

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

ARTÍCULO I- 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 renunciias, 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.

9. Supervisarán el uso de la propiedad mueble e inmueble asignada a los Consejos de Residentes y certificarán el inventario anual.
10. Desarrollarán en conjunto con los Consejos un plan de adiestramiento y asistencia técnica el cual requiera la participación de un mínimo de tres (3) miembros de los Consejos.
11. Identificarán y viabilizarán la creación de corporaciones de administración por residentes en conformidad con la Legislación y Reglamentación Estatal y Federal.
12. Participarán en los procesos de organización o reorganización de los Consejos de Residentes, incluyendo las funciones de planificación, coordinación, escrutinio y certificación.
13. Mantendrán un expediente y registro de los cambios en los Consejos de acuerdo a la guía de archivos de los expedientes de los Consejos de Residentes.
14. Proveerán facilidades físicas, espacio de trabajo, incluyendo equipo y utilidades para facilitar el trabajo de los Consejos de Residentes.
15. Como parte del proceso de elecciones, el administrador del proyecto tiene la responsabilidad de certificar a todo candidato a puestos electivos del Consejo de Residentes, según lo estipula el Artículo 6, Inciso 3 de este Reglamento.

Cuando un miembro del Consejo de Residentes (electo) incurre en incumplimiento de los requisitos que establece el Artículo 6, Inciso 3 de este Reglamento, el administrador del proyecto tiene la potestad de notificarle por escrito y darle un término de quince (15) días calendario para corregir el señalamiento y presentar evidencia.

De no presentar evidencia en el término estipulado será desertificado, dándole a conocer el hallazgo al Consejo de Residentes en pleno para que realice la acción pertinente, según lo indica en su reglamento interno.

Si el Consejo no toma la acción correspondiente en el término de treinta (30) días calendario se notificará por escrito al Negociado de Organización y Adiestramiento del Área de Servicios al Residente, para la acción correspondiente.

16. Cumplirá con la entrega de todo informe o documento solicitado por la Administración en el término correspondiente.
17. Desarrollará un acuerdo colaborativo con el Consejo de Residentes para establecer los deberes y responsabilidades en relación al manejo y uso de las áreas comunales, oficinas, entre otros.
18. Coordinará con las agencias y organismos privados el desarrollo de programas preventivos en torno al uso y abuso de sustancias controladas, actividades de vigilancia y seguridad en las cuales participen los residentes del proyecto.

ARTÍCULO X- DEBERES Y RESPONSABILIDADES DEL CONSEJO DE RESIDENTES

1. Desarrollará un plan de trabajo en coordinación con el Programa de Iniciativas y Servicios al Residente del Agente Administrador, Corporaciones de Residentes y el administrador del proyecto dirigido a mejorar la calidad de vida de los residentes, al desarrollo económico de la comunidad, la autosuficiencia de la familia y la participación de residentes.
2. Cooperará y coordinará con la Administración, con los Agentes Administradores y las Corporaciones de Residentes en el desarrollo de los programas, actividades e iniciativas para la consecución de la política pública, en los objetivos de las agencias estatales y federales en el mejoramiento de la calidad de vida de los residentes.
3. Promoverá la participación de los residentes en actividades que fortalezcan la unidad familiar, el desarrollo de grupo de sana convivencia y comunicación en el residencial.
4. Fomentará relaciones colaborativas y armoniosas entre la administración y los residentes.
5. Participará en programas para una comunidad libre de drogas y servicios que viabilicen el desarrollo de actividades de autogestión, autosuficiencia, seguridad, hogar propio y sana convivencia.

6. Participará en la coordinación de servicios con otras entidades tales como: agencias gubernamentales, municipios y entidades privadas.
7. Desarrollará un plan de divulgación pública dirigido a mantener informados periódicamente a los residentes sobre sus planes de trabajo, objetivos, decisiones, logros y soluciones que afecten la comunidad; así como en relación a planes de trabajo desarrollados por el administrador del proyecto para la comunidad.
8. Colaborará con el administrador del proyecto en todas las gestiones que éste realice para orientar a las familias en torno a sus derechos, deberes y obligaciones contractuales de vivienda pública.
9. Creará grupos o comités de trabajo formados por los residentes que respondan exclusivamente a los intereses de la comunidad.
10. Será portavoz de las comunidades en aquellos problemas, situaciones, necesidades e intereses relacionados con los problemas que los atañe.
11. Coordinará con el sector público y privado la obtención de recursos económicos o de cualquier índole para solucionar necesidades y solicitar servicios para el mejoramiento de la calidad de vida de los residentes de vivienda pública.
12. Mantendrá un inventario anual y custodiará responsablemente la propiedad mueble o inmueble que le ha sido cedida, comprada o donada para desarrollar sus responsabilidades como Consejo o cualquier otra propiedad que le sea facilitada para llevar a cabo una actividad específica. Este inventario será radicado y certificado por el administrador del proyecto, el Agente Administrador o Corporaciones de Residentes.
13. Toda propiedad mueble o inmueble será entregada por el Consejo saliente en un término no mayor de cinco (5) días laborables. En aquella situación que no haya un Consejo electo o resulte una destitución, el custodio será el Agente Administrador o Corporaciones de Residentes.
14. Informará por escrito a la administración del proyecto y radicará una querrela en la Policía de Puerto Rico en un período de veinticuatro (24) horas en caso de que la propiedad cedida, comprada o donada haya sido vandalizada, dañada o robada.

