

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Gobierno Municipal de Guaynabo
Asamblea Municipal

R E S O L U C I O N

Número 6
Presentada por: Administración

Serie 1996-97

RESOLUCION DE LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, AUTORIZANDO AL HONORABLE ALCALDE DE GUAYNABO O SU REPRESENTANTE AUTORIZADO A OFRECER AYUDA FINANCIERA AL HOGAR EL REFUGIO INC. LA CUAL FUE DESIGNADA.

- Por Cuanto : El Municipio de Guaynabo solicitó ser designado como Jurisdicción Participante bajo el Programa HOME del Departamento de Vivienda Federal y esto le fue concedido el 18 de febrero de 1992.
- Por Cuanto : El Municipio de Guaynabo solicitó bajo el Programa HOME le fueran asignados fondos con el fin de mejorar las condiciones de vivienda de las familias de bajos y moderados ingresos y le fueron otorgados.
- Por Cuanto : La reglamentación y estatutos vigentes ordenan asignar, por lo menos, un quince por ciento (15%) de la entidad otorgada al Municipio a una corporación sin fines de lucro que esté ofreciendo servicios a las comunidades del área de Guaynabo, con experiencia de, por lo menos, dos años, y cumpla con los requisitos y reglamentos federales que rigen el Programa HOME para ser designada como CHDO.
- Por Cuanto : El Municipio de Guaynabo obtuvo los fondos HOME respaldado por el firme compromiso de promover el desarrollo de una comunicación efectiva entre la Jurisdicción Participante, el Gobierno Federal, el Estado y las Corporaciones Privadas, con o sin fines de lucro, con el fin de utilizar en forma efectiva los recursos disponibles para el desarrollo de vivienda para familias de bajos y moderados ingresos.
- Por Cuanto : La Reglamentación Federal le permite a la Jurisdicción Participante proveer asistencia en un sinnúmero de formas elegibles como: donativos, inversiones de equidad, préstamos, subsidio de intereses y otras formas de inversión aprobadas por el Departamento de Vivienda Federal (HUD).
- Por Cuanto : Los donativos o préstamos otorgados a las entidades sin fines de lucro servirán para expandir la capacidad administrativa y organizativa de la organización designada como CHDO para administrar y desarrollar unidades de viviendas asequibles.
- Por Cuanto : El donativo, préstamo, subsidio u otra forma de inversión otorgada a las entidades sin fines de lucro designadas como CHDO está reglamentado y rigen las disposiciones de las leyes y reglamentos federales del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal (HUD).

La entidad sin fines de lucro Hogares El Refugio Inc. cumple con los requisitos establecidos por el reglamento federal y lo estipulado en la solicitud al Departamento de Vivienda Federal (HUD) y ha solicitado un donativo de \$247,278.00.

1994-95	M-94-MC-72-0205CHDO	\$81,018.00
1995-96	02-18-01-06-62-9447 Donativos (CHDO) (M-95-CHDO)	90,360.00
1996-97	02-18-01-06-00-55-00-9447 Donativo (CHDO) (M-96-CHDO)	75,900.00
Total		\$247,278.00

Por Cuanto : Sin la ayuda de estos fondos, las empresas sin fines de lucro designadas como CHDO no pueden llevar a cabo los proyectos de vivienda y ayudar a las comunidades de bajos y moderados ingresos a las cuales ellas sirven.

Por Cuanto : La Administración del Municipio de Guaynabo entiende que los proyectos de vivienda a ser llevados a cabo por las entidades designadas como CHDO y los fondos a otorgárseles a las mismas serán de gran beneficio para las comunidades de bajos y moderados ingresos del Municipio de Guaynabo.

POR TANTO : RESUELVASE POR ESTA ASAMBLEA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESION ORDINARIA HOY, DIA 21 DE OCTUBRE DE 1996.

Sección 1ra. : Autorizar al Honorable Alcalde de Guaynabo o a su representante autorizado a firmar un contrato de otorgamiento de fondos con la entidad sin fines de lucro Hogares de Ayuda El Refugio Inc. por la cantidad de \$247,278.00.

Sección 2da. : Por la presente se autoriza al Honorable Alcalde o a su representante autorizado a firmar cualquier acuerdo, contrato, pagaré o documento legal relacionado con las actividades mencionadas en esta Resolución previa la aprobación de la Asamblea Municipal.

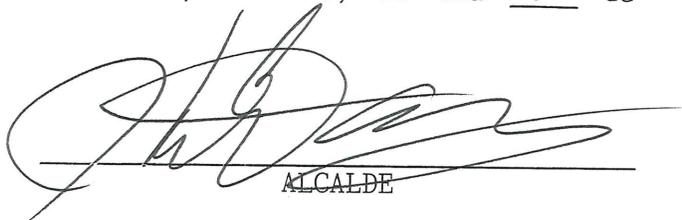
Sección 3ra. : Esta Resolución deroga toda Resolución, Ordenanza o Acuerdo o parte de éstos que esté en conflicto con la presente.

Sección 4ta. : Esta Resolución, por ser de carácter urgente y necesaria, comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación por el Honorable Alcalde de Guaynabo.


PRESIDENTE


SECRETARIA

Aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 28 de octubre de 1996.


ALCALDE

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Gobierno Municipal de Guaynabo
Asamblea Municipal

C E R T I F I C A C I O N

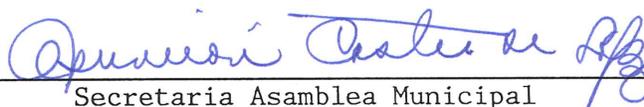
YO, SRA. ASUNCION CASTRO DE LOPEZ, Secretaria de la Asamblea Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, por medio de la presente certifico que la que antecede es una copia fiel y exacta de la Resolución Núm. 6, Serie 1996-97, aprobada por la Asamblea en su sesión ordinaria del día 21 de octubre de 1996.

