



# MANTÉNGASE SEGURO

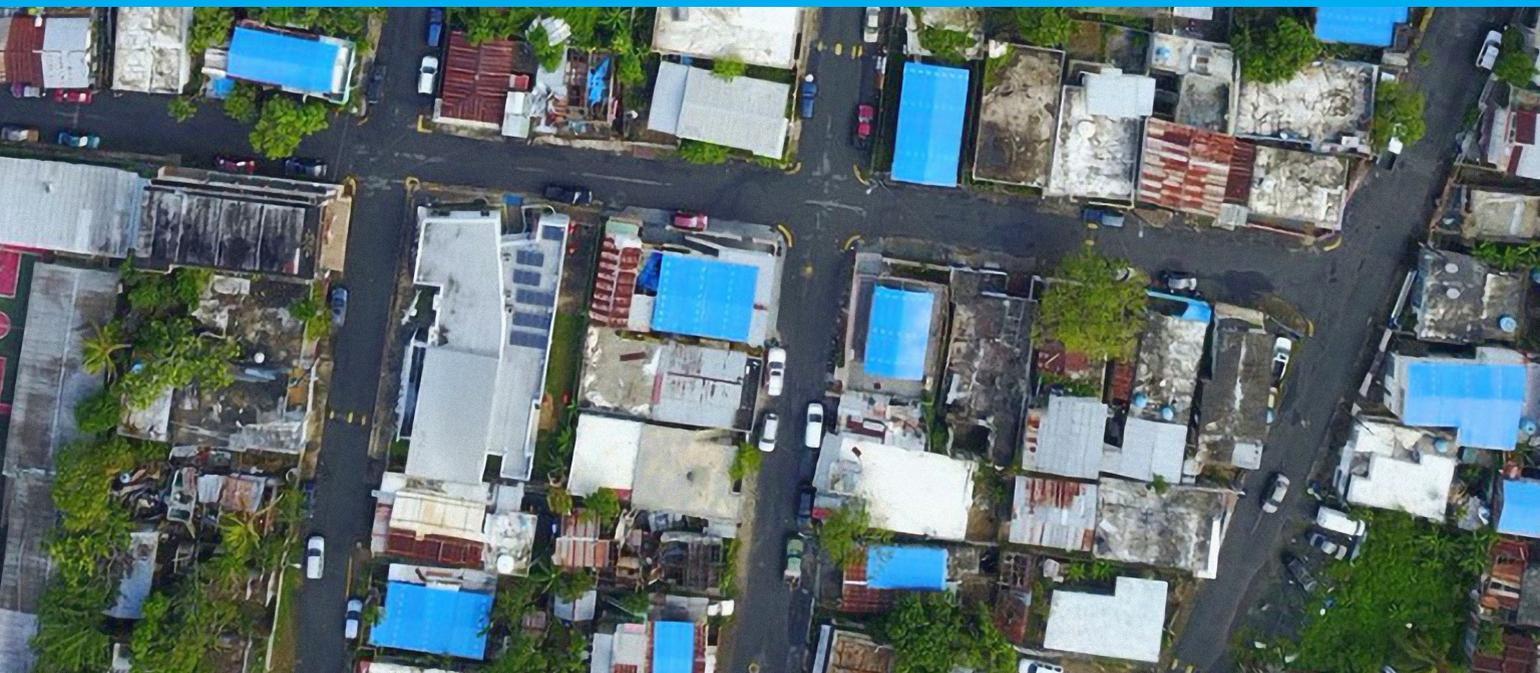
UNA GUÍA PARA EL DISEÑO DE VIVIENDAS  
RESILIENTES EN COMUNIDADES ISLEÑAS

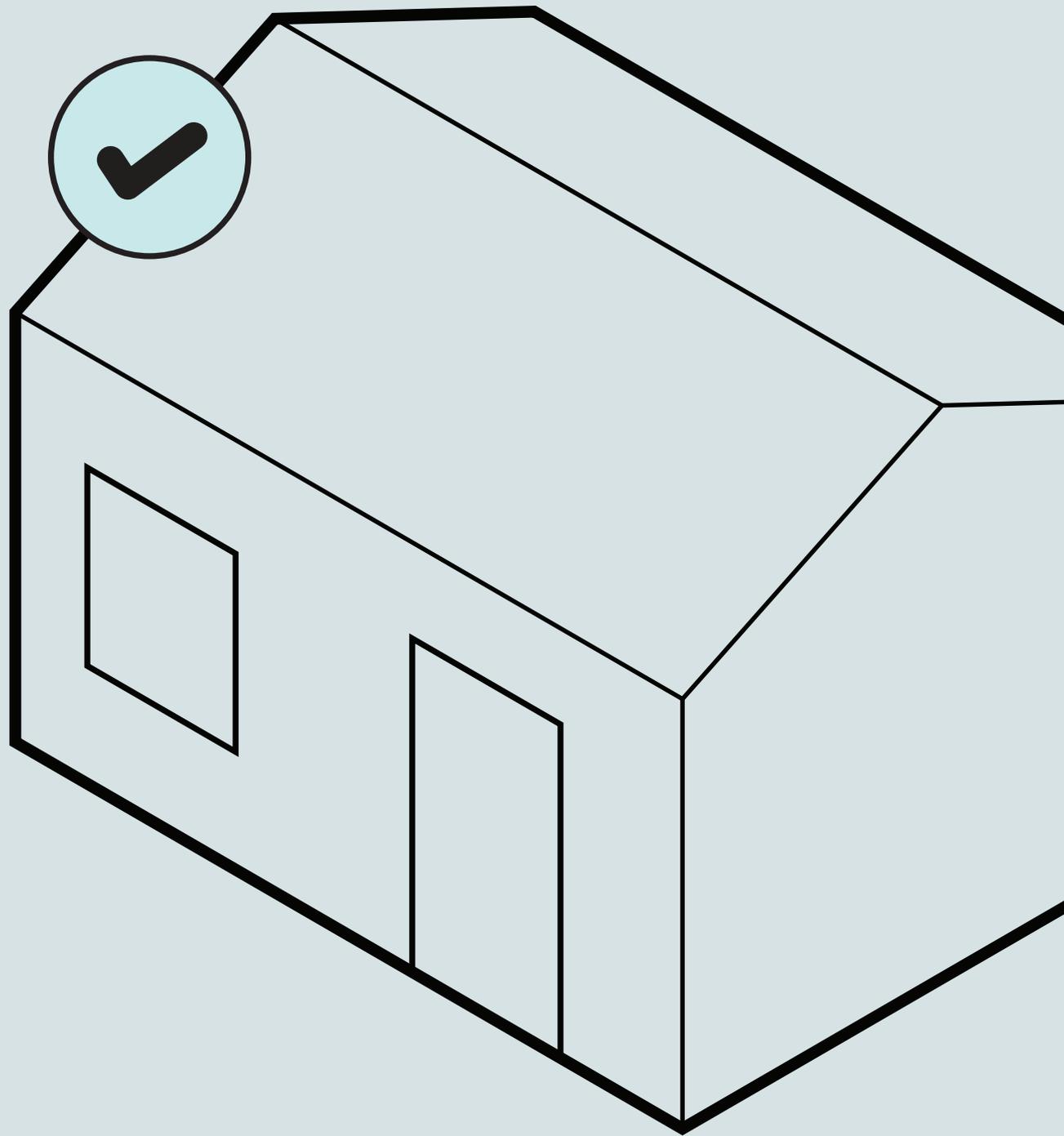


Enterprise®



ASOCIACIÓN DE  
CONSTRUCTORES  
DE PUERTO RICO





## UNIRLO TODO

▶ Cómo determinar quién debe participar en su construcción o reconstrucción, qué agencias y regulaciones están disponibles para ayudarlo a través del proceso, y cómo encontrar y navegar por recursos importantes.