15. Participará en reuniones ordinarias o extraordinarias con oficiales del Agente Administrador, Corporaciones de Residentes o personal de la Administración de Vivienda Pública como mínimo una por mes.
16. Coordinará la obtención de recursos económicos, asistencia técnica o adiestramientos con el fin de determinar la posibilidad de crear y ofrecer asistencia a los residentes en la creación de las Corporaciones de Administración de Residentes.
17. Mantendrá al día las actas, documentos y expedientes sobre los trabajos del Consejo. Los mismos deberán permanecer en las oficinas del Consejo. De no tener facilidades, estarán ubicados en la oficina de la administración, de acuerdo a la guía de archivo de expedientes de Consejos de Residentes.
18. Estará accesible y disponible en un proceso de monitoría y auditoría, por lo menos un representante del Consejo. Dará acceso a sus expedientes a oficiales del Agente Administrador, la Administración o "HUD" u otra entidad, cuando sea necesario, para realizar monitorias o auditorías fiscales y operacionales, de ser éstas requeridas en algún programa, propuesta o proyecto. Además, rendirá los informes que le requiera la Administración, el Agente Administrador, las Corporaciones de Residentes y "HUD" relacionados con su funcionamiento.
19. Los documentos y expedientes que existen y que genera el Consejo vigente serán propiedad de la entidad y serán transferidos al Consejo electo en un término de cinco (5) días laborables después del proceso eleccionario, quien pasará a ser custodio. Transferirá a la oficina de administración los expedientes y documentos del Consejo, en caso de que haya finalizado su término y no tenga miembros activos o se haya convocado una nueva elección por incumplimiento del Consejo. La Oficina de Administración del proyecto asumirá la custodia de los mismos.
20. Mantendrá en un lugar visible un itinerario del plan de trabajo o actividades del Consejo de Residentes.
21. Participará en la implantación y creación de un procedimiento para que los residentes y el Consejo puedan hacer señalamientos y recomendaciones por

escrito al Agente Administrador, Corporaciones de Residentes y personal de la Administración.

22. Desarrollará procedimientos de manejo de recursos económicos o fiscales para asegurar una sana administración. Los mismos deberán incorporarse en el reglamento interno o en los Artículos de Incorporación, si el Consejo está incorporado.
23. Desarrollará y mantendrá al día el reglamento interno que regirá el funcionamiento del Consejo.
24. Deberá preparar un reglamento interno cuando el mismo no haya sido redactado donde se establezcan los asuntos de organización y funcionamiento.

Este reglamento será sometido para la revisión y certificación del Agente Administrador, de las Corporaciones de Residentes y la Administración, antes de ser discutido en asamblea de comunidad para su aprobación final y no podrá ser modificado o cambiado. De haber un reglamento aprobado continuará vigente hasta que éste haya sido enmendado, según los requerimientos de este Reglamento y el reglamento interno de la organización.
25. Mantendrá al Agente Administrador, Corporaciones de Residentes y personal de la Administración informados sobre cualquier renuncia o cambio en la membresía del Consejo en un período no mayor de cinco (5) días laborables.
26. Cuando el Agente Administrador, Corporaciones de Residentes y personal de la Administración desertifiquen a un miembro del Consejo que incumpla con los requisitos establecidos en el Artículo 6, Inciso 3 de este Reglamento, el Consejo tendrá la responsabilidad de declarar el puesto vacante y cubrir la misma en un período no menor de quince (15) días calendarios. En caso de que el concejal no esté de acuerdo con la desertificación, podrá apelar siguiendo el procedimiento del Reglamento para la Atención de Quejas y Señalamientos en los Residenciales Públicos vigente.
27. Coordinará con el Agente Administrador o Corporación de Residentes el desarrollo de programas preventivos en torno al uso y abuso de sustancias

controladas, actividades de vigilancia y seguridad en las cuales participen los residentes del proyecto.

28. Cumplirá y obedecerá las disposiciones de este Reglamento y los procedimientos del Consejo de Residentes.

29. Todo Consejo de Residentes que obtenga una puntuación de cincuenta (50) o menos en los procesos de monitoría durante el año fiscal realizados por los funcionarios del Negociado de Organización y Adiestramiento y haya recibido la asistencia técnica requerida por el Agente Administrador será desertificado inmediatamente por la Administración. En caso de existir discrepancias en las monitorías realizadas por el Agente Administrador, Corporaciones de Residentes, personal de la Administración y el Negociado de Organización y Adiestramiento prevalecerá la de la Administración. Los Consejos electos previo a cualquier proceso de monitoría tendrán un término de tres (3) meses para demostrar su organización y funcionamiento en sus comunidades de acuerdo a este Reglamento.

30. Redactará y canalizará los informes mensuales a través del Agente Administrador o Corporaciones de Residentes. Éstos deben estar acompañados por el informe de las gestiones realizadas.

