

## **CAPITULO I - GENERALIDADES DEL PROGRAMA Y EL PLAN**

### **Introducción**

La Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico (AVP) recibe los fondos de operación para el Programa de Vivienda Pública del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés). La AVP es una agencia gubernamental creada y autorizada por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, para desarrollar y operar el Programa de Vivienda Pública dirigido a familias de bajos y muy bajos ingresos, según los límites de ingresos establecidos por HUD.

La AVP participa con HUD en un Contrato Anual de Contribuciones (ACC, por sus siglas en inglés) para administrar el Programa de Vivienda Pública. Mediante éste, la AVP es responsable de asegurar el cumplimiento de las leyes, los reglamentos y avisos federales. Además, debe establecer las políticas y procedimientos para implementar los requisitos federales y para asegurar la consistencia en la operación del Programa.

El Capítulo I consta de tres (3) partes:

- Parte 1: La Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico (AVP)
- Parte 2: El Programa de Vivienda Pública
- Parte 3: Políticas de Admisión y Ocupación Continuada

### **Parte 1: La Administración de Vivienda Pública**

#### **1.1 Ley Orgánica**

La Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico (AVP) fue creada por virtud de la Ley Número 66 del 17 de agosto de 1989, según enmendada. Conforme a la ley, la AVP tiene la facultad y la autoridad para establecer las políticas para la administración del Programa de Vivienda Pública. La visión de la AVP es servir como un instrumento fundamental de servicio para el desarrollo de las comunidades y promover las actividades que viabilicen suplir las necesidades de vivienda de los solicitantes y arrendatarios, con énfasis en el cumplimiento de los requisitos. La AVP promoverá además, la consecución de niveles de calidad de vida más altos.

La AVP es gobernada por una Junta de Gobierno, y sus miembros son elegidos por el Secretario del Departamento de la Vivienda, de acuerdo a las leyes locales. La Junta de Gobierno está compuesta por miembros del sector público y privado según se detalla a continuación:

- Secretario(a) del Departamento de Vivienda (Presidente de La Junta);
- Secretario(a) del Departamento de Trabajo;
- Secretario(a) del Departamento de la Familia;

**POLITICAS DE ADMISION Y OCUPACION CONTINUADA**

- Director(a) Ejecutivo(a) de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico;
- Tres (3) miembros; dos (2) de éstos residentes de diferentes proyectos de vivienda pública.

La administración del Programa de Vivienda Pública, las funciones y las responsabilidades del personal de la AVP están definidas de acuerdo con los requisitos de HUD, las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada y las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

**1.1.2 Organización y Estructura de la AVP**

El Programa de Vivienda Pública es financiado por el gobierno federal y administrado por la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico (AVP) bajo el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y gobernado por la Junta de Gobierno.

La Junta de Gobierno evalúa las políticas bajo las cuales la AVP conduce sus trabajos, y se asegura de que esas políticas son seguidas por el personal de la AVP. La Junta de Gobierno es responsable de preservar y ampliar los recursos de la Agencia y de asegurar la viabilidad continua y el éxito de la misma. Los procedimientos formales de la AVP provienen de resoluciones escritas adoptadas por la Junta de Gobierno y anotadas en los registros oficiales de la AVP.

El funcionario principal del personal de la AVP es el Administrador, el cual es seleccionado y contratado por el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico conjuntamente con los miembros de la Junta de Gobierno. El Administrador supervisa las operaciones diarias de la AVP y es directamente responsable de poner en práctica las políticas establecidas. Las responsabilidades del Administrador incluyen la contratación, el adiestramiento y la supervisión del personal de la AVP, así como la elaboración de presupuestos y la planificación financiera de la AVP. Adicional, el Administrador está encargado de asegurar el cumplimiento de las leyes federales y estatales, y otros mandatos o requerimientos del Programa.

**1.1.3 Misión y Objetivos**

La misión de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico (AVP) es la de administrar efectivamente los recursos del Programa de Vivienda Pública, promover servicios para animar la autosuficiencia social y económica de los arrendatarios y juntos contribuir para lograr mejores estándares de vida en Puerto Rico.

