

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: 7767

Fecha: 30 de octubre de 2009

Aprobado: Hon. Kenneth D. McClintock
Secretario de Estado



Por: Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios

REGLAMENTO PARA LA CREACIÓN, ORGANIZACIÓN Y
FUNCIONAMIENTO DE CONSEJOS DE RESIDENTES DE LA
ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA

ÍNDICE

		PÁGINA
ARTÍCULO I-	INTRODUCCIÓN	1
ARTICULO II-	BASE LEGAL	1
ARTICULO III	PROPÓSITO	1
ARTICULO IV	APLICABILIDAD	2
ARTICULO V	DEFINICIONES	2
ARTICULO VI	REQUISITOS PARA LA ELECCIÓN DE CONSEJOS DE RESIDENTES DE COMU- NIDADES DE VIVIENDA PÚBLICA	9
ARTÍCULO VII	ELECCIÓN DEL CONSEJO DE RESI- DENTES	12
ARTÍCULO VIII	DEBERES, FUNCIONES Y RESPONSA- BILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA CON LOS CON- SEJOS DE RESIDENTES	16
ARTÍCULO IX	DEBERES Y RESPONSABILIDADES DE LOS AGENTES ADMINISTRADORES CON LOS CONSEJOS DE RESIDENTES	19
ARTÍCULO X	DEBERES Y RESPONSABILIDADES DEL CONSEJO DE RESIDENTES	21
ARTÍCULO XI	RESPONSABILIDADES DE LOS PUESTOS DIRECTIVOS DE LOS CONSEJOS DE RE- SIDENTES (FUNCIONES Y DEBERES)	25
ARTÍCULO XII	DISPOSICIONES GENERALES A LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE RESI- DENTES	29
ARTÍCULO XIII	DISPOSICIONES GENERALES	34
ARTÍCULO XIV	SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO AL REGLAMENTO-DEBERES Y FUNCIONES	37
ARTÍCULO XV	CONFLICTO DE INTERESES	41
ARTÍCULO XVI	DERECHO A VISTA	42
ARTÍCULO XVII	DEROGACIÓN	42
ARTÍCULO XVIII	DECLARACIÓN DE INCONSTITUCIO- NALIDAD O ILEGALIDAD (CLAUSULA DE SALVEDAD)	42
ARTÍCULO XIX	LIMITACIÓN DE PODERES	42
ARTÍCULO XX	ENMIENDAS	43
ARTÍCULO XXI	VIGENCIA	43

REGLAMENTO PARA LA CREACIÓN, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS CONSEJOS DE RESIDENTES DE VIVIENDA PÚBLICA

ARTÍCULO 1- INTRODUCCIÓN:

La política pública de la Administración de Vivienda Pública (AVP) y del Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), por sus siglas en inglés, es fomentar la participación de los residentes en la administración de los programas de vivienda pública. Además, fortalecer las relaciones positivas y armoniosas con la creación de Consejos de Residentes que contribuirán a mejorar la calidad de vida de nuestros residentes.

ARTÍCULO II- BASE LEGAL:

Este Reglamento se emite en virtud de las disposiciones de la Ley Núm. 97 del 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda; la Ley Núm. 66, del 17 de agosto de 1989, que crea la Administración de Vivienda Pública, y las disposiciones federales contenidas en la Parte 964 del Título 24 del Código de Reglamentación Federal “24 CFR Part 964-Tenant Participation and Management in Public Housing” y la Sección 1437 del Título 42 del Código Anotado de los Estados Unidos de América “42 USCA 1437-Public Housing Resident Management”, la Ley Federal de Calidad de Vivienda y Responsabilidad en el Trabajo de 1998 “The Quality Housing and Work Responsibility Act (QHWRA), “Public Housing Reform Act” (PHRA) y la Sección 903 del Código de Reglamentación Federal conocida como “Public Housing Agency Plan”.

ARTÍCULO III- PROPÓSITO:

Este Reglamento tiene como propósito establecer las normas para la creación, organización y funcionamiento de Consejos de Residentes en los proyectos de vivienda pública.

ARTÍCULO IV- APLICABILIDAD

Este Reglamento aplica a todo Consejo de Residentes, miembro del Consejo y residente de vivienda pública que aparezca como tal en el contrato de arrendamiento; a empleados y funcionarios de los Agentes Administradores, de la Administración y del Departamento.

