

# Comentarios Públicos APA7

## Prefacio

Se recibieron comentarios del público, en español e inglés, sobre el Plan de Acción con la enmienda sustancial. Todos los comentarios, en su totalidad y en el idioma y formato que se presentaron, están disponibles en [www.cdbg-dr.pr.gov](http://www.cdbg-dr.pr.gov) y en el Apéndice A del Plan de Acción.

Para beneficio del lector, se han resumido en este documento los comentarios presentados en español e inglés. Puede que los comentarios citados sean paráfrasis de los originales como resultado del proceso de traducción o para propósitos de brevedad. Se ha suprimido la información personal identificadora en los comentarios para proteger la privacidad de quien hizo el comentario. Consulte el texto de los comentarios presentados para obtener información adicional.

Puede comunicarse con el Departamento de Vivienda de Puerto Rico para solicitar la traducción completa de algún comentario o los medios o formatos alternos que permitan acceder a los comentarios públicos y a las respuestas del Departamento de Vivienda. Las solicitudes pueden hacerse:

- Por teléfono al 1-833-234-CDBG o 1-833-234-2324
- Por correo electrónico a [infoCDBG@vivienda.pr.gov](mailto:infoCDBG@vivienda.pr.gov)
- En línea en <http://www.cdbg-dr.pr.gov/contact/> (inglés) o en <http://www.cdbgdr.pr.gov/contacto/> (español)
- Por correo postal:  
Programa CDBG-DR de Puerto Rico  
P.O. Box 21365  
San Juan, PR 00928-1365

# Comentarios Públicos: Tabla de Contenido

Comentarios Públicos APA7 .....	1
Prefacio .....	1
Comment ID: 08/09/21_E_I_Julia Torres Hernández(1) .....	4
Respuesta del Departamento de Vivienda:.....	4
Comment ID: 08/11/21_WP_PS_Pavarini Land Development, LLC_George Pavarini(1) .....	4
Respuesta del Departamento de la Vivienda:.....	5
Comment ID: 08/11/21_WP_I_Catherine Hernández(1) .....	5
Respuesta del Departamento de la Vivienda:.....	5
Comment ID: 08/18/21_E_I_Normarie Mirabal(1) .....	6
Respuesta del Departamento de la Vivienda:.....	6
Comment ID: 08/23/21_WP_I_Katherine(1) .....	6
Respuesta del Departamento de la Vivienda:.....	7
Comment ID: 08/25/21_WP_I_María Rivera García(1) .....	7
Respuesta del Departamento de la Vivienda.....	7
Comment ID: 08/30/21_WP_NGO_Ayuda Legal Puerto Rico_María de L. Vaello Calderón(1) .....	7
Respuesta del Departamento de la Vivienda:.....	10
Comment ID: 08/31/21_WP_I_Jossie Hernández(1) .....	11
Respuesta del Departamento de la Vivienda.....	12
Comment ID: 08/31/21_WP_I_Liz E. Marrero Barbosa(1).....	12
Respuesta del Departamento de la Vivienda:.....	12
Comment ID: 09/02/21_WP_NGO_Centro para la Reconstrucción del Hábitat, Inc._Luis Gallardo(1) .....	12
Respuesta del Departamento de la Vivienda:.....	15
Comment ID: 09/05/21_WP_I_Celines Vega(1) .....	15
Respuesta del Departamento de la Vivienda:.....	16
Comment ID: 09/05/21_WP_I_Maribel Ortiz Rivas(1) .....	16
Respuesta del Departamento de la Vivienda:.....	16
Comment ID: 09/05/21_WP_NGO_Asociación de Constructores de Puerto Rico_Alfredo Martínez-Álvarez, Jr.(1) .....	17
Respuesta del Departamento de la Vivienda:.....	19
Comment ID: 09/06/21_WP_I_Elaine(1) .....	20
Respuesta del Departamento de la Vivienda.....	20
Comment ID: 09/03/21_E_GE_PRHFA_Javier E. Trogolo Irizarry(1) .....	20
Respuesta del Departamento de la Vivienda.....	22

Comment ID: 09/06/21\_E\_NGO\_FURIA\_Nayda Bobonis Cabrera(1).....22  
    Respuesta del Departamento de la Vivienda:.....25  
Comment ID: 09/06/21\_E\_NGO\_Hispanic Federation\_Maritere Padilla Rodríguez(1) .....26  
    Respuesta del Departamento de la Vivienda:.....33

## Public Comments

---

Comment ID: 08/09/21\_E\_I\_Julia Torres Hernández(1)

**Comentario:** *"1. Incluir una asignación de fondos para reparación mayor de viviendas ocupadas por familias, incluyendo familias de nivel económico promedio con un ingreso de \$24,000.00*

*2. En el subsidio financiero para la compra de la primera vivienda, se considere la asignación de fondos para reparaciones menores o intermedias a la vivienda a comprar. En PR hay un gran inventario de viviendas disponibles para la venta que necesita algunas mejoras. Por otro lado, la demanda de viviendas es alta y se limita las oportunidades por este criterio.*

*3. Se debe considerar la asignación de fondos para aquellos dueños de viviendas no ocupadas que necesitan algunas mejoras para poner las mismas en el mercado, pueden ser a través de préstamos sin intereses. Ayudaría a aumentar el inventario de viviendas."*

### **Respuesta del Departamento de Vivienda:**

Gracias por su comentario en respuesta a esta séptima enmienda al Plan de Acción CDBG-DR. El Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (R3) instituye como objetivo nacional el beneficiar a personas de ingresos bajos y moderados (LMI, por sus siglas en inglés), criterio que se clasifica según lo establecido por los Límites de Ingreso Modificados para Puerto Rico. Estos límites son establecidos y enmendados anualmente por el Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés). El límite de ingreso aplicable al Solicitante se determina a base al tamaño de su hogar. Para más información, véase: <https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbg-income-limits/>, bajo **"FY 2021 Puerto Rico Income Limits"**.

