



20 de mayo de 2020

Hon. Luis C. Fernández-Trinchet
Secretario
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico
PO Box 21365
San Juan, PR 00928-1365
Vía correo-e

Re: Comentarios para el borrador del Plan de participación ciudadana, asignación CDBG-CV, Plan consolidado 2020-2024/Plan de acción anual 2020

Estimado Secretario:

Reciba un saludo cordial del equipo de Ayuda Legal Puerto Rico. Como usted sabe, Ayuda Legal es una organización de educación y apoyo legal comunitario. Por los pasados años, hemos dedicado gran parte de nuestro trabajo a adelantar el derecho a la recuperación justa y a la vivienda digna de personas, grupos y comunidades afectadas económicamente. En el día de hoy nos ocupa presentar comentarios y recomendaciones puntuales para el uso de los fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario por COVID-19 (CDBG-CV, por sus siglas en inglés), asignados a Puerto Rico con motivo de la pandemia. Llamamos a que los mismos se utilicen para proveer asistencia de alquiler a personas y familias de escasos y moderados ingresos que rentan propiedades privadas.

I. Para responder con agilidad y coherencia, urge ver la totalidad de los fondos asignados a Puerto Rico a esta fecha

A partir de la aprobación de la ley federal, *Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security* (CARES, en adelante), Puerto Rico recibió una asignación de fondos multimillonarios para atajar distintas problemáticas relacionadas al COVID-19. Los fondos CDBG-CV a los que dirigimos nuestros comentarios, son autorizados por la



787-957-3105



www.ayudalegalpuertorico.org



info@ayudalegalpr.org

mencionada legislación y asignados a través del Departamento de la Vivienda Federal (HUD).¹ De forma idéntica al manejo de los fondos CDBG asignados anualmente a Puerto Rico, parte de estos fondos se distribuye a 27 municipios de forma directa. El restante es manejado por Vivienda. Esta agencia recibe y maneja los fondos CDBG de 51 municipios, incluyendo aquellos dirigidos a islas de Vieques y Culebra. Las municipalidades bajo Vivienda son aquellas con 50,000 habitantes o menos (*non-entitlement*).² Aunque el dinero se tramita a través de estos municipios, Vivienda tiene la oportunidad y responsabilidad de guiar el uso de los fondos, y fomentar que los municipios los usen de una manera que puedan tener un impacto significativo en el manejo de la pandemia y sus consecuencias económicas secundarias.

La presente asignación enmienda el Plan Consolidado 2020-2024 y el Plan de Acción 2020 CDBG. Según la notificación que nos llegó vía correo electrónico el sábado 16 de mayo, la partida asignada a través de Vivienda es de **\$14,024,199**. No obstante, esto no responde a la totalidad del dinero ya asignado a Puerto Rico. Como bien indica el Aviso del Departamento de la Vivienda, la ley federal CARES autorizó la asignación de \$5 mil millones al programa CDBG.³ La cantidad incluida en el Aviso solo refleja la primera ronda de asignaciones, que llega a dos mil millones en total. Respecto a los restantes fondos, el 11 de mayo, la oficina de planificación de HUD publicó la distribución de otros mil millones de dólares. De estos, HUD asignó otros \$11,585,685 en CDBG-CV para Puerto Rico, para un total de **\$25,609,884**.⁴ Esto representa un aumento sustancial de la cantidad señalada en el Aviso en cuestión. Todavía falta una tercera asignación, que dependerá de los esfuerzos de abogacía que realice el gobierno local y de la discreción de HUD para distribuir los restantes \$2 mil millones.

La situación de precariedad que atraviesan las familias de ingresos bajos y moderados en Puerto Rico empeora diariamente. **Contemplar la totalidad de los fondos que han sido asignados al día de hoy permitiría crear un plan con alternativas más robustas que puedan asistir a un número mayor de familias.** No debe pasarse por alto que la ley CARES llama a utilizar los fondos junto a asignaciones sobrante de los años fiscales 2019 y 2020.

El propio HUD ha tomado pasos afirmativos para que estos fondos se muevan rápidamente en respuesta a la crisis. A estos fines, y como se reiterará posteriormente, HUD exhortó a las jurisdicciones recipientes a no esperar por la publicación de las guías

¹ Además de los fondos CDBG-CV, se asignaron otros fondos como los Emergency Solutions Grants (ESG) y los referentes al Housing Opportunities for Persons with Aids (HOPWA).

² Según la Ley Núm. 137 de 11 de agosto de 2014, según enmendada, también conocida como la Ley para la Distribución de los Fondos Federales del "Community Development Block Grant Program" (CDBG) entre los Municipios de Puerto Rico, para los municipios *non-entitlement*, la distribución se hará en partes iguales con un 15% más a Vieques y Culebra.

