

El derecho
a permanecer
EN PUERTO RICO
de cara a las
elecciones



**AYUDA
LEGAL**
PUERTO RICO

sobre este documento

Durante los pasados años, particularmente a partir del paso del huracán María, Ayuda Legal Puerto Rico se ha destacado por promover estrategias de acompañamiento legal y abogacía en favor de familias y comunidades de ingresos limitados. Centradas en el tema de la vivienda y la recuperación justa, a nuestro trabajo de educación legal y litigio estratégico, sumamos esfuerzos de política pública por el derecho al techo y a permanecer en Puerto Rico. A través de nuestra primera década, hemos presentado nuestro análisis y propuestas de política pública en foros locales y federales, logrando cambios importantes para temas como recuperación tras desastres y el acceso a la vivienda. Nuestro trabajo suma las voces de las personas a quienes acompañamos legalmente, así como de las coaliciones y organizaciones locales, federales e internacionales con las que trabajamos.

Ayuda Legal Puerto Rico es una organización sin fines de lucro no partidista, que no se opone o endosa candidaturas electorales. Nuestro trabajo se financia de forma independiente, sin recibir o aceptar jamás dinero del gobierno de Puerto Rico o de los Estados Unidos. Contribuimos a las discusiones que deben tenerse de cara a las elecciones 2024 convencidas de la aportación que podemos hacer con el conocimiento y la experiencia adquirida tras acompañar legal y gratuitamente a decenas de miles de familias. Reconocemos que la vivienda tiene urgencia, pero también lo tienen otros temas de derechos fundamentales como educación, salud, género, ambiente y seguridad. Incidir en el proceso electoral a partir de la discusión de propuestas concretas es parte de nuestra contribución al Puerto Rico justo que queremos y merecemos.

Lcda. Ariadna M. Godreau Aubert
Fundadora y directora ejecutiva



Asuntos prioritarios

PARA LAS ELECCIONES 2024

1 El aumento y la disponibilidad de vivienda asequible debe atenderse más allá de la asignación de fondos federales no recurrentes.

El desarrollo de vivienda post-María ha dependido en su totalidad de fondos federales no recurrentes. La inyección de capital que representan los fondos CDBG-DR, CDBG-MIT, COVIDRenta y COVIDHipoteca, entre otras partidas asignadas tras los desastres de los últimos seis años, ha intentado subsanar el vacío en la priorización, desarrollo y financiamiento de políticas públicas relacionadas a vivienda. Esto sin invertir los recursos necesarios para la planificación integral de la vivienda.

Como resultado, se ha pospuesto el desarrollo de respuestas comunitarias con impacto a largo plazo para dar paso a proyectos individualizados de recuperación –estrategias casa por casa– que redundan en mayores costos, mayor dilación y resultados dispares. Además, notamos, como problemas recurrentes, el reciclaje de proyectos que se quedaron sin fondos bajo iniciativas previas, así como la fragmentación en la atención de problemáticas de vivienda asequibles que resultan medulares, tales como la urgencia de aumentar la disponibilidad de viviendas asequibles y la atención eficaz de propiedades en desuso. Más aún, como es el caso de la distribución de placas solares o incentivos para el pago de renta o hipoteca, no hay siquiera una discusión sobre cómo se dará continuidad o mantenimiento a los trabajos realizados bajo estos programas. Precisamente porque se sabe que la asignación de fondos federales de desastres es coyuntural, así como son particulares las reglas que impone el Departamento de Vivienda federal a cada partida, depender de los fondos federales para catalizar y mantener el andamiaje de vivienda no es efectivo.



Asuntos prioritarios

PARA LAS ELECCIONES 2024

Acciones recomendadas:

- Las plataformas deben incluir la identificación de financiamiento y entidades responsables para dar continuidad a las obras.
- Promover que los desarrollos de vivienda asequible conserven tal asequibilidad a perpetuidad, más allá del plazo de 15 o 30 años requerido por los fondos federales que incentivan su construcción o rehabilitación.
- Debe existir un compromiso con el desarrollo de proyectos autóctonos tales como cooperativas, construcción de vivienda asequible y el manejo de edificios públicos en desuso tales como escuelas y otras estructuras que podrían servir como vivienda asequible.
- Se debe desincentivar la privatización de los procesos relacionados a la identificación y manejo de estorbos públicos para poner énfasis en la responsabilidad municipal de contabilizar y tramitar las propiedades en desuso con el fin de entender la seguridad pública y la necesidad de vivienda.
- Los albergues necesitan asignaciones de fondos que no dependan del gobierno federal. De lo contrario, programas vitales como aquellos dirigidos a sobrevivientes de violencia doméstica o personas sin hogar, peligran recurrentemente.