Para lograr su misión la AVP:

- Reconoce a los residentes como sus clientes más importantes;
- Ejerce una administración competente y brindar un servicio excelente;
- Busca solución a los problemas en conjunto con los residentes así como con el sector privado y público;

- Implementa los recursos disponibles y aceptados para administrar y operar en forma efectiva el Programa de Vivienda Pública.

#### **1.1.4 Dedicación a la Ética y al Servicio**

Como agencia de servicio público, la AVP se compromete a brindar un servicio eficiente a las personas que solicitan vivienda pública, a los arrendatarios y al público en general. Por lo cual, la AVP ha determinado:

- Administrar las leyes, reglamentos y avisos federales y estatales aplicables, para lograr altas calificaciones o grados en los indicadores de evaluación, y al mismo tiempo mantener la eficiencia de la operación del Programa para asegurar un trato adecuado y consistente a la población que sirve.
- Proveer viviendas en buenas condiciones, decentes, seguras e higiénicas, conforme al Programa de Uniformidad de las Condiciones Físicas (UPCS, por sus siglas en inglés) para familias de bajos y muy bajos ingresos.
- Obtener una mezcla de familias con diferentes niveles de ingresos, tratando de atraer y retener familias con ingresos altos y procurando la desconcentración de la pobreza.
- Animar a las familias participantes a la autosuficiencia, a desarrollarse por sí mismas y ayudar a incrementar las oportunidades de la familia. Esto incluye ser facilitadores para viabilizar que las familias obtengan servicios de educación, servicios socio económicos, servicios de recreación y otros servicios relativos a las necesidades humanas.
- Promover el principio de vivienda justa y brindar igualdad de oportunidad a las familias que interesen participar del Programa de Vivienda Pública, sin importar su raza, color, origen, religión, grupo étnico e impedimento.
- Crear una conciencia pública positiva y fortalecer el nivel de apoyo a la familia y la comunidad mediante el cumplimiento de la misión de la AVP.
- Obtener y mantener un nivel óptimo de estándares y profesionalismo durante la administración diaria de todos los componentes del Programa.
- Administrar una Agencia eficiente y de alto rendimiento a través de mejoras constantes en los sistemas de apoyo de la AVP y del compromiso hacia sus empleados y el desarrollo profesional de éstos.
- Preservar, mejorar e incrementar el inventario del Programa de Vivienda Pública por medio de Programas de Financiamiento de Fondos de Capital, subsidios públicos y privados, créditos fiscales para vivienda, y otros recursos financieros aprobados por HUD.
- Mantener informados a los arrendatarios acerca de los requisitos y reglamentos del Programa y advertir a los participantes sobre el efecto de dichas reglas.

## **Parte 2: El Programa de Vivienda Pública**

### **1.2.1. Historia del Programa**

La Ley de Vivienda de los Estados Unidos de América de 1937, (The United States Housing Act of 1937) es responsable del nacimiento de las iniciativas federales del Programa de Vivienda Pública. La intención de la Ley fue la de proporcionar asistencia financiera a estados y ciudades para proyectos de obras o trabajos públicos, la erradicación de chozas y el desarrollo de vivienda razonable para familias de bajos ingresos.

La Ley de Vivienda de 1965 (The Housing Act of 1965) establece la disponibilidad de asistencia federal, administrada por medio de agencias públicas locales, para proporcionar fondos para reparación y rehabilitación de viviendas. Esta Ley originó también el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).

La Ley de Vivienda de 1969 (The Housing Act of 1969) creó por primera vez un fondo operativo para el Programa de Vivienda Pública. Antes de 1969, el Programa de Vivienda Pública se mantenía económicamente a sí mismo.

