



PROCESO DE EVALUACIÓN ALTERNA DE RAZONABILIDAD DE COSTOS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

PROCEDIMIENTO DE OPERACIÓN ESTÁNDAR DEL PROGRAMA CDBG- DR Y CDBG-MIT

Fecha de vigencia: **3 de octubre de 2022** Revisión: **01**

Aprobado por: **Orison Trossi-Olivera** Fecha de aprobación: **3 de octubre de 2022**
Secretario Asociado
CDBG-DR | MIT

ÍNDICE

I. PROPÓSITO.....	1
II. OBJETIVO.....	2
III. FORMULARIOS / DOCUMENTOS RELACIONADOS.....	2
IV. RESPONSABILIDADES.....	3
V. DEFINICIONES/SIGLAS.....	5
VI. EQUIPO Y MATERIALES.....	6
VII. PROCEDIMIENTOS.....	7
A. REMISIÓN Y EVALUACIÓN DE DOCUMENTOS – INICIATIVE DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.....	7

I. PROPÓSITO

El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**Vivienda**) ha sido designado como la agencia responsable de administrar los fondos asignados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (**HUD**, por sus siglas en inglés) que se administran a través de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario – Recuperación ante Desastres (**CDBG-DR**, por sus siglas en inglés) y de Mitigación (**CDBG-MIT**, por sus siglas en inglés). Actualmente, la implementación del Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (**Programa R3**) y el Programa de Mitigación de Vivienda Unifamiliar (**Programa SFM**, por sus siglas en inglés), proveen tres (3) alternativas para brindar asistencia a los solicitantes elegibles. Cuando la asistencia de una reparación o una reconstrucción no es viable, se les ofrece reubicarse voluntariamente a un hogar más seguro.

Vivienda ha extendido una invitación a constructores de hogares de vivienda unifamiliar a que suscriban sus proyectos para evaluación cuando los mismos cumplan con los parámetros establecidos en esta guía de referencia. Esta iniciativa busca aumentar la cantidad de subvenciones en beneficio de los solicitantes de los Programas R3 y SFM con un vale de reubicación (**vale**) que no han logrado identificar una unidad de vivienda fuera de zonas de peligro.

II. OBJETIVO

El objetivo es establecer un proceso de evaluación alterna para que Vivienda pueda validar la razonabilidad de costo y/o razonabilidad del precio de venta de unidades de vivienda unifamiliar de nueva construcción, por un periodo determinado, según la duración de la Subvención CDBG-DR y/o CDBG-MIT. Como resultado, este proceso proveerá una evaluación técnica en sustitución de una tasación de las unidades de vivienda de nueva construcción.

Luego que el proponente someta la información requerida, Vivienda evaluará y determinará el precio razonable de venta. Del proponente aceptar los términos de Vivienda, las unidades podrían ser incluidas en la lista o inventario de unidades disponibles para ofrecer a los participantes de los Programas de R3 y SFM.

III. FORMULARIOS / DOCUMENTOS RELACIONADOS

La siguiente es una lista de los anejos, plantillas, flujos de trabajo, y formularios a los que se hace referencia en este Procedimiento de Operación Estándar (**POE**). El personal que implementa este POE debe referirse a los anejos, plantillas, flujos de trabajo, y formularios para recibir orientación adicional.

- **Anejos**
 1. Carta de Intención entre el Departamento de la Vivienda y Constructor de Vivienda Unifamiliar
- **Plantillas**
 1. Certificación del Proponente – Remisión y Cumplimiento de Requisitos
 2. Validación de la Remisión del Proponente
 3. Evaluación Técnica de la Razonabilidad del Precio de Venta
- **Flujograma**
 1. Proceso de Remisión, Evaluación y Resultado
- **Portal de Remisión**
 1. Portal para la Remisión de los Proyectos (según se indica a continuación)

IV. RESPONSABILIDADES

Los proponentes someterán la información de sus proyectos a través de la plataforma digital¹ según las instrucciones indicadas.

La remisión deberá incluir:

1. información general del proyecto
2. información general del proponente
3. características ambientales
4. tiempo estimado de entrega
5. precio de venta
6. área de las unidades
7. área del solar
8. cantidad de unidades
9. documentos relacionados al diseño que incluye, pero no se limita a:
 - a. planos de desarrollo de diseño
 - b. planos de construcción
 - c. especificaciones técnicas
 - d. estimado de costo de construcción detallado
 - e. otros.