ARTÍCULO V-DEFINICIONES:

De acuerdo a este Reglamento, a continuación se definen los términos siguientes:

1. Actividad Criminal-Ningún miembro del grupo familiar que surge de la solicitud de vivienda puede tener un historial criminal reciente (tres [3] años y un [1] día) que involucre a personas o propiedad y/o otras actividades criminales que pudiesen afectar la salud, seguridad y bienestar de otros residentes o personal de la Administración de Vivienda Pública.
2. Administración-La Administración de Vivienda Pública (AVP)
3. Administrador-El Administrador de la Administración de Vivienda Pública
4. Agente Administrador-Compañía privada o municipio contratados por la Administración para realizar las funciones de administración, mantenimiento y desarrollo de los programas y servicios en los residenciales públicos.
5. Año Fiscal (AF)-Año contable de una organización. Para la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico es el período del 1ro. de julio al 30 de junio del año natural siguiente.
6. Área de Administración-Cantidad de proyectos de vivienda pública cuya administración se ha contratado a un Agente Administrador o es realizada directamente por la Administración de Vivienda Pública.
7. Asamblea-La constituyen todos los residentes bonafides de un proyecto determinado.
8. Autosuficiencia-Estado o condición del que se basta a sí mismo
9. Certificación-Documento oficial realizado por la Administración de Vivienda Pública donde reconoce que una organización de residentes ha sido debidamente electa como grupo representativo del proyecto, según lo dispone

la Reglamentación Federal de Participación de Residentes "24 CFR 964" y el Reglamento para la Creación, Organización y Funcionamiento de los Consejos de Residentes de Vivienda Pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendado.

10. Certificación de Residente Bonafide- Documento oficial que certifica que un miembro de una composición familiar aparece en el contrato de arrendamiento de la Administración de Vivienda Pública y reside en la vivienda.
11. Consejo de Residentes, Junta o Asociación-Organización que es electa y representa a los residentes de un proyecto de vivienda pública. Ésta deberá tener un reglamento interno escrito, describiendo sus procedimientos de elección y de nueva convocatoria, cuando esto sea requerido, así como una Junta de Directores electa y constituida por lo menos por cinco (5) miembros. Los votantes elegibles son jefes de familia de cualquier edad (emancipados) y otros residentes que por lo menos tengan dieciocho (18) años de edad y cuyo nombre esté registrado en el Contrato de Arrendamiento de una unidad del proyecto representado por un Consejo. Cualquier persona elegible para votar en una elección del Consejo de Residentes puede optar por ocupar una posición en el Consejo. Por lo menos, cada tres (3) años debe ocurrir una elección. Un Consejo puede establecer acuerdos o alianzas formales con la Administración de Vivienda Pública, Agente Administrador y/o con organizaciones comunales para desarrollar actividades educativas o de autosuficiencia en beneficio de los residentes de vivienda pública.

El Consejo podrá o no estar incorporado. El término "Consejo" se usará indistintamente, a través de este Reglamento para referirse a un Consejo, Junta o Asociaciones de Residentes y tendrá el mismo significado, a menos que se especifique lo contrario en algunos de sus artículos o sus partes.

12. Contrato de Arrendamiento-Documento legal donde se establecen las obligaciones contractuales entre el arrendatario y la Administración.

13. Corporación de Residentes para la Administración de Residenciales-Entidad sin fines de lucro, establecida conforme a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y conforme a la Reglamentación Federal (Parte 964 del Título 24 conocido como “Tenant Participation and Management in Public Housing”) cuyo propósito será establecer acuerdos o contratos con la Administración o el Agente Administrador para fines de realizar funciones de administración o provisión de servicios en residenciales de vivienda pública. Ésta podrá ser compuesta por uno o más Consejos de Residentes, siempre y cuando cumpla con los siguientes criterios:

Apruebe la creación de la Corporación

-Tenga Junta de Directores

-Realice elecciones para nombrar a la Junta por lo menos cada tres (3) años.

-Sus estatutos obliguen a que en su Junta haya representación de cada Consejo que forme parte en la creación de la Corporación. Estos estatutos deberán incluir los requisitos para ser miembro de la Junta de la Corporación, frecuencia de elección, procedimiento para convocar a nuevas elecciones y término de los puestos electivos.