La Ley de Calidad de la Vivienda y Responsabilidad de Trabajo (The Quality Housing and Work Responsibility Act) conocida también como la Ley de Reforma de Vivienda Pública o Ley de Vivienda de 1998, tiene el propósito de proveer procedimientos administrativos para el Programa de Vivienda Pública y brindar a los arrendatarios mayores opciones. También brinda a las Agencias alternativas para reemplazar o revitalizar proyectos de vivienda pública que se encuentran en malas condiciones. Los aspectos principales de la Ley de Reforma incluyen: el establecimiento de rentas fijas, la obligación de la AVP de elaborar planes cada año y cada cinco (5) años; la verificación de ingresos; como requisito un 40% de todas las nuevas admisiones en Vivienda Pública durante cualquier año fiscal deben ser reservadas para familias extremadamente pobres; e incentivos para promover la autosuficiencia entre los arrendatarios.

### **1.2.2. Bases del Programa de Vivienda Pública**

HUD promulga reglamentos para implementar las leyes decretadas por el Congreso aplicables al Programa de Vivienda Pública. HUD entra en una relación contractual con la AVP para que ésta administre los programas de acuerdo a los reglamentos de HUD y también provee un fondo o subsidio a la Agencia. A su vez, la AVP debe crear procedimientos o políticas consistentes con los reglamentos de HUD. Las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada forman parte de dichos reglamentos y procedimientos. Las mismas deben ser aprobadas por la Junta de Gobierno de la AVP.

La labor de la AVP conforme a los reglamentos de HUD, es la de proveer viviendas decentes, seguras, higiénicas y en buen estado, de rentas bajas a familias de bajos ingresos. La AVP entrevista e interroga a las familias solicitantes y si éstas son elegibles y aceptadas, la AVP le ofrece a la familia una vivienda. Si la familia acepta la oferta, la AVP viene a formar parte de un Contrato de Arrendamiento con la familia. Cuando la

familia suscribe el Contrato de Arrendamiento se convierte en un arrendatario del Programa de Vivienda Pública.

Debido a que la AVP es el propietario del desarrollo de Vivienda Pública, la AVP es el Arrendador. La AVP debe cumplir con todas las responsabilidades legales y administrativas de un propietario, y administrar el Programa de acuerdo a los reglamentos de HUD y las políticas de la AVP.

### **1.2.3 Relación entre las Partes en el Contrato de Vivienda Pública**

La relación entre las partes es definida por los reglamentos federales y por el contrato. Los contratos estipulan las obligaciones y responsabilidades de las partes.

Los reglamentos federales identifican más extensivamente la importancia de las obligaciones de las partes involucradas en el Contrato. Para que el Programa trabaje correctamente y tenga éxito, es necesario conocer las funciones y obligaciones de cada una de las partes que interactúan entre sí.

Los aspectos principales de la relación entre las diferentes partes se detallan a continuación:

- El Congreso asigna los fondos;
- HUD financia a la AVP;
- Se establecen los Reglamentos del Programa y mediante el Contrato de Contribución Anual (ACC), HUD provee los fondos de operación;
- La AVP administra el Programa;
- La AVP y la familia entran en una relación contractual.

HUD tiene la responsabilidad de desarrollar reglamentos, requisitos, manuales instructivos, avisos y otros tipos de guías que ayuden a implementar las Leyes de Vivienda aprobadas por el Congreso. Además, asigna fondos o subsidios operativos, asigna fondos de capital, y brinda asistencia técnica a la AVP para interpretar y aplicar los requisitos del Programa.

La AVP es el propietario y administrador del Desarrollo de Vivienda Pública y administra el Programa bajo contrato con HUD. Tiene las siguientes responsabilidades:

- Establecer políticas y reglamentos a nivel local.
- Evaluar las solicitudes de familias interesadas para determinar si estas familias son elegibles para el Programa.
- Mantener una Lista de Espera y seleccionar las familias para admisión.
- Mantener las viviendas en buenas condiciones, realizando las reparaciones a tiempo.
- Entrevistar a las familias que solicitan.
- Ofrecer vivienda a las familias.

- Mantener todas las propiedades cumpliendo con estándares de decencia, seguridad y buen estado.
- Asegurarse de que las familias continúen cualificando durante la participación en el Programa.
- Cobrar la renta.
- Hacer cumplir e imponer las provisiones del Contrato de Arrendamiento.
- Asegurarse de que las familias cumplen con los reglamentos del Programa.
- Brindar a las familias un servicio oportuno y profesional.
- Cumplir con los requisitos de las disposiciones de ley sobre Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidad, la Ley de Violencia contra las Mujeres (VAWA, por sus siglas en inglés), reglamentos y requisitos de HUD, el Contrato Anual de Contribuciones (ACC), las solicitudes para financiamiento aprobadas por HUD, así como cumplir con las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada y otras leyes aplicables federales o estatales.