Cuando Vivienda valide que el proyecto cumple con los prerequisites mínimos ambientales, el precio de venta de las unidades sea igual o menor a los vales de reubicación del programa y haya sido remitido con toda la información necesaria, Vivienda procederá con la evaluación técnica de razonabilidad del precio de venta de las unidades. El precio de venta quedará establecido por un periodo determinado.

Los proponentes deberán cumplir con los siguientes criterios generales según el proceso establecido;

1. Las unidades unifamiliares tendrán un precio de venta igual o menor a los vales de reubicación emitidos por el Programa.
 - a) El Programa emite el vale de reubicación según la composición familiar del solicitante de la siguiente forma²:
 - a. Un solicitante que requiera una unidad de vivienda de dos (2) dormitorios, se le ofrece un vale de reubicación por \$160,000.00
 - b. Un solicitante que requiera tres (3) dormitorios, se le ofrece un vale por \$185,000.00 y, por último;

¹ Los proponentes someterán voluntariamente la información de sus proyectos a través de la página web <https://bit.ly/3xMVT5svu>

- c. Un solicitante que requiera cuatro (4) dormitorios o más, se le ofrece un vale por \$200,000.00
- b) Como mínimo, los solicitantes de los Programas R3 y SFM deberán adquirir una unidad con la cantidad de habitaciones según la determinación del Programa.
- c) Los solicitantes podrán adquirir una unidad con mayor cantidad de habitaciones según la determinación de los Programas. Sin embargo, el precio de venta no excederá la cantidad del vale de reubicación, según aplique.
- d) Las unidades serán nuevas y no habrán sido ocupadas previamente.

Las unidades cumplirán con los códigos de construcción vigentes, los requisitos de las agencias reguladoras (según aplique), no se ubicarán en zonas de peligro (zonas susceptibles a inundación, áreas con susceptibilidad o vulnerables a deslizamiento) y obtendrán el Permiso de Uso, según aplique. Los estándares mínimos de diseño deberán ser reflejados en los documentos de desarrollo de diseño o construcción, especificaciones técnicas y estimado de costo detallado según remitido por el proponente.

Vivienda se reserva el derecho de realizar la evaluación técnica de razonabilidad de costo y razonabilidad del precio de venta a los proyectos remitidos con toda la información necesaria, según le aplique. La **Certificación del Proponente – Remisión y Cumplimiento de Requisitos** formará parte de los documentos de la remisión. Los proyectos de desarrollo y construcción de hogares de vivienda unifamiliar serán financiados con el capital del constructor de hogar, proponente, desarrollador o su institución financiera. Vivienda no proveerá préstamos, financiamiento, adelantos, garantías o servirá de colateral para dicha actividad.

Las responsabilidades para la actividad propuesta se delimitan a continuación:

- **Área Programática:** Se refiere a cualquier Área/Departamento/División de Vivienda para el Programa CDBG-DR y/o CDBG-MIT. Es responsable de crear POEs, entre otros documentos, para cumplir con los objetivos y condiciones de los Programas CDBG-DR y/o CDBG-MIT.
- **Proponente:** Se refiere a cualquier constructor de hogar, desarrollador o entidad en su carácter personal o jurídico que suscribe su proyecto de vivienda unifamiliar nueva para evaluación de Vivienda y la posible inclusión de sus unidades de vivienda unifamiliar en la lista de propiedades para ser ofrecidas a los solicitantes con un vale de reubicación del Programa. El proponente es responsable de remitir voluntariamente sus proyectos, entregar toda la información necesaria para que Vivienda realice una evaluación técnica y pueda determinar la razonabilidad del precio de venta de las unidades remitidas.