31. Delegará en un miembro del Consejo la representación a foros, reuniones, vistas, monitorías, etc., donde no pueda estar presente el Presidente. Esta comparecencia es imprescindible y de suma importancia.

32. Deberán cumplir con los cánones de arrendamiento, según lo estipula la Reglamentación Federal y este Reglamento.

33. Deberá trabajar en coordinación con la Junta Asesora de Residentes

ARTÍCULO XI-RESPONSABILIDADES DE LOS PUESTOS DIRECTIVOS DE LOS CONSEJOS DE RESIDENTES (FUNCIONES Y DEBERES)

A. PRESIDENTE (A)

1. Cumplir y obedecer las disposiciones de este Reglamento y los procedimientos del Consejo.

2. Presidir o delegar los procesos de las asambleas ordinarias o extraordinarias y las reuniones de la Junta de Residentes.
3. Supervisar y verificar que los miembros del Consejo cumplan con las responsabilidades, funciones, actividades, programas, política pública, conforme a este Reglamento.
4. Preparar informes de las actividades y labor realizada por el Consejo. Estos informes deberán ser sometidos a la consideración y aprobación del Consejo, además, estar disponibles para evaluación de los residentes de la comunidad. Esta responsabilidad será compartida con los miembros del Consejo.
5. Representar al Consejo en reuniones y en actividades de interés para los residentes.
6. Someter recomendaciones al Consejo de Residentes, en torno a actividades, asuntos, gastos, presupuesto, finanzas, programas y otros.
7. Autorizar y firmar todas las transacciones bancarias o de instituciones de ahorro y préstamo del Consejo de Residentes.
8. Asignar por escrito funciones, deberes y tareas a los miembros del Consejo, tomando en consideración entre otras, las funciones y deberes establecidas en este Reglamento.
9. Preparar y aprobar un procedimiento escrito que regule, el funcionamiento interno del Consejo.
10. Designar los comités de trabajo que sean necesarios para la consecución de los objetivos consignados en este reglamento.
11. Supervisar directamente las funciones y deberes que lleva a cabo el vicepresidente y los demás miembros.
12. Cumplir con todas las funciones y deberes inherentes a su puesto.
13. Coordinar y colaborar con la Administración, en torno a la implantación de la política pública y objetivos de los Consejos de Residentes, según lo dispuesto en este Reglamento; o sobre cualquier asunto del Consejo de Residentes.

B. VICE-PRESIDENTE (A)

1. Participar y colaborar con el Presidente(a) en reuniones y asamblea ordinarias o extraordinarias del Consejo y donde éste sea convocado.
2. Cooperar y coordinar con el Presidente en la implantación de los programas, actividades e iniciativas con el Agente Administrador, las Corporaciones de Residentes y la Administración.
3. Colaborar con el Presidente en la divulgación a los demás miembros sobre los asuntos internos de interés para el Consejo y los residentes.
4. En ausencia del Presidente podrá representarlo en los foros, reuniones y actividades donde sea convocado y éste no pueda asistir.
5. Preparar informes escritos y actividades con los miembros del Consejo, cuando el Presidente tenga que ausentarse o no pueda cumplir con esta función.
6. Cuando el Presidente sea despedido de su cargo, esté ausente por cualquier razón o cuando dejare de ocupar su cargo por cualquier causa, el Vice-Presidente le sustituirá y ejercerá todas las responsabilidades, tareas, deberes, funciones y autoridad del Presidente hasta que el Consejo en pleno seleccione el nuevo Presidente.
7. Cumplir con todas las funciones y deberes inherentes a su puesto.
8. Cumplir con lo dispuesto en este Reglamento.

C. SECRETARIO (A)

1. Verificar que se cumplan las disposiciones de este Reglamento y los procedimientos escritos que el Consejo adopte.
2. Mantener informado al Presidente y a todos los miembros de la información que fluye en la comunidad y el Consejo.
3. Custodiar y archivar toda la información de libros, récords, expedientes, informes y documentos de la Junta de Directores incluyendo los registros, récords, informes y expedientes financieros, fiscales o de presupuesto, y de cualesquiera documentos en torno a transacciones bancarias.

4. Custodiar además, todo el equipo y materiales de oficina de la Junta de Directores.
5. Registrar toda la correspondencia recibida o despachada por el Consejo de Residentes.
6. Convocar o citar a reuniones o asambleas ordinarias o extraordinarias.
7. Asistir a las reuniones del Consejo de Residentes o asambleas de la Comunidad.
8. Tomar minuta, levantar actas y preparar comunicaciones escritas en torno a los acuerdos, decisiones o cualquier otro asunto del Consejo de Residente o la comunidad.
9. Certificar acuerdos, decisiones o documentos que genere el Consejo de Residentes con el visto bueno del Presidente.
10. Supervisar directamente las funciones y deberes que lleva a cabo el Subsecretario, si hubiera alguna persona ocupando este puesto.
11. Redactar y revisar los informes mensuales que correspondan al Consejo y enviarlos a la Administración por conducto del Agente Administrador, las Corporaciones de Residentes.
12. Cumplir con todas las funciones y deberes inherentes a su puesto.
13. Cumplir con lo dispuesto en este Reglamento.