³ Ley Cares, p. 858

⁴ Presupuesto publicado por HUD, donde se segregan los dineros por jurisdicción, municipalidad y fuente de fondos bajo la ley CARES. https://www.hud.gov/program_offices/comm_planning/budget/fy20. Otra referencia importante es este documento publicado por HUD sobre el manejo de las distintas asignaciones de fondos CDBG-CV.

o anuncios en el *Federal Register*, o por la asignación de todos los fondos para elaborar los planes de acción, y eximió de requisitos relacionados a los análisis de necesidad que de ordinario acompañan las propuestas de uso de fondos CDBG.⁵ Consolidar las partidas en este mismo aviso no afectará la publicación de los planes de acción enmendados – que deben publicarse para el 16 de agosto del 2021 o, a tenor de la voluntad del Departamento, el 16 de agosto del año en curso.

II. La asistencia de alquiler es un uso permitido y promovido bajo los fondos CDBG-CV

En relación a los fondos CDBG-CV, se ha indicado que hace falta legislación o guías para utilizarlos. Esto no es correcto. En lo que se refiere a la legislación, las leyes que autorizan la asignación de cualquier modalidad de fondos CDBG se aprueba a través del Congreso. El resto del proceso se atiende a través de HUD y la normativa federal aplicable a estos fondos. Lo que se requiere a nivel local es que las entidades recipientes – sean éstas del gobierno central o de los municipios – desarrollen y obtengan la aprobación de un Plan de Acción que se ajuste a los parámetros federales. Respecto a la ausencia de guías, HUD ha advertido que no se espere la notificación publicada en el *Federal Register* para enmendar los planes de acción y hacer uso de este dinero.

Según la ley CARES, estos dineros se pueden utilizar

"to prevent, prepare for, and respond to coronavirus within the state or insular area, including activities within entitlement and non-entitlement communities, based on public health needs, risk of transmission of coronavirus, number of coronavirus cases compared to the national average, and economic and **housing market disruptions**, and other factors as determined by the Secretary, using the best available data."⁶ (énfasis nuestro)

En el *Code of Federal Regulations* se establece qué actividades son inelegibles bajo CDBG.⁷ Por norma general, los subsidios conocidos como "*income payments*" no son actividades elegibles a cubrir con fondos CDBG. Sin embargo, la definición de "*income payments*" excluye "los pagos de **subvenciones de emergencia** realizados durante un período de hasta **tres meses consecutivos** al proveedor de dichos artículos o servicios en nombre de una persona o familia"⁸ (énfasis nuestro). En el caso de elegibilidad, serían

⁵ HUD, Memorando sobre *CARES Act Flexibilities for CDBG Funds Used to Support Coronavirus Response and plan amendment waiver*, 9 de abril de 2020, <https://files.hudexchange.info/resources/documents/CARES-Act-Flexibilities-CDBG-Funds-Used-Support-Coronavirus-Response.pdf>

⁶ Cares Act, p. 858

⁷ 24 CFR § 570.207 (2020).

⁸ Texto completo de 24 CFR 570.207(b)(4), Actividades no elegibles: "(4) Income payments. The general rule is that CDBG funds may not be used for income payments. For purposes of the CDBG program, "income payments" means a series of subsistence-type grant payments made to an individual or family for items such as food, clothing,

elegibles familias de bajos o moderados ingresos. Debemos tener en cuenta que los fondos CDBG se deben utilizar en un 70% para familias cuyos ingresos son iguales o menos que el 80% que el ingreso mediano por área. Nótese que algunos de los 51 municipios que se beneficiarán de los fondos presentan los mayores índices de pobreza de nuestro archipiélago. **En síntesis, utilizar los dineros CDBG-CV para asistencia de rentas privadas de familias elegibles, por un máximo de tres meses, es un uso permitido de estos fondos.**

III. El universo de personas que alquila propiedades privadas necesita asistencia inmediata para el pago de renta; Corresponde al Departamento de la Vivienda el llamado a la acción.

Existe una percepción errónea sobre la capacidad de pago de quienes rentan propiedades privadas. No todas las personas con ingresos bajos son residentes de vivienda pública o vivienda subsidiada. Según la Encuesta de la Comunidad del 2018, más del 58% de las familias que alquilan tienen ingresos menores a \$14,999. Esta población incluye a grupos vulnerables como personas adultas mayores (20% tiene 65 años o más), mujeres jefas de familia (31% de las familias), inmigrantes y estudiantes, entre otros. A esto se suman datos relacionados a la pandemia, los cuales revelan la necesidad económica creciente de la población. Al 12 de mayo, se señalaba que 328,934 personas habían solicitado desempleo.⁹ Unas 44,212 familias nuevas han solicitado la asistencia nutricional del gobierno desde la declaración de la emergencia.¹⁰ Miles de personas han salido a la calle, a organizaciones sin fines de lucro y a los comedores escolares a procurar alimentos, a falta de comida o dinero para procurarla.¹¹

