

GOBIERNO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

6^{ta.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. del S. 873

13 de noviembre de 2023

Presentada por la señora *Santiago Negrón*

Referida a la Comisión de Asuntos Internos

RESOLUCIÓN

Para ordenar a la Comisión de Asuntos Municipales y de Vivienda del Senado a llevar a cabo una investigación sobre el programa R3 del Departamento de la Vivienda del Gobierno de Puerto Rico, en particular sobre la metodología para determinar si una vivienda deberá repararse o reconstruirse o si una familia debe reubicarse y cuál ha sido el proceso, caso por caso, para llegar a las determinaciones individuales de cada vivienda; y llevar a cabo un inventario de las propiedades adquiridas por el Departamento de la Vivienda bajo el Programa R3 y los fines para los cuales serán utilizadas.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A pesar de que los huracanes Irma y María atravesaran al archipiélago de Puerto Rico hace poco más de seis (6) años, todavía existen puertorriqueñas y puertorriqueños cuyos hogares no se han reconstruido según les prometiera el Departamento de la Vivienda del Gobierno de Puerto Rico. Según *CDBG-DR Guías del programa: Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (Programa R3)* (versión traducida al español de su texto fuente en inglés), el Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (R3) se subvenciona con fondos asignados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) y provee asistencia para la reparación o reconstrucción de viviendas unifamiliares que se

afectaron por los huracanes Irma o María en el 2017, los terremotos de 2019 y 2020, y la tormenta tropical Isaiás. Esto, con el objetivo de promover afirmativamente la equidad en la vivienda de acuerdo con la *Ley de Equidad en la Vivienda de 1968*, según enmendada, 42 U.S.C. 3601 et seq. Según la Guía, “[b]ajo la alternativa de reconstrucción, la demolición puede ser una actividad elegible y, en el marco de la opción de reubicación, la adquisición y la demolición también pueden ser actividades elegibles”.¹

Según la Guía, el objetivo nacional del Programa R3 es “beneficiar a personas de ingresos bajos y moderados [...] cuyos ingresos estén por debajo del ochenta por ciento (80%) del ingreso familiar promedio del área [...] según los límites de ingresos modificados para Puerto Rico establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) bajo el Programa de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario - Recuperación ante Desastres (CDBG-PR, por sus siglas en inglés)”. Asimismo, la Guía especifica en su *Descripción del Programa R3* que “el objetivo primario de este Programa es proveer viviendas dignas, seguras e higiénicas en las áreas afectadas por el desastre mediante la ejecución de actividades diseñadas para resolver las necesidades no satisfechas de vivienda causadas por el impacto de los desastres”.² En su segundo objetivo de la descripción se especifica que el Programa “[asegurará] que las necesidades de vivienda de las familias con ingresos muy bajos, bajos y moderados sean atendidas con la asistencia para la recuperación de la vivienda dentro de las comunidades en las que se presta servicio”. Finalmente, y según esta misma descripción en la Guía, se establece que “[e]n algunos casos, cuando sea factible para el Programa adquirir la propiedad, el solicitante podría recibir una oferta de adquisición voluntaria de la propiedad afectada, junto con un Vale de Reubicación para la compra de una vivienda de reemplazo existente. Si no se puede identificar una opción de reemplazo adecuada, los solicitantes

¹ (Departamento de la Vivienda, 2023)

² (Departamento de la Vivienda, 2023)

elegibles podrán recibir asistencia para la construcción de una casa diseñada por el Programa en un lote nuevo, solo como última opción”.

En cuanto a la implementación individual de los beneficios del Programa R3, existen ciertas disposiciones para llevar a cabo el proceso de revisión de elegibilidad, entre las que se encuentran algunas aplicables para el propio Programa R3, por ejemplo:

1. La mayoría de las comunicaciones se estandarizará para garantizar que los solicitantes reciban actualizaciones oportunas y precisas sobre sus solicitudes.
2. Los métodos de comunicación del Programa incluyen, entre otros, el sitio web de CDBG-DR, teléfono, correo electrónico y postal.
3. El Programa documentará las comunicaciones e interacciones en el Sistema de Registro de Administración de Subvenciones de Vivienda.
4. El Programa atenderá con prontitud todas las quejas de los solicitantes y documentará los resultados para mejorar las operaciones mientras dure el Programa.
5. Cuando el Programa determine la cantidad y el tipo de asistencia para la que el solicitante es elegible, se le enviará una Notificación de Adjudicación que detallará el tipo y la cantidad de asistencia que se le ofrece y describirá los próximos pasos a seguir.³