D. TESORERO (A)

1. Cumplir con las disposiciones de este Reglamento y con los procedimientos escritos que el Consejo adopte.
2. Responder al Presidente, a todos los miembros del Consejo y a la comunidad.
3. Preparar y mantener registros, récords, expedientes, documentos, informes financieros, cuentas fiscales, presupuesto, asientos de contabilidad, transacciones bancarias, todo lo relacionado con los ingresos, gastos, deudas y capital del Consejo de Residentes.

4. Rendir a los miembros del Consejo el estado de situación fiscal, financiero y presupuestario, los cuales se prepararán por lo menos cada seis (6) meses o cuando le sea requerido por el Presidente.
5. Autorizar y firmar las transacciones bancarias o de instituciones de ahorro y préstamo pertenecientes al Consejo.
6. Asistir a las reuniones del Consejo y a las asambleas ordinarias o extraordinarias.
7. Supervisar directamente las funciones y deberes que lleva a cabo el Sub-Tesorero, si hubiera alguna persona ocupando el puesto.
8. Coordinar y colaborar con la Administración en torno a los asuntos financieros y presupuestarios del Consejo de Residentes.
9. Cumplir con todas las funciones y deberes inherentes a su puesto.
10. Cumplir con lo dispuesto en este Reglamento.

E. VOCALES

1. Todas aquellas designadas por el Presidente (a) que no sean toma de decisiones
2. En un desacuerdo en la toma de decisiones de los directivos del Consejo de Residentes, el voto de éstos podrá demarcar la decisión final.
3. Cooperar con los comités de trabajo del Consejo de Residentes
4. Cumplir con lo dispuesto en este Reglamento

ARTÍCULO XII- DISPOSICIONES GENERALES A LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE RESIDENTES

A. ASISTENCIA

1. Los miembros del Consejo de Residentes tendrán la obligación de asistir a sus reuniones y a las asambleas ordinarias o extraordinarias a las que se convoque.
2. Tres (3) ausencias mensuales durante cualquier período de doce (12) meses que no sean justificadas, constituirá causa suficiente para que se

declare vacante el puesto ocupado en el Consejo de Residentes de acuerdo al Reglamento.

3. El Secretario (a) o Subsecretario (a) informará mensualmente por escrito a cada miembro de sus respectivas ausencias.

B. DURACIÓN DE FUNCIONES Y VACANTES

1. Los miembros de cada Consejo de Residentes desempeñarán sus deberes o funciones hasta que sus sucesores sean elegidos, según lo establecido en este Reglamento, disponiéndose que la elección de los Consejos deberá celebrarse por lo menos una (1) vez cada tres (3) años.
2. Cuando el Presidente del Consejo de Residentes sea despedido de su puesto, esté ausente por cualquier razón o cuando dejare de ocupar su posición por alguna causa, el Vicepresidente le sustituirá y ejercerá todas las responsabilidades, tareas, deberes, funciones y autoridad del Presidente, hasta que el Consejo en pleno seleccione por votación secreta el nuevo Presidente según lo dispuesto en este Reglamento, o hasta que se reintegre a sus funciones el Presidente.
3. Cuando el Presidente y Vicepresidente simultáneamente hayan renunciado y queden vacantes ambos puestos, sean despedidos, estuviesen ausentes por cualquier razón, dejasen de ocupar sus posiciones por alguna causa, el Secretario ejercerá todas las funciones, deberes, tareas, responsabilidades y autoridad como Presidente, hasta que el Consejo de Residentes en pleno seleccione por votación mayoritaria al nuevo Presidente y Vicepresidente, conforme a este Reglamento; o hasta que tomen posiciones el Vicepresidente o el Presidente.
4. Los puestos vacantes de los miembros del Consejo de Residentes podrán surgir por las siguientes razones:

Haber estado ausente tres (3) veces consecutivas, o cinco (5) veces durante cualquier período de doce (12) meses, indistintamente estas ausencias no sean justificadas.

Muerte o incapacidad.

Renuncia al puesto en el Consejo de Residentes.

Despido del puesto.

Haber sido convicto por cualquier delito en la jurisdicción estatal o federal; disponiéndose, que esto último no aplicará cuando el convicto hubiese cumplido con la pena carcelaria o multa impuesta y obtenga el apoyo de la comunidad, en cuyo caso podrá certificar para ser considerada en el Consejo.

C. DESPIDOS O SEPARACIÓN DE FUNCIONES

1. Mediar causa justificada para el despido o separación.
2. En caso que se le formulen cargos, previo al despido o separación, medie una notificación escrita al efecto.
3. En la notificación escrita se le advierta que tiene derecho a solicitar por escrito ante el Presidente del Consejo, la celebración de una vista administrativa informal, previo al despido o separación, la cual se llevará conforme a:
 - a. Será presidida por un residente bonafide imparcial, quién podrá ser o no un miembro del Consejo, disponiéndose, que no se permitirá que la vista sea presidida por la persona que originalmente investigó, evaluó o decidió en torno al caso de despido o separación.
 - b. En la notificación escrita de formulación de puesto, en donde se le advierte el derecho a solicitar la vista administrativa, se indicará:
 - (1) Razones o causas para el propuesto despido o separación.
Que la vista administrativa informal será celebrada si el miembro del Consejo afectado, solicita por escrito la celebración de la misma dentro de los 12 días calendario contados a partir del recibo por éste de la notificación escrita.