- **Personal de Evaluación:** Se refiere a cualquier representante de Vivienda para el Programa CDBG-DR y/o CDBG-MIT. Es responsable de completar una evaluación inicial de los documentos remitidos por el proponente. Una vez el Punto de Contacto Programático determine que el proponente ha remitido la información necesaria y bajo los requisitos establecidos, la remisión será enviada al estimador de costo para la evaluación de razonabilidad del precio de venta.
- **Estimador de Costo:** Se refiere a un representante autorizado por Vivienda para llevar a cabo la evaluación de razonabilidad del precio de venta de las unidades remitidas por el Proponente. El estimador de costo realizará la evaluación con la información necesaria y determinará si requiere de información adicional antes de completar la evaluación. La evaluación técnica de razonabilidad del precio de venta será entregada por escrito a Vivienda con una recomendación, la metodología utilizada y un desglose detallado que sustente la conclusión.³

V. DEFINICIONES/SIGLAS

- **Actividad:** Una unidad de trabajo necesaria para completar un paquete de trabajo de un proyecto (que incluye múltiples actividades). Se requiere tiempo, recursos y esfuerzos para completar cada actividad.
- **Anejos:** Documentos que se utilizan para respaldar el POE (p. ej., anejos, plantillas, formularios, flujogramas y otros).
- **CDBG-DR:** Subvención en Bloque para Desarrollo Comunitario y Recuperación ante Desastres.
- **CDBG-MIT:** Subvención en Bloque para Desarrollo Comunitario y Recuperación de Mitigación.
- **Certificaciones:** Documentos que se deben completar como parte del POE.
- **Costo Razonable:** Un costo se considera razonable si por su naturaleza y monto, no excede lo que una persona prudente incurriría bajo condiciones similares en el momento en que se tomó la decisión de incurrir en el costo.⁴

³ El Sector de Vivienda del Programa CDBG-DR ha determinado que la evaluación de razonabilidad de costos aquí contemplada es una mejor herramienta que las tasaciones tradicionales de bienes inmuebles para determinar si las propiedades presentadas por los Desarrolladores cumplen con los requisitos y objetivos del inventario de unidades de vivienda unifamiliares disponibles para participantes con vales de reubicación. "While this part does not require an appraisal for these transactions, Agencies may still decide that an appraisal is necessary to support their determination of the market value of these properties, and, **in any event, Agencies must have some reasonable basis for their determination of market value.**" - 49 CFR Appendix A to Part 24 (Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition for Federal and Federally-Assisted Programs); 49 CFR Subpart B - Real Property Acquisition § 24.101(b)(2)(ii)

⁴ 2 C.F.R. § 200.404. Para más información, hacer referencia a la Sección 3 de las Guías Intersectoriales del Programa CDBG-DR disponibles en el portal virtual de Vivienda: <https://cdbq-dr.pr.gov/download/guias-intersectoriales/>.

- **DSDR, por sus siglas en inglés:** Subsecretario de Recuperación ante Desastres en español.
- **Formularios:** Documentos que se deben completar como parte del POE.
- **Destinatario/Administrador de fondos:** Una entidad que recibe una adjudicación de ayuda financiera de una agencia federal para llevar a cabo un propósito público de apoyo o estímulo autorizado por una ley de los Estados Unidos. Vivienda es la agencia gubernamental designada por el Gobernador de Puerto Rico como administrador de los fondos CDBG-DR y CDBG-MIT asignados al Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- **HUD, por sus siglas en inglés:** Se refiere al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.
- **Mapa de tasas de seguros de inundación:** Conocido como mapa **FIRM**, por sus siglas en inglés. Se refiere al mapa oficial de una comunidad en el que la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (**FEMA**, por sus siglas en inglés) ha delimitado las zonas especiales de peligro de inundación (**SFHA**, por sus siglas en inglés), las elevaciones de la base de la inundación (**BFE**, por sus siglas en inglés) y las zonas de prima de riesgo aplicables a la comunidad.
- **Vivienda:** Se refiere al Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.
- **Programa:** Una serie de proyectos manejados colectivamente.
- **Proyecto:** Un esfuerzo temporero orientado hacia el cumplimiento de objetivos para crear un resultado único.
- **Parte responsable:** El área programática según se define en la sección anterior.
- **Viable:** El resultado final de la evaluación de un Procedimiento de Operación Estándar. Esto significa que el área encargada del POE entiende que el proceso está listo para implementarse.
- **Unidad de Vivienda Nueva:** Se refiere a una unidad de vivienda unifamiliar, de nueva construcción y que no haya sido ocupada previamente.
- **POE:** Se refiere al Procedimiento de Operación Estándar

VI. EQUIPO Y MATERIALES

El proponente, es responsable de proveer su información de oficina, ubicación y contar con el personal, equipos y materiales que sean necesarios para implementar el procedimiento. Vivienda, los Programas CDBG-DR y CDBG-MIT, sus agentes y representantes no compensarán al proponente por la remisión voluntaria o reembolsarán por el costo directo o indirecto para implementar el procedimiento.