Las responsabilidades del residente se encuentran estipuladas en el Contrato de Arrendamiento de Vivienda Pública:

- Cumplir con los términos del Contrato de Arrendamiento;
- Brindar información completa y exacta a la AVP;
- Asistir a las citas o entrevistas programadas;
- Permitir las inspecciones de la vivienda;
- Mantener la vivienda en buen estado;
- No participar en actividades criminales;
- Utilizar la vivienda sólo para su residencia;
- Notificar a la AVP acerca del cualquier cambio en la familia o cualquier circunstancia que pueda afectar la participación en el Programa;
- No cometer fraude o abusar del Programa;
- Y cualquiera otra establecida por la AVP.

#### **1.2.4 Reglamentos Aplicables**

Los Reglamentos aplicables incluyen:

- 24 CFR Parte 5: Requerimientos Generales del Programa
- 24 CFR Parte 8: No al Discrimen
- 24 CFR Parte 135: Oportunidades Económicas para Familias de bajos ingresos y muy bajos ingresos
- 24 CFR Parte 901: Programa de Evaluación del Programa de Vivienda Publica
- 24 CFR Parte 902: Sistema de Evaluación del Programa de Vivienda Pública
- 24 CFR Parte 903: Planes de la Autoridad de Vivienda Publica

- 24 CFR Parte 905: Programa del Fondo Capital de Vivienda Publica
- 24 CFR Parte 906: Programa de Propietarios de Vivienda Publica
- 24 CFR Parte 908: Transmisión Electrónica de los Datos Requeridos de la Familia
- 24 CFR Parte 941: Desarrollo de Vivienda Pública
- 24 CFR Parte 943: Agencia de Vivienda Pública
- 24 CFR Parte 945: Vivienda Designada para Familias de Ancianos o Personas Incapacitadas, o ambos a la vez.
- 24 CFR Parte 960: Política de Admisión y Ocupación Continuada
- 24 CFR Parte 963: Contratos entre la Administración de Vivienda Pública y Residentes de Vivienda Pública que Poseen Negocios
- 24 CFR Parte 965: Proyectos Alquilados o Proyectos Propios de la Autoridad de Vivienda Pública - Requisitos Generales
- 24 CFR Parte 966: Procedimientos de Arrendamiento y Agravio
- 24 CFR Parte 968: Modernización de Vivienda Pública
- 24 CFR Parte 969: Continuación de la Operación de Proyectos Pertenecientes a la Autoridad de Vivienda Pública como Vivienda de Bajos Ingresos, después de haberse completado el servicio de deuda
- 24 CFR Parte 971: Evaluación del Potencial de la Revitalización Razonable de Ciertos Proyectos de Vivienda Pública Requerido por la Ley
- 24 CFR Parte 972: Conversión de Proyectos de Vivienda Pública a Programas de Asistencia a Residentes
- 24 CFR Parte 984: Programa de Autosuficiencia para Familias bajo Sección 8 y Vivienda Pública.
- 24 CFR Parte 990: El Programa de Fondos Operacionales de Vivienda Pública.

### **Parte 3: Políticas de Admisión y Ocupación Continuada**

#### **1.3.1 Propósito de las Políticas**

Las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada constituyen la declaración escrita de las políticas de la AVP utilizadas para administrar el Programa de Vivienda Pública de acuerdo a los reglamentos, leyes federales y a los requerimientos de HUD. Estas también apoyan los objetivos contenidos en el Plan Anual y Plan de Cinco (5) Años de la AVP.