- (2) Que podrá comparecer a la vista acompañado de una persona de su predilección, quién podrá o no ser abogado.
- (3) Que la solicitud escrita en la cual pide la celebración de la misma, deberá ser radicada o entregada en las oficinas del Consejo.
- c. En la vista administrativa informal, tendrá derecho a presentar cualquier prueba a su favor, a interrogar y contrainterrogar testigos.
- d. En la vista administrativa informal tendrá derecho a presentar pruebas a su favor, a interrogar y contrainterrogar testigos.
- e. La persona imparcial (residente bonafide) que preside la vista, emitirá una decisión final escrita basada exclusivamente en los hechos y pruebas presentados en la vista administrativa informal.
- f. El miembro del Consejo que solicitó y compareció a la vista administrativa imparcial tendrá derecho a ser notificado por escrito de la decisión final que adoptó y emitió la persona que presidió la vista.
- g. El Consejo de Residentes acatará la decisión final escrita que emita la persona que presidió la vista. El Presidente notificará por escrito al miembro del Consejo que solicitó y compareció a la vista en torno a la decisión final adoptada, con cuya notificación se acompañará copia del documento en donde se consigna la decisión final escrita del propio residente que presidió la vista.

D Y E. CAUSAS JUSTIFICADAS PARA LA SEPARACIÓN DE FUNCIONES DE LOS MIEMBROS DE LAS JUNTAS DE DIRECTORES

1. Utilizar los puestos, responsabilidades, funciones, tareas, actividades y programación para fines político partidistas. De ser recurrente se considerará causa para despido.

2. Utilizar los fondos públicos o privados, equipo, materiales, oficinas, propiedad de la organización o Consejo de Residentes para fines político partidistas.
3. Apropiarse ilegalmente, hurtar, robar fondos, equipo, materiales, propiedad, u objetos de la organización o Consejo de Residentes.
4. Falsificar o alterar documentos, equipo, objetos o propiedad del Consejo de Residentes.
5. Se determine que el miembro del Consejo no reúne todos los requisitos de este Reglamento a los efectos de cualificar para ser miembro de la Junta de Directores, organización o Consejo de Residentes.
7. Incurrir en conducta inapropiada o actos lascivos que afecten al Consejo de Residentes.
8. Ser acusado y convicto por delito cometido en o fuera de Puerto Rico, independientemente que sea en la jurisdicción estatal y federal.
9. Incurrir en tres (3) ausencias consecutivas, o cinco (5) ausencias durante un período de doce (12) meses que no estén justificadas.
10. Que acepten regalos, donativos, dinero y recompensa a cambio de ofrecer, ofrecer ventajas, beneficios, privilegios, objetos, dinero, fondos públicos o privados relacionados con los deberes, funciones, actividades, programas y servicios del Consejo de Residentes.
11. Incurrir en prevaricación, soborno o conducta inmoral con respecto a los deberes, funciones, tareas autoridad, operación y organización de residentes.
12. Utilizar los deberes, funciones, programas, autoridad, actividades, propiedad, fondos públicos o privados para obtener directa o indirectamente para ellos, para algún miembro de su composición familiar, para terceras personas, negocio o entidad que no estén permitidos en este Reglamento o por ley.

13. Incurrir en conducta inapropiada, alteración a la paz o utilizar palabras soeces contra el personal del Agente Administrador, Corporación de Residentes o de la Administración; siempre y cuando el hecho este debidamente documentado.
14. Incurrir en violación o incumplimientos de alguno de los artículos de este Reglamento.
15. De entender que el Consejo de Residentes ha incumplido con sus deberes o actuado en contra del bienestar común, la asamblea será soberana y podrá revocar o destituir al Consejo de Residentes con el endoso de por los menos el diez por ciento (10%) de los residentes votantes.

ARTÍCULO XIII-DISPOSICIONES GENERALES

1. La creación, organización y funcionamiento del Consejo de Residentes, así como la participación de los residentes en éste, será una decisión voluntaria.
2. La autoridad decisional para la asignación o imposición de cuotas a los residentes compete única y exclusivamente a una decisión en asamblea de la comunidad.
3. El Consejo de Residentes podrá convocar, celebrar reuniones ordinarias y extraordinarias, en la fecha, hora y lugar que se establezca en sus procedimientos internos. Toda reunión requerirá un quórum de la mitad más uno de sus miembros para hacer válida la toma de decisiones.
4. El quórum de asistencia necesario y requerido en todas las asambleas ordinarias y extraordinarias que convoque y celebre la organización será según establecido en el Artículo 7, Inciso 4, pero nunca menos de un diez por ciento (10%).
5. El Consejo de Residentes y la Administración establecerán acuerdos escritos que establezcan:
 - Procedimiento para establecer la comunicación con el Consejo, el Agente Administrador, las Corporaciones de Residentes y la Administración
 - La ayuda que la Administración y el Agente Administrador le proveerán al Consejo de Residentes.