En términos de la inspección que se le hace a la vivienda afectada, esta se hará por asesores de daños cualificados del Programa, definidos como “profesionales de la construcción con experiencia”. Las evaluaciones resultantes de estas inspecciones, entonces, son certificadas por un ingeniero o arquitecto licenciado para ejercer su profesión en Puerto Rico. Esta evaluación es de singular importancia porque, además de documentar los daños ocasionados por estos fenómenos naturales, también sirven para “establecer el alcance del trabajo que se incluirá en la adjudicación al (la) solicitante”.⁴

La Guía del Programa CDBG-DR también especifica que, cuando se inspeccione el lugar, “el asesor de daños preparará un informe exhaustivo de los daños y las

³ (Departamento de la Vivienda, 2023)

⁴ (Departamento de la Vivienda, 2023)

condiciones observadas”. Entre la información que se incluirá en el informe se destaca: “Cualquier condición extraordinaria identificada durante la inspección del lugar (ingeniería o de otro tipo) que no permita que el Programa repare efectivamente la vivienda y, por lo tanto, puede resultar en la reconstrucción o la reubicación”.⁵

En el primer párrafo de la sección 14.2 titulada *Adjudicación para reconstrucción*, la versión más reciente de la Guía establece que “las viviendas [...] que no están ubicadas en una llanura aluvial de cien (100) años, o en otras áreas de alto riesgo, se considerarán elegibles para la adjudicación de reconstrucción de hasta \$185,000 cuando el costo estimado de reparación es mayor o igual a \$60,000 [...] Las viviendas que no están ubicadas en la llanura aluvial de cien (100) años, u otras áreas de alto riesgo [...] se considerarán elegibles para la adjudicación de reconstrucción de hasta \$215,000 cuando el costo estimado de la reparación sea superior o igual a \$60,000, según sea confirmado mediante una inspección del Programa o si una inspección de viabilidad determina que es necesaria la reconstrucción”.⁶

En el segundo párrafo de la misma sección se establece que [l]as viviendas que cumplan con el umbral de daños de la reconstrucción se reconstruirán en prácticamente la misma huella, cuando sea posible, para incluir medidas resistentes en los materiales estructurales.⁷

En el siguiente párrafo, el tercero, se especifica que [l]as viviendas que no ‘se pueden reconstruir en su lugar debido a restricciones legales, de ingeniería o ambientales (permisos, condiciones extraordinarias del lugar, etc.), se le [sic] proporcionarán opciones de reubicación al (al) propietaria (o) de la vivienda.⁸

Cabe resaltar que las condiciones son distintas para aquellas viviendas que son “Estructuras de Unidades de Vivienda Adjuntas” (AHUS, por sus siglas en inglés).

Bajo la sección 14.9, titulada *Adjudicación Máxima*, la Guía en su versión más reciente establece los siguientes parámetros:

⁵ (Departamento de la Vivienda, 2023)

⁶ (Departamento de la Vivienda, 2023)

⁷ (Departamento de la Vivienda, 2023)

⁸ (Departamento de la Vivienda, 2023)

(1) La adjudicación máxima para la reparación de viviendas en el mismo lugar es de \$60,000 en costos de construcción por unidad. (2) La adjudicación máxima para reconstrucción de las propiedades afectadas por los huracanes Irma y María es de \$185,000 en costos de construcción. (3) Para las propiedades afectadas por los terremotos 2019-2020 y la Tormenta Isaías, la adjudicación máxima por reconstrucción es \$215,000 en costos de construcción. (4) Para atender adecuadamente la falta de disponibilidad en el mercado de viviendas en todas las regiones de Puerto Rico, la adjudicación máxima para reubicación es de \$200,000. La adjudicación máxima para la reconstrucción o reubicación se basará en la determinación del tamaño de la unidad, de hasta \$185,000/\$215,000 para reconstrucción, según el desastre aplicable, y hasta \$200,000 para reubicación, o cuatro (4) habitaciones.

En la sección 15.1, titulada *Requisitos de titularidad y periodo de ocupación*, la Guía establece en el tercer punto de la página 77, titulado "Reubicación", que el participante será el propietario de la vivienda y la usará como residencia principal por un periodo de cinco (5) años después de su reubicación. Sin embargo, no menciona en absoluto qué sucedería con la parcela donde ubica la vivienda desde la cual se reubicó, mucho menos que esta pasaría automáticamente a pertenecer al Departamento de la Vivienda y que dicha adquisición por Vivienda es voluntaria, como se detallará a continuación.

Donde primero se menciona algún asunto relacionado con la adquisición o disposición de una propiedad damnificada por el Departamento de la Vivienda es en la sección 15.4.2, *Asuntos relacionados con el título de propiedad*, y vinculado a problemas con títulos de propiedad bajo el Programa de Autorización de Títulos. A continuación, pues, en la sección 15.4.3 se presenta la **Adquisición voluntaria** de propiedades afectadas por el desastre. Esta se define como "aquellos(as) solicitantes que cualifican para la reubicación recibirán de parte del Programa una Oferta de Adquisición Voluntaria. Entre otros asuntos, en el momento de la oferta se le informa a la persona solicitante de la determinación del valor justo en el mercado de su propiedad afectada por el desastre. También le informa que la adquisición de la propiedad es voluntaria.