CERTIFICO, ADEMAS, que la misma fue aprobada por mayoría de los miembros presentes en dicha sesión, los Hons. Julio Vega Rosario, Roberto López López, María del C. Rivera Hernández, Carmen Delgado Morales, Sonia Colón Santos, Marcos A. Díaz Laboy, Carlos M. Santos Otero, Nelson A. Miranda Hernández, William López Garcés, Francisco Nieves Figueroa, Lillian Jiménez López, Ramón Ruiz Sánchez y Milagros Pabón.

Voto abstenido del Hon. Elías Gonnzález Mathews.

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 28 de octubre de 1996.

EN TESTIMONIO DE TODO LO CUAL, libro la presente certificación bajo mi firma y el sello oficial del Municipio de Guaynabo, Puerto Rico, a los veintiocho días del mes de octubre del año mil novecientos noventa y seis.


Secretaria Asamblea Municipal

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Gobierno Municipal de Guaynabo
Asamblea Municipal

C E R T I F I C A C I O N

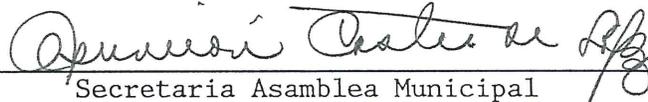
YO, SRA. ASUNCION CASTRO DE LOPEZ, Secretaria de la Asamblea Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, por medio de la presente certifico que la que antecede es una copia fiel y exacta de la Resolución Núm. 6, Serie 1996-97, aprobada por la Asamblea en su sesión ordinaria del día 21 de octubre de 1996.

CERTIFICO, ADEMAS, que la misma fue aprobada por mayoría de los miembros presentes en dicha sesión, los Hons. Julio Vega Rosario, Roberto López López, María del C. Rivera Hernández, Carmen Delgado Morales, Sonia Colón Santos, Marcos A. Díaz Laboy, Carlos M. Santos Otero, Nelson A. Miranda Hernández, William López Garcés, Francisco Nieves Figueroa, Lillian Jiménez López, Ramón Ruiz Sánchez y Milagros Pabón.

Voto abstenido del Hon. Elías Gonnzález Mathews.

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 28 de octubre de 1996.

EN TESTIMONIO DE TODO LO CUAL, libro la presente certificación bajo mi firma y el sello oficial del Municipio de Guaynabo, Puerto Rico, a los veintiocho días del mes de octubre del año mil novecientos noventa y seis.


Secretaria Asamblea Municipal

SEGUNDO: Que de acuerdo con la facultad que le confiere al Municipio de Guaynabo la Ley Número 81 del 30 de agosto de 1991, conocida como Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, ha convenido con el CHDO-EL REFUGIO en formalizar este Contrato en virtud del cual se transfieren parte de los fondos del Programa "HOME" del Año Fiscal Federal 1993 asignados a EL MUNICIPIO para cubrir algunos de los costos de construcción del proyecto de vivienda a desarrollarse en el Bo. Pueblo Viejo de Guaynabo.-----

TERCERO: Todas las transacciones relacionadas con la administración, operación y utilización de los fondos del Programa "HOME" se rigen por el Reglamento HUD-24 CFR Parte 92 denominado "Home Investment Partnerships Program" y sus enmiendas. Este programa fue creado a través de la ley federal conocida como "National Affordable Housing Act" de 1990.-----

CUARTO: EL MUNICIPIO acepta ante sí como legítima y adecuada representación de los intereses y bienestar de la comunidad de Pueblo Viejo al Hogar de Ayuda El Refugio, Inc. El CHDO-EL REFUGIO han probado contar con el asesoramiento técnico, los recursos humanos con la experiencia, conocimiento y aptitud para llevar a cabo proyectos de rehabilitación y construcción de vivienda para beneficiar a familias de ingresos bajos y bien bajos, en particular mujeres deambulantes que son usuarias de drogas y tienen la condición de SIDA o que inclusive sean víctimas de violencia doméstica. Además, EL MUNICIPIO le reconoce a el CHDO-EL REFUGIO, la autoridad para realizar toda actividad necesaria y pertinente para alcanzar los fines y propósitos para desarrollar un proyecto de vivienda en conformidad a los parámetros establecidos por el Programa "HOME" y para tomar aquellas decisiones y acciones que dentro del marco de una sana administración sean requeridos para culminar las metas trazadas a esos fines. Es por ello que EL MUNICIPIO certificó al CHDO-EL REFUGIO como una Organización Comunitaria para el Desarrollo de Vivienda, según lo dispone el reglamento del Programa "HOME" del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal (HUD por sus siglas en inglés), así como le transfiere los fondos que se mencionan en el ARTICULO 3 de este

contrato.-----

ARTICULO 1: DEFINICIONES

1.1 Personas de Ingresos Bajos

Miembro de una familia cuyo ingreso anual no excede el ochenta por ciento (80%) de la mediana de ingreso establecido por HUD para el "Standard Metropolitan Statidistic Area" (SMSA) de San Juan y definida para el Municipio de Guaynabo.-----

1.2 Personas de Ingresos Bien Bajos

Miembro de una familia cuyo ingreso anual no excede el cincuenta por ciento (50%) de la mediana de ingreso establecido por HUD para el "Standard Metropolitan Statidistic Area" (SMSA) de San Juan y definido para el Municipio de Guaynabo.-----