# PASOS

SU PLAN DE ACCIÓN: PASOS	SU GRUPO DE CONSTRUCTORES	RECURSOS FINANCIEROS Y DE PLANIFICACIÓN	LISTA DE CONTACTOS DE RESILIENCIA Y RECUPERACIÓN	CONSTRUYENDO SEGÚN LOS CÓDIGOS	CÓMO OBTENER UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	TRABAJANDO CON SU CONTRATISTA	ASEGUANDO SU PROPIEDAD
<p>Una vez determine cuáles estrategias de resiliencia desea implementar en su edificio u hogar, comience a planificar cómo llevar a cabo el trabajo</p>	<p>Su equipo de constructores debe estar compuesto por todos los profesionales y partes interesadas en la implementación de las estrategias de resiliencia en su hogar.</p>	<p>Hay recursos disponibles para la reparación y construcción de viviendas.</p>	<p>Contactos y organizaciones para ayudar a planificar y reconstruir.</p>	<p>El propósito principal de los códigos de construcción es proteger la salud, seguridad y bienestar general del público con respecto a la construcción y ocupación de edificaciones y estructuras.</p>	<p>La siguiente sección explica qué proyectos requieren un permiso de construcción y cómo manejar este proceso.</p>	<p>Tips for working with your building contractor or building professional.</p>	<p>Según determine cuáles deben ser sus mejoras de resiliencia, es importante entender lo que una mejora a la construcción puede implicar para la prima o deducible (si aplica) de su seguro de propiedad. Hemos incluido una lista de preguntas de ejemplo para hacerle a su agente de seguros.</p>



DAGUANO, NAGUABO



# SU PLAN DE ACCIÓN

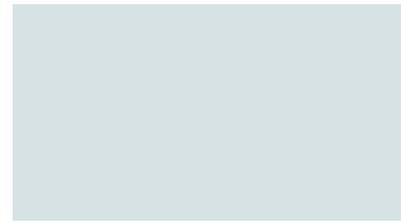
## UNIRLO TODO

Una vez determine cuáles estrategias de resiliencia desea implementar en su edificio u hogar, comience a planificar cómo llevar a cabo el trabajo. Esta sección le ayudará a determinar su plan de acción:

- ▶ Los pasos para poder implementar una(s) estrategia(s) resiliente(s)
- ▶ Los Recursos financieros y de planificación necesarios para apoyar su plan de mejora
- ▶ Cómo crear Su grupo de constructores
- ▶ Sugerencias sobre como ir Trabajando con su contratista
- ▶ Cuando necesita un permiso de construcción de acuerdo con el código reglamentario asociado
- ▶ Asegurando su propiedad y las mejoras

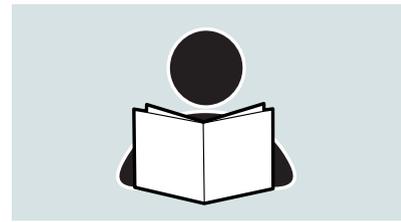


DISEÑO: MEXLABO



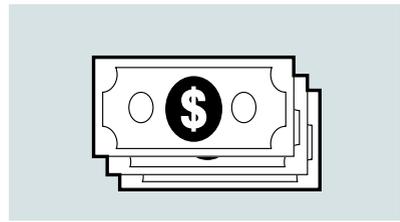
**1**

Determine la vulnerabilidad de su hogar y la vulnerabilidad climática que desea mitigar.



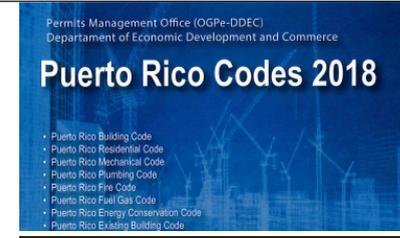
**2**

Lea la guía, determine las estrategias para resolver los problemas y determine el alcance de su trabajo para tener un hogar o edificio más seguro y resistente.



**3**

Determine su presupuesto y los recursos financieros y de planificación que tiene a su disposición.



**4**

Determine si necesita un permiso de construcción. Consulte Cómo obtener un permiso de construcción. Si necesita un permiso de construcción, comuníquese con un arquitecto o ingeniero licenciado porque tendrá que presentar planos certificados a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). Hay varias maneras de selección ar un equipo de construcción (incluyendo su arquitecto y contratista), tales como mediante subasta. \*\*Si la estructura está ubicada en una zona de inundación designada por FEMA, el diseñador deberá mostrar cómo se mitigará este riesgo.



**7**

Contacte al menos dos profesionales de la construcción (arquitecto, contratista, ingeniero) para obtener ofertas y de ahí decidir con quién desea trabajar. Estas personas deben tener experiencia con el trabajo que usted tiene en mente. Comparta esta guía, Manténgase Seguro, con ellos. Refiérase a Trabajando con su contratista para obtener sugerencias.



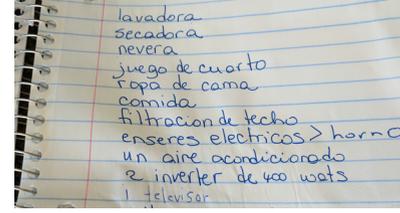
**10**

Construya, siga el progreso del proyecto y procese los pagos de acuerdo con su contrato.



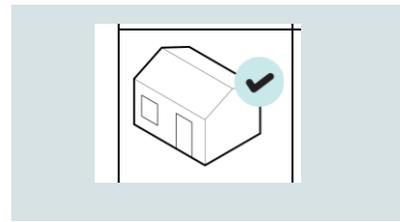
**5**

Forme su equipo de construcción. Refiérase a Su grupo de constructores.



**8**

Contrate al contratista seleccionado que conseguirá mano de obra, permisos, materiales e implementará el trabajo. Refiérase a Trabajando con su contratista para obtener sugerencias.



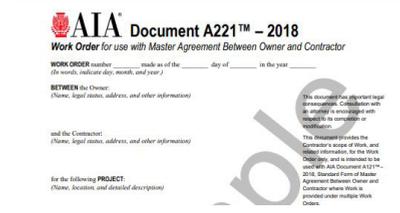
**11**

¡Opere y mantenga sus mejoras en buenas condiciones!



**6**

Consulte con su agente de seguros para determinar si las mejoras disminuirán o aumentarán su prima y deducible de seguro. Vea Asegurando su propiedad para conocer las preguntas que debe hacerle a su agente de seguros.



**9**

Redacte un contrato para el proyecto. Refiérase a Trabajando con su contratista para obtener sugerencias.