Las adquisiciones del Programa R3 están sujetas a una serie de condiciones de conformidad con 49 C.F.R. § 24.10(b)(1), entre las que se destacan que “Vivienda no adquirirá propiedad alguna si las negociaciones no concluyen con un acuerdo amigable entre las partes y bajo el cual el dueño de la propiedad lo ponga por escrito. Además, recalca que “Toda adquisición realizada bajo el Programa R3 es completamente voluntaria y está condicionada a la provisión exitosa de viviendas de reemplazo a través de una (1) de las opciones de reubicación descritas en la sección de Opciones de Reubicación de este documento [...] La adquisición de la propiedad afectada por el desastre dependerá del éxito del cierre de bienes inmuebles para una propiedad de reemplazo comprada a través del Programa R3”.

Subsiguientemente, en la sección 15.4.5, titulada *Demolición y mantenimiento de la propiedad damnificada*, se especifica que las propiedades afectadas adquiridas por Vivienda “podrían demolerse después de que la persona solicitante se mude a la vivienda de reemplazo y el título de la propiedad afectada se transfiera a Vivienda. Es la intención de Vivienda mantener estas propiedades adquiridas como solares vacíos para la conservación de las áreas en la llanura aluvial, o para otras actividades elegibles. Según se establece en la sección 42 U.S.C. 5305(a)(a) y de acuerdo con el Registro Federal 83 FR 5844 y 87 6364, algunas de estas actividades o usos son: “actividades recreacionales, manejo de humedales, reservas naturales, cultivos, campamentos [...] estacionamientos no mejorados ni pavimentados; y otros usos consistentes con las regulaciones de FEMA [...]”. Finalmente, en esta misma sección se explica que mientras HUD y el uso final de la propiedad sea conocido y “consistente” con el Plan de Acción aprobado por HUD: “Vivienda podrá transferir la titularidad o vender las propiedades adquiridas bajo el Programa R3 a entidades elegibles, siempre que dicho ejercicio jurídico refleje las condiciones restrictivas de la propiedad”.

La *Guía del Programa CDBG-DR* establece los requisitos de reubicación y del uso de los vales de reubicación, para los cuales brindan dos opciones:

1. Un vale para la compra de una vivienda existente o en construcción en un lugar que no sea de alto riesgo.

2. La compra por Vivienda de la propiedad afectada y la construcción de una casa en un terreno vacante fuera de zonas inundables, para la cual el Programa pagará la totalidad del precio de compra hasta la cantidad del vale de la reubicación. El costo del solar vacío es adicional al vale.

Según la sección 15.4.8.1, los participantes del programa R3 tienen un plazo de noventa (90) días desde la emisión del vale para identificar una vivienda de reemplazo; de lo contrario, se les puede asignar la segunda opción de reubicación. Si luego de asignada esta segunda opción pasan noventa (90) días, los participantes pueden solicitar una extensión que se evaluará caso a caso o se les cerrará la solicitud.

A la fecha del 30 de septiembre de 2023, según un artículo publicado por el propio programa de Fondos CDBG-DR titulado “A seis años del huracán María” (Vivienda, 2023), el programa cuenta con una asignación total de \$3,400 millones para proyectos de reparación, reubicación o reconstrucción de viviendas. Asimismo, en el sitio web se señala que desde que comenzara el programa se han atendido unos 15,419 para la fecha antes mencionada, de los cuales 13,667 de los casos elegibles se han completado. Según esta información existen 922 proyectos de vivienda en construcción y 588 en proceso de construcción. No se especifica en la publicación en qué estado se encuentra el restante 1,752 de estos casos.⁹

Un estudio llevado a cabo el año pasado por Deepak Lamba Nieves y Raúl Santiago Bartolomei para el *CNE Review* del Centro para una Nueva Economía (CNE), citado por el medio digital *Sin comillas*¹⁰, destaca que el precio de la vivienda ha aumentado un 22% desde el 2018. Además, el estudio señala que los efectos de las tormentas se asociaron a un aumento de precios y viviendas en determinadas zonas, así como un aumento en los costos de alquiler en los vecindarios con un mayor porcentaje de unidades con daños.