-Donde exista un Consejo ya establecido, la Corporación para administrar deberá ser aprobada por la junta de directores del Consejo y por la mayoría de los residentes. Donde no haya Consejo, una mayoría de los residentes deberá aprobar la creación de la Corporación, contando con un quórum del cincuenta y un por ciento (51%) de las unidades ocupadas.

-El Consejo de Residentes podría a su vez, convertirse en Corporación para la administración del residencial tan pronto cumpla con los requerimientos establecidos en la Parte 964 del Título 24 del Código de Reglamentación Federal.

14. Deberá-Término usado en las leyes o reglamentos para expresar que una acción es mandatoria y que se tiene que cumplir con la misma.

15. Debidamente Electo-Donde se cumplió con el debido proceso de elecciones, según lo establece la Sección 964 del Título 24 de la Reglamentación Federal y este Reglamento.
16. Departamento-Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico
17. Elección-Acción y efecto de elegir
18. Elector-Que elige, tiene potestad o derecho de elegir
19. Emancipación (Art. 232-239 del Código Civil, ed. 1930, según enmendados; 31 LPRA Secciones 901-916)-Acto legal en que una persona menor de edad se convierte en mayor de edad por concesión de los padres, según el procedimiento dispuesto en Ley, por orden de un Tribunal de Justicia o por matrimonio.

La ley reconoce cuatro clases de emancipación:

- a. La emancipación por concesión del padre o de la madre que ejerza la patria potestad.
 - b. La emancipación por matrimonio.
 - c. La emancipación por concesión judicial.
 - d. La emancipación por la mayoría de edad.
- a. Emancipación por el padre o por la madre; declaración; anotación Art. 233, enmendado por la Ley Núm. 99 de 2 de junio de 1976; (31 LPRA, Sec. 911)

El menor puede ser emancipado para regir su persona y administrar sus bienes, o para el solo efecto de la administración de los últimos, por su padre, por su madre o por el padre y la madre conjuntamente o por el de ellos que ejerza sobre el menor la patria potestad, cuando este menor hubiese cumplido la edad de 18 años. Esta emancipación tendrá lugar por la declaración del padre o de la madre, o de ambos, cuando ejerzan conjuntamente la patria potestad, realizada ante notario público en

presencia de dos testigos y con el consentimiento del menor. Deberá anotarse en el registro civil, no produciendo efecto, entre tanto, contra terceros. (Enmendada en el 1976, Ley 99.)

b. Emancipación por decisión judicial. (Artículo 234, enmendado por la Ley Núm. 11 de 24 de julio de 1952; 31 LPRA, Sec. 912)

El menor que hubiere cumplido la edad de 18 años puede también ser emancipado por decisión del Tribunal Superior para el efecto de la administración de sus bienes, en la forma prescrita en 31 LPRA, Secs. 951-955 de este Código.

La emancipación puede ser pedida, bien por un pariente del menor, o por el menor mismo.

c. Emancipación contra la voluntad de los padres. (Art. 235 Código Civil, ed. 1930; 31 LPRA, Sec. 913)

El menor puede ser emancipado contra la voluntad de su padre o de su madre, cuando le diesen mal trato o rehusasen sostenerlo y educarlo o le diesen ejemplos corruptores.

d. Emancipación por matrimonio; restricciones con respecto a bienes inmuebles y a préstamos. (Art. 239 Código Civil, ed. 1930, enmendado por la Ley Núm. 7 de 15 de febrero de 1996; 31 LPRA, Sec. 931)

Toda persona queda de derecho emancipada por el matrimonio. No obstante, para enajenar o hipotecar bienes inmuebles o tomar dinero a préstamo, necesitará el menor emancipado, por razón de matrimonio, el consentimiento de su padre, en su defecto el de su madre, y en su caso, el de su tutor en aquellos casos en que éste no haya cumplido los 18 años.

Emancipación de huérfano por concesión judicial. (Art 242 Código Civil, ed. 1930, enmendado por la Ley Núm. 11 de 24 de julio de 1952; 31 LPRA, Sec. 951).

El menor de edad y huérfano de padre y madre puede obtener el beneficio de la mayoría edad por concesión de sala del Tribunal Superior de su domicilio, oído el fiscal.

