud:

a. Carta solicitando la dispensa incluyendo:

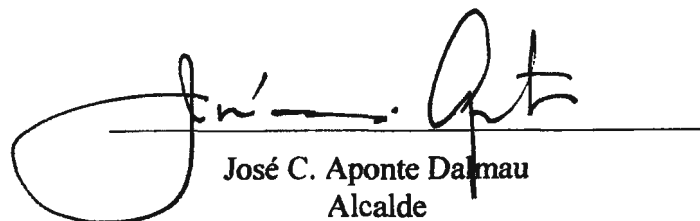
- i. Nombre del empleado o personas para las cuales se solicita la dispensa;
 - ii. Posición que ocupa y deberes y responsabilidades de la persona que trabaja en el Municipio
 - iii. En caso de que sea un pariente, relación con el empleado (padre, madre, hijo, tío, etc.)
 - iv. Justificación que permite que se le conceda la excepción.
- b. Copia de la certificación de publicación debidamente firmada por el Gerente del Programa HOME indicando cómo y cuándo fue hecha la publicación.
- c. Opinión Legal

16 Expedientes

16.1 El Municipio establecerá y mantendrá los expedientes de los proyectos por cinco (5) años posteriores al vencimiento del período de asequibilidad, según se requiere en las Secciones **92.252 y 92.254** de 24 CFR, para facilitar que HUD pueda determinar si se está cumpliendo con los requisitos del Programa. Esto incluye todos los documentados relacionados con el proceso de construcción y con el proceso de elegibilidad de los participantes.

17 Cierre de Proyecto

17.1 El proyecto se considera terminado cuando se completen todos los trabajos de construcción, se cumpla con los estándares de construcción, el último pago se haya desembolsado, el 100% de las unidades estén ocupadas, y el proyecto se haya completado en el sistema IDIS.



José C. Aponte Dalmáu
Alcalde
Gobierno Municipal Autónomo de Carolina