Todos los asuntos relacionados con el Programa de Vivienda Pública que no estén incluidos en estas Políticas, serán gobernados por los reglamentos o leyes federales, los manuales y guías de HUD, avisos y leyes estatales y locales. Las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada han sido diseñadas para asegurar el cumplimiento con el Contrato de Contribución Anual (ACC) y todas las solicitudes aprobadas por HUD para el

financiamiento del Programa. La AVP es responsable por cumplir con todos los cambios en los reglamentos de HUD relacionados con vivienda pública. Si dichos cambios crean conflicto con el Plan, los reglamentos de HUD prevalecen.

Las Políticas han sido diseñadas para demostrar que la AVP está administrando su Programa de Vivienda Pública en una manera que refleja su dedicación a mejorar la calidad de vivienda disponible a sus solicitantes y residentes, así como su capacidad de administración en una forma que demuestra su responsabilidad hacia la confianza del público. Adicional, están diseñadas para lograr los siguientes objetivos:

- Proveer a familias de muy bajos y de bajos ingresos, condiciones de vivienda mejoradas, y al mismo tiempo mantener la renta a un nivel razonable;
- Operar una agencia de vivienda pública con una sólida base social y financiera que provee a sus clientes una vivienda decente, higiénica, y segura dentro de un ambiente libre de drogas;
- Evitar altas concentraciones de familias con bajos niveles socio-económicos en uno o todos sus proyectos;
- Negar legalmente la admisión a solicitantes o la ocupación continuada a residentes, cuyos hábitos y prácticas puedan razonablemente afectar de forma adversa la salud, seguridad, comodidad o bienestar de otros residentes, o el ambiente físico del vecindario, o representar un peligro a los empleados de la AVP;
- Procurar mantener un grupo de residentes en cada desarrollo compuesto de familias con un extenso rango de ingresos y capacidades para pagar la renta, que representen el rango de ingresos y capacidad de pago de renta de la jurisdicción de la AVP;
- Brindar oportunidades a familias que desean alcanzar la autosuficiencia;
- Asegurar el cumplimiento con el Título VI de la Ley de los Derechos Civiles de 1964 y demás leyes federales y los reglamentos aplicables para que las admisiones y la ocupación continuada se realicen sin consideración alguna de raza, color, religión, sexo, origen, nacionalidad, incapacidad o el estado familiar.

### **1.3.2 Contenido de las Políticas**

Las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada incluyen, entre otras:

- La organización de la Lista de Espera. Incluye el proceso de selección de las familias y asignación de vivienda; el procedimiento de admisión, para remover o eliminar nombres de solicitantes de la Lista de Espera; y el procedimiento para cerrar o volver a abrir la Lista de Espera.
- La política de traslados y las circunstancias bajo las cuales un traslado tendrá prioridad sobre una admisión;

**POLITICAS DE ADMISION Y OCUPACION CONTINUADA**

- Los estándares para determinar la elegibilidad, la cualificación o aprobación de arrendamiento, y el tamaño y tipo de unidad requerido;
- Los procedimientos para verificar la información que la familia ha proporcionado;
- Los métodos utilizados para lograr la desconcentración de la pobreza y la mezcla de diferentes familias con diferentes niveles de ingresos;
- El procedimiento de quejas y agravios;
- La política de re-exámen anual de familias;
- La política relacionada al cobro de deudas de los arrendatarios por concepto de renta u otros cargos:
- Los re-exámenes interinos del ingreso de la familia y su composición;
- La política de servicios comunitarios;
- La política acerca de la posesión de mascotas o animales domésticos y medidas de seguridad que se deben tomar.

**1.3.3. Actualización y Revisión de Políticas**

La AVP revisará sus políticas cuando así se requiera para cumplir con cambios efectuados en los reglamentos de HUD o en las leyes locales. La política original y subsiguientes cambios deben ser aprobados por la Junta de Gobierno de la AVP. Las secciones objeto de cambio deben ser incluidas en el Plan de la AVP y una copia de estos cambios debe ser enviada a HUD.

La AVP actualizará y revisará las Políticas de Admisión y Ocupación Continuada una vez al año, o más frecuentemente si así es necesario para reflejar los cambios de los reglamentos federales, leyes locales, operaciones de la AVP, o también para garantizar la consistencia del personal de la AVP en la operación y servicios del Programa.