20. Enmiendas Significativas-Cambios que podrían representar un acto mandatorio, ley mandatoria, reglamentación mandatoria, diferencia a la norma existente o diferencia al procedimiento establecido.
21. Estudios Empíricos-Los esfuerzos que pone el entendimiento aplicándose a conocer alguna cosa, relativo a la experiencia o fundado en ella.
22. Grado de Afinidad-Relación entre personas por la ocurrencia de matrimonio
23. Grado de Consanguinidad-Relación entre personas por nacimiento
24. "HUD" - Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano
25. Menoscabar-Causar mengua o descrédito en la honra o la fama.
26. Monitoría-Es un proceso de identificar, prevenir, evaluar y verificar que se esté cumpliendo con los contratos, trabajos, procedimientos, reglamentos y leyes.
27. Orientación-Acción y efecto de orientar u orientarse
28. Participación de Residentes- Proceso de participar activamente en el desarrollo de la política pública, la planificación y la Administración de Vivienda Pública, según establecido en la Parte 964 del Título 24 del Código de Reglamentación Federal.
29. Prevaricación-Del verbo prevaricar, faltar a la obligación o deberes de su puesto.
30. Programa de Iniciativas de Residente-Programa que tiene como meta fomentar la autosuficiencia de los residentes y mejorar su calidad de vida promoviendo la participación de los residentes en las actividades relacionadas con la vivienda pública, incluyendo comunidad libre de drogas, desarrollo económico, administración por parte de los residentes y hogar propio.
31. Promover-Facilitar la acción de un individuo u organización. Estimular una política o curso de acción.

32. Propiedad Horizontal

A. Legislación

Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, enmendada principalmente por las Leyes Núm. 157, de 4 de junio de 1976; Núm. 153, de 11 de agosto de 1995, y Núm. 43, de 21 de mayo de 1996 y 103 de 5 de abril de 2003. (31 LPRA, Secs. 1291 y sig.); Reglamento del Departamento de Asuntos al Consumidor (DACO).

[Nota: La Ley 43, de 1996, derogó “nunc pro tunc” la Ley 153, de 1995.]

B. Concepto

Propiedad Horizontal es el régimen o sistema legal que regula la propiedad en condominios. (Cuando hablamos de propiedad horizontal y de propiedad en condominio nos referimos a lo mismo.)

Es el sistema legal que reglamenta los derechos, obligaciones y relaciones entre los titulares, entre éstos y terceros; la administración y gobierno del condominio.

33. Proyectos de Vivienda Pública-Complejo de viviendas o edificios multipisos pertenecientes a la Administración y que son administrados por los Agentes Administradores, Corporaciones de Residentes y la Administración de Vivienda Pública.
34. Quórum - Número de individuos necesario para que un cuerpo deliberante tome ciertos acuerdos. Proporción de votos favorables para que haya acuerdo.
35. Residente Bonafide- Toda persona que resida en un proyecto de vivienda pública perteneciente a la Administración, incluido en el contrato de arrendamiento y en cumplimiento con el Contrato de Arrendamiento y la Reglamentación Estatal y Federal.
36. Recomendación- Curso de acción o política presentado para ser considerado o poner a prueba.
37. Registro de Cambios-Formulario que mantendrá vigente el Negociado de

Organización y Adiestramiento de la Administración de Vivienda Pública de los miembros activos de los Consejos de Residentes.

38. Representación- Actuar en el lugar de o en el interés de un grupo definido de personas generalmente cuando se es elegido a un puesto.
39. Servicios al Residente- Programa que tiene como meta promover la autosuficiencia económica, la autosuficiencia social y la participación de los residentes. Esto incluye el desarrollo de estrategias de empleo, adiestramientos, educación, servicios para niños, jóvenes y adultos, la organización y desarrollo de Consejos de Residentes y comprometer a los residentes en los procesos de formulación de política pública, planificación y administración de vivienda pública.
40. Vivienda Multifamiliar -Complejo de viviendas de varios pisos donde la composición familiar es de más de dos (2) personas.
41. Vista Pública -Asamblea abierta donde las personas pueden presentar planteamientos, sugerencias, comentarios, preocupaciones, planes, propuestas a agencias de gobierno, organizaciones, a entidades con fines o sin fines de lucro con el propósito de tener participación activa, defender postulados y presentar sus ideas en determinados temas para mejorar la calidad de vida de sus comunidades.
42. Votante-Que vota o emite su voto.