Asuntos prioritarios

PARA LAS ELECCIONES 2024

2 El gobierno debe atender la pérdida de fondos por mal uso o uso ineficiente como negligencia crasa en el desempeño del deber ministerial de funcionarios y agencias.

Advertimos cómo la falta de planificación, publicidad, interés y rendición de cuentas alrededor de asignaciones de fondos dirigidos a vivienda redundaría en la pérdida sustancial de asistencia tras los desastres. Para ofrecer un ejemplo, entre los fondos destinados a Puerto Rico tras la pandemia se encontraban los fondos del Emergency Rental Assistance (ERA), conocidos en la Isla como COVID-Renta. Luego de varios meses de tropiezos, en julio del 2021 se logró que el Departamento de la Vivienda abriera el programa al público. La falta de campañas publicitarias dirigidas a grupos particulares como inmigrantes y adultos mayores, la lentitud en el desembolso de fondos, la pobre supervisión de los contratistas del proyecto, así como los numerosos obstáculos impuestos a familias inquilinas, retrasaron el uso de estos dineros.

Ausente un plan de mitigación para manejar el retraso en el uso de los fondos, de los \$565 millones asignados para asistencia de renta y el pago de utilidades de arrendatarios, se devolvieron \$145 millones. Esto en un ambiente de máxima necesidad entre familias inquilinas y sin que existiera un proceso de fiscalización pública que impidiera o sancionara la pérdida de los fondos. Ante esto, se debieron integrar componentes de transparencia, participación ciudadana y rendición de cuentas comisionados tanto por la legislatura como por el ejecutivo. Cabe señalar que igual suerte podrían correr fondos de recuperación dirigidos a los huracanes y terremotos.



Asuntos prioritarios

PARA LAS ELECCIONES 2024

Acciones recomendadas:

- Crear y mantener portales de transparencia actualizados, que permitan el monitoreo constante de fondos dirigidos a temas de vivienda, entre otros temas.
- Establecer directrices ejecutivas de colaboración entre el gobierno central, el tercer sector y las comunidades para la planificación, difusión y fiscalización de fondos y programas dirigidos a vivienda. Estos espacios de participación deben ser reales y efectivos e incluso contar con la capacidad de elevar querellas por el mal uso de fondos.
- Promover la flexibilización en el uso de fondos cuando para esto tiene discreción el gobierno central. En el caso del Programa de Sección 8, el gobierno central y los municipios tienen la facultad de aprobar términos más largos para permitir que las familias identifiquen una propiedad en un inventario de vivienda ya limitado. Esto impediría que pierdan su vale y aumentaría la posibilidad de que encuentren una vivienda digna.
- Desarrollar política pública que sancione la devolución de fondos motivada por mal uso, uso negligente o dilación inexcusable, como una práctica que incentive un manejo responsable de los dineros públicos.
- Ordenar la publicación de monitorías y auditorías relacionadas a contratistas comisionados con programas de recuperación y vivienda.



Asuntos prioritarios

PARA LAS ELECCIONES 2024

3 Los programas de gobierno deben repensar qué agencia o agencias atenderán de forma efectiva aquellos asuntos que inciden en la vivienda, incluyendo pero no limitándose a la recopilación de estadísticas e inventarios, registros de personas o entidades dedicadas a la vivienda de alquiler, la fiscalización para impedir prácticas discriminatorias o ilícitas tanto de personas privadas como instituciones financieras, procesos de querrela para atender controversias relacionadas a vivienda privada así como pública, hogares de cuidado, égidias y hospedajes, entre otros modelos de vivienda.

Pese a que existe un llamado en la ley habilitadora del Departamento de la Vivienda a que esta agencia atienda la política pública respecto a la vivienda, el Departamento funge como un mero administrador y receptor de fondos federales tanto a nivel central como mediante la Administración de Vivienda Pública. Esto impide que la agencia que tiene la especialización en el tema desarrolle, analice o adopte mecanismos que velen por la sana administración de la vivienda en Puerto Rico. De igual forma, preocupa la fragmentación de asuntos que deberían atenderse bajo el mismo Departamento, como ocurre con el caso de los hospedajes actualmente bajo la jurisdicción del Departamento de Asuntos del Consumidor. Los tribunales no cuentan con las herramientas necesarias para atender las problemáticas que surgen alrededor del tema de la vivienda. La crisis de acceso a la justicia impide que las familias en riesgo de desalojo cuenten con el apoyo legal e integral que necesitan.