VII. PROCEDIMIENTOS

A. REMISIÓN Y EVALUACIÓN DE DOCUMENTOS – INICIATIVA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

A continuación, se indican los pasos que deberá(n) seguir la(s) Parte(s) Responsable(s) identificada(s) en este POE.

CONDICIÓN QUE DA INICIO AL PROCESO

Los constructores de un hogar nuevo (proponentes) someterán la información de sus proyectos a través de la plataforma digital, según las instrucciones indicadas en dicha plataforma al momento de someter la información. Cuando Vivienda valide que el proyecto cumple con los requisitos ambientales, el precio de venta de las unidades sea igual o menor a los vales de reubicación, y haya sido remitido con toda la información necesaria, Vivienda recomendará continuar con la evaluación de razonabilidad de costo y razonabilidad del precio de venta de las unidades.

[1] Remisión de Documentos PROPONENTE

- 1.1 El proponente someterá la información y documentos de su proyecto a través del Portal de Remisión (página web). Esta actividad culminará cuando se cumplan con los siguientes pasos:
 - Leer y aceptar las condiciones estipuladas
 - Leer y aceptar las instrucciones generales
- 1.2 Información general del proyecto
 - Nombre del Proyecto
 - Municipio
 - Dirección Física
 - Coordenadas (NAD 83):
 - Latitud
 - Longitud
- 1.3 Características Ambientales⁵
 - Zona de Inundación Mapa FIRM
 - Numero de Panel

⁵ Las zonas identificadas como inundables según los Mapas de Tasas de Seguros de Inundación vigente (**FIRM**, por sus siglas en inglés) y los "Advisory Map" adoptados en marzo de 2018, con particular atención a las zonas de alto riesgo costero VE y zonas de alto riesgo por ríos AE. Para determinar la ubicación en esta zona, se tomará en consideración no la totalidad del solar, sino, la ubicación de la estructura o las obras a realizarse. Las áreas identificadas como de alta y de muy alta susceptibilidad a deslizamientos y áreas con historial de deslizamientos o que se encuentran identificadas como depósitos de deslizamientos (QI) según los cuadrángulos geológicos de Puerto Rico del *United States Geological Survey* "USGS".

- Fecha de Panel
 - Zona de Inundación Mapa PIRM
 - Numero de Panel
 - Fecha de Panel
 - Área de Susceptibilidad a Deslizamiento
 - Bajo
 - Moderado
 - Alto
 - Máximo
- 1.4 Información Detallada del Proyecto
 - + Nombre del Proponente (organización, corporación, entidad o dueño del proyecto).
 - + Dirección Física del Proponente
 - + Correo Electrónico
 - + Numero de Contacto
 - + Nombre del Representante Autorizado, (si aplica)
 - + Descripción del Proyecto (máximo de 300 palabras)
 - + Estimado de Costo Total del Proyecto
 - + Fase Actual del Proyecto
 - Fase de Desarrollo de diseño
 - Fase de Documentos de Construcción
 - Proceso de Obtención de Permisos
 - Permiso de Construcción Obtenido
 - Construcción en Progreso
 - Obra Completada
 - + Fecha de Entrega de las Unidades
 - + Cantidad Total de las Unidades
- 1.5 Información de las Unidades (2, 3, 4 o más habitaciones). El proponente indicará esta información según la particularidad de su proyecto y la cantidad de unidades y habitaciones:
 - + Precio de Venta
 - + Área de las Unidades (en pies cuadrados)
 - + Área del Solar de las Unidades (en metros cuadrados)
 - + Cantidad Total de Unidades (se refiere a la cantidad de unidades que estarán disponibles y forman parte de la remisión del proponente)
- 1.6 Estándares mínimos de Diseño;

Para establecer un nivel de consistencia mínimo entre los diseños de las unidades de vivienda unifamiliar de nueva construcción, Vivienda solicita que las unidades cumplan con los siguientes criterios. Estos pueden ser excedidos a discreción del proponente y/o su diseñador en cuanto al

desempeño de los materiales, calidad y técnicas de construcción. La siguiente lista de criterios deberán ser cumplidos, según solicitado:

Tabla 1: Área habitable mínima según el tipo de unidad (determinado por la cantidad de habitaciones).