ARTÍCULO VI- REQUISITOS PARA LA ELECCIÓN DE LOS CONSEJOS DE RESIDENTES DE COMUNIDADES DE VIVIENDA PÚBLICA

1. Los Consejos de Residentes estarán compuestos por residentes de los proyectos de vivienda pública donde residan y que hayan decidido voluntariamente participar, organizarse y formar parte de éstos. Los residentes deberán elegir de forma democrática el Consejo de Residentes que los represente, desarrolle

programas, coordine actividades y tome decisiones en consulta y en coordinación con ellos.

2. El Consejo de Residentes deberá ser una organización sin fines de lucro y podrá estar incorporado bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Para fines de algunos programas estatales y federales, el Consejo deberá estar incorporado para poder participar de los mismos.

3. Los miembros del Consejo de Residentes deberán cumplir con estos requisitos:

Tener dieciocho (18) años de edad ó más y veintiún (21) años, si el miembro va a ser incorporador de la misma, o ser el jefe de familia, de cualquier edad, según el contrato de arrendamiento.

Residir en un proyecto de vivienda pública.

Estar incluido en el contrato de arrendamiento.

Cumplir con todos los requisitos del Contrato de Arrendamiento, incluyendo estar al día en el pago del alquiler, utilidades (agua y luz) y la Reglamentación Estatal y Federal. Además, deberán cumplir con los requerimientos de normas federales y política pública de vivienda respecto a seguridad.

No haber sido declarado judicialmente incapacitado mental.

No haber sido destituido del Consejo de Residentes de cualquier proyecto de vivienda pública.

No haber tenido radicación con evidencia sustentada de querrela o acción criminal que atente contra el individuo o propiedad ajena, Agente Administrador, Consejo de Residentes, el proyecto y la Administración.

No ocupar puesto alguno relacionado con el establecimiento de política pública o toma de decisiones en la Administración, Corporaciones de Residentes o Agentes Administradores.

4. Solamente una persona por unidad de vivienda que reúna los requisitos antes mencionados, podrá formar parte y ser miembro del Consejo de Residentes.

Ningún candidato al Consejo de Residente podrá tener lazos consanguíneos hasta

tercer y segundo grado de afinidad con cualquier residente que haya sido certificado como candidato para dicho Consejo.

5. Para elegir el Consejo de Residentes del proyecto podrá tener derecho al voto todo residente bonafide que tenga dieciocho (18) años ó más y cualquier jefe de familia de cualquier edad (emancipado). En caso de vivienda multifamiliar, este proceso debe realizarse a tenor con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.
6. El Consejo de Residentes deberá preparar un reglamento interno por escrito, cuando el mismo no haya sido redactado, donde se establezcan los asuntos de organización y funcionamiento del mismo. Este Reglamento deberá ser sometido a los residentes para su aprobación mediante asamblea de comunidad cumpliendo con un quórum requerido de la mitad simple (51%). En caso de no cumplir con el quórum requerido, se programará una nueva fecha de asamblea y se notificará la misma en un plazo no menor de diez (10) días y quedará constituido el quórum con los presentes en esta segunda reunión. De haber un reglamento aprobado, continuará vigente hasta que el mismo sea enmendado.
7. En caso de que el Consejo de Residentes desee incorporarse, los miembros de éste deberán reunir y cumplir con todos los requisitos aquí mencionados en el Artículo 6, Inciso 3, con la única salvedad de que todos sus incorporados deberán tener veintiún (21) años de edad, o estar emancipados por decreto judicial de conformidad con lo expuesto en el Código Civil de Puerto Rico, según enmendado. La misma será voluntaria y requerirá por parte del Consejo de Residentes el cumplimiento de los deberes y responsabilidades estipuladas en la Ley de Corporaciones para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendada.
8. Un Consejo de Residentes puede representar a los residentes de uno o más residenciales públicos, sin embargo, tal organización de residentes deberá incluir representantes de cada proyecto, de manera que haya una representación razonable y equitativa de todos, basándose en el número de unidades de vivienda

de cada una. Esta requerirá el endoso de la mitad simple (51%) de todos los proyectos representados.

