



24 de octubre de 2022

Hon. William Rodríguez Rodríguez

Secretario

Departamento de la Vivienda

PO Box 21365

San Juan, PR 00928-1365

VIA CORREO-E

Re: Comentarios al Borrador de la Novena Enmienda Sustancial al Plan de Acción CDBG-DR

Reciba un cordial saludo por parte del equipo de Ayuda Legal Puerto Rico. Como es de su conocimiento, Ayuda Legal es una organización que promueve la educación, apoyo legal y abogacía en torno al proceso de recuperación post desastres. Por este medio, presentamos nuestros comentarios para el Borrador de la novena enmienda sustancial al Plan de Acción CDBG-DR para la recuperación por los huracanes Irma y María.¹

I. Extensión de periodo de comentarios

Desde Ayuda Legal Puerto Rico, celebramos la decisión del Departamento de la Vivienda (en adelante, Departamento) con relación a la extensión del periodo de comentarios CDBG-DR para esta enmienda sustancial. Como establecimos en nuestra misiva cursada el 26 de septiembre, el borrador se publicó en la tarde del 16 de septiembre, cuando ya era conocido que Puerto Rico experimentaría el impacto del huracán Fiona. La solicitud de extensión de términos responde a la realidad práctica y material de cualquier evento atmosférico en Puerto Rico: la fragilidad estructural, de vivienda y comunicaciones - agravada por dilaciones en el proceso de reconstrucción- impide la participación real de comunidades y grupos que otrora comentarían este borrador. Si bien nos parece que la extensión de solo 14 días al

¹ Gobierno de Puerto Rico, Plan de Acción para la Recuperación ante Desastres para la Utilización de Fondos CDBG-DR en respuesta a los Huracanes Irma y María (2017), Novena Enmienda al Plan De Acción (Enmienda Sustancial) Borrador Para Comentario Público del 16 de septiembre de 2022.

término de comentarios original es un mínimo, agradecemos la consideración del Departamento. Invitamos a que en el futuro, ante contextos similares, la extensión se haga automáticamente y a instancias de la propia agencia.

II. Programa relacionado a los toldos azules

Esta enmienda sustancial anuncia que el Programa de Reparación de Techos Azules pasa a ser el Programa de Estudio de Techos Azules. Esto de la mano de una reducción de presupuesto de \$475 millones a \$5 millones. Mientras priorizamos que finalmente se reparen los miles de toldos azules que todavía subsisten en Puerto Rico, nos preocupa la improvisación que se percibe como imperante en el manejo de fondos de recuperación federal destinados a este objetivo.

Nos preocupa la falta de un plan comprensivo para atajar la necesidad de un techo seguro. No debemos pasar por alto que este programa se anunció en la séptima enmienda sustancial de agosto del 2021. Se aprobó tal cual, pese a cambios recomendados por organizaciones entre las que se encontraba Ayuda Legal Puerto Rico. Entre esa fecha y la presentación de estos comentarios, **periodo que equivale a un año**, el Programa no publicó guías ni comenzó gestiones para reparar viviendas con toldos azules, postergando o dejando desprovistas a personas en un estado significativo de inseguridad en su vivienda.

Más aún, nos llama la atención que a más de un año de anunciado el programa, y la puesta en marcha de un programa de techos azules bajo la Oficina para el Desarrollo Socioeconómico y Comunitario (ODSEC), ahora el Departamento proponga un estudio para identificar estas propiedades. En múltiples ocasiones, el Departamento ha afirmado haber terminado el proceso de estudio de los toldos azules, incluyendo la visita y entrevista a las familias residentes de estas viviendas.² Desde entonces, se ha utilizado la cifra de 3,646 techos azules como la oficial.

Durante este mismo periodo, el gobierno afirmó que se completó un estudio geoespacial, utilizando fondos del American Rescue Plan Act (ARPA, por sus siglas en inglés) para identificar estos casos. Durante las conferencias relacionadas al manejo del huracán Fiona,

²El 20 de septiembre del 2021, por ejemplo, el gobierno anunció haber realizado un estudio geoespacial que culminó en 18,000 a 20,000 toldos azules. Por tal razón, se destinaron \$20 millones en fondos ARPA a ODSEC para atender la situación. Véase Bárbara Figueroa Rosa, Primera Hora, *Gobierno se compromete en arreglar techos con toldos azules a familias que no han recibido ayuda*, 20 de septiembre de 2021, <https://www.primerahora.com/noticias/gobierno-politica/notas/gobierno-se-compromete-en-arreglar-techos-con-toldos-azules-a-familias-que-no-han-recibido-ayuda/> En relación a la conclusión relacionada a los datos, véase Gloria Ruiz Kuilan, *Aún quedan 3,646 estructuras con toldos azules a casi cinco años del azote del huracán María*, El Nuevo Día, 30 de mayo de 2022, <https://www.elnuevodia.com/noticias/gobierno/notas/aun-quedan-3646-estructuras-con-toldos-azules-a-casi-cinco-anos-del-azote-del-huracan-maria/?r=52566>