STUART ADAMS, FEMA



## SU GRUPO DE CONSTRUCTORES

Su equipo de constructores debe estar compuesto por todos los profesionales y partes interesadas en la implementación de las estrategias discutidas para alcanzar la resiliencia de su hogar. A continuación, le presentamos unas sugerencias para los miembros del equipo:



### EQUIPO DE RESILIENCIA PARA LAS EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES

- ▶ Propietario del edificio
- ▶ Representante del propietario
- ▶ Arquitecto
- ▶ Ingeniero
- ▶ Contratista general
- ▶ Agente de seguros
- ▶ Gerente de la propiedad
- ▶ Socio financiero
- ▶ Organización no gubernamental (ONG)

### EQUIPO DE RESILIENCIA PARA LAS EDIFICACIONES UNIFAMILIARES

- ▶ Propietario
  - ▶ \*Arquitecto
  - ▶ \*Ingeniero
  - ▶ Contratista
  - ▶ Agente de seguros
  - ▶ Comerciante de ferretería
  - ▶ Organización no gubernamental (si procede)
  - ▶ Vecinos
- \*Para obtener un permiso de construcción, tendrá que trabajar con un ingeniero, arquitecto o profesional certificado para proveer permisos.





# CONSTRUYENDO SEGÚN LOS CÓDIGOS

La adopción de nuevos códigos de construcción en Puerto Rico marca un hito importante en la recuperación de la isla y pone en marcha un futuro más seguro, fuerte y resistente para la isla. El Código de Construcción de Puerto Rico de 2018 representa la primera revisión significativa del documento desde el 2011 e incluye disposiciones de resistencia ante los riesgos que proveen una guía para construcciones más seguras en los 78 municipios de la isla. Los

## ¿POR QUÉ ES IMPORTANTE LA CONSTRUCCIÓN DE HOGARES SEGÚN LOS CÓDIGOS?

- ▶ El propósito principal de los códigos de construcción es proteger la salud, seguridad y bienestar general del público con respecto a la construcción y ocupación de edificaciones y estructuras.
- ▶ Los códigos de construcción son una serie de regulaciones creadas a través del consenso entre los profesionales de diseño, expertos, diseñadores de productos, investigadores y científicos. Estos códigos son diseñados para regular el diseño, la construcción, la reparación o rehabilitación segura y el mantenimiento general de las edificaciones.
- ▶ Los códigos de construcción son creados a nivel internacional y adoptados a nivel estatal y local. Normalmente, las jurisdicciones municipales adoptan los códigos modelos de construcción establecidos por el Código Internacional de Construcción (IBC, por sus siglas en inglés), el cual crea consistencia a través de las comunidades sobre la base de los códigos y evita que estas jurisdicciones tengan que "reinventar la rueda". Los códigos se perfeccionan constantemente para demostrar la innovación en construcción, los avances tecnológicos, y/o escenarios de la vida real en los cuales la devastación se pudo haber evitado mediante un mejor proceso de construcción.
- ▶ Construir según los códigos y recibir los permisos adecuados le permite asegurar que la propiedad cumple con las regulaciones en caso de que sea transferida a otro propietario. Además, le provee a los inversionistas o bancos ciertas garantías sobre el estado de terminación y la seguridad de la estructura.

Códigos Internacionales de Construcción de 2018 son la base para el Código de Construcción de Puerto Rico de 2018; estos códigos forman la base de las leyes y regulaciones que afectan a las comunidades en EE.UU. y el mundo.

La Junta de Planificación supervisa el desarrollo del código. OGP supervisa el cumplimiento del código, los procesos de permisos y las inspecciones.

## LOS CÓDIGOS QUE REGULAN EL DISEÑO Y LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES

- A. El Código Internacional de Construcción de 2018 (IBC, por sus siglas en inglés), según adoptado por el Código de Construcción de Puerto Rico de 2018 y referencias
- B. Código de Energía – Estándar ASHRAE 90.1 o Código Internacional de Conservación de Energía (IECC, por sus siglas en inglés)
- C. Código Internacional de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias de 2018 (IPC, por sus siglas en inglés), según adoptado por el Código de Construcción de Puerto Rico 2018
- D. Código Internacional de Instalaciones Mecánicas de 2018 (IMC, por sus siglas en inglés), según adoptado por el Código de Construcción de Puerto Rico 2018
- E. Código Internacional para Instalaciones Particulares de Desagües Sanitarios de 2018 (IPSDC, por sus siglas en inglés)
- F. Código Internacional de Protección contra Incendios de 2018 (IFC, por sus siglas en inglés)
- G. Código Internacional de Construcción Ecológica (IgCC, por sus siglas en inglés) de 2018
- H. Código Internacional Residencial para Viviendas de Una y Dos Familias de 2018
- I. Código Internacional de Edificios Existentes de 2018 (IEBC, por sus siglas en inglés)
- J. Código Nacional de Electricidad (NEC, por sus siglas en inglés)
- K. Norma Nacional de Edificación Sustentable ICC 700 (NGBS, por sus siglas en inglés)
- L. 2015 International Solar Energy Provisions (ISEP, por sus siglas en inglés)
- M. Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés)
- N. Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos de 2010



# CONSTRUYENDO SEGÚN LOS CÓDIGOS

ESTRATEGIA	01 REFUERCE SU ENTORNO	02 REFUERCE SU ENTORNO CON VEGETACIÓN	04 DETERMINE LAS PRIORIDADES SEGÚN LAS CONDICIONES ESTRUCTURALES DE SU HOGAR O EDIFICIO ANTES DE UN EVENTO
CÓDIGO	A, H	A, H, K, L	A, H
05 CONSTRUYA CIMIENTOS FUERTES	06 CONSTRUYA PAREDES MÁS FUERTES	07 CONSTRUYA UN TECHO RESISTENTE	
	A, H	A, H	A, H
08 SUJETE, SELLE Y PROTEJA LAS APERTURAS EN LOS EDIFICIOS	09 REFUERCE SU HOGAR CONTRA INUNDACIONES	10 REDUZCA LA TRANSFERENCIA TÉRMICA DE CALOR	
	A, H, D	A, H, D	A, B
11 MEJORE LA VENTILACIÓN	12 APROVECHE LA LUZ NATURA	13 CONTROLE EL MOHO Y LA HUMEDAD	
	A, B	A, B	A, B, C
15 REDUZCA SU CONSUMO DE ENERGÍA	16 INCORPORA LA ENERGÍA SOLAR	17 INCORPORA LA ENERGÍA SOLAR TÉRMICA	
	A, B	A, B, L	A, B, C, L
18 INSTALE RESGUARDOS DE ENERGÍA	20 RECOLECTE Y UTILICE EL AGUA DE LLUVIA	21 MEJORE EL SISTEMA DE DESECHOS SÉPTICOS	
	J	A, C	A, E, C
22 VITE EL REFLUJO DE AGUAS NEGRAS A LOS HOGARES	24 ESCOJA UN LUGAR DONDE MANTENER SU FAMILIA SEGURA	27 IDENTIFIQUE Y PREPARE UN REFUGIO SEGURO PARA LA COMUNIDAD	
	A, C	A	A, D



## CÓMO OBTENER UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Tradicionalmente, muchos de los propietarios y contratistas en Puerto Rico optan por no procurar los permisos de construcción necesarios para construir, reconstruir, rehabilitar o reparar su vivienda. La siguiente sección explica qué proyectos requieren un permiso de construcción y cómo manejar este proceso. Si su proyecto presenta problemas ambientales o de zonificación, es posible que se deban hacer cambios adicionales y que se requiera más tiempo para la revisión.