1.3 "Housing Standards"

Las normas mínimas de calidad de construcción de viviendas establecidas para proyectos de rehabilitación y de nueva construcción de vivienda y que han sido promulgadas por EL MUNICIPIO de tiempo en tiempo.-----

1.4 Fecha de Terminación del Proyecto

La fecha en que un consultor certificado o el funcionario delegado por EL MUNICIPIO determine y certifique que el proyecto de vivienda ha cumplido con los planos y especificaciones aprobados por ARPE y la construcción de las unidades estén en conformidad con todas las Normas de Calidad de Construcción de Vivienda aceptadas por EL MUNICIPIO y HUD. Período de tiempo que no podrá ser mayor de 24 meses o dos años a partir del comienzo de los trabajos de construcción.-----

1.5 Fecha de Vencimiento

Un período de veinte (20) años comenzando desde la fecha de terminación del proyecto, durante el cual no se podrán vender las unidades de vivienda construidas con fondos otorgados por EL MUNICIPIO a través del Programa "HOME".-----

1.6 "Affirmative Marketing"

Acción afirmativa y efectiva que llevará a cabo el CHDO-EL REFUGIO para lograr atraer personas de diferentes grupos raciales, étnicos y de género que son elegibles para el proyecto de vivienda a

desarrollarse, bajo los criterios del Programa HOME.-----

1.7 "Affordable Housing"

Las unidades de vivienda construidas para alquiler con fondos del Programa "HOME" deberán rentarse bajo los siguientes requisitos:

- a. El pago de alquiler de la unidad no podrá exceder el "Fair Market Rent" de Guaynabo establecido por HUD bajo la reglamentación 24 CFR, Subtítulo A, Parte 888.111 (ver Tabla I en el Anejo A, que forma parte de este contrato), menos los gastos mensuales de utilidades y servicios (excluyendo teléfono) que deberán ser pagados por el inquilino, o-----
- b. La renta no podrá exceder el treinta por ciento (30%) del ingreso ajustado de una familia cuyo ingreso bruto es equivalente al sesenta y cinco (65%) de la mediana de ingreso del SMSA de San Juan, según determinado por HUD, con ajuste para familias pequeñas y grandes.-----

1.8 Costos Elegibles

Los costos presupuestados para el desarrollo del proyecto de vivienda según definidos en la propuesta de solicitud de fondos que aparece en el Anejo A de este contrato y que están a tono con la reglamentación del Programa "HOME" y los gastos aceptados por EL MUNICIPIO y HUD.-----

1.9 Propiedades Elegibles

Un inmueble que puede consistir de un solar o terreno con estructura y que esté localizado en el área geográfica identificada por el CHDO-EL REFUGIO en la propuesta de solicitud de fondos sometida a EL MUNICIPIO y que se hace formar parte de este contrato (Anejo A).-----

ARTICULO II

DESCRIPCION DEL PROYECTO

2.1 Desarrollador

El proyecto de vivienda será desarrollado por el Hogar de Ayuda El Refugio, Inc.-----

2.2 Tipo de Proyecto

Edificio de apartamentos de dos plantas ubicado en la Calle A Número 26, Sector Sabana, Barrio Pueblo Viejo de Guaynabo, Puerto

Rico, en hormigón, acero y bloques con capacidad para 25 unidades de vivienda. La estructura contará, además, con facilidades para oficinas administrativas, trabajo social y enfermería, así como salón de usos múltiples, comedor cocina, almacén de alimentos, laundry, estacionamiento, patio interior, baños públicos para visitantes y otros servicios adicionales.-----

2.3 Tipo de Unidad

Unidades de dos (2) habitaciones con sala pequeña, closet, balcón y un baño. El tamaño de la unidad es de aproximadamente 440 pies cuadrados. Equipadas con calentador y juego de dormitorio.-----

2.4 Precio de Alquiler Estimado

El pago de renta no será mayor de \$460.00 mensuales o el límite máximo que establezca HUD.-----

ARTICULO III

TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OTORGACION DE LOS FONDOS

3.1 Cantidad Total Aprobada

El Municipio se compromete a otorgarle al CHDO-EL REFUGIO la cantidad de doscientos cuarenta y siete mil doscientos setenta y ocho dólares; (\$247,278.00), los cuales fueron otorgados a EL MUNICIPIO por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal, (HUD) bajo su programa: "HOME INVESTMENT PARTNERSHIP PROGRAM, (HOME), de los años programa: 1994, 1995 y 1996.

Los fondos otorgados en calidad de donativo al CHDO-EL REFUGIO se desembolsarán de las siguientes partidas:

Año Programa	Partida	Cantidad
1994-95	M-94-MC-72-0205CHDO	\$81,018.00
1995-96	02-18-01-06-62-9447	
	Donativo (CHDO); (M-95-CHDO)	\$90,360.00
1996-97	02-18-01-06-00-55-00-9447	
	Donativo (CHDO); (M-96-CHDO)	<u>\$75,900.00</u>
	TOTAL.....	\$247,278.00

Este donativo estará garantizado con hipoteca sobre la propiedad para poder garantizar el fiel y cabal cumplimiento de todas las cláusulas y condiciones de este contrato y la utilización adecuada

de los fondos. Estos fondos serán utilizados para cubrir los costos de construcción del proyecto de vivienda que se describe en el Anejo A de este contrato, el cual contempla la adquisición de propiedades y terrenos, pago de servicios profesionales y honorarios de desarrollo, cubrir los costos de infraestructura y parte de la construcción del edificio de apartamentos del proyecto. Los comparecientes en este convenio están conscientes de la seriedad de los compromisos aquí contraídos y cada uno ha hecho los arreglos pertinentes para cumplir con todas y cada una de las obligaciones para la feliz realización del proyecto. Si se determinara que los fondos aprobados fueron utilizados para propósitos no contemplados en la ley o en actividades no elegibles del Programa "HOME" el CHDO-EL REFUGIO deberá reembolsar la cantidad del dinero que fue usado incorrectamente a EL MUNICIPIO.-