Tipo de Unidad	Área Mínima
2 habitaciones	1,000 pies cuadrados
3 habitaciones	1,150 pies cuadrados
4 habitaciones	1,300 pies cuadrados
> de 4 habitaciones	1,450 pies cuadrados

Tabla 2: Criterios Mínimos de Diseño para las unidades de vivienda unifamiliar de nueva construcción.

Ítem	Descripción
Material Principal de Construcción	Hormigón reforzado. Serán permitidos sistemas de construcción alternos tales como paneles de hormigón insulados (" <i>insulated concrete forms</i> ", " <i>insulated concrete panels</i> "), sistemas de construcción prefabricados, modulares y/o bloques de cemento. La terminación de las superficies será de cemento "empañetado".
Pintura	Las superficies del interior y exterior serán pintadas.
Losas de Piso y Zócalos	Cerámica o Porcelana
Cocina	Gabinetes resistentes al agua. Esto incluye, pero no se limita a: "PVC", "MDF" o " <i>Particle Board</i> " hidrófugo, y otros. Nota: Materiales absorbentes al agua no serán aceptados.
Habitaciones	Incluirán abanicos de techo con luminaria integrada tipo LED (bombilla de rosca regular " <i>standard</i> ")
Sala	Incluirán abanicos de techo con luminaria integrada tipo LED (bombilla de rosca regular " <i>standard</i> ")
Comedor	Incluirán abanicos de techo con luminaria integrada tipo LED (bombilla de rosca regular " <i>standard</i> ")
Luces Interior y Exterior	Tipo LED (bombilla de rosca regular " <i>standard</i> ")
Equipos de Agua	Certificados por <i>WaterSense</i> (incluye, pero no se limita a duchas, inodoros, grifos y otros).

Sistema de Calefacción de Agua	Calentador Solar con tanque de almacenamiento de agua
Sistema de Almacenamiento de Agua	400 galones, incluye sistema de presurización de agua. Las líneas de agua y eléctricas serán diseñadas e instaladas en el interior de las paredes. Diseño según los códigos y regulaciones aplicables.
"Rough in" para Sistema Fotovoltaico	Los conductos eléctricos serán diseñadas e instaladas según el material y diámetro que corresponda e instalada en el interior de las paredes hasta dos pies (2') de distancia vertical por encima del nivel de techo terminado.
Otros	Incluirá un interruptor de transferencia manual que permita la conexión de un generador eléctrico.

1.7 Documentos del Proyecto

Indicar los documentos que serán incluidos como parte de la remisión. Para que Vivienda pueda evaluar la remisión, la información y documentos requeridos deberán estar completos y correctos. Los planos, especificaciones técnicas y estimado de costo detallado, deberán reflejar los estándares mínimos de diseño de manera gráfica y/o descrita. Estos documentos deberán incluir toda la información necesaria para que el estimador de costo pueda evaluar el estimado de costo detallado sometido por el proponente. Esto incluye, pero no se limita a las disciplinas correspondientes y acciones propuestas.

- + **Certificación del Proponente – Remisión y Cumplimiento de Requisitos**
- + Plano Seguro, (si aplica)
 - o Aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos (**OGPe**) y según los requisitos de la sección correspondiente de la versión actual del Reglamento Conjunto de la Junta de Planificación de Puerto Rico.
- + Plano de Situación ("seed file")
 - o Según los requisitos de la sección correspondiente de la versión actual del Reglamento Conjunto de la Junta de Planificación de Puerto Rico.
 - o Firmado y sellado por un Agrimensor licenciado en Puerto Rico
 - o Incluir las credenciales del Agrimensor licenciado
- + Planos de Desarrollo de Diseño (si aplica y según la fase de diseño correspondiente), en formato PDF y DWG. Incluye, pero no se limita a:
 - o Plano de situación: planos de diseño arquitectónico/urbano, civil, estructural, mecánico, eléctrico y otros.