ARTÍCULO VII-ELECCIÓN DEL CONSEJO DE RESIDENTES

1. El Agente Administrador, la Administración y el Consejo de Residentes, (si está activo y organizado) tienen la obligación de realizar y facilitar que cualquier ciudadano u organización oriente a los residentes sobre la formación del Consejo de Residentes, conforme a este Reglamento y la Reglamentación Federal ("24 CFR 964").
2. Los residentes que interesen formar parte del Consejo deberán radicar, con no menos de siete (7) días de anticipación a la fecha de elección, una solicitud firmada en la oficina administrativa del proyecto. El administrador del proyecto certificará en veinticuatro (24) horas que el residente cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 6, Inciso 3 de este Reglamento. En caso de que la certificación sea solicitada un viernes o un día antes de uno feriado, la misma se contestará el próximo día laborable. De no ser certificado el candidato, el administrador del proyecto procederá a notificarle por escrito las razones por las cuales no fue considerado. Del candidato no estar conforme con la determinación del administrador del proyecto, éste tendrá diez (10) días laborables para poder apelar ante el Negociado de Organización y Adiestramiento.
3. La elección de los miembros del Consejo de Residentes se deberá realizar mediante votación secreta de las personas con derecho a votar, a través de voto directo, conforme a este Reglamento. El proceso deberá ser organizado y estar supervisado por un comité de elecciones compuesto por un representante del Agente Administrador, un agente externo y un residente no-candidato a la junta (agente interno) el cual será nombrado por el Agente Administrador y el Consejo (de estar activo) con treinta (30) días de anticipación a la elección.
4. Para que la composición de cada Consejo sea representativa del proyecto, el quórum en asamblea o la participación en cualquier otro tipo de proceso deberá tener por lo menos la siguiente proporción:

<u>Unidades de Proyecto</u>	<u>Por ciento de participación*</u>
1-150	20%
151-300	15%
301 ó más	10%

*Para obtener el por ciento de participación (quórum) establecido, se cuantificará un representante por unidad de vivienda.

5. En caso de que no se constituya quórum, el comité de elecciones podrá optar por constituir el mismo con las siguientes alternativas:
 - a. Votación Directa
 - (1) Se extenderá el período de elecciones por dos (2) horas adicionales hasta constituir el quórum.
 - (2) El comité de elecciones moverá la urna con todo el proceso eleccionario a aquellas viviendas que no han ejercido el derecho al voto hasta completar el quórum establecido en este Reglamento (Artículo 7, Inciso 4).

6. El Consejo de Residentes deberá estar compuesto por no menos de cinco (5) miembros y no exceder de trece (13). En aquella situación donde sólo haya cinco (5) candidatos y uno de ellos no obtenga ningún voto, se procederá nuevamente con el proceso de elecciones en un término no menor de treinta (30) días calendario.

Cuando haya el máximo de candidatos elegibles y haya un empate los miembros electos seleccionarán mediante el voto secreto el candidato que ocupará la última posición en el Consejo.

7. Los puestos directivos serán ocupados mediante el voto secreto de los miembros para cada una de las posiciones establecidas en este Reglamento.

8. Todo miembro del Consejo de Residentes tendrá derecho a dos (2) términos consecutivos y no podrá postularse nuevamente por un período de seis (6) años o lo que ocurra primero.

Se excluirán de este requisito a aquellos proyectos con treinta (30) unidades o menos.

9. Aquellos proyectos con cien (100) unidades o menos no se les requerirá constituir un Consejo de Residentes, a menos que los residentes deseen formalizar el mismo.

El Agente Administrador certificará la validez del proceso de elección y someterá los documentos del proceso eleccionario en un término de diez (10) días calendario a la Administración de Vivienda Pública para la certificación del Consejo.

En aquellos Consejos que no tengan un reglamento interno aprobado, se le otorgará un período de treinta (30) días calendario para someter su reglamento interno para la certificación final de éste, según dispone este Reglamento en el Artículo VI, Inciso 6. El reglamento interno deberá cumplir con lo dispuesto en este Reglamento, contemplando las siguientes disposiciones:

- a. El término máximo de vigencia de la Junta no será mayor de tres (3) años. El reglamento interno podrá establecer una vigencia menor a este período, pero no se excederá del mismo.
- b. Estructura de la organización, deberes y responsabilidades de las diferentes posiciones (Véase Artículo XI.)
- c. Procedimiento para cubrir posiciones vacantes por renunciadas, término que ocupa la posición o destitución (Véase Artículos XI y XII.)
- d. Procedimiento disciplinario incluyendo la destitución de algún miembro de la Junta.
- e. Requisito de asistencia o participación a reuniones y actividades.
- f. Definir los medios que promueven la participación de los residentes en la toma de decisiones de asuntos, situaciones o problemas que afecten la comunidad.