3.2 Desembolso de Fondos

Los fondos desembolsados a el CHDO-EL REFUGIO, tienen que ser utilizados en un período de 15 días calendarios y de no ser usados en este período de tiempo tendrán que ser devueltos a EL MUNICIPIO para ser reembolsados a HUD. El CHDO-EL REFUGIO se compromete a no solicitar desembolsos de fondos a EL MUNICIPIO a menos que haya necesidad de pago para cubrir gastos incurridos por el CHDO-EL REFUGIO relacionados al proyecto. Estos desembolsos se harán de la siguiente forma:-----

- a. Los fondos solicitados para cubrir costos de construcción se hará mediante la presentación de una hoja de Certificación de Trabajo Realizado debidamente firmada y certificada por el inspector y supervisor del proyecto y por el ingeniero asignado por EL MUNICIPIO.-----
- b. Los fondos solicitados para el pago de servicios profesionales se harán mediante la presentación de factura firmada por la Directora Ejecutiva de el CHDO-EL REFUGIO.-----
- c. Los dineros solicitados para el pago de equipo se harán mediante la presentación de factura y cotización de costos del mismo.-----
- d. El pago de la adquisición de terreno se hará mediante la

presentación de factura con tasación y escritura de la propiedad.-----

3.3 Fondos Sobrantes

A la fecha de terminación del proyecto el CHDO-EL REFUGIO transferirá a EL MUNICIPIO los fondos del programa "HOME" no utilizados y disponibles a dicha fecha así como cualquier otra cantidad pendiente por cobrar relacionada con el uso de los fondos de dicho programa, mediante notificación por escrito.-----

ARTICULO IV

GARANTIAS Y OBLIGACIONES

4.1 Estrategia Comprensivo de Asistencia en Vivienda

EL MUNICIPIO asegura que el proyecto de vivienda presentado por el CHDO-EL REFUGIO es consistente con la Estrategia Comprensiva de Asistencia en Vivienda (Comprehensive Housing Affordability Strategy, CHAS por sus siglas en inglés) y que actualmente está vigente a la firma de este contrato.-----

4.2 Designación de Agente Fiscalizador

EL MUNICIPIO asignará a un funcionario municipal como agente fiscalizador para evaluar el uso que se le dará a los fondos asignados a el CHDO-EL REFUGIO. El nombre, dirección y teléfono de dicho funcionario será notificado por escrito al Director Ejecutivo del Hogar de Ayuda el Refugio, Inc.-----

4.3 Visitas al Proyecto y Revisión de Documentos

EL CHDO-EL REFUGIO acepta que cualquier representante autorizado de EL MUNICIPIO y/o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal puedan visitar el proyecto en cualquier momento, previa notificación por escrito con cinco (5) días de anticipación. Este personal podrá tener acceso a todos los documentos relacionados con la administración y operación del proyecto y observar las actividades que se lleven a cabo en las diferentes etapas de construcción u operación del mismo.-----

4.4 Delegación de Responsabilidades del Proyecto

El CHDO-EL REFUGIO libera a EL MUNICIPIO de toda responsabilidad legal que surja como consecuencia de la aplicación y/o utilización de los fondos aportados mediante este convenio una vez dichos

fondos sean transferidos y usados. Además, el CHDO-EL REFUGIO asume toda la responsabilidad de las decisiones y acciones a realizarse en el proyecto de vivienda a desarrollarse en la comunidad de Pueblo Viejo, así como tramitar los permisos de construcción y operación del proyecto que sean requeridos por las agencias estatales y federales concernidas.-----

4.5 Retiro de Fondos

EL MUNICIPIO es la única entidad autorizada a efectuar la reservación y retiro de los fondos otorgados del Programa "HOME" a través del Sistema de Manejo de Efectivo (CMI-por sus siglas en inglés). Estos retiros se harán únicamente cuando haya necesidades de pagos por gastos incurridos por el CHDO-EL REFUGIO.-----

4.6 Costo Máximo por Unidad de Vivienda Construida

EL MUNICIPIO se asegurará que el subsidio o donativo solicitado por el CHDO-EL REFUGIO para el proyecto de vivienda no exceda los límites máximos por unidad establecidos por HUD.-----

4.7 Elegibilidad de las Familias

El CHDO-EL REFUGIO se encargará de determinar la elegibilidad de las familias solicitantes y está obligado a cumplir todas las disposiciones contenidas en el reglamento 24 CFR Parte 92 "Home Investment Partnership Program".-----

4.8 Inspección del Proyecto

El MUNICIPIO realizará una inspección de las unidades construidas con los fondos del Programa "HOME" para cerciorarse de que cumplen con todas las restricciones y condiciones estipuladas en este convenio, así como cualquiera otra requerida por la reglamentación del Programa "HOME".-----

4.9 Condiciones para Organizaciones Religiosas

Los fondos provistos bajo este convenio no podrán ser utilizados para actividades religiosas, promover intereses religiosos o en beneficio de organizaciones primordialmente religiosas de acuerdo con la regulación federal 24CFR 92 Sección 92-257.-----

ARTICULO V

CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGLAMENTOS FEDERALES Y MUNICIPALES