### LO QUE NECESITA SABER

- ▶ Los permisos pueden certificar que su proyecto de construcción cumple con los códigos. Esto es crucial no solo para asegurar que su edificio cumpla con los requisitos mínimos de seguridad; también brinda las ventajas de los estándares procedentes de las investigaciones más recientes, la innovación de productos y la ciencia.
- ▶ Desde que se implementó la reforma de permisos en 2009, las reparaciones, rehabilitaciones y construcciones de viviendas unifamiliares que no requieran cambio de zonificación se pueden enviar electrónicamente a través de la página web de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). Se debe consultar a la OGPe para todos los permisos.
- ▶ El sistema de información geográfica (GIS) de la Junta de Planificación provee localidad, zonificación, zonas de inundación, permisos y demás información sobre las propiedades y los enlaces a los mapas de zonificación de los municipios. Visite <http://gis.jp.pr.gov/GeoLocalizador/index.htm?refresh=501>.
- ▶ Si necesita permisos de servicio público para:
  - Electricidad – necesita consultar con la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico (AEE).
  - Agua – debe consultar con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico (AAA).
  - El proceso de permisos involucra a las siguientes agencias:

- ▶ **Paso 1:** Calcule el costo de su proyecto para determinar si necesitará un permiso de construcción. Lea la información a continuación para saber qué tipos de proyecto requieren permisos.
- ▶ **Paso 2:** Si su proyecto requiere un permiso de construcción, debe contactar a un arquitecto o ingeniero autorizado para que le ayude en el proceso de obtener un permiso a través de la OGPe. Si el proyecto cumple con la zonificación y puede obtener una clasificación medioambiental por exclusión categórica, usted puede recibir su permiso electrónicamente. Según la Resolución de la JCA 11-17 del 21 de noviembre de 2011, una exclusión categórica se define como "aquellas acciones predecibles o rutinarias que en el curso normal de su ejecución no tendrán un impacto ambiental significativo".
- ▶ **Paso 3:** Tome en cuenta que deberá pagar cualquier servicio profesional autorizado y cargos adicionales, tales como los cargos por presentación, los impuestos, la rotulación y la compensación laboral. Vea el siguiente ejemplo para un proyecto de construcción de \$100,000.
- ▶ **Paso 4:** El profesional autorizado necesitará evidencia de que usted es el dueño de la propiedad. Si usted es un arrendatario, necesitará presentar evidencia (mediante contrato de arrendamiento oficial) que le autorice a realizar el proyecto.
- ▶ **Paso 5:** Asegúrese de que el profesional autorizado identifique a un inspector para certificar que el proyecto se completó según planificado. El inspector no puede ser el mismo profesional que solicite el permiso de construcción.

- La OGPe es la oficina principal de permisos de construcción, que incluyen permisos para la delimitación de terrenos y obras (plan de control de erosión y sedimentación, polvo de construcción y manejo de desperdicios sólidos). La OGPe puede remitir sus documentos de construcción a toda una serie de agencias para proporcionar información y los permisos necesarios.
- La función principal de la Junta de Calidad Ambiental (JCA) es proteger y conservar el medio ambiente, además de ser la agencia principal para obtener permisos ambientales para obras, manejo de desperdicios sólidos y actividades relacionadas.

### PROYECTOS DE RENOVACIÓN QUE NO REQUIEREN UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Los siguientes proyectos de renovación no requieren un permiso a menos que sean parte de un proyecto de construcción mayor:

- ▶ Pintura
- ▶ Sellado de techos
- ▶ Proyectos de jardinería paisajista
- ▶ Arreglo de grietas y filtraciones en un edificio o una estructura
- ▶ Enyesado de superficies de hormigón existentes
- ▶ Instalación o remoción de tabiques interiores no estructurales
- ▶ Mantenimiento general

Otras reparaciones y construcciones menores o reemplazos que no requieren permiso a menos que el trabajo se haga en un lugar histórico. No obstante, se debe notificar a la OGPe sobre un proyecto si este excede \$6,000 o si el alcance del proyecto es mayor de seis meses. Los siguientes proyectos no requieren permiso si cumplen con los requisitos antes mencionados:

- ▶ Reemplazos sencillos
- ▶ Reparaciones en edificios de hormigón
- ▶ Reemplazos sencillos en sistemas eléctricos y de plomería
- ▶ Reemplazos sencillos en la rotulación

### CÓMO OBTENER UN PERMISO PARA PROYECTOS QUE REQUIEREN UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Si su proyecto no cumple con los requisitos antes mencionados, necesitará un permiso de construcción. La siguiente sección describe lo que usted puede esperar del profesional autorizado que procure su permiso.

1. Abrir un expediente en el sistema de la OGPe. Este expediente contiene información sobre el propietario y requiere el título de propiedad. Este expediente es requerido para todos los proyectos de construcción, aun cuando el proyecto se encuentre en un municipio autónomo.

2. Presentar una clasificación medioambiental por exclusión categórica. El profesional autorizado deberá enviar una clasificación medioambiental. Si el proyecto cumple con la zonificación y puede obtener una clasificación medioambiental por exclusión categórica, usted puede recibir su permiso electrónicamente. Según la Resolución de la JCA 11-17 del 21 de noviembre de 2011, una exclusión categórica se define como "aquellas acciones predecibles o rutinarias que en el curso normal de su ejecución no tendrán un impacto ambiental significativo".

3. Enviar la solicitud de permiso de construcción por el sistema de la OGPe. El permiso de construcción requiere que el profesional autorizado envíe varios documentos, lo cual incluye los planos y especificaciones, la autorización del dueño, el mapa de zonas inundables, el diagrama del tanque séptico (de ser necesario), certificación de que la construcción cumple con los códigos y el manejo de desperdicios sólidos, entre otros.

4. Notificación de aprobación del permiso de construcción. Luego de que se envíe la solicitud a la OGPe, usted recibirá un aviso de que el permiso está listo y cualquier cargo adicional que tenga que pagar. Cuando se emita el aviso de aprobación, se le pedirá que emita el pago de impuestos, compensación laboral y rotulación. La OGPe emite el permiso de construcción luego de que se procese el pago.



# CÓMO OBTENER UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

## CÓMO OBTENER PERMISOS PARA PROYECTOS MAYORES

Los proyectos más grandes pasan por varias etapas en el proceso para obtener permisos. Cada etapa requiere que se interactúe con diferentes agencias, según la localidad y complejidad del proyecto. Estas etapas incluyen: selección del lugar, planos

esquemáticos, desarrollo del diseño, planos de construcción, permisos de construcción, aprobaciones finales y permiso de uso. La tabla a continuación muestra las agencias involucradas en cada etapa.