- o Planos de las unidades de vivienda unifamiliar: planos de diseño arquitectónico, civil, estructural, mecánico, eléctrico y otros.
- + Planos de Construcción (si aplica y según la fase de diseño correspondiente), en formato PDF y DWG. Incluye, pero no se limita a:
 - o Plano de situación: planos de diseño arquitectónico/urbano, civil, estructural, mecánico, eléctrico y otros.
 - o Planos de las unidades de vivienda unifamiliar: planos de diseño arquitectónico, civil, estructural, mecánico, eléctrico y otros.
- + Especificaciones Técnicas, en formato PDF
- + Estimado de Costo Detallado del Proyecto (según las divisiones de MasterSpec®, formato PDF y XLS
 - o Incluye, pero no se limita;
 - + Costo de la propiedad
 - + Costos de estudios y análisis
 - + Costo del desarrollo
 - + Honorarios de diseño
 - + Costo de permisos
 - + Preparación, demolición, utilidades, movimiento de tierra, construcción, terminaciones y otros
 - + Costo de materiales, mano de obra, y otros
 - + Costo de inspecciones
 - + Seguros, arbitrios, patentes
 - + Condiciones generales
 - o Incluye toda la información desglosada en sus respectivas partidas, e incluye las unidades, costos unitarios, cantidades, materiales, mano de obra, subtotales, totales y otros.
- + Foto Aérea (ilustra el solar y proyecto)
- + Imágenes Tridimensionales (ilustran las unidades propuestas y diseño urbano del proyecto)
- + Otra Información Adicional que sea necesaria para validar la razonabilidad del precio de venta de las unidades propuestas por el proponente.
- + Leer y aceptar las Condiciones y Certificación en el Portal de Remisión.

“Certifico que la información remitida es relacionada al proyecto de referencia es correcta y completa. Entiendo y acepto que (i) el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, agentes y/o representantes autorizaos realizarán una evaluación de la razonabilidad de costo y razonabilidad del precio de venta de las unidades del proyecto; (ii) evaluarán el costo de construcción, del proyecto o desarrollo y tomará en cuenta cualquier otra información para evaluar la

razonabilidad del precio de venta de dichas unidades; (iii) Para ser considerado como “viable” las unidades no podrán exceder la cantidad del vale emitido por el Programa, no podrán estar ubicadas en zonas de peligro y cumplirán con los Estándares Mínimos de Diseño de Vivienda Unifamiliar Asequible para esta iniciativa; (iv) Una vez que Vivienda complete la evaluación de razonabilidad del precio de venta y el proponente acepte los términos de Vivienda, las unidades del proyecto podrían ser incluidas en la lista de unidades disponibles para ofrecer a los solicitantes con un vale de reubicación. (v) Los solicitantes del Programa tendrán libre determinación de seleccionar las unidades de los proponentes, o seleccionar otras unidades del mercado; (vi) Los mismos no serán obligados o inducidos a seleccionar las unidades remitidas en este proceso; (vii) La determinación de esta evaluación no garantiza que los solicitantes seleccionen las unidades del proyecto o sean adquiridas por Vivienda; (viii) En el caso que las unidades sean seleccionadas por los solicitantes, las mismas serán inspeccionadas por un representante del Programa para evaluar el cumplimiento con los Estándares de Calidad Residencial (HQS, por sus siglas en inglés) de HUD para validar que la misma sea “decente, segura y salubre”⁶ y sean entregadas según remitidas y aceptado entre las partes. (ix) Los proyectos de desarrollo y construcción de hogares de vivienda unifamiliar serán financiados con el capital del constructor del hogar, desarrollador o proponente. (x) Vivienda no proveerá prestamos o financiamiento para dicha actividad. El Programa, sus agentes y representantes se

⁶ 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. Además, la Agencia 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; (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 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)).

rigen por la Política sobre Información de Identificación Personal, Confidencialidad y No Divulgación; Política Anti-Fraude, Desperdicio, Abuso o Malversación; Política de Conflictos de Interés y Estándares de Conducta; Política de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades para los Programas CDBG-DR y CDBG-MIT; Política de Reclamaciones; Política sobre la Duplicación de Beneficios y otras. Para más información, puede acceder a la página web de la Subvención.⁷

- + Indicar Nombre del Proponente o Representante Autorizado que ha completado el proceso de remisión del proyecto en el Portal.
 - + Indicar Fecha de la remisión una vez sea completada.
 - + Oprimir la pestaña de remisión para completar el proceso.
- 1.8 Se completa el proceso de la remisión del proponente con esta acción.