5.1 Aspectos Generales

El CHDO-EL REFUGIO se compromete a cumplir con todos y cada uno de los requisitos federales que rigen el programa "HOME" según lo establece el reglamento federal 24 CFR Part 92 "Home Investment Partnership Program". Además, se compromete a cumplir con todas las normas y procedimientos que estén vigentes, en EL MUNICIPIO, a la firma de este convenio y que han sido establecidas con el propósito de fiscalizar y garantizar el uso mas eficiente de los fondos públicos otorgados bajo este convenio.-----

5.2 No Discriminación

El CHDO-EL REFUGIO se compromete con el requisito de Igualdad de Oportunidades y Vivienda Justa descrito en la Regulación Federal 24 CFR 92 sección 92-350 que establece que no se puede excluir de los beneficios del proyecto de vivienda, a las familias o individuos de ingresos bajos y bien bajos. Además, a no discriminar contra ninguna persona por razones de edad, sexo, raza, color, religión, razones políticas, condición física o mental, origen nacional, condición social o estado civil.-----

5.3 Preservación Histórica y Ambiental

El CHDO-EL REFUGIO se compromete a cumplir con las disposiciones de preservación histórica y ambiental que apliquen al proyecto y que están contenidas en la Sección 104 (f) del "Housing and Community Development Act" de 1974 y con el reglamento 24 CFR Parte 58 del "National Environmental Policy Act de 1969 y sus enmiendas.-----

5.4 Igualdad de Oportunidades

El CHDO-EL REFUGIO se compromete a cumplir con todos los estatutos del Título VIII del "Civil Right Act" de 1968.-----

5.5 Circulares OMB

Las siguientes circulares del "Office Managment Budget" (OMB) serán incorporadas y usadas por el CHDO-EL REFUGIO en la administración del proyecto de vivienda: A-85 y A-87 ("Cost Principles for State and Local Governments"), A-102 ("Uniform Administrative Requirements for Grants-in-Aid to State and Local Government) and A-122 según revisada ("Cost of Principles for Nonprofit Organizations") y cualquier otra que sea aplicable para el buen funcionamiento administrativo del proyecto y requerida por HUD, las

cuales se hacen formar parte integral de este Contrato.-----

5.6 Normas de Calidad en la Construcción de Viviendas

Las unidades de vivienda a ser construidas por el CHDO-EL REFUGIO tienen que reunir los estándares federales de Calidad de Construcción en la Vivienda ("Housing Quality Standards"-HQS). Además, tienen que cumplir con los códigos locales, ordenanzas, reglamentos de zonificación y permisos que requieren las Agencias Estatales, tales como: Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), Junta de Calidad Ambiental (JCA), Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), y otras; para los proyectos de construcción de vivienda. La construcción de las viviendas también deberá cumplir con los códigos vigentes sobre energía, que fueron publicados por el "Council of American Building Officials."-----

5.7 Uso Residencial

Las unidades de vivienda que sean construidas por el CHDO-EL REFUGIO, con los fondos del Programa "HOME", tienen que ser dedicadas para uso residencial exclusivamente para familias e individuos de ingresos bajos y bien bajos que residan principalmente en el Bo. Pueblo Viejo de Guaynabo, pero no excluyendo a residentes de otros lugares que cualifiquen bajo los términos y condiciones del Programa "Home".-----

5.8 Seguro de Inundaciones

El proyecto de vivienda no esta localizado en un área que haya sido identificada como zona inundable por el "Federal Emergency Management Agency" (FEMA). Sin embargo, el CHDO-EL REFUGIO tendrá que obtener una certificación de exclusión de zona inundable de dicha agencia federal o de la Junta de Planificación de Puerto Rico o de cualquier institución acreditada para esos fines y enviar copia de la misma a EL MUNICIPIO. EL CHDO-EL REFUGIO tiene que obtener una póliza o seguro ("Flood Insurance") que cubra el riesgo en caso de ocurrir una inundación y debe cumplir, además, con los requisitos que establece la Sección 92-358 del reglamento federal 24 CFR Parte 92 "Home Investment Partnership Program".-----

5.9 Documento Ambiental

El MUNICIPIO asumirá responsabilidad con respecto a la preparación del documento ambiental ("Environmental Review") requerido por las agencias federales. De acuerdo con los requisitos del reglamento federal 24 CFR Parte 50 y 58 EL MUNICIPIO tiene que evaluar el impacto ambiental de todas y cada una de las actividades subvencionadas con fondos del Programa "HOME". Cualquier estudio ambiental requerido por las Agencias Estatales o cualquier otra será responsabilidad de el CHDO-EL REFUGIO.-----

5.10 Conflicto de Intereses

Ninguna persona que es un empleado, agente, consultor, oficial o persona electa a un cargo público en el Municipio de Guaynabo podrá beneficiarse del proyecto. Además, queda prohibido el uso, para beneficio personal de cualquier miembro de la Junta de Directores u oficial de el CHDO-EL REFUGIO, de cualquier propiedad obtenida con los fondos otorgados por EL MUNICIPIO. La violación a esta sección del contrato será suficiente razón para dar por terminada la relación contractual o la implantación de otras medidas más drásticas.-----

5.11 Traslado de Personas o Familias

El desarrollo del proyecto de vivienda no debe causar desplazamiento o traslado de personas o familias de ingresos bajos y bien bajos. Sin embargo, de ocurrir algún desplazamiento de familias el CHDO-EL REFUGIO adoptará los reglamentos contenidos en el 24 CFR 92 Sección 92-352 ("Uniform Relocation Act") relacionados con el desplazamiento y disposición de personas, familias, negocios, organizaciones sin fines de lucro y fincas agrícolas ocurridas como resultado directo de la adquisición de cualquier propiedad utilizando los fondos del Programa "HOME".-----