- g. Proceso de elección, proceso de convocatoria a nuevas elecciones, incluyendo las certificaciones de los candidatos aspirantes, el término de las posiciones del Consejo, incluyendo los puestos directivos.
- h. Disposiciones referentes a la secuencia de las reuniones, asambleas de la organización, procedimiento de convocatoria a las reuniones, redacción de agendas y propósito de la misma.
- i. Procedimiento para enmendar el reglamento interno.

10. Todo residente o candidato tiene el derecho de impugnar un proceso de elecciones ante el Agente Administrador y la Administración. Cuando entienda que no se cumplió con el debido proceso de ley, el residente o candidato deberá someter su impugnación por escrito explicando las causas de su acción. El proceso no debe paralizarse, debe continuar, según está dispuesto hasta la hora señalada.

El personal asignado a la investigación, luego de evaluar todas las evidencias, emitirá una recomendación o determinación final por escrito. Esta impugnación no debe exceder de diez (10) días laborables a partir de la fecha en que fue celebrado el proceso.

11. Se convocará a una asamblea general de residentes, previo a la notificación (30 días), para informar sobre el proceso de elecciones y presentar al comité de elecciones. Esta asamblea debe estar constituida por el quórum establecido en el Artículo 7, Inciso 4 de este Reglamento.

Se notificará por escrito a la comunidad votante sobre las elecciones del Consejo.

12. Esta notificación se hará con treinta (30) días de anticipación a la fecha de elección y la misma tendrá la siguiente información:

Descripción del proceso de elección

Requisitos de elegibilidad de los aspirantes

Fecha de nominaciones

Fecha de elección

Cantidad de miembros a constituir el Consejo

ARTÍCULO VIII- DEBERES, FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA CON LOS CONSEJOS DE RESIDENTES

1. Deberá realizar la certificación del Consejo de Residentes en un período no mayor de sesenta (60) días laborables después de haber recibido todo el proceso eleccionario.
2. Evaluará y procesará las solicitudes de desertificación del Consejo de Residentes. Toda determinación final debe ser por escrito en un término no menor de treinta (30) días laborables.
3. Realizará por lo menos una monitoría en el año fiscal a los Agentes Administradores a modo de constatar toda información referente a los Consejos de residentes.
4. Ofrecerá asistencia técnica a los Consejos de Residentes y al personal de los Agentes Administradores, Corporaciones de Residentes y personal de la Administración de Vivienda Pública.
5. Programará y ofrecerá charlas, conferencias y adiestramientos a los Consejos de Residentes y al personal de los Agentes Administradores, Corporaciones de Residentes y personal de la Administración de Vivienda Pública, sobre las iniciativas que rigen la Administración.
6. Recibirá e investigará todas las querellas recibidas y contestará las mismas dentro de los próximos treinta (30) días laborables.
7. Ofrecerá seguimiento al trámite de solicitudes realizadas por los Consejos de Residentes referente a servicios, materiales, equipo, documentación, etc.
8. Enviará copia del Informe Consolidado de Consejos de Residentes a cada Agente Administrador, Corporaciones de Residentes y personal de la Administración de Vivienda Pública, con la puntuación obtenida.

9. Mantendrá un (1) expediente por cada Consejo de Residentes con documentos y las intervenciones realizadas.
10. Realizará monitorías y auditorías a los Consejos de Residentes.
11. Monitorizará el cumplimiento de los acuerdos colaborativos establecidos entre los Consejos de Residentes y los Agentes Administradores, Corporaciones de Residentes y personal de la Administración de Vivienda Pública.
12. El personal de la Administración de Vivienda Pública asistirá y monitoreará el proceso de elecciones y determinará si el proceso cumple con lo estipulado en este Reglamento. En caso de incumplimiento tiene la potestad de cancelar el proceso.