el Departamento señaló que habían visitado a las familias con toldos.³ Por ello, surgen dudas sobre la dimensión y alcance del estudio. El Plan debe aclarar si esto significa que el alcance de este programa ya se ha logrado, si ya se dirigieron fondos a estas mismas metas o si, en aras de evitar la apariencia de duplicidad, el Plan debe reflejar cómo el programa propuesto es distinto y necesario.

Acciones requeridas

- Definir y distinguir el Programa de Estudio de Techos Azules de los procesos ya realizados con fondos ARPA u otros, con relación al reconocimiento geoespacial y las familias con toldos que han sido entrevistadas.
- Establecer un plan real y comprensivo para atender los techos azules antes de que culmine el 2022. Esto incluye un estudio de la vulnerabilidad de las familias con toldos azules, actualizada a la luz del impacto del huracán Fiona sobre sus ya frágiles estructuras.

III. Programa de Reparación, Reconstrucción y Reubicación (R3)

Con relación a la redistribución de fondos del Programa de Techos Azules al Programa R3, nos parece que esta es una buena oportunidad para atender las barreras estructurales y operaciones que impiden el avance de este. Instamos al Departamento a invertir mayores recursos en el desarrollo de un inventario centralizado de propiedades disponibles para la adquisición. Este debe integrar propiedades que no sean de nueva construcción y reposeídas en estado habitable.

Asimismo, el Departamento debe considerar la flexibilización de los criterios de utilización del vale de reubicación para que se pueda utilizar parte de este o más una cuantía adicional para la rehabilitación de propiedades abandonadas o en desuso que necesitan una inversión razonable para cumplir con los estándares federales de habitabilidad. Este cambio no sólo ampliaría las opciones de relocalización de las familias, inclusive en sus propias comunidades, sino que promovería la recuperación de propiedades que podrían convertirse en estorbo público. Se puede utilizar como guía la autorización para que se destinen fondos adicionales al *voucher* para los gastos de elevación. Confiamos en que esto agilizaría la obtención de vivienda por parte de los sobrevivientes.

Nos continúa preocupando la lentitud y las barreras con las que se enfrentan las familias solicitantes al Programa R3. Conforme los datos más recientes del Departamento, el

³ Conferencia de Prensa del 17 de septiembre al medio día.

Programa de R3 ha emitido sobre 2,300 vales de reubicación, de los cuales tan sólo 123 han podido adquirir una propiedad.⁴ Si bien la asignación de vouchers es un paso importante, no se cumple el propósito del programa si las familias no consiguen una propiedad adecuada. Sabemos de primera mano que la barrera que afirman dueños y corredores de bienes raíces es la dilación injustificada para el cierre, provocada por contratistas y la propia agencia. Tienen razón. De igual forma, existe un obstáculo estructural en el discrimen sostenido por razón de fuente de ingresos, dirigido hacia familias que utilizan fondos federales para adquirir viviendas. Ambos retos deben atenderse: uno a la luz de esta Enmienda y otro como un compromiso paralelo para incidir en políticas públicas a la luz de los deberes ministeriales del Departamento.

Acciones requeridas

- Desarrollar un inventario centralizado y accesible de propiedades disponibles para adquisición con un vale de reubicación.
- Flexibilización de los criterios para permitir la rehabilitación de propiedades en desuso que requieran reparaciones razonables.
- Revisar y fiscalizar el tiempo que demora el Departamento y sus contratistas en las labores relacionadas a un cierre de compraventa, esto incluye el establecer un tiempo razonable para medir el cumplimiento razonable por parte de sus funcionarios y contratados.
- Paralelo al proceso de enmienda, apoyo al Proyecto de la Cámara 22, que adelanta una Ley de Vivienda Justa local que reconoce el discrimen por fuente de ingreso como uno justiciable.

IV. Programa de Asistencia al Comprador

En el Programa de Asistencia al Comprador se eliminaron las restricciones relacionadas al Área de Riesgo de Inundación Especial (SFHA, por sus siglas en inglés). Según el Departamento, esto tiene como objetivo ofrecer más opciones a los participantes en el limitado inventario de propiedades. Nos preocupa, sin embargo, la discrepancia entre esta flexibilización y lo dispuesto en las guías del Programa R3.