La asistencia para quienes viven alquiladas en propiedades privadas es escasa. Esto contrasta con el apoyo – aunque insuficiente, sin duda– que han recibido otras poblaciones respecto al derecho a la vivienda. A estos fines, por ejemplo, a nivel federal existen disposiciones que prohíben los desahucios por 120 días motivados por falta de pago en vivienda pública, vivienda subsidiada y de personas inquilinas en propiedades con hipotecas respaldadas federalmente.¹² En el caso de hipotecas, la ley CARES hace

housing (rent or mortgage), or utilities, but excludes emergency grant payments made over a period of up to three consecutive months to the provider of such items or services on behalf of an individual or family”.

⁹ Agencia EFE, “*Cifra altísima*” de desempleo en Puerto Rico amenaza la economía, Primera Hora, 12 de mayo de 2020, <https://www.primerahora.com/noticias/puerto-rico/notas/cifra-altisima-de-desempleo-en-puerto-rico-amenaza-la-economia/>

¹⁰ El Vocero, Anuncian asignación federal de 347 millones para beneficiarios del PAN, El Vocero, 17 de mayo de 2020, https://www.elvocero.com/gobierno/anuncian-asignacion-federal-de-347-millones-para-beneficiarios-del-pan/article_140fe648-9842-11ea-a06e-af61e282c5db.html

¹¹ Aiola Virella, “En Puerto Rico hay hambre”, Banco de Alimentos lidia con algo nunca antes visto, Metro Puerto Rico, 25 de abril de 2020 <https://www.metro.pr/pr/noticias/2020/04/25/en-puerto-rico-hay-hambre-banco-de-alimentos-lidia-con-algo-nunca-antes-visto.html>

¹² CARES Act, Sec. 4022

extensivas moratorias para ejecuciones y pagos de préstamos hipotecarios por 60 días.¹³ A nivel local, se logró la aprobación de legislación que extiende moratoria en el pago de hipotecas por cuatro meses. También se aprobó, por la Administración de Vivienda Pública, la moratoria en acciones de cobro hasta que culmine la emergencia.

Los fondos que recibirá Puerto Rico mediante la ley CARES podrían y deberían representar ayuda inmediata a las familias que están quedando descubiertas de toda otra medida de protección social. No obstante, carecemos totalmente de asistencia a quienes alquilan en viviendas privadas. A partir de un somero análisis de lo dispuesto en el Plan Estratégico de Distribución de los fondos del *Coronavirus Relief Fund*,¹⁴ según adoptado en la Orden Ejecutiva del 15 de mayo, no parece que un centavo de los sobre dos mil millones de dólares asignados estén dirigidos a asistir a las personas que alquilan a permanecer en sus viviendas.¹⁵ Los fondos CDBG-CV son una estrategia a corto plazo, inmediata y ágil, que puede hacer la diferencia en la vida de miles de familias en Puerto Rico.

Esta petición ha cobrado fuerza entre defensores del derecho a la vivienda alrededor de Estados Unidos y Puerto Rico. A estos efectos, el National Low Income Housing Coalition convoca al gobierno federal y a los locales a hacer extensivas éstas y más asistencias a las personas inquilinas, visibilizando cómo la falta de asistencia para renta afecta de forma desproporcionada a poblaciones vulnerables incluyendo a trabajadoras en riesgo.¹⁶

Las ciudades de San Antonio y Houston, Texas entre varias otras han implementado programas de asistencia para el pago de renta de alquiler. San Antonio, Texas recibió \$7,707,015 de fondos CDBG-CV que fueron asignados en su totalidad al programa del *COVID-19 Emergency Housing Assistance Program*. Siguiendo las recomendaciones del HUD, San Antonio redistribuyó \$5,009,768 en fondos existentes CDBG del año fiscal 2020 para su programa de asistencia en el pago de rentas.¹⁷ En total, la ciudad aprobó \$12,716,783 para ser utilizados en asistir hogares con ingresos menores que el 80% del ingreso mediano por área, pagando la renta o la hipoteca. El propósito general es

¹³ CARES Act, Sec 4024

¹⁴ CARES Act, Sec 5001

¹⁵ Orden Ejecutiva Núm. OE-2020-40 *Para adoptar el Plan estratégico para el desembolso de los fondos asignados a Puerto Rico a través del Coronavirus Relief Fund establecido mediante la ley federal conocida como CARES*, 15 de mayo de 2020.