6. La elección de los miembros de los Consejos en cada proyecto se podrá realizar mediante votación secreta de los residentes bonafides de dieciocho (18) años ó más o jefes de familia de cualquier edad (emancipados), según el Contrato de Arrendamiento, de acuerdo a lo establecido en este Reglamento.
7. El Consejo de Residentes deberá seleccionar el nombre oficial que tendrá la organización. De estar el mismo incorporado, deberá utilizar el nombre, que consta en récord en el Departamento de Estado.
8. El Consejo de Residentes deberá llevar un registro de informes de ingresos, gastos, presupuesto, contabilidad y finanzas. Los mismos deberán estar identificados y disponibles para los procesos de monitoría y auditoría de las agencias estatales y federales.
9. El Consejo de Residentes podrá mantener cuentas de cheques, ahorros y depósitos en las instituciones bancarias. Las transacciones bancarias deberán estar autorizadas mediante la firma de por lo menos dos (2) miembros directivos.
10. Los Consejos que reciben fondos, donativos (metálicos y no metálicos), equipo, materiales y cualquier tipo de ayuda del gobierno estatal, municipal, federal o de otra institución privada estarán sujetos a monitorías y auditorías periódicas por parte de estas agencias, de ser requerido. Además, los Consejos someterán un informe cada seis (6) meses al Agente Administrador y/o Corporación de Residentes y a la Administración de Vivienda Pública respecto al uso de fondos estatales y federales otorgados por la Administración o “HUD” y de los donativos recibidos.
11. La Administración, el Agente Administrador y/o las Corporaciones de Residentes mantendrán informados al Consejo de los cambios que surjan con relación a los objetivos, política administrativa, leyes, reglamentos u otras normas que se relacionen con la operación y administración del área del proyecto.
12. La Administración, el Agente Administrador y/o las Corporaciones de Residentes coordinarán la fiscalización de ingresos, gastos, desembolsos de fondos públicos, privados, estatales y federales que reciba el Consejo. Prepararán informes fiscales,

de monitoría y auditoría relacionados a los fondos y orientarán al Consejo sobre la mejor utilización de los mismos y la propiedad pública o privada que le sea asignada.

13. La asamblea constituida por la mayoría simple (51%) de los residentes bonafides del proyecto podrá convocarse y solicitar por escrito una investigación a la Administración, al Agente Administrador y las Corporaciones de Residentes sobre el uso y manejo de los fondos, propiedad pública o privada y equipo asignado o donado a la comunidad mediante el Consejo de Residentes.
14. La Administración, el Agente Administrador y las Corporaciones de Residentes podrán asignar al Consejo recursos, fondos, equipo, materiales de oficina, orientación o asistencia técnica y adiestramientos sujeto a la reglamentación interna del Departamento, leyes o normas estatales o federales. Los recursos o ayuda que otorguen la Administración, el Agente Administrador y las Corporaciones de Residentes provenientes del Gobierno Federal deberán estar previamente aprobados por “HUD”.
15. Se prohíbe la utilización de fondos públicos, privados, de cualquier ayuda, equipo o materiales otorgados a la organización para fines político partidistas, religiosos, uso personal de los miembros del Consejo o sus familiares.
16. Toda asamblea que celebre el Consejo deberá ser convocada con diez (10) días de antelación a la fecha. De surgir una asamblea extraordinaria, ésta deberá ser convocada con veinticuatro (24) días de antelación. La misma deberá requerir el quórum establecido en el Artículo 7, Inciso 4 de este Reglamento. Ésta debe estar constituida por residentes bonafides del proyecto. La asistencia será verificada con el registro oficial de residentes bonafides. La minuta y el acta serán preparadas por el Consejo y aprobada por los miembros de la asamblea presente en esta actividad. En cada asamblea ordinaria o extraordinaria que celebre el Consejo se preparará una minuta o acta del evento. La minuta o acta deberá ser aprobada por los miembros presentes en esta actividad.

17. Se requerirá como mínimo una asamblea anual en su comunidad. El Consejo presentará un informe de gestiones, logros, ingresos y gastos recibidos por la organización, según el Artículo 7, Inciso 4 de este Reglamento. El Consejo debe cumplir con el quórum requerido.
18. En aquellas comunidades que no sea posible establecer el quórum requerido de la asamblea después de una segunda convocatoria, el Consejo de Residentes podrá celebrar campañas de orientación en el hogar, patio, bloque o pisos, además, de la celebración de la asamblea anual para la toma de decisiones de aquellos asuntos que afecten a la comunidad.
19. La Administración reconocerá y certificará sólo un Consejo representativo en cada proyecto.
20. El Consejo no podrá incurrir en violación de los derechos de las familias que residan en el proyecto. No podrá alterar la paz y tranquilidad de las áreas administrativas y comunales ni podrá menoscabar las operaciones del Agente Administrador, Corporaciones de Residentes y personal de la Administración.
21. Un Consejo de Residentes puede formar una asociación colaborativa con organizaciones externas siempre y cuando esa relación sea una complementaria a la obligación de representar a los residentes y que esas organizaciones externas no se conviertan en la entidad gobernante del Consejo de Residentes; ni menoscabar las funciones del Agente Administrador, Corporación de Residentes o la Administración.