Asuntos prioritarios

PARA LAS ELECCIONES 2024

Acciones recomendadas:

- Promover una revisión de las funciones y responsabilidades del Departamento de la Vivienda, promoviendo una reorganización de la agencia para que cuente con la capacidad y recursos para atender los principales asuntos relacionados a la vivienda privada y pública en Puerto Rico. Esto incluye la consolidación de asuntos de vivienda manejados por el gobierno central, con el mandato claro de adoptar política pública, reglamentos y procesos en beneficio de las distintas modalidades de vivienda existentes en la Isla.
- Promover una revisión total de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras para promover la independencia de la figura del Comisionado – eliminando que sea un puesto nombrado directamente por el Gobernador–, asignando presupuesto y ordenando el cumplimiento con la fiscalización a la banca mediante procesos de querellas abiertos y accesibles al público.



Asuntos prioritarios

PARA LAS ELECCIONES 2024

4 Establecer mecanismos efectivos para la fiscalización de bancos, arrendadores, contratistas y alquileres a corto plazo, particularmente en tiempos de desastres y ante la crisis de vivienda.

Por años hemos escuchado a distintos sectores dedicados a la vivienda como negocio aducir que es suficiente la autorregulación. Así argumentan arrendadores e instituciones financieras. Esto no es cierto. Ni las múltiples leyes que establecen parámetros para el funcionamiento de las instituciones financieras o la supuesta autonomía en la contratación entre caseros e inquilinos, impiden violaciones al derecho a la vivienda que terminan por exponer a las familias a desalojos. Asumir que ya está atendido el asunto o que es materia de las relaciones privadas en las que no debe intervenir el gobierno, ha sido una carta blanca para retrasar la aprobación de medidas que prohíban el discrimen en el acceso a la vivienda y que protejan la vivienda en medio de declaraciones de emergencia.

Toda plataforma de gobierno debe comprometerse con analizar el funcionamiento de las agencias llamadas a fiscalizar las instituciones financieras para que sean efectivas en su labor, libres de presiones partidistas o de inversionistas políticos. Igualmente, toda política del gobierno que incluya subsidiar o establecer los mecanismos para posibilitar sus negocios – incluyendo la creación de incentivos, la asignación de asistencias para desastres, la existencia de mecanismos sumarios para facilitar desalojos– debe venir de la mano de una estrategia fiscalizadora.



Asuntos prioritarios

PARA LAS ELECCIONES 2024

Es importante que las plataformas de gobierno atiendan el rol de la Oficina de la Comisionada de Instituciones Financieras (OCIF) y se cuestionen su capacidad de velar por el cumplimiento de la legislación aplicable al sector hipotecario. El panorama de la rendición de cuentas de este cuerpo es desolador. De 2009 al 2019 la OCIF recibió 68 querellas, las cuales desestimó en su totalidad por alegada falta de jurisdicción. La información trascendida en este cuatrienio, sobre el rol de OCIF en alegados esquemas de corrupción, alertan a que esta mirada sea urgente

Acciones recomendadas:

- Crear y mantener portales de transparencia actualizados, que permitan el monitoreo constante de fondos dirigidos a temas de vivienda, entre otros temas.
- Establecer directrices ejecutivas de colaboración entre el gobierno central, el tercer sector y las comunidades para la planificación, difusión y fiscalización de fondos y programas dirigidos a vivienda. Estos espacios de participación deben ser reales y efectivos e incluso contar con la capacidad de elevar querellas por el mal uso de fondos.
- Promover la flexibilización en el uso de fondos cuando para esto tiene discreción el gobierno central. En el caso del Programa de Sección 8, el gobierno central y los municipios tienen la facultad de aprobar términos más largos para permitir que las familias identifiquen una propiedad en un inventario de vivienda ya limitado. Esto impediría que pierdan su vale y aumentaría la posibilidad de que encuentren una vivienda digna.
- Desarrollar política pública que sancione la devolución de fondos motivada por mal uso, uso negligente o dilación inexcusable, como una práctica que incentive un manejo responsable de los dineros públicos.
- Ordenar la publicación de monitorías y auditorías relacionadas a contratistas comisionados con programas de recuperación y vivienda.