[2] Evaluación de Inicial PERSONAL DE EVALUACIÓN

El Personal de Cumplimiento es responsable de completar una evaluación inicial de la información y los documentos remitidos por el proponente utilizando la plantilla, **Validación de la Remisión del Proponente.**

- 2.1 El Personal de Evaluación evaluará los documentos remitidos en el Portal de Remisión según el orden y secuencia de las remisiones.
- + La evaluación inicial validará si la remisión procede a la segunda parte de la evaluación técnica (evaluación de razonabilidad de costo y razonabilidad del precio de venta, o
 - + La evaluación inicial validará si la remisión requiere de información y/o documentos antes de proceder a la segunda parte de la evaluación técnica.
- 2.2 Cuando el Personal de Evaluación complete la evaluación inicial, y determine que requiere información, documentos adicionales o aclaraciones, éste le enviará una notificación por correo electrónico al proponente solicitando la información y/o documentos necesarios para completar la actividad.
- 2.2.1 El Personal de Evaluación solicitará al proponente por correo electrónico en un periodo igual o menor a **tres (3) días calendario.**
- + El proponente tendrá un término de **quince (15) días calendario** para remitir la información y/o documentos

⁷ Todas las políticas de Vivienda están disponibles 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/>

solicitados antes de que su remisión se determine como “no responsivo” e “inactivo”.

- 2.2.2 El Personal de Evaluación enviará una notificación al Proponente por correo electrónico con el resultado de esta primera etapa de la evaluación inicial y se anejará el documento de evaluación.
- 2.3 El proponente proveerá la información y/o documentos según sea necesario a través de correo electrónico y en respuesta al mensaje del Personal de Evaluación y/o a través del portal de remisión, según corresponda.
- 2.4 El Personal de Evaluación evaluará y validará la información, documentos y requisitos según descritos anteriormente.
 - 2.4.1 El proceso culminará si la información indica que el proyecto se ubica en zonas de peligro y/o el precio de venta es mayor a la cantidad de los vales de reubicación (según determinado por el Programa). En este caso, se le notificará al proponente por escrito y tendrá un término de **quince (15) días calendario** para corregir la información antes de que su remisión se determine como “no responsivo”.
- 2.5 Una vez el Personal de Evaluación determine que el proponente ha remitido la información, los documentos necesarios y bajo los requisitos establecidos, la remisión será enviada al estimador de costo para la evaluación de razonabilidad de costo y razonabilidad del precio de venta. El documento “**Validación de la Remisión del Proponente**” forma parte de esta sección del proceso.

[3] Evaluación Técnica

ESTIMADOR DE COSTO

El Estimador de Costo realizará la evaluación técnica para determinar la razonabilidad de costo y la razonabilidad del precio de venta de las unidades remitidas por el Proponente una vez que el Personal de Evaluación refiera el caso para la evaluación técnica. El estimador de costo realizará la evaluación con la información necesaria según descrita anteriormente y el resumen de dicha evaluación será utilizando la plantilla, **Evaluación Técnica de la Razonabilidad del Precio de Venta**.

- 3.1 El Estimador de Costo evaluará los documentos remitidos por el proponente para determinar si los documentos son suficientes para completar la evaluación técnica o si requiere de información y/o documentos adicionales.
- 3.2 Cuando el Estimador de Costo complete la evaluación preliminar, y requiera información y/o documentos éste le enviará una notificación al

Personal de Evaluación solicitando la información y/o documentos necesarios para completar la actividad. A su vez,