ARTICULO XIV-SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO AL REGLAMENTO- DEBERES Y FUNCIONES

1. De entender que el Consejo de Residentes ha incumplido con sus deberes o actuado en contra del bienestar común, la asamblea será soberana y podrá revocar o destituir al Consejo de Residentes con el endoso de por lo menos el diez por ciento (10%) de los residentes.
2. El incumplimiento del canon de arrendamiento. Sólo las faltas menores, se le concederá un término de justificación de incumplimiento de quince (15) días.

De ser una falta mayor el Agente Administrador procederá según dispongan las sanciones por incumplimiento del canon de arrendamiento.

3. De no someter el informe de gastos y presupuesto a la fecha estipulada se procederá a dejar sin efecto cualquier desembolso hasta que se radique el mismo en la Administración.
4. El Consejo de Residentes en los casos de separación de funciones de un miembro procederá con las sanciones dispuestas en su reglamento interno. De ser la causa recurrente el Consejo deberá considerar la misma como causa para despido.
5. Si el Consejo de Residentes falla en radicar los informes requeridos y el Agente Administrador presenta suficiente evidencia para mostrar la inactividad del grupo, la Administración de Vivienda Pública decidirá la desertificación del mismo.
6. Cualquier acción que se cometa contra algún funcionario de la Administración, Agente Administrador, Administración del Proyecto, residente o al Consejo de Residentes se sancionará a discreción de la Administración de Vivienda Pública.
7. Si algún miembro o Consejo utiliza otra organización para coaccionar, intimidar e interferir con los intereses y principios de la política pública del Agente Administrador, Corporaciones de Residentes, la Administración y el Departamento. De ser recurrente se considerará causa para despido. De no estar de acuerdo con la determinación, tendrán diez (10) días laborables para apelar ante el Negociado de Organización y Adiestramiento. La Administración evaluará la solicitud del apelante y tendrá diez (10) días laborables para emitir su determinación.
8. Todo concejal que se conduzca de forma indecorosa, inmoral y emita un vocabulario soez en reuniones, actividades, asambleas, vistas públicas o administrativas, será causa de destitución y no podrá solicitar ser miembro del Consejo de Residentes por un término de seis años..

9. Cuando los intereses que representa el Concejal son personales y no responden a los mejores intereses de su proyecto, constituirá causal para despido.
10. El incumplimiento de sus responsabilidades de funciones y deberes para los que fueran electos desde orientar a la comunidad y divulgar información, documentos, expedientes, rendir informes, celebrar asambleas, reuniones entre otros. De ser recurrente se considerará causa para despido.
11. Cuando un Concejal es contratado por la Administración o sus agencias adscritas para ocupar un puesto de supervisión o de toma de decisiones y no renuncie a su puesto en el Consejo, constituirá causal para despido.
12. Cuando se incurra en alguna violación de los procedimientos, reglamentos vigentes, cartas circulares, memorandos, órdenes administrativas del Agente Administrador, de las Corporaciones de Residentes, Administración y el Departamento de la Vivienda. De ser recurrente se considerará causa para despido.
13. El incumplimiento de no establecer un horario de oficina que amerite las necesidades y servicios de los residentes. El horario no se debe exceder de las 8:00 p.m., la sanción será a discreción de la Administración.
14. La divulgación o promoción de rotativos, folletos, boletines, hojas sueltas u otro tipo de información escrita que sea utilizada en forma negativa, despectiva y difamatoria que vaya en contra de los intereses de los residentes, la Administración, el Agente Administrador, Corporaciones de Residentes y el Departamento de la Vivienda. Será causa de destitución y no podrá solicitar ser miembro del Consejo de Residentes por un término de seis años.
15. El uso inadecuado de las facilidades y áreas comunales de acuerdo a los procedimientos establecidos en el Reglamento para el Uso de Facilidades Comunales. Según la gravedad de la falta se considerara causa para destitución o lo que determine la Administración.
16. El manejo y uso inadecuado de los equipos que se le hayan asignado, donado o adquirido; sean utilizados para fines político partidistas, religiosos, uso personal

del Consejo de Residentes o sus familiares. De ser recurrente se considerará causa para despido.

17. Utilizar los puestos o posiciones, responsabilidades, funciones, tareas, actividades y programas para fines político partidistas, personales o religiosos. Sera causa de despido.
18. Apropiación ilegal, transferencia a otra propiedad o residencia, hurtar, robar o préstamos de cualquier equipo, material propiedad u objeto de la organización, Agente Administrador, Corporaciones de Residentes, la Administración y el Departamento. Según la gravedad de la falta se considerara causa para destitución o lo que determine la Administración.
19. Exceder el costo en la prestación o arrendamiento del Centro Comunal al estipulado en el Reglamento para el Uso de Facilidades Comunales. Según la gravedad de la falta se considerara causa para destitución o lo que determine la Administración.
20. Falsificar o alterar cualquier documento, equipo objeto o propiedad de la organización, Agente Administrador, Corporaciones de Residentes, Administración y el Departamento. Según la gravedad de la falta se considerara causa para destitución o lo que determine la Administración.
21. La divulgación de información confidencial de los empleados, Administración, Agente Administrador, Corporaciones de Residentes y residentes.
22. El uso inapropiado e inadecuado de los sistemas de comunicación que le han sido otorgados a la organización tales como: línea telefónica, facsímil o servicios de "Internet". De ser recurrente se considerará causa para despido.
23. Se determine que el miembro del Consejo no reúne todos los requisitos de este Reglamento a los efectos de cualificar para ser miembro de la Junta de Directores, organización o Consejo de Residentes.
24. Incurrir en conducta inapropiada o actos lascivos que afecten al Consejo de Residentes. Según la gravedad de la falta se considerara causa para destitución o lo que determine la Administración.