OGPE, San Juan

## EJEMPLO DE COSTOS PARA OBTENER UN PERMISO PARA UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE \$100,000 EN SAN JUAN::

Costo	Detalle
\$ 100,000.00	Costos de construcción (materiales y mano de obra)
\$ 600.00	Estampillas e impuestos
\$ 35.00	Cargos por envío de solicitud
\$ 75.00	Exclusión categórica
\$ 2,288.00	Cargos asociados (fianzas, compensación laboral, Fondo del Seguro del Estado o CFSE)
\$ 3,000.00	Arbitrios
\$ 2,500.00	Profesional autorizado
\$ 108,498.00	Costo total

Desarrollo de diseño y Documentos de construcción



- OGPE
- Puerto Rico Electric Power Authority (PREPA)
  - Puerto Rico Sewer and Acqueduct Authority (PRASA)
  - Solid Waste Management Authority
  - Puerto Rico Telecommunicatoins Regulatory Board
  - Highway and Transportation Authority
  - Insitute for Puerto Rican Culture (If Archeological or Historical Site)
  - Fire



Municipio

Para más información sobre el proceso, visite:  
<https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/p/puerto-rico/PRI.pdf>



Humacao



## RECURSOS FINANCIEROS Y DE PLANIFICACIÓN

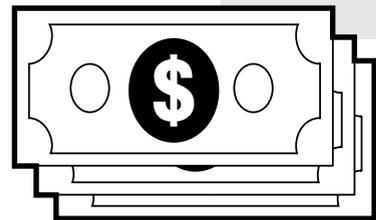
Existe una variedad de recursos financieros y de planificación para ayudarle a implementar estrategias de resiliencia, en caso de usted no poder sufragar estos gastos. Los propietarios y dueños de vivienda pueden adquirir financiamiento para proyectos mediante préstamos, subvenciones o su participación en programas administrado por entidades federales, estatales, municipales o sin fines de lucro.

La siguiente tabla resume algunos de los recursos institucionales disponibles y el tipo de asistencia que provee cada uno: puede haber financiamiento

para mejoras de resiliencia y una serie de subvenciones directas, subsidios y préstamos disponibles para la reparación y construcción de viviendas. Es importante verificar los periódicos y las páginas web para conocer si hay actualizaciones y nuevos programas disponibles. Estos eran los programas disponibles a la fecha de publicación de esta guía.

Lista adicional de recursos - visita:: <https://www.fema.gov/media-library-data/1474548130660-db3c22abcc037416428fe7db69d45926/FundingResources.pdf>.

TIPO	PRÉSTAMO	SUBSIDIO	SUBVENCIÓN DIRECTA
RECURSO	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Préstamos y subsidios para la reparación de viviendas unifamiliares concedidos por el USDA (Sección 504, Programa para la reparación de la vivienda)</li> <li>■ Asistencia de préstamos por desastre (SBA)</li> <li>■ Préstamos directos para la vivienda unifamiliar en Puerto Rico concedidos por el USDA (Sección 502, Programa de préstamos directos)</li> <li>■ Programa de préstamos garantizados para viviendas unifamiliares en Puerto Rico (USDA)</li> <li>■ Préstamos garantizados para viviendas multifamiliares (USDA) (Programa de la Sección 538)</li> <li>■ Préstamos directos para viviendas multifamiliares en Puerto Rico (USDA)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Programas de reconstrucción y reparación del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico</li> <li>■ Préstamos y subsidios para la reparación de viviendas unifamiliares concedidos por el USDA (Sección 504, Programa para la reparación de la vivienda)</li> <li>■ Comunidad de emergencia, Becas de Asistencia de Agua del USDA</li> <li>■ Instalaciones comunitarias directas, Programa de préstamos y subvenciones del USDA</li> <li>■ Eliminación de agua y desechos del USDA</li> <li>■ Programa de préstamos y subvenciones</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Programa de Asistencia para la Climatización (WAP)</li> <li>■ Programas de reconstrucción y reparación del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico</li> <li>■ Acuerdo de compra de energía solar (PPA)</li> <li>■ Programas de FEMA</li> <li>■ Gama de organizaciones sin ánimo de lucro y apoyo institucional</li> </ul>



### PROGRAMAS PARA PRÉSTAMOS

#### PRÉSTAMOS Y SUBSIDIOS PARA LA REPARACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES CONCEDIDOS POR EL USDA (SECCIÓN 504, PROGRAMA PARA LA REPARACIÓN DE LA VIVIENDA)

Este programa provee préstamos para que los propietarios de muy bajos ingresos puedan reparar, mejorar o modernizar sus viviendas, o subvenciones para que los propietarios de edad avanzada con muy bajos ingresos puedan eliminar peligros para su salud y seguridad. Las subvenciones para las personas de edad avanzada con muy bajos ingresos pueden utilizarse para cubrir los costos de las reparaciones y mejoras al hogar, hasta un límite de \$7,500, para eliminar los peligros a la salud y seguridad que se hayan identificado o para reparar o remodelar viviendas para hacerlas accesibles para los miembros del hogar con discapacidades. <https://www.rd.usda.gov/programs-services/single-family-housing-repair-loans-grants>

#### PRÉSTAMOS DE ASISTENCIA POR DESASTRE, DE LA ADMINISTRACIÓN DE PEQUEÑOS NEGOCIOS (SBA)

La Administración de Pequeños Negocios (SBA) provee préstamos por desastre a bajo interés para negocios de cualquier tamaño, propietarios e inquilinos. Los préstamos de asistencia por desastre concedidos por la SBA se pueden utilizar para reparar o reemplazar los siguientes elementos (que hayan sido destruidos o dañados por un desastre declarado): propiedad inmobiliaria, propiedad personal, maquinaria, equipos, inventario y activos comerciales. Los préstamos para propietarios pueden fluctuar entre \$40,000 y \$200,000. [www.DisasterAssistance.gov](http://www.DisasterAssistance.gov), or call 1-800-621-3362

#### PRÉSTAMOS DIRECTOS PARA LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PUERTO RICO CONCEDIDOS POR EL USDA (SECCIÓN 502, PROGRAMA DE PRÉSTAMOS DIRECTOS)

El programa ayuda a solicitantes de bajos y muy bajos ingresos al proveerles asistencia de pago para aumentar su capacidad de pago y que así puedan obtener acceso a viviendas dignas, seguras e higiénicas en áreas rurales elegibles. Los fondos del préstamo pueden utilizarse para hacer reparaciones y mejoras generales a propiedades o para eliminar peligros a la salud y seguridad, tales como: reemplazo de servicios de calefacción, plomería y electricidad; reemplazo del techo o la estructura básica; y reemplazo de los sistemas de climatización, agua y de eliminación de desechos. Los préstamos tienen una tasa de interés de 1% para solicitantes de muy bajos ingresos. El préstamo directo del USDA es útil para las familias de muy bajos ingresos que no pueden obtener un préstamo hipotecario por medios tradicionales. <https://www.rd.usda.gov/programs-services/single-family-housing-direct-home-loans/pr>

#### PROGRAMA DE PRÉSTAMOS GARANTIZADOS PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN PUERTO RICO (USDA)

Este programa asiste a entidades crediticias aprobadas para poder brindarles a familias de bajos y moderados ingresos la oportunidad de adquirir viviendas adecuadas, modestas, dignas, seguras e higiénicas, como su residencia principal, en zonas rurales elegibles. Los solicitantes cualificados pueden construir, rehabilitar, mejorar o reubicar una vivienda en un área rural elegible. El programa otorga una garantía de pagaré de 90% a entidades crediticias aprobadas para reducir el riesgo de conceder préstamos al 100% a compradores de viviendas rurales elegibles. <https://www.rd.usda.gov/programs-services/single-family-housing-guaranteed-loan-program/pr>

