



25 de febrero de 2022

Lcdo. Alejandro Salgado Colón
Administrador de Vivienda Pública
Departamento de la Vivienda
asalgado@avp.pr.gov

C/c Sra. María I. Cabeza Díaz
Subadministradora de Vivienda Pública
Departamento de la Vivienda
mcabeza@avp.pr.gov

Lcdo. Pedro Cintrón
Director Legal de la Administración de Vivienda Pública
Departamento de la Vivienda
pcintron@avp.pr.gov

Vía correo electrónico

Re: Seguimiento a reunión y situaciones con el Programa de Asistencia para el Pago de Rentas

Estimados funcionarios de AVP:

Reciban un cordial saludo de parte de Ayuda Legal Puerto Rico. Agradecemos su disposición y apertura para trabajar las recomendaciones ofrecidas en la pasada reunión del 16 de febrero de 2022, referentes al Programa de Asistencia para el Pago de Rentas de Puerto Rico (ERA, por sus siglas en inglés). Las recomendaciones están dirigidas al acceso equitativo de los fondos de ERA, la protección contra el discrimen en el acceso a los fondos y a la minimización de desahucios.

Habiéndose gastado al momento solamente el 34% de los fondos del Programa de ERA asignados a Puerto Rico, urge trabajar para promover la accesibilidad y divulgación de los fondos. Como fue solicitado, preparamos un listado no exhaustivo de señalamientos identificados en relación a ERA, particularmente lo relacionado al manejo de llamadas.

1. Oportunidad de solicitar revisiones de las determinaciones del programa ERA

Las preguntas y respuestas frecuentes emitidas por la Administración de Vivienda Pública mencionan que, “los solicitantes que no han sido seleccionados [para una

revisión de elegibilidad] no recibirán un correo electrónico". La notificación adecuada a las personas solicitantes es clave para que puedan ejercer su derecho a pedir una revisión, señalar errores administrativos cometidos durante la evaluación de su solicitud e, incluso, a señalar instancias de discrimen o manejo inadecuado de la misma. Para promover el acceso equitativo a los fondos ERA, AVP debe publicar guías relacionadas a este proceso de revisión de determinaciones de no elegibilidad o de elegibilidad parcial.

2. Garantizar acceso a los fondos mediante la presentación de los documentos que razonablemente se necesiten para corroborar elegibilidad

Celebramos la creación del documento de certificación para personas que alquilan mediante contratos verbales. Reiteramos la importancia de que el mismo esté accesible en el portal covidrenta.org mediante un enlace visible. Esto permite que el documento se pueda descargar y estudiar, así como procurar asistencia en caso de que no se entienda su contenido u objetivo. Muchas personas piensan que los contratos verbales no son válidos. En algunas instancias, el completar este documento requiere orientación tanto a caseros como a inquilinas. La accesibilidad de la autocertificación –junto a una advertencia sobre que los contratos de alquiler verbales son válidos en nuestra jurisdicción– puede acelerar procesos.

Por otro lado, recibimos quejas sobre el requerimiento de resoluciones de herencia (declaratorias de herederos) notarizadas. Debe quedar claro que las declaratorias de herederos son sentencias emitidas por el Tribunal, para lo cual el proceso a seguir para confirmar su autenticidad es solicitar al Tribunal que expida una copia certificada.¹

En lo que se refiere a las certificaciones y recibos de utilidades, reiteramos que AVP debe mantener canales de comunicación efectivos con las autoridades y las administraciones de AAA, AEE y LUMA para que estos se emitan de forma efectiva y rápida. Las personas afectadas económicamente que son elegibles a esta asistencia tienen, de ordinario, acceso limitado a internet y transportación. La comunicación efectiva entre AVP y estas corporaciones puede instaurar mayor agilidad al proceso de solicitud y verificación de elegibilidad. El Tesoro ya incorporó este tema en sus guías, como una buena práctica.²

En esta misma línea, es importante que el adiestramiento a las personas que atienden las líneas de teléfono sea uniforme.

3. Impacto en grupos históricamente marginados y categorías protegidas por la Ley de Vivienda Justa federal y su progenie

¹ Ley de Procedimientos Legales Especiales, 32 L.P.R.A. § 2301

² U.S. Department of the Treasury Emergency Rental Assistance, Frequently Asked Questions, véase la pregunta 38.

La American Rescue Plan Act³ no condiciona la asistencia de renta al estatus migratorio de las personas solicitantes. ERA no es considerada en las determinaciones de carga pública. No obstante, tal como ocurre con otros programas de asistencia de vivienda tras un desastre financiados con fondos del Community Development Block Grants o los Emergency Solutions Grants, las personas inmigrantes no solicitan por temor. Así, aumenta su vulnerabilidad ante situaciones de precariedad. El diseño de campañas efectivas es clave para proteger su vivienda.

Así también, llamamos a AVP a velar por su responsabilidad de adelantar afirmativamente la Ley de Vivienda Justa federal y otras leyes protectoras de familias en riesgo de desahucios. Necesitamos campañas dirigidas a personas adultas mayores –más allá de las redes sociales o internet–, a poblaciones con diversidad funcional, así como educación sobre los derechos de las personas afectadas por instancias de discrimen. Como recomendamos, es importante ubicar un enlace a las oficinas de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHOO) en el portal, de forma tal que se conozca que existe un proceso de querrela accesible al público general.

4. Protección contra desahucios

Los fondos ERA tienen como objetivo minimizar el riesgo de que las personas se queden sin hogar tras la pandemia.⁴ Para operacionalizar este mandato legal no basta la asignación de fondos. AVP tiene la autoridad para incluir garantías en sus guías de manejo del programa.

En primer lugar necesitan garantías de no desalojo por un término razonable a partir del recibo de la asistencia. Las guías emitidas por el Departamento del Tesoro Federal establecen que los recipientes de los fondos se comprometan a solicitarle a los arrendadores que, en aras de obtener los dineros dirigidos a liquidar la deuda existente, no inicien los procesos de desalojo por los meses adeudados. Es nuestra contención de que el casero beneficiado debe comprometerse a no iniciar procesos de desalojos dentro de los 60 a 90 días posteriores al periodo cubierto por el dinero proveniente del Programa.

Por otro lado, con mayor frecuencia nos enfrentamos a casos en los que el casero decide no recibir la asistencia o recibirla, aún con la oportunidad de que la reciba directamente la persona inquilina. Recientemente, AVP nos aclaró mediante solicitud de información pública, que los dineros de ERA asignados a Puerto Rico no se están utilizando para relocalizaciones. Esto debe cambiar para promover que las familias tengan techo. El Departamento del Tesoro ha aclarado que los fondos ERA se pueden utilizar para rentas en viviendas prospectivas.⁵

³ Public Law 117 – 2 – American Rescue Plan Act of 2021

⁴ ARPA, Sec. 3201 et seq.

⁵ U.S. Department of the Treasury Emergency Rental Assistance Frequently Asked Questions, véanse las preguntas 7 y 8.

Confiamos en que la implementación de estas recomendaciones será de gran beneficio para la población en general y permitirá que más personas puedan acceder a la asistencia. Estamos en la mejor disposición de reunirnos nuevamente.

Cordialmente,

f/Lcda. Ariadna Michelle Godreau-Aubert
Directora ejecutiva
ariadna@ayudalegalpr.org

f/ Lcdo. Pamela Bernard Boígues
Abogada Comunitaria
pamela@ayudalegalpr.org

f/Lcda. Jynamarie Kuilan Santana
Abogada Comunitaria
jynamarie@ayudalegalpr.org