¹⁶ Carta de Diane Yentel, President and CEO, National Low Income Housing Coalition a Hon. Ben Carson, Secretario, U.S. Department of Housing and Urban Development del 10 de abril de 2020, disponible en: https://nlihc.org/sites/default/files/NLIHC_HUD-Letter_CARES-CDBG_04102020.pdf; Andre Aurand et. al., *NLIHC Research Note: Emergency Rental Assistance Needs for Workers Struggling Due to COVID-19*, 8 de mayo de 2020, <https://nlihc.org/sites/default/files/Emergency-Rental-Assistance-Needs-for-Workers-Struggling-due-to-COVID-19.pdf>

¹⁷ City of San Antonio Neighborhood and Housing Services Department, *Public Information Summary: Substantial Amendment #3 (Reprogramming) to the FY 2020 (PY 2019) Action Plan & Budget Summary*, <https://www.sanantonio.gov/Portals/0/Files/NHSD/ActionSpeak/Public%20Information%20Summary%20-%20Substantial%20Amendment%20%233.pdf?ver=2020-04-17-160611-697>

prevenir la falta de techo. El programa provee asistencia hasta tres meses y los pagos son hechos directamente al dueño de la propiedad alquilada,¹⁸ como dicta la regulación federal.

De forma similar, la ciudad de Houston, Texas desarrolló un programa de asistencia para el pago de rentas financiado por fondos CDBG-CV y por fondos del programa HOME que fueron redistribuidos¹⁹. El programa de Houston provee asistencia para los pagos de renta de abril y mayo. Los pagos son hechos directamente al dueño de la propiedad alquilada. Para ser elegible el solicitante debe tener ingresos menores que el 80% del ingreso mediano por área o debe participar de algún programa de asistencia federal o estatal. Otras ciudades como Miami, Hialeah, Los Ángeles, San Francisco, Boston, Filadelfia, Montana y estados como Massachusetts han implementado programas similares.

En Ayuda Legal Puerto Rico, desde el anuncio de la cuarentena aumentamos nuestras opciones de apoyo legal directo para personas y comunidades de escasos a moderados ingresos. Después de asuntos relacionadas a empleo y alimentos, la mayor cantidad de consultas se refieren a vivienda. Hemos visto un aumento importante de personas inquilinas comunicándose para (1) compartir que no podrán hacer un pago, (2) preguntar qué hacer cuando deben y no pueden ponerse al día, (3) solicitar asistencia porque temen una acción legal, y (4) reportar abusos por parte de caseros o caseras que han decidido amenazar, cambiar candados, sacar pertenencias o usar violencia física.

Considerando que, según la Encuesta de la Comunidad del 2018, la mediana de renta es \$484, de utilizarse para este fin en su totalidad, los \$25,609,884 *non-entitlement* asignados a Puerto Rico podrían impactar de forma favorable hasta 18,000 familias por tres meses. Aunque esto no es suficiente para atender la vulnerabilidad económica de estos hogares, representará un respiro para las familias más afectadas y brindará espacio para acciones profundas de política pública que salvaguarden su derecho al techo.

El rol del Departamento de la Vivienda es medular para que esto sea posible. Al Departamento le corresponde sentar la política pública para lograr la protección de la vivienda y el desarrollo comunal de Puerto Rico.²⁰ **En su rol como administrador de estas partidas CDBG-CV, le corresponde establecer parámetros y llamar a las**

¹⁸ COVID-19 Emergency Housing Assistance Program, April 23, 2020, <https://www.sanantonio.gov/Portals/0/Files/NHSD/Programs/FairHousing/policyEHAP.pdf>

¹⁹ City of Houston Housing and Community Development Department, *2019 Annual Action Plan Substantial Amendment April 2020*, https://houstontx.gov/housing/caper/2019/2019_Annual_Action_Plan_CV_Amendment_April_2020.pdf

²⁰ Según su propia Ley Orgánica, el rol del Departamento se extiende mucho más allá de las protecciones relacionadas a vivienda pública. De lo contrario, el Departamento sería solo una entidad administradora de fondos y programas federales, sin posibilidad de fijar políticas públicas. 3 L.P.R.A. § 441b.

entidades municipales a destinar los dineros a las poblaciones descubiertas ante la pandemia, en este caso a quienes alquilan propiedades privadas, son elegibles y necesitan la asistencia.

Una vez más, le solicitamos actuar en relación a este tema tan urgente. Como siempre, quedamos a su disposición para contestar dudas o preguntas.

Cordialmente,

/f Ariadna M. Godreau Aubert
Directora Ejecutiva

/f Verónica González Rodríguez
Abogada Comunitaria

/f Paula I. Fournier del Valle
Abogada Comunitaria

/f Camilo Guadalupe Torres
Abogado Comunitario

/f Nicole Díaz González
Analista de Política Pública