Asuntos prioritarios

PARA LAS ELECCIONES 2024

5 Las políticas antidiscrimen en la vivienda, engavetadas este cuatrienio, son importantes para asegurar equidad, protección de grupos y desarrollo económico.

El discrimen en la vivienda impide el acceso y disfrute equitativo de cualquier transacción relacionada a los hogares. Esto incluye los anuncios que promocionan vivienda o programas de asistencia en vivienda, el financiamiento, los contratos de alquiler o hipoteca, así como otros trámites relacionados a la compra, uso o alquiler de una vivienda, sea esta pública o privada. Atender el discrimen en la vivienda ha recaído en la legislación federal, cuya difusión es muy limitada. Promover un marco autóctono antidiscrimen no solo promueve mayor equidad en la vivienda si no que anima a un desarrollo económico y poblacional sostenible



Asuntos prioritarios

PARA LAS ELECCIONES 2024

Acciones recomendadas:

- Adoptar legislación local contra el discrimen a la vivienda, que impediría ampliar el marco legal antidiscrimen que ya ofrece el gobierno federal, con el fin de integrar elementos como la prohibición de discrimen por fuente de ingresos. El Proyecto de la Cámara 22 es un paso afirmativo en esta dirección. También es una iniciativa importante la legislación que prohibiría el discrimen por concepto de violencia doméstica.
- Promulgar legislación local que reitere que las comunicaciones relacionadas a vivienda, desde anuncios hasta documentación relacionada con financiamiento o alquiler, deben hacerse extensivas en español. Esto en consideración a las protecciones federales contra el discrimen y a la necesidad de impedir que locales sean discriminados de adquirir o rentar vivienda.
- Incentivar a que las instituciones financieras adopten protocolos para el manejo de préstamos hipotecarios de sobrevivientes de violencia doméstica.
- Promover el cumplimiento con políticas antidiscrimen en la vivienda, ordenando la participación en currículos sobre este tema a funcionarios del Departamento de la Vivienda, programas de agencias que versen sobre asistencia para vivienda y a quienes procuren licencias como corredores de bienes raíces o integrarse a los registros de arrendadores.



Asuntos prioritarios

PARA LAS ELECCIONES 2024

6 Establecer medidas para mitigar los desplazamientos promovidos por desastres, cambio climático, especulación y desalojos en tiempos de vulnerabilidad comunitaria

El desplazamiento es una amenaza latente en los procesos post desastres. Ante el cambio climático y el esperado aumento en desastres, urge que el gobierno asuma la responsabilidad de establecer políticas que atiendan los impactos previsibles y prioricen la estabilidad de la vivienda ante desastres. El espacio entre el desastre y la protección crea desasosiego y deja vulnerables a las personas inquilinas y a las dueñas de hogares a un desplazamiento en momentos que su prioridad debe ser la recuperación. El establecimiento de políticas públicas fijas asegura la permanencia en el hogar durante e inmediatamente después de un desastre eliminando así la incertidumbre que genera en los hogares y en el mercado esperar por la acción del Estado. Por otro lado, en demasiadas ocasiones, la respuesta del estado ante los riesgos ambientales – natural y socialmente construidos – que se expone una comunidad es el desplazamiento. El retiro planificado, entendido como las políticas para reubicar a personas y comunidades ante una amenaza, sugiere un ejercicio de planificación que no siempre está presente. Cualquier esfuerzo de relocalizar comunidades debe partir de la participación real y efectiva de las personas afectadas, habiéndose explorado y agotado medidas de mitigación, y en consideración de sus derechos humanos.

Dicho esto, no podemos descartar que el contexto de desastres no es el único espacio de desplazamiento. Tras la pérdida poblacional de más de 13% de habitantes en la última década, Puerto Rico tiene como prioridad asegurar la permanencia de sus habitantes. El acaparamiento de viviendas por parte de inversionistas o compañías privadas, así como la especulación con los estorbos públicos, promueve el aumento del costo de la vivienda y la desarticulación de comunidades, lo que, a su vez, redundará en la imposibilidad de permanencia bajo condiciones dignas.