- 3.2.1 Personal de Evaluación solicitará al proponente por correo electrónico en un periodo igual o menor a **tres (3) días calendario**.
 - + El proponente tendrá un término de **quince (15) días calendario** para remitir la información y/o documentos solicitados antes de que su remisión se determine como “no responsivo”.
- 3.3 El Estimador de Costo enviará una notificación por correo electrónico al Personal de Evaluación con el resultado de esta solicitud y se anejará el documento de solicitud de información, según corresponda.
- 3.4 El proponente proveerá la información y/o documentos según sea necesario a través de correo electrónico y en respuesta al mensaje del Personal de Evaluación y/o a través del portal de remisión, según corresponda.
 - 3.4.1 El Personal de Evaluación enviara la información y/o documentos necesarios al Estimador de Costo, según sea necesario.
- 3.5 El Estimador de Costo evaluará y validará la información, documentos y requisitos según descritos anteriormente.
 - 3.5.1 El proceso culminará si la información identifica que el proyecto se ubica en zonas de peligro y/o el precio de venta es mayor a la cantidad de los vales de reubicación (según determinado por el Programa).
 - 3.5.2 Se le notificará al proponente por escrito y tendrá un término de **quince (15) días calendario** para tomar medidas correctivas antes de que su remisión se determine como “no responsivo”.
- 3.6 El proceso continuará a la evaluación técnica para validar la razonabilidad de costo del proyecto y/o razonabilidad del precio de venta de las unidades de vivienda unifamiliar de nueva construcción. El Estimador de Costo tendrá un periodo igual o menor a **treinta (30) días calendario** para completar la evaluación técnica.
 - 3.6.1 El Estimador de Costo proveerá, como mínimo, la siguiente información;
 - + Descripción de la unidad (cantidad de habitaciones)
 - + Amenidades de las unidades;
 - + Precio de venta propuesto;
 - + Razonabilidad del precio de venta;
 - + Razonabilidad de costo del proyecto y/o desarrollo; y
 - + Determinación del precio de venta

La evaluación técnica de razonabilidad del costo del proyecto y razonabilidad del precio de venta será entregada por escrito vía correo electrónico y/o portal de evaluación interna, al Personal de Evaluación y Vivienda, con una recomendación, la metodología utilizada, y un desglose detallado que sustente la conclusión. Este proceso culmina con la conclusión escrita del Estimador de Costo que incluye, pero no se limita a la recomendación los anejos correspondientes.

[4] Notificación ÁREA PROGRAMÁTICA

La evaluación técnica de razonabilidad de costo y razonabilidad del precio de venta será enviada al Proponente por correo electrónico con una recomendación de viabilidad. Con esta recomendación, a su discreción, Vivienda podría continuar con el proceso de elaboración de la **Notificación de la Determinación de Razonabilidad del Precio de Venta** e incluirá la información del proponente, compañía, número de remisión, nombre del proyecto y otra información pertinente. La misma incluirá la descripción del proyecto, la cantidad del vale de reubicación (según el tipo de unidad), el área de la unidad y del solar, la cantidad de unidades, descripción, amenidades y otros.

[5] Lista de Unidades y Proyectos ÁREA PROGRAMÁTICA

Cuando la **Notificación de la Determinación de Razonabilidad del Precio de Venta** sea establecido y el proponente acepte el resultado de la evaluación de razonabilidad del precio de venta, el proyecto podría ser incluido en la lista de unidades y proyectos disponibles para ofrecer a los solicitantes con un vale de reubicación.

Los solicitantes de los Programas con un vale de reubicación tendrán libre determinación de seleccionar las unidades de los proponentes, o seleccionar otras unidades del mercado. Los mismos no serán obligados o inducidos a seleccionar las unidades remitidas según esta o cualquier otra iniciativa o proceso alterno.

CONDICIÓN QUE CULMINA EL PROCESO

Una vez las unidades del proyecto sean incluidas en la lista de unidades y/o proyectos disponibles para ser ofrecidos a los solicitantes con un vale de reubicación culmina este proceso y procede el flujograma, los estándares de proceso y las guías del Programa continuaran según establecido.

FIN DEL PROCEDIMIENTO.

APROBACIÓN

	Nombre	Título	Firma	Fecha
Aprobado:	Orison Trossi Olivera, PE	Secretario Asociado Programa CDBG-DR/MIT		3 de octubre de 2022

HISTORIAL DE CAMBIOS

Versión	Fecha de aprobación	Razón para el cambio	¿Adiestramiento?
1	3 de octubre de 2022	Nuevo	Sí