5.12 Normas Salariales

El CHDO-EL REFUGIO cumplirá con los requisitos de las Normas Obrero Patronales, la cual establece que todo empleado u obrero utilizado en los trabajos de construcción o rehabilitación de viviendas que tengan doce (12) unidades o más tiene que contener provisiones que regulen los salarios mínimos a pagarse según determinada por el Secretario del Trabajo a tenor con la ley Davis-Bacon Act (40

U.S.C. 276 A-S).-----

5.13 Uso de Pintura a Base de Plomo

El CHDO-EL REFUGIO se compromete a no utilizar en el proyecto de vivienda pintura con base de plomo y cumplir con las regulaciones contenidas en el 24 CFR Parte 35 del Reglamento del Programa HOME y los requisitos de la Ley de Prevención de Envenenamiento con Pintura a Base de Plomo (42 U.S.C. 4821-4826).-----

ARTICULO VI

ACUERDOS GENERALES

6.1 Seguro de Título

El CHDO-EL REFUGIO proveerá a EL MUNICIPIO una copia del estudio de título que se realice sobre las propiedades a ser adquiridas para garantizar que las mismas están libres de cualquier gravamen o deuda sobre ellas. EL CHDO-EL REFUGIO tendrá que incluir un Seguro de Título ("Title Insurance") sobre dicho estudio por la cantidad total de la obra.-----

6.2 Permisos y Aprobaciones

El CHDO-EL REFUGIO deberá someter a EL MUNICIPIO copia de todos los permisos aprobados por las agencias del gobierno, que son aplicables al proyecto de construcción de nuevas unidades de vivienda; según lo disponen las leyes, códigos de zonificación y reglamentos municipales estatales y federales.-----

6.3 Planos de Construcción y Especificaciones

El CHDO-EL REFUGIO proveerá a EL MUNICIPIO una copia de los planos finales del proyecto debidamente certificados y aprobados por la Agencia de Reglamentos y Permisos (ARPE). Estos deberán ser sometidos a EL MUNICIPIO previo el inicio de los procedimientos de subasta.-----

6.4 Plan Administrativo

El CHDO-EL REFUGIO adoptará y proveerá a EL MUNICIPIO un Plan Administrativo en el que detallará el personal a contratarse, mantenimiento e inspección de las unidades de vivienda, desarrollo de servicios comunitarios y procedimientos operacionales (que incluyen la selección de los inquilinos, cobro de renta, costo de

los apartamentos, fianzas, seguros, pago de utilidades, terminación de contrato de alquiler, querellas, normas de comportamiento, servicios a ofrecerse, ayudas, etc.). Este Plan deberá someterse antes de que finalicen los trabajos de construcción o la terminación del proyecto.-----

6.5 Plan de Mercadeo para Viviendas de Alquiler

El CHDO-EL REFUGIO adoptará y proveerá copia a EL MUNICIPIO del Plan de Mercadeo para Viviendas de Alquiler, detallando los procedimientos y criterios de evaluación para cumplir con las disposiciones sobre Mercado Afirmativo contenidas en la Sección 92.351 del Manual 24 CFR. Esta sección establece que el CHDO-EL REFUGIO deberá informar o notificar a los residentes de la comunidad, mediante anuncio de prensa, boletines, informes y cartas el tipo de proyecto a desarrollarse con los fondos del Programa "HOME" y las personas que son elegibles. El anuncio de prensa deberá publicarse antes de que la organización pueda entrar en compromisos con personas elegibles para el proyecto.-----

6.6 Récords e Informes

El CHDO-EL REFUGIO mantendrá récords de los trabajos realizados, los costos y beneficiados del proyecto y someterá a EL MUNICIPIO un Informe de Progreso trimestral que incluya la siguiente información y documentación:-----

- a. Los ingresos y tamaño de la composición familiar de los beneficiarios del programa.-----
- b. La cantidad de fondos del Programa "HOME" invertidos por unidad de vivienda.-----
- c. Los costos de las rentas de los apartamentos por tamaño de cuartos.-----
- d. Evidencia que el proyecto cumple con los requisitos de:-----
 - . Estandares de Calidad en Vivienda certificado por un ingeniero o arquitecto con licencia
 - . Mercadeo Afirmativo
 - . Acta Uniforme de Relocalización, si aplica,
 - . Igualdad de Oportunidades y Vivienda Justa,
 - . Uso de pintura sin base de plomo,

- . Normas de Seguridad en el Trabajo,
 - . Código de Etica
- e. La unidad no puede ser rentada sobre los niveles de renta que establece el programa "HOME" o no puede ser mayor al 30% del total de ingresos de la familia que alquile la unidad, el que sea menor.-----
- f. Evidencia que demuestre que las unidades han sido ocupadas por familias o individuos de ingresos bajos y bien bajos según lo establece el Programa "HOME".-----
- g. Contrato de alquiler de la propiedad por un período mínimo de tres (3) años, renovable anualmente.-----
- h. Mantendrá un expediente de cada beneficiario con fondos del Programa "HOME". El expediente deberá contener copia de la solicitud con retratos de todos los miembros de la familia, evidencia de ingresos y gastos que puedan ser corroborados, certificado de buena conducta, verificación de crédito y otros documentos que ayuden en el proceso de evaluación del solicitante.-----