#### PRÉSTAMOS GARANTIZADOS PARA VIVIENDAS MULTIFAMILIARES (USDA) (PROGRAMA DE LA SECCIÓN 538)

El programa colabora con entidades crediticias cualificadas del sector privado para proveer financiamiento a prestatarios cualificados y aumentar la oferta de viviendas para alquiler que sean asequibles para personas y familias de ingresos bajos y moderados en zonas y pueblos rurales elegibles. Los usos admisibles del programa incluyen: costos de construcción nuevos para el proyecto, adquisición con rehabilitación moderada de por lo menos \$6,500 por unidad y revitalización de propiedades de la Sección 515. El programa de desarrollo incluye viviendas para familias, personas de la tercera edad y trabajadores agrícolas. Por lo general, se combina con un crédito fiscal de 9% para viviendas para personas de bajos ingresos (LIHTC). Está disponible para organizaciones sin fines de lucro, organizaciones con fines de lucro y gobiernos estatales. <https://www.rd.usda.gov/programs-services/multi-family-housing-loan-guarantees>

#### PRÉSTAMOS DIRECTOS PARA VIVIENDAS MULTIFAMILIARES EN PUERTO RICO (USDA)

Este programa ofrece financiamiento competitivo a familias y personas de bajos ingresos, de edad avanzada o con discapacidades, para viviendas multifamiliares para alquiler asequible en áreas rurales elegibles. Este programa ayuda a los solicitantes elegibles que no puedan obtener crédito comercial, bajo términos que les permitan cobrar un alquiler razonable a inquilinos de bajos ingresos. Los fondos de este programa también se pueden utilizar para comprar y mejorar terrenos y para proveer la infraestructura e instalaciones necesarias, como los sistemas de agua y de eliminación de desechos. Este programa permite periodos de pago de hasta 30 años. <https://www.rd.usda.gov/programs-services/multi-family-housing-direct-loans/pr>



## RECURSOS FINANCIEROS Y DE PLANIFICACIÓN

### SUBSIDIO

#### SERIE DE PROGRAMAS FINANCIADOS POR LA SUBVENCIÓN EN BLOQUE PARA EL DESARROLLO COMUNITARIO DEL PROGRAMA DE RECUPERACIÓN ANTE DESASTRES DE PUERTO RICO (CDBG-DR).

Estos programas están disponibles para apoyar las necesidades de reparación y construcción de viviendas e instalaciones residenciales. El Departamento de la Vivienda supervisa la planificación de los programas de reparación para propietarios, que son financiados por el CDBG-DR.

#### PRÉSTAMOS Y SUBSIDIOS PARA LA REPARACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES CONCEDIDOS POR EL USDA (SECCIÓN 504, PROGRAMA PARA LA REPARACIÓN DE LA VIVIENDA)

Este programa provee préstamos para que los propietarios de muy bajos ingresos puedan reparar, mejorar o modernizar sus viviendas, o subvenciones para que los propietarios de edad avanzada con muy bajos ingresos puedan eliminar peligros para su salud y seguridad. Las subvenciones para las personas de edad avanzada con muy bajos ingresos pueden utilizarse para cubrir los costos de las reparaciones y mejoras al hogar, hasta un límite de \$7,500, para eliminar los peligros a la salud y seguridad que se hayan identificado o para reparar o remodelar viviendas para hacerlas accesibles para los miembros del hogar con discapacidades.  
<https://www.rd.usda.gov/programs-services/single-family-housing-repair-loans-grants>.

#### COMUNIDAD DE EMERGENCIA, BECAS DE ASISTENCIA DE AGUA DEL USDA

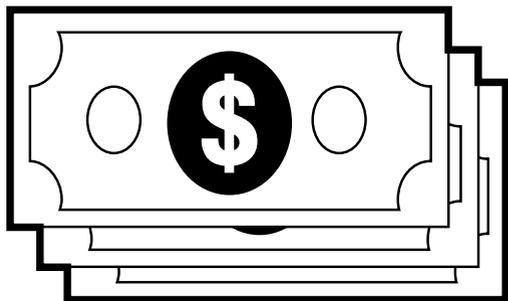
Este programa ayuda a las comunidades elegibles a prepararse, o recuperarse de una emergencia que amenaza la disponibilidad de agua potable segura y confiable.  
<https://www.rd.usda.gov/contact-us/state-offices/pr>

#### INSTALACIONES COMUNITARIAS DIRECTAS, PROGRAMA DE PRÉSTAMOS Y SUBVENCIONES DEL USDA

Este programa proporciona fondos asequibles para desarrollar instalaciones comunitarias esenciales en zonas rurales.  
<https://www.rd.usda.gov/contact-us/state-offices/pr>.

#### COMUNIDAD DE EMERGENCIA, BECAS DE ASISTENCIA DE AGUA DEL USDA

Este programa proporciona fondos para un servicio limpio y confiables sistemas de agua potable, eliminación de aguas residuales sanitarias, eliminación de desechos sólidos sanitarios y aguas pluviales drenaje a hogares y empresas en elegibles zonas rurales.  
[www.rd.usda.gov/contact-us/state-offices/pr](http://www.rd.usda.gov/contact-us/state-offices/pr)



### SUBVENCIÓN DIRECTA

#### PROGRAMA DE ASISTENCIA PARA LA CLIMATIZACIÓN (WAP)

El Programa de Asistencia para la Climatización (WAP) permite que las familias de bajos ingresos reduzcan sus facturas de electricidad mediante el desarrollo de hogares más eficientes en el consumo energético y menos costosos para operar. Los trabajos directamente involucrados en la instalación y construcción para mejoras al consumo energético, el rendimiento térmico y la eficiencia hídrica, al igual que los trabajos de rehabilitación asociados, son prestados por contratistas, sin costo alguno al propietario. Esto incluye una variedad de mejoras a revestimientos de edificaciones y mejoras a la eficiencia en el consumo. El costo promedio por vivienda es \$6,500.

#### PROGRAMAS DE RECONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

Serie de programas financiados por la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario del Programa de Recuperación ante Desastres de Puerto Rico (CDBG-DR). Estos programas están disponibles para apoyar las necesidades de reparación y construcción de viviendas e instalaciones residenciales. El Departamento de la Vivienda supervisa la planificación de los programas de reparación para propietarios, que son financiados por el CDBG-DR.

#### ACUERDO DE COMPRA DE ENERGÍA SOLAR (PPA)

Los PPA pueden ayudar a casas o edificios a integrar sistemas fotovoltaicos (PV) en sus instalaciones mediante su autorización a un tercero de usar el techo para generar energía renovable que a su vez será "cedida" al

propietario sin costo alguno. Por lo general, un PPA financiará, desarrollará y manejará el sistema de energía renovable. Hay una gran cantidad de proveedores que prestan este servicio, así que asegúrese de verificar referencias y tenga cuidado con los proveedores fraudulentos. Este programa no debe requerir que el propietario haga un depósito.

#### PROGRAMAS DE FEMA

La Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) provee asistencia a personas y familias afectadas por huracanes, antes y después del desastre, para cubrir los gastos básicos y las necesidades más apremiantes que no estén cubiertas por seguros u otras formas de asistencia. La asistencia a los propietarios de vivienda podría incluir asistencia para alquiler, reparaciones al hogar, reemplazo de vivienda, apoyo de servicios sociales y otros tipos de asistencia técnica.