25. Ser acusado y convicto por delito cometido en o fuera de Puerto Rico, independientemente que sea en la jurisdicción estatal y federal. Según la gravedad de la falta se considerara causa para destitución o lo que determine la Administración.
26. Incurrir en tres (3) ausencias consecutivas, o cinco (5) ausencias durante un período de doce (12) meses que no estén justificadas. De ser recurrente se considerará como causa para despido.
27. Que acepten regalos, donativos, dinero y recompensa a cambio de ofrecer ventajas, beneficios, privilegios, objetos, dinero, fondos públicos o privados relacionados con los deberes, funciones, actividades, programas y servicios del Consejo de Residentes. Según la gravedad de la falta se considerara causa para destitución o lo que determine la Administración.
28. Incurrir en prevaricación, soborno o conducta inmoral con respecto a los deberes, funciones, tareas, autoridad, operación y organización de residentes. Según la gravedad de la falta se considerara causa para destitución o lo que determine la Administración.
29. Utilizar los deberes, funciones, programas, autoridad, actividades, propiedad, fondos públicos o privados para obtener directa o indirectamente para ellos, para algún miembro de su composición familiar, para terceras personas, negocio o entidad que no estén permitidos en este Reglamento p por ley. Según la gravedad de la falta se considerara causa para destitución o lo que determine la Administración.
30. Incurrir en violación o incumplimientos de alguno de los artículos de este Reglamento. De ser recurrente se considerará como causa para despido.

ARTÍCULO XV-CONFLICTO DE INTERESES

Los miembros de los Consejos de Residentes no podrán ser contratistas ni empleados en posiciones de supervisión, de toma de decisiones en la Administración de Vivienda Pública o su Agente Administrador y las Corporaciones de Residentes, de acuerdo a la Reglamentación Federal, “24 CFR.964.145”.

ARTÍCULO XVI-DERECHO A VISTA

Toda persona que se considere afectada en sus derechos por las determinaciones tomadas por el Agente Administrador, por la Administración o las Corporaciones de Residentes en la interpretación de este Reglamento podrá presentar una querrela, conforme al Reglamento para la Atención de Quejas y Señalamientos en los Residenciales Públicos vigente. En aquellos Consejos que estén incorporados, las quejas se registrarán por la Ley 3, del 9 de enero de 1956, según enmendada, conocida como Ley General de Corporaciones para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

ARTÍCULO XVII-DEROGACIÓN

Este Reglamento deroga el inscrito en el Departamento de Estado con el número 5998, del 6 de agosto de 1999, y toda norma, carta, memorando, circular, reglamento, procedimiento, práctica administrativa, orden administrativa o directriz que esté en conflicto o contravención con cualesquiera de los preceptos de éste.

ARTÍCULO XVIII-DECLARACIÓN DE INSTITUCIONALIDAD O ILEGALIDAD (CLÁUSULA DE SOLVEDAD)

La declaración de inconstitucionalidad o ilegalidad de cualquier parte o artículo de este Reglamento no afectará adversamente la validez de sus restantes partes o artículos.

ARTICULO XIX-LIMITACIÓN DE PODERES

El Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) le requiere a toda Autoridad de Vivienda tener Consejos de Residentes electos por la comunidad. El Consejo podrá tomar decisiones en representación de los residentes, basándose en los problemas, necesidades e intereses comunes, conforme a la Sección 964 del Título 24 del Código de Reglamentación Federal (“24 CFR 964”).

El Consejo estará constituido por residentes que representen las comunidades. A su vez, serán orientados por el Agente Administrador, la Administración o las Corporaciones de Residentes.

El Consejo de Residentes tiene la función primordial de orientar, convocar y divulgar a la comunidad toda información relacionada con el bienestar común y la participación activa en foros conducentes a mejorar la calidad de vida en los proyectos. Proveerá

recomendaciones, pero no podrá tomar decisiones de política pública que corresponden a la Administración.

ARTÍCULO XX-ENMIENDAS

Este Reglamento puede tener cambios y enmiendas en sus artículos e incisos, siempre y cuando la autoridad sea conferida por la Secretaria del Departamento de la Vivienda y el Administrador de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico para la aplicabilidad de cambios a la Reglamentación Estatal y Federal.

ARTÍCULO XXI-VIGENCIA

Este Reglamento comenzará a regir después de ser aprobado por la Secretaria del Departamento de la Vivienda y de haber transcurrido treinta (30) días de la radicación en el Departamento de Estado, según lo dispuesto en la Ley 170, del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico el ____ de _____ de _____.

LCDO. YESEF Y. CORDERO LEBRÓN
Secretario
Departamento de la Vivienda y
Administrador
Administración de Vivienda Pública