Asuntos prioritarios

PARA LAS ELECCIONES 2024

El Estado debe asegurar que ocurran mejoras en las condiciones de las comunidades mientras protege a sus residentes ante el desplazamiento. La rehabilitación de propiedades en desuso ofrece una alternativa para que las personas puedan permanecer en comunidades ya establecidas. Los fondos de recuperación son una oportunidad única de inversión a gran escala para eliminar propiedades que pueden convertirse en estorbos y convertirlas en vivienda digna. Un cambio sencillo a las normas de los programas existentes de reubicación, como permitir adquirir y rehabilitar propiedades en desuso –como se ha hecho en otras jurisdicciones de Estados Unidos– expandiría el inventario de propiedades disponibles y ayudaría a evitar la ruina de estas estructuras. Más allá de la recuperación post desastres, el gobierno debe priorizar la rehabilitación de propiedades en lugar de fomentar la expansión de la huella construida que representa mayores costos económicos, sociales y ambientales.

Acciones recomendadas:

- Promover una revisión de las funciones y responsabilidades del Departamento de la Vivienda, promoviendo una reorganización de la agencia para que cuente con la capacidad y recursos para atender los principales asuntos relacionados a la vivienda privada y pública en Puerto Rico. Esto incluye la consolidación de asuntos de vivienda manejados por el gobierno central, con el mandato claro de adoptar política pública, reglamentos y procesos en beneficio de las distintas modalidades de vivienda existentes en la Isla.
- Promover una revisión total de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras para promover la independencia de la figura del Comisionado – eliminando que sea un puesto nombrado directamente por el Gobernador–, asignando presupuesto y ordenando el cumplimiento con la fiscalización a la banca mediante procesos de querellas abiertos y accesibles al público.



Asuntos prioritarios

PARA LAS ELECCIONES 2024

7 Las condiciones laborales de las mujeres trabajadoras son un indicador de la posibilidad de vida digna en Puerto Rico.

Cuando hablamos del derecho a permanecer en nuestro país hablamos también de la necesidad urgente e imperiosa de crear las condiciones para poder hacerlo. En los últimos años, la pérdida de garantías históricas que beneficiaban a la clase trabajadora del país ha supuesto precariedad, incertidumbre y desconfianza aún cuando se pertenezca a la fuerza laboral. Mientras los titulares del país dan cuenta de la necesidad de mano de obra para, por ejemplo, reconstruir al país, poco se hace para incentivar que las personas realicen el trabajo de manera digna.

En Puerto Rico, las mujeres componen el 40.2% de la fuerza laboral. El 95% de las mujeres trabajadoras cuentan con uno o más empleos. El 71% de las mujeres solteras –jefas de familias con hijxs menores de 18- están bajo el nivel de pobreza (2017–2021). Este cuadro, agravado por los desastres, ha supuesto que sean mujeres quienes mayormente solicitan la asistencia por desastre. El 67% de las solicitantes de R3 son mujeres. En COVIDRenta fueron el 75% y COVIDHipoteca el 51%.



Asuntos prioritarios

PARA LAS ELECCIONES 2024

Acciones recomendadas:

- Aprobar legislación como aquella que ordena a los patronos la entrega de copia del contrato y los talonarios a las personas trabajadoras, una medida que no representa ninguna carga para el patrono y que recientemente fuera vetada por el gobernador.
- Promover que la legislación laboral reconozca la urgencia de ofrecer acomodos razonables, tales como cambios en lugar y hora de empleo, para personas cuidadoras.
- Promover legislación que proteja el derecho al seguro de desempleo para aquellas personas cuidadoras que no cuentan con centros de apoyo o cuidado durante desastres.



Asuntos prioritarios

PARA LAS ELECCIONES 2024

Referencias:

- Encuesta Sobre la Necesidad de la Mujer Trabajadora del 2023, Instituto de Estadística de Puerto Rico, (2023).
<https://estadisticas.pr/files/Comunicados/necesidades-de-la-mujer-trabajadora-en-puerto-rico-2023%20%281%29.pdf>.
- Economy, Statics, Instituto del Desarrollo de la Juventud
<https://www.juventudpr.org/datos-estadisticas/economia>.
- U.S. Census Bureau Quick Facts: Puerto Rico,
<https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/PR/PST045223>.
- Woman and the right to adequate housing, United Nations Human Rights Office of the High Commissioner, <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/women-and-right-adequate-housing>.
- Datos, Ayuda Legal Puerto Rico, <https://www.ayudalegalpuertorico.org/>
- Informe Estadístico, Comisión Estatal de Elecciones de Puerto Rico Elecciones Generales (3 de noviembre de 2020)
<https://ww2.ceepur.org/sites/ComisionEE/es-pr/Documents/Informe-estadistico-EG2020.pdf>.



**Conocer
tus derechos
es poder**



**AYUDA
LEGAL
PUERTO RICO**