## CONTACTOS PARA LA PLANIFICACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA RESILIENCIA

### FUNDACIÓN COMUNITARIA DE PUERTO RICO

Esta fundación estimula la inversión comunitaria y maximiza el impacto de cada contribución hecha para que las comunidades de Puerto Rico puedan lograr una transformación social y alcanzar su autosuficiencia mediante el desarrollo de destrezas.

Contacto: (787) 721-1037 | [www.fcpr.org](http://www.fcpr.org)

### AMERICARES

Una organización de asistencia y desarrollo dedicada a la salud, que ofrece ayuda a las personas afectadas por desastres o pobreza, tal como medicamentos que cambian vidas, suministros médicos y programas de salud.

Contacto: (203) 658-9500 | [www.americares.org](http://www.americares.org)

### CRUZ ROJA AMERICANA

Su propósito es atender las necesidades de individuos, familias y comunidades inmediatamente después de un desastre. Utilice la información de contacto para conocer más sobre sus esfuerzos de respuesta ante desastres de todo tipo a nivel nacional.

Contacto: (800) 733-2767 | [www.redcross.org](http://www.redcross.org)

### HABITAT FOR HUMANITY OF PUERTO RICO

Habitat funciona con una visión en mente: crear fortaleza, estabilidad y autosuficiencia mediante sus alianzas con familias en necesidad de vivienda digna y asequible. Los propietarios de viviendas Habitat ayudan a construir sus propios hogares con la ayuda de voluntarios y pagan una hipoteca razonable.

Contacto: (787) 368-9393 | [www.habitatpr.org](http://www.habitatpr.org)

### REIMAGINA PUERTO RICO

Presenta vías hacia la resiliencia y recursos de construcción, financiamiento y política pública.

Contacto: (787) 324-1703  
[www.resilientpuertorico.org](http://www.resilientpuertorico.org)

### MERCY CORPS

Ofrece donaciones en efectivo, asistencia técnica, organización de talleres, capacitación para el desarrollo de negocios y apoyo a organizaciones comunitarias.

Contacto: (800) 292-3355 / (503) 896-5000  
[www.mercycorps.org](http://www.mercycorps.org)

### OXFAM INTERNATIONAL

Colabora con las comunidades para proteger a los sectores vulnerables y reconstruir viviendas e infraestructura.

Contacto: +254 (0) 20 2820000  
[www.oxfam.org](http://www.oxfam.org)

### HEART 9/11

HEART 9/11 provee capacitación práctica sobre técnicas de construcción resistente y reparación de techos realizada por voluntarios.

Contacto: Bill Keegan, [billkeegan@heart911.org](mailto:billkeegan@heart911.org)  
<https://heart911.org/>

### PARA LA NATURALEZA

Fomenta el turismo mediante la restauración de recursos culturales y naturales.

Contacto: (787) 722-5834  
<https://www.paralanaturaleza.org/en/>

### RESILIENT POWER PUERTO RICO

Diseña e instala sistemas de energía solar en hogares y centros comunitarios.

Contacto: (787) 289-9494  
[info@marvelarchitects.com](mailto:info@marvelarchitects.com)

### FIDEICOMISO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INVESTIGACIÓN DE PUERTO RICO

Desarrolla la capacidad económica y ofrece programas educativos sobre la resiliencia y el bienestar.

Contacto: (787) 523-1592  
<https://prsciencetrust.org/>

### ISRAAID

IsraAID trabaja para proporcionar acceso a agua potable, servicios de salud mental y apoyo psicosocial a las comunidades que se recuperan del huracán María.

Contacto: 972 (0) 3 947 7766  
<http://www.israaid.org/contact>

### PARALLEL 18

Promueve el emprendimiento en Puerto Rico. Acoge a innovadores de todo el mundo para ayudarles a expandir de Puerto Rico a comunidades globales fuera de la isla.

Contacto: [cobi@parallel18.com](mailto:cobi@parallel18.com)  
<https://parallel18.com/about.html>

### COLMENA 66

Organización benéfica que ayuda a establecer negocios o promueve el crecimiento comercial.

Contacto: (787) 525-4111  
<https://www.colmena66.com/en/home>

### CAFÉ CORMO

Primera siembra de café orgánico certificado en Puerto Rico. Ofrece cursos y certificados únicos a la isla.

Contacto: (787) 600-2332  
<http://www.uprutuado.edu/academicos/proyectos/cafe-cormo>

### GRUPO GUAYACÁN, INC.

Organización sin fines de lucro que busca desarrollar, fortalecer y potenciar el ecosistema empresarial en Puerto Rico.

Contacto: (787) 641-6028  
<https://www.guayacan.org/about-grupo-guayacan/>

### ASPIRA

Brinda servicios educativos a niños, jóvenes y adultos con dificultades económicas en Puerto Rico. Sus programas están enfocados en el desarrollo integral de la persona, la familia y la comunidad.

Contacto: (787) 641-1985  
<https://www.aspirapr.org>



## TRABAJANDO CON SU CONTRATISTA

### SUGERENCIAS PARA ENCONTRAR Y ESCOGER ENTRE COMPAÑÍAS DE CONTRATISTAS GRANDES O PEQUEÑAS

Infórmele a su contratista que usted está reconstruyendo para resiliencia, que quiere disminuir daños y llevar a cabo obras de reconstrucción en caso de un desastre natural futuro. Muéstrole esta guía y discuta lo que le gustaría que trabaje y si

tiene experiencia con algunas de las estrategias de la guía. Contacte las asociaciones locales de contratistas o el Better Business Bureau (BBB, por sus siglas en inglés) para confirmar referencias y quejas.

#### ANTES DE FIRMAR EL CONTRATO:

► Establezca un acuerdo de servicio formal (contrato por servicios) con su contratista delineando el alcance o esquema de trabajo, el presupuesto, duración y plan de pago. El propietario y el contratista deben firmar el contrato. Nota: Vea el Acuerdo de servicio estándar del Instituto Americano de Arquitectos (AIA, por sus siglas en inglés) a continuación. En el acuerdo, procure especificar un mínimo de 10% de retención en cada factura al contratista para asegurar el control de calidad y el progreso. Nota: Esta es la mejor práctica en la industria de la construcción.

- Identifique una persona en su hogar, un vecino o un amigo que pueda supervisar el control de calidad del contratista en ciertos momentos y que pueda servir como representante del propietario, sobre todo si el propietario tiene poca o ninguna experiencia en la construcción.
- Antes de firmar el contrato, determine si puede ahorrar en gastos al ofrecer la compra de los materiales directamente y confirmar este proceso con el contratista seleccionado.
- En proyectos grandes, considere adquirir una fianza en garantía de cumplimiento para asegurar que el trabajo se complete a tiempo y de acuerdo

#### EL CONTRATISTA DEBE HACER LO SIGUIENTE: :

- Mostrar credenciales y referencias.
- Estar registrado en el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO).
- Dar la dirección de su oficina o negocio, el número de teléfono e identificación de empleado.
- Proveer evidencia de seguro de responsabilidad pública y de seguro para cualquier daño a su estructura. También debe demostrar el seguro estatal para empleados, así como el pago y la fianza en garantía de cumplimiento si se requiere.

Con la fianza en garantía, una compañía de seguros garantiza el pago y/o el desempeño o cumplimiento del contratista.