En R3, en lo pertinente a la reubicación, la Sección 13.4.7 establece que las opciones de reubicación se podrán contemplar siempre y cuando las propiedades identificadas no se

⁴ Carta de la División Legal CDBG-DR a Ayuda Legal Puerto Rico, Solicitud de información pública: Datos actualizados sobre el Programa R3 al 29 de agosto de 2022. En archivo con Ayuda Legal Puerto Rico.

ubiquen en áreas de alto riesgo en el caso de las viviendas o en zona de inundación para los solares vacantes.⁵

En Ayuda Legal Puerto Rico defendemos la vivienda segura para las familias y comunidades. En casos de reubicación porque la vivienda se ubica en zona inundable, requerimos la mitigación y el consentimiento como un elemento indispensable para proteger el derecho a permanecer de solicitantes y comunidades establecidas. El trato desigual entre los programas - uno que incentivaría irse a zonas inundables y otro que prohibiría la reubicación en esos espacios, sobre todo sin garantía alguna de mitigación, nos preocupa.

Mientras que las personas que reciban beneficios de este programa asumen un riesgo de perder su casa ante una inundación, este riesgo es ajeno al banco. Las instituciones financieras podrían beneficiarse de esta flexibilización para ofrecer productos hipotecarios sobre propiedades sitas en espacios inseguros o de riesgo. Su inversión estaría protegida debido al requerimiento de seguros de inundaciones que exige legislación federal para cerca del 80% de las hipotecas en Puerto Rico.⁶ En contraste, y sin garantías de mitigación, las familias podrían estar en riesgo de perder sus viviendas en el próximo desastre. Así, se impediría proteger el objetivo de garantizar viviendas seguras con estos fondos, al tiempo en que se crea una categoría de riesgo permisible para quienes otorguen préstamos hipotecarios.

En el caso de la enmienda propuesta, no queda claro cuál objetivo persigue el Departamento permitiendo que familias se reubiquen a áreas inundables que - según su propio análisis - es el riesgo principal en Puerto Rico.⁷ La enmienda sugiere que se hace para ampliar las propiedades elegibles para uso de la asistencia. No obstante, el Departamento introdujo dicho cambio a las guías del programa en el 2021.⁸ A pesar de ello, la barrera principal para usar los fondos de este Programa de Asistencia al Comprador ha sido el tiempo que tarda con relación al proceso hipotecario tradicional.⁹ El resultado ha sido que sólo el 36% de las solicitudes con elegibilidad completada han sido cerradas.¹⁰

⁵ La opción 1 de reubicación incluye, “[u]n vale para la compra de una vivienda que le permite a la persona solicitante seleccionar una vivienda existente o en construcción que no esté en un área de alto riesgo”. Mientras que la Opción 2 permite la construcción de “una casa modelo diseñada por el Programa en un terreno vacante comprado en Puerto Rico fuera de zona de la zona de inundación”. Secc. 13.4.7, Opciones sobre reubicación, Guías del Programa R3 (V.11),

⁶ CITA

⁷ Plan de Acción CDBG-MIT, 1ra Enmienda Sustancial, en la pág. 196.

⁸ Guías de Programa CDBG-DR Programa de Asistencia Directa al Comprador (v.4) 18 de noviembre de 2021, en la pág. 20.

⁹ Véase e.g., Brenda A. Vázquez Colón, *Tarda la ayuda para comprar casas en la Isla*, El Vocero, 11 de agosto de 2022, https://www.elvocero.com/economia/otros/tarda-la-ayuda-para-comprar-casas-en-la-isla/article_b9803088-190a-11ed-85b0-1ba716f054b2.html

¹⁰ Portal de Transparencia CDBG/DR, Programa de Asistencia Directa al Comprador, Estatus de los Casos (última visita 18 de octubre de 2022).

Llamamos al Departamento a aprovechar esta enmienda para integrar garantías de mitigación en todos los programas que incluyan reubicación o adquisición de viviendas.

Acciones requeridas

- Armonizar los criterios aplicables opción de traslado entre el programa de Asistencia al Comprador y el Programa R3 para evitar un impacto dispar sobre las personas con un vale de reubicación bajo R3.
- Garantizar el acceso equitativo a áreas seguras.
- Considerar la posibilidad de realizar proyectos de mitigación en propiedades sitas en zonas inundables ante el PADC.

Ante la proximidad de cambios climáticos que provocan fenómenos atmosféricos más intensos, un recrudecimiento de la crisis de vivienda digna, y un año electoral tumultuoso, el momento de eliminar las trabas en los procesos de reconstrucción y garantizar una vivienda digna y segura es este.

Cordialmente,

Lcda. Ariadna Godreau Aubert
Directora Ejecutiva

Lcda. Verónica González Rodríguez
Abogada Comunitaria

Lcda. María de Lourdes Vaello Calderón
Abogada Comunitaria