6.7 Ejecución o Cumplimiento del Contrato

EL MUNICIPIO podrá adoptar los medios necesarios para hacer cumplir la reglamentación del Programa "HOME", estos podrían ser, pero no limitados a restricciones en la escritura, gravámenes a la propiedad u otras provisiones que estime necesarias para el cumplimiento de los objetivos del programa "HOME".-----

6.8 Informes

El CHDO-EL REFUGIO someterá a EL MUNICIPIO un Informe de Progreso cada tres (3) meses donde incluirá datos relacionados con la elegibilidad, composición, ingresos, aportación por unidad y otra información relevante para la evaluación del proyecto.-----

6.9 Monitorías

EL MUNICIPIO realizará una monitoría anual o cuantas veces crea necesario de las actividades a ser desarrolladas por el CHDO-EL REFUGIO para determinar si se está cumpliendo con los términos de este convenio y con la reglamentación federal que regula el Programa "HOME".-----

6.10 Auditorías

El CHDO-EL REFUGIO llevará a cabo una auditoría anual de los fondos del programa "HOME" utilizando recursos humanos externos a la institución y cumpliendo con los reglamentos del "Standards for Financial Management Systems" (OMB Circular A-110), la cual le tendrán que someter copia al MUNICIPIO.-----

6.11 Pólizas y Fianzas

El CHDO-EL REFUGIO hará un endoso anual de su póliza a favor de EL MUNICIPIO para cubrir daños sobre la propiedad en caso de fuego, huracán, terremoto e inundaciones. Estas pólizas deberán renovarse anualmente y endosarse a favor de EL MUNICIPIO durante la vida del Proyecto. Además, se deberá adquirir una póliza de malversación de fondos, fraude o robos que cubra el total de los dineros otorgados en este convenio. Esta póliza deberá tener vigencia por el período de tiempo que sea necesario para certificar que los fondos fueron utilizados correctamente. El CHDO-EL REFUGIO deberá someter copia de la Póliza del Fondo del Seguro del Estado y otorgar un relevo de la póliza de responsabilidad pública conocido como "Hold Harmless Agreement", así como mantener en sus récords para inspección otras pólizas adquiridas a los fines de asegurar los valores y propiedades adquiridos con los fondos otorgados por EL MUNICIPIO.--

6.12 Controles Administrativos

El CHDO-EL REFUGIO se compromete a:-----

- a. Mantener un estricto sistema de contabilidad sobre los dineros recibidos, sus usos y sobrantes utilizando el método de contabilidad acumulativa ("Accrual Account") conforme a los reglamentos federales y municipales y a los principios de contabilidad pública normalmente aceptables.-----
- b. Depositar el dinero otorgado por EL MUNICIPIO en una cuenta bancaria especial separada de cualquiera otra que tenga el CHDO-EL REFUGIO y remitir a EL MUNICIPIO copia del comprobante de depósito dentro de los cinco (5) días laborables siguientes a la fecha en que se haya efectuado el depósito. EL CHDO-EL REFUGIO tendrá por lo menos dos (2) firmas para girar contra dicha cuenta bancaria y notificar a EL MUNICIPIO el nombre,

nombre, dirección y teléfono de las personas autorizadas para firmar en la misma. Además, los intereses resultantes del dinero depositado deberán ser reembolsados al Tesoro Federal evidenciando con copia de esta gestión al MUNICIPIO. En relación a otros beneficios relacionados durante la realización de las actividades futuras podrán ser utilizados de acuerdo a los objetivos del Programa "HOME".-----

- c. Hacer desembolsos solamente mediante cheque y para el pago de órdenes de compra, facturas, nóminas, servicios u otros gastos necesarios directamente relacionados con los gastos aprobados a el CHDO-EL REFUGIO para el proyecto de vivienda. No se girarán cheques al portador, ni se efectuarán pagos en efectivo con cargo a los fondos otorgados por EL MUNICIPIO. El CHDO-EL REFUGIO será responsable de cualquier reclamación de salarios, seguros por nómina u otros beneficios marginales adeudados a las personas contratadas o empleadas por ésta o que fueran subcontratadas para prestar algún servicio relacionado con las actividades para las cuales se asignó los fondos.-----
- d. Conservar actualizados y debidamente archivados en un lugar seguro los cheques, facturas, ordenes de compra, pago de los servicios, certificaciones de construcción, nóminas, récords y cualquiera otros documentos relacionados con los fondos otorgados. Además, mantener expedientes completos, precisos y confiables del número de empleados y las personas ----- participantes en alguna forma de los beneficios, servicios y/o actividades realizadas con los fondos producto de este convenio. Todos los expedientes deberán ser mantenidos bajo custodia de el CHDO-EL REFUGIO por un período no menor de seis (6) anos. Mantener un libro de las minutas de las reuniones de la Junta de Directores en las que se resuman, entre otras, las decisiones o resoluciones sobre la política del CHDO-EL REFUGIO referente al uso y disposición de los fondos otorgados por el donativo.-----