- Provea un contrato que incluya:
  - Una copia firmada de los planos y especificaciones aprobada por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe)
  - Un permiso de construcción concedido por OGPe
  - Seguro del estado para los empleados durante el periodo de construcción
  - Lista de los trabajos a realizarse y los gastos anticipados

#### LUEGO DE LA FINALIZACIÓN DEL TRABAJO Y A LA FECHA DEL ÚLTIMO PAGO:

- Encargue a un tercero que tenga conocimiento de la construcción (sea un arquitecto o ingeniero [si lo tiene considerado dentro de su presupuesto] u otro contratista) para que inspeccione el trabajo terminado o que "encargue" el trabajo antes del último pago. No pague por trabajo que no esté terminado o que no sea de calidad.
- Pida una colección de "as-builts" (dibujos) del trabajo completado según construido.
- Obtenga el Certificado de ocupación antes de dar el trabajo por terminado y pague por el trabajo finalizado.
- Pida la garantía del fabricante de todos los equipos que serán provistos al final del proyecto.

- Pida las etiquetas y especificaciones de las terminaciones y los equipos pesados instalados en caso de que usted tenga que llamar al fabricante o realizar reparaciones futuras en el hogar.
- Obtenga pruebas y recibos de pago de todos los materiales comprados para el trabajo y sus garantías.
- Considere pedirle al contratista una liberación o renuncia de gravamen. Esta renuncia es un documento legal firmado por un contratista, subcontratista, suplidor de materiales o arrendador de equipo en el que se declara que han recibido el pago. Esto le puede proteger de gravámenes futuros contra su propiedad.

- Itinerario de trabajo que incluya el día de comienzo y la fecha prevista de finalización
- Número de días de trabajo, excluyendo los días festivos
- Penalidades por retrasos
- Especifique un método de pago del cual usted pueda retener el 10% hasta que el contratista termine el trabajo.
- Provea garantías por el trabajo y materiales usados.

- No pedirle dinero por adelantado para materiales.
- Construir según los códigos y de acuerdo con lo diseñado por el arquitecto o ingeniero.
- \*Nota: debe mantener un registro de los días que el contratista ha trabajado, apuntar el progreso de todas las obras de reconstrucción/reparación y estar presente durante cualquier inspección.



# TRABAJANDO CON SU CONTRATISTA

Ejemplo de un modelo de contrato que puede usarse entre el propietario y el contratista. Este modelo para un acuerdo se provee de forma gratuita y puede ser descargado de la página web del AIA.

Utilice el formulario estándar del AIA en el proceso de contratación cuando el pago sea una suma estipulada: [https://contractdocs.aia.org/PreviewFiles/Preview\\_A101-2017.pdf](https://contractdocs.aia.org/PreviewFiles/Preview_A101-2017.pdf)

## **AIA** Document A221™ – 2018 *Work Order for use with Master Agreement Between Owner and Contractor*

WORK ORDER number \_\_\_\_\_ made as of the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_ in the year \_\_\_\_\_  
*(In words, indicate day, month, and year.)*

BETWEEN the Owner:  
*(Name, legal status, address, and other information)*

and the Contractor:  
*(Name, legal status, address, and other information)*

for the following PROJECT:  
*(Name, location, and detailed description)*

The Architect for the Project:  
*(Name, legal status, address, and other information)*

**THE CONTRACT**  
This Work Order, together with the Contract Documents enumerated herein, including the Master Agreement between Owner and Contractor dated the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_ in the year \_\_\_\_\_  
*(In words, indicate day, month, and year.)*

form the Contract.

This document has important legal consequences. Consultation with an attorney is encouraged with respect to its completion or modification.  
  
This document provides the Contractor's scope of Work, and related information, for the Work Order only, and is intended to be used with AIA Document A121™ – 2018, Standard Form of Master Agreement Between Owner and Contractor where Work is provided under multiple Work Orders.

Sample



YUSA ROS  
FEMA PHOTO LIBRARY



## ASEGURANDO SU PROPIEDAD

Siempre procure adquirir suficientes seguros sobre la propiedad, tanto para asegurar su hogar y sus bienes como para proceder con los esfuerzos de reconstrucción y reparación necesarios luego de una emergencia o desastre natural.

Mientras determina las mejoras resilientes que desea realizar, es importante entender lo que implican estas mejoras para la prima o deducible (si aplica) de su seguro. Aquí le presentamos una

### PREGUNTAS PARA SU AGENTE DE SEGUROS:

- ▶ ¿La propiedad será valorada al valor real en efectivo o al 100% del costo de reemplazo?
- ▶ ¿Cuánto es el deducible aplicable (la cantidad a pagarse antes de que el seguro pague) y si tengo suficientes fondos a mano de ocurrir una emergencia y necesite presentar una reclamación?
- ▶ ¿Qué otros tipos de seguro serían necesarios?
- ▶ ¿Alguna de mis pólizas de cobertura de propiedad está sujeta a una penalidad de coaseguro si sus valores se han subestimado?
- ▶ ¿La póliza cubre el costo de las actualizaciones necesarias para que cumplan con los códigos (cobertura obligatoria o por ley)?
- ▶ ¿Pago deducibles con base en los activos o la póliza?
- ▶ ¿Qué requisitos exige la póliza si hago un reclamo?
- ▶ ¿Qué tipo de documentos requiere su compañía de seguros?
- ▶ ¿Tengo cobertura total por la pérdida de ingresos (pérdida de dinero para la renta) y gastos adicionales durante una interrupción laboral

lista de preguntas modelo que usted le puede hacer a su agente de seguros. Si no tiene seguro, estas preguntas pueden ayudarle a identificar cuánto será el costo de su póliza si decide implementar mejoras resilientes.

causada por un desastre? De ser así, ¿por cuánto tiempo se provee esta cobertura? ¿Se provee una cobertura por la pérdida de dinero para la renta o los gastos adicionales incurridos tanto por interrupciones dentro como fuera de las instalaciones?

- ▶ ¿Se cubrirán las acciones de una entidad gubernamental que requiere desalojo o que limita el acceso a una propiedad?
- ▶ ¿Cómo se verá afectada tanto la capacidad para obtener cobertura como las tarifas a pagar debido a la implementación de un plan de manejo de desastre o actualización de infraestructura para mitigar el impacto de un desastre?
- ▶ ¿Existe una cobertura independiente ambiental o para materiales peligrosos que sea adicional a otra cobertura?
- ▶ ¿Tengo una cobertura adecuada para riesgos comunes en su área (inundaciones, terremotos, fuegos, etc.)? ¿Esta cobertura existe?
- ▶ Tenga cuidado al momento de negociar para tener una prima de seguro (pago mensual) más baja a cambio de un deducible más alto. Si usted no tiene los fondos para pagar el deducible y ocurre un evento, el seguro no le reembolsará el dinero.

Lista de proveedores de seguro del hogar para daños por inundación y otros riesgos climáticos en Puerto Rico:

#### American International Group

Tel. (787) 767-6400

#### Antilles Insurance

Tel. (787) 474-4900

#### Integrand Assurance

Tel. (787) 781-0707

#### QBE Insurance

Tel. (787) 765-2100

#### MAPFRE

Tel. (787) 250-5200

#### Multinational Puerto Rico

Tel. (787) 758-8080

#### Seguros Multiples

Tel. (787) 758-0101

#### Triple-S

Tel. (787) 749-4600

#### Universal

Tel. (877) 641-7171

#### USIC group

Tel. (787) 273-1818