En diversos medios noticiosos del país, entre los que se destaca el programa Rayos X de Telemundo, se ha reseñado un patrón en el programa R3 de hacer un

⁹ (CDBG-DR, 2023)

¹⁰ (Comillas, 2022)

compromiso con personas que han solicitado la reconstrucción de sus viviendas y han recibido la aprobación, pero eventualmente se les notifica que no podrán recibir su hogar de vuelta y que, en cambio, se les otorgará el vale de reubicación para adquirir otra residencia bajo la condición de que los terrenos donde ubica el hogar afectado pasen a ser propiedad del Departamento de la Vivienda, obviando el carácter voluntario de la adquisición por el Departamento de la Vivienda de la propiedad afectada. Existen testimonios de personas que, en medio del proceso de reconstrucción de su hogar son notificadas que serán reubicadas; estas se niegan y se les obliga a ello mediante la designación de su propiedad como un estorbo público.¹¹

En declaraciones del 23 de abril de 2023 al periódico Primera Hora, el secretario del Departamento de la Vivienda, William Rodríguez Rodríguez manifestó que parte del problema de la búsqueda de vivienda de estas familias recae en “la renuencia de los corredores de bienes raíces quienes se han rehusado a participar del programa, especialmente cuando primero arrancó [...] también la lentitud se debe a la dificultad de encontrar casas disponibles para estas personas, por la crisis de vivienda que, actualmente, atraviesa la Isla”. Para remediar esta disyuntiva con los corredores de bienes raíces, el programa R3 estableció una asistencia de \$4,000 para el pago de comisión de los corredores que ayuden a los solicitantes del programa a buscar y adquirir una propiedad de reemplazo.¹²

Asimismo, Rodríguez Rodríguez se refirió a la relocalización de estas familias bajo su gestión como una “liberalización” del programa, ya que antes la reubicación solamente sucedía si la familia no tenía acceso a una reconstrucción, pero que, ahora, las familias que necesitan una reconstrucción también pueden optar por un vale. Sin embargo, los testimonios de las personas participantes de R3 apuntan a que en vez de una decisión voluntaria se trata de una imposición del Departamento de la Vivienda.

Es de suma consternación que un programa destinado a brindar asistencia de forma prioritaria a personas con propiedades con daños significativos, mayores de 65

¹¹ (Rayos X, 2023)

¹² (Marrero, 2023)

años, discapacitadas o con ingresos bajos a moderados esté tomando determinaciones contrarias al interés de estas poblaciones; es incluso peor si inicialmente aprueban una reconstrucción y luego les fuerzan una relocalización con un vale que no corresponde a los valores del mercado y que no es generalmente aceptado. Es incluso más preocupante la falta de información sobre qué sucederá con estos terrenos una vez son adquiridos por el Departamento de la Vivienda. Por lo tanto, es necesario que, para proteger en especial a las familias de quedar desplazadas después de haber sufrido daños sustanciales a sus viviendas tras los huracanes del 2017, se investigue cómo el Departamento de la Vivienda está gestionando la reparación, reconstrucción o reubicación de estas personas.

CDBG-DR, F. (2023, septiembre 20). *A seis años del huracán María*. Retrieved from Fondos CDBG-DR: <https://cdbg-dr.pr.gov/a-seis-anos-del-huracan-maria/>

Comillas, R. d. (2022, junio 30). *Sin Comillas* . Retrieved from A cinco años del huracán María sigue sin resolverse la crisis de vivienda: <https://sincomillas.com/a-cinco-anos-del-huracan-maria-sigue-sin-resolver-la-tesis-de-vivienda/>

Departamento de la Vivienda, G. d. (2023). *CDBG-DR Guías del Programa: Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación V.13*.

Marrero, S. R. (2023, abril 23). Miles siguen esperando por un techo seguro a través de R3. *Primera Hora*, <https://www.primerahora.com/noticias/puerto-rico/notas/miles-siguen-esperando-por-un-techo-seguro-a-traves-de-r3/>.

Rayos X. (2023). *Llueven los problemas con el programa del gobierno R3*. Telemundo.

RESUÉLVESE POR EL SENADO DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.- (1) Ordenar a la Comisión de Asuntos Municipales y de Vivienda a
- 2 llevar a cabo una investigación sobre el programa R3 del Departamento de la
- 3 Vivienda del Gobierno de Puerto Rico, en particular sobre la metodología de
- 4 determinar si una vivienda deberá repararse o reconstruirse o si una familia debe
- 5 reubicarse y cuál ha sido el proceso, caso por caso, para llegar a las determinaciones

1 individuales de cada vivienda. (2) Ordenar a la Comisión de Asuntos Municipales y
2 de Vivienda a llevar a cabo, como parte de la misma investigación, un inventario de
3 las propiedades adquiridas por el Departamento de la Vivienda bajo el Programa R3
4 y los fines para los cuales serán utilizadas.

5 Sección 2.- La Comisión rendirá un informe con sus hallazgos, conclusiones y
6 recomendaciones dentro de ciento veinte (120) días después de la aprobación de esta
7 Resolución.

8 Sección 3.- Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su
9 aprobación.