- e. Designar a un agente fiscal, quien tendrá la responsabilidad de recibir, contabilizar y hacer los desembolsos de dinero, así como de guardar todos los comprobantes y documentos fiscales relacionados con el proyecto. Se notificará a EL MUNICIPIO el nombre y la dirección de esta persona o cualquier sustituto. El director ejecutivo de el CHDO-EL REFUGIO no podrá actuar como agente fiscal en este proyecto.-----
- f. Todos los documentos estarán disponibles para revisión y evaluación anual por parte de EL MUNICIPIO; o en cualquiera otra ocasión; previa notificación por escrito al Presidente y al Secretario de la Junta de Directores; con no menos de 10 días laborables de anticipación.-----
- g. Permitirá acceso al personal autorizado de EL MUNICIPIO y del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal durante las horas normales de negocios a los libros, expedientes, informes de contabilidad y cualquiera otra fuente de información y/o facilidades, según sea el caso, para verificar la exactitud y cumplimiento de los acuerdos establecidos en este convenio.-----
- h. Tendrá disponible, (en sus horas normales de negocios) para los usuarios, participantes, residentes de la comunidad y cualquier persona interesada, información sobre los servicios y beneficios ofrecidos a la comunidad; con el propósito de hacer realidad su postulado de no discriminación en las decisiones y actividades realizadas directamente o indirectamente relacionadas con los fondos asignados por EL MUNICIPIO.-----

ARTICULO VII

TERMINACION DE LOS ACUERDOS

7.1 Fecha de Terminación

Las obligaciones bajo este acuerdo entrarán en vigor a la firma de este convenio y estarán vigentes hasta que se hayan alcanzado los fines y propósitos del mismo y se mantengan las asignaciones de dinero del Gobierno Federal y el CHDO-EL REFUGIO haya demostrado

tener la capacidad administrativa para asumir el control del proyecto.-----

7.2 Violación de Acuerdos

Ante cualquier quebrantamiento o violación de los acuerdos cubiertos en este convenio EL MUNICIPIO podrá:-----

- a. Terminar o rehusar continuar con la ayuda financiera para el desarrollo de los proyectos de vivienda solicitados por el CHDO-EL REFUGIO.-----
- b. EL MUNICIPIO podrá solicitar, en caso de fraude, malversación o despilfarro de los fondos otorgados, la devolución parcial o total del dinero asignado a el CHDO-EL REFUGIO.-----
- c. La disolución o terminación de este convenio sólo podrá darse previo la celebración de una vista administrativa, a celebrarse en la División Legal del Municipio, donde el CHDO-EL REFUGIO sea oído y se permita confrontar la prueba en su contra.-----
- d. EL MUNICIPIO podrá rescindir y dar por terminado el presente Contrato en cualquier momento si el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal (HUD) dejare de asignar fondos para el Programa para desarrollar un Programa de Vivienda.-----

ARTICULO VIII

CLAUSULAS GENERALES

8.1 Contratos Vigentes

CHDO-EL REFUGIO afirma no tener otro contrato vigente con alguna agencia del Gobierno u otro Municipio que conflija con este Contrato.-----

8.2 Nulidad

Ambas partes convienen en que si cualesquiera parte o cláusula fuera declarada nula, inválida o inconstitucional por algún tribunal competente, dicha decisión no afectará el remanente del convenio las cuales quedarán vigentes con todo su vigor.-----

8.3 Cesión del Contrato

Ambas partes convienen en no ceder a terceros este convenio sin el consentimiento escrito de la otra parte.-----

8.4 Proceso de Litigio

CHDO-EL REFUGIO manifiesta que no tiene litigios en proceso contra alguna instrumentalidad gubernamental o municipal.-----

8.5 Etica Gubernamental

CHDO-EL REFUGIO certifica que ningún funcionario o empleado del Municipio o algún miembro de su unidad familiar tiene, directa o indirectamente, interés económico relacionado con este Contrato. Igualmente certifica que ningún funcionario o empleado tiene interés en las ganancias o beneficios producto de este Contrato, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3.3D y E de la Ley de Etica Gubernamental.-----

8.6 Exención Contributiva

El CHDO-EL REFUGIO es una organización sin fines de lucro con exención contributiva sobre ingreso aprobada por el Departamento de Hacienda de Puerto Rico.-----

8.7 Se hacen formar parte los siguientes anejos, los cuales son parte integral de este Contrato:-----

ANEJO A: Solicitud de Donativo de "Hogar de Ayuda El Refugio, Inc."-----

ANEJO B: "Home Investment Partnership Program" (24 C.F.R. 92) y "Home Investment Partnership Act".-----

ANEJO C: "Environmental Review Procedures for Community Development Block Grant" (24 C.F.R. 58) y "HUD Procedures for protection and Enhancement of Environmental Quality" (24 C.F.R. 50).-----

ANEJO D:-----

-----1. OMB Circular A-87, "Cost principles for State and Local Governments";-----

-----2. OMB Circular A-102 "Grants and Cooperative Agreements with State and Local Governments";-----

-----3. "Hand Book" 1300.1r "Cost principles for state and Local Governments", OMB Circular A-87;-----

-----4. "Community Planning and Development for Applicability of Office of Management and Budget Circular No. A-102 to Community Development Block grants".-----

-----5. "Hand Book" 1300.20 "Cost principles for non-profit

Organization", OMB Circular A-122.-----

ANEJO E: "Funding Approval and Home Investment Partnership Agreement".-----

ANEJO F: Designation of Community Housing Development Organization (CHDO)"-----

ANEJO G: Exención contributiva otorgada al "Hogar de Ayuda El Refugio, Inc."-----

ANEJO H: Resolución Corporativa de parte de la Corporación "Hogar de Ayuda El Refugio, Inc.", para poder efectuar esta transacción.--

-----Las partes aceptan haber leído el contenido de este convenio, así como las cláusulas, anejos, condiciones y acuerdos y lo aceptan en todas sus particulares. Y para que así conste ambas partes reconocen y suscriben el presente convenio hoy de de 1996 en Guaynabo, Puerto Rico.-----

María Ramos Andino
Directora Ejecutiva
Hogar de Ayuda El Refugio, Inc.

Héctor O'Neill García
Alcalde
Municipio de Guaynabo

dpc