De no comparecer un representante de la Administración de Vivienda Pública, deberá continuar con el proceso según lo establece este Reglamento.
13. Coordinará la representación de los Consejos de Residentes en los adiestramientos y foros celebrados por el Departamento de Vivienda Federal (HUD) donde se discutan asuntos relacionados con los proyectos de vivienda pública.
14. Establecerá procedimientos y reglamentos necesarios para la asignación y control de fondos asignados a los Consejos de Residentes.
15. Asistirá a los Consejos de Residentes en el manejo de los fondos recibidos.
16. Orientará a los Consejos de Residentes que se hayan incorporado sobre sus funciones y responsabilidades, de acuerdo a la Ley General de Corporaciones del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
17. Revisará por lo menos cada tres (3) años los acuerdos colaborativos establecidos entre el Consejo de Residentes, el Agente Administrador, las Corporaciones de Residentes y la Administración.
18. Tendrá la responsabilidad de mantener, organizar, monitorear y auditar los Consejos de Residentes.
19. Intervendrá con situaciones especiales relacionadas con el Consejo de Residentes.
20. Constatará que los Agentes Administradores, Corporaciones de Residentes y personal de la Administración cumplan con lo estipulado en este Reglamento.

21. Asistirá a las reuniones de Alta Gerencia celebradas entre los Consejos de Residentes, los Agentes Administradores, Corporaciones de Residentes y personal de la Administración.
22. La Administración fomentará un sistema de comunicación efectivo, directo y constante para asegurar la participación de los Consejos de Residentes en los asuntos relacionados con la administración de los proyectos públicos.
23. La Administración está obligada a convocar a los Consejos de Residentes para la divulgación y discusión del Plan de Cinco (5) Años de la Agencia y el Plan Anual mediante los mecanismos previstos y vistas públicas previo a la radicación en "HUD" en conformidad con lo dispuesto en la Sección 903 del Título 24 del Código de Reglamentación Federal "24 CFR 903".
24. Promoverá oportunidades de adiestramiento a los residentes y a los Consejos de Residentes en las áreas tales como organización comunitaria, liderazgo, desarrollo organización, política pública, programas, deberes y responsabilidades referentes a la vivienda pública y desarrollo empresarial, planificación y destrezas de empleabilidad, entre otros.
25. La Administración otorgará fondos en armonía con la Reglamentación Federal antes citada ("24 CFR 964") y la disponibilidad de éstos para ser utilizados en la participación de los residentes en la Administración de Vivienda Pública. Se establecerá entre la Administración y el Consejo de Residentes un acuerdo que disponga las obligaciones referentes al uso y manejo de fondos.
26. Deberá revisar y certificar el borrador del nuevo reglamento interno o las enmiendas al reglamento vigente del Consejo de Residentes en un plazo de treinta (30) días laborables, después de haber sido radicado.
27. Tomará acción pertinente con el Agente Administrador, Corporaciones de Residentes y la Administración por el incumplimiento de informes y cualquier cláusula estipulada con sus deberes.
28. Mantendrá una postura democrática y adecuada en la toma de decisiones. De surgir un conflicto y no llegar a un consenso, convocará una asamblea la cual

tomará la decisión final. El quórum de la asamblea se establecerá con el diez por ciento (10%) de la comunidad.

ARTÍCULO IX - DEBERES Y RESPONSABILIDADES DE LOS AGENTES ADMINISTRADORES CON LOS CONSEJOS DE RESIDENTES

Los Agentes Administradores y Corporaciones de Residentes tendrán que establecer un plan de trabajo con respecto a la organización y funcionamiento de los Consejos:

1. Orientarán a los residentes en cuanto a la disponibilidad de recursos para participar en los adiestramientos, creación de empleos, educación, bienestar social, salud y otros servicios comunitarios.
2. Fomentarán la participación comunitaria y el desarrollo integral de las familias que residen en los proyectos con el propósito de mejorar la calidad de vida.
3. Proveerán apoyo y asesoramiento a los Consejos para su creación, mantenimiento y desarrollo.
4. Coordinarán con las agencias pertinentes y la Administración que provean los endosos necesarios para la creación de las oficinas de los Consejos de Residentes, además de la tramitación necesaria en casos de la necesidad de convertir unidades.
5. Proveerán a los Consejos la información y asesoramiento sobre las diferentes iniciativas de residentes, servicios de otras agencias y entidades, oportunidad de estudio, empleo, desarrollo empresarial y otros.
6. Desarrollarán un plan de trabajo entre el personal del Programa de Iniciativas al Residente del Agente Administrador, los Consejos de Residentes, las Corporaciones de Residentes y la Administración a nivel local y central.
7. Ofrecerán información sobre los planes de trabajo en las diferentes áreas operacionales y administrativas a los Consejos para su conocimiento y recomendaciones.
8. Mantendrán informados a los Consejos sobre situaciones específicas y oportunidades relacionadas con el proyecto de vivienda.