Las propiedades que son determinadas como elegibles para adquisición bajo el Programa de Asistencia Directa al Comprador (HBA, por sus siglas en inglés) deben ser propiedades existentes en el mercado y que estén listas para ser habitadas. Para más información sobre los criterios y regulaciones aplicables al programa, véase las guías del mismo, disponibles en: <https://cdbg-dr.pr.gov/download/programa-de-asistencia-directa-al-comprador-2/>.

En cuanto a su punto número tres, el objetivo del Programa HBA es asistir a los compradores que reúnan los criterios de elegibilidad en la adquisición de su hogar principal. Individuos que requieran de reparaciones de daños a su vivienda principal causados por los Huracanes Irma o Irma podrían ser elegibles para recibir asistencia bajo el Programa R3. Cabe notar que, según indicado en el Plan de Acción y las guías del Programa R3, se le brindará prioridad a Solicitantes clasificados como LMI.

---

Comment ID: 08/11/21\_WP\_PS\_Pavarini Land Development, LLC\_George Pavarini(1)

**Comentario:** "1. Estamos 100% de acuerdo en dar a las familias a los cuales sus hogares hayan sufrido más de \$60,000 en daños, la oportunidad de reubicarse si renuncia a una adjudicación de reconstrucción y acepta un vale de reubicación. El costo de reconstrucción de una casa (\$210,000 para una casa de 3 habitaciones) es mas [sic] caro del costo de reubicación a una casa nueva en una urbanización planificada (\$170,000 para una casa de 3 habitaciones). La calidad de una casa nueva en una urbanización planificada es determinada por el mercado y es mejor que la calidad de una casa en el programa de Reconstrucción (determinada por especificaciones mínimas del Programa R3).

2. El Programa debe ofrecer la oportunidad a cualquier familia que vive en áreas en riesgo de inundaciones y/o deslizamiento, independientemente si sufrieron danos, la alternativa de reubicarse a una casa nueva, segura, y digna en una urbanización planificada."

**Respuesta del Departamento de la Vivienda:**

El Departamento de la Vivienda agradece sus recomendaciones para el Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (R3). Estamos de acuerdo que zonas de alto riesgo de inundación presentan un peligro para todo el que reside dentro de esta área. Cuando se financian servicios de reubicación a un Solicitante cuya residencia ubica dentro de una zona de alto riesgo, el Programa R3 debe asegurar que los fondos CDBG-DR que otorga son para propósitos de atender daños causados por los Huracanes Irma o María, dándole prioridad a Solicitantes de ingresos bajos y moderados (LMI, por sus siglas en inglés). La utilización de fondos debe cumplir con los objetivos nacionales detallados en el Plan de Acción y las guías del Programa, disponibles a través de los siguientes enlaces: <https://cdbg-dr.pr.gov/plan-de-accion/> y <https://cdbg-dr.pr.gov/download/programa-de-reparacion-reconstruccion-o-reubicacion-2/>.

---

Comment ID: 08/11/21\_WP\_I\_Catherine Hernández(1)

**Comentario:** "Ya llevo esperando 2 años para q me puedan ayudar con mi hogar ya tengo los nervios cada vez q [sic] se acerca la temporada de huracanes y mi techo ya está delicado y filtrándose y solo me dicen que tengo que esperar y estoy sufriendo cada qué pasa los meses y solo me dicen quie [sic] estoy en espera y no me ayudan si no tuviera necesidades pero tengo dos adolescentes y con sus condiciones y tengo miedo de quedarme sin hogar no tengo donde irme espero q [sic] me puedan ayudar gracias"

**Respuesta del Departamento de la Vivienda:**

El Departamento de la Vivienda lamenta su situación. Por favor asegure que haya sometido una solicitud al Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (R3) dentro del periodo permitido, junto con cualquier documentación requerida.

Si sometió una solicitud y desea informarse sobre el estatus de su caso, visite el siguiente enlace: <https://www.cdbg-dr.pr.gov/intakestatus>. También puede solicitar el estatus de este caso y cualquier otra solicitud pendiente bajo otros programas contactando por correo electrónico al: [infoCDBG@vivienda.pr.gov](mailto:infoCDBG@vivienda.pr.gov), llamando al 1-833-234-2324 o TTY 787-522-5950; o por correo postal a: Programa CDBG-DR de Puerto Rico, PO Box 21365, San Juan, PR, 00928-1365.

---

Comment ID: 08/18/21\_E\_I\_Normarie Mirabal(1)

**Comentario:** *“El Plan de acción en su página 169, párrafo 1, sección Hipoteca Subsidiada para Personal Esencial de Recuperación Personal de Recuperación Crucial que Actualmente son Propietarios expresa: Los miembros documentados del Personal Esencial de Recuperación personal de recuperación crucial (CRW/Orden Público), incluyendo pero no limitado a personal de servicios de emergencia, profesionales de la salud, maestros (Prekínder-12) y funcionarios del orden público, con ingresos de bajos a moderados (por debajo del 80% del AMFI) o con necesidad urgente (por debajo del 120% del AMFI) que ya son dueños de una vivienda podrían cualificar para recibir asistencia del programa de hipoteca subsidiada. A su vez, establece los toques del programa el cual proveerá hasta \$35,000 por familia para subsidios de hipoteca en el caso de los miembros del personal de recuperación crucial. NOTA: La porción del programa sobre la Hipoteca Subsidiada para Personal Esencial de Recuperación que Actualmente son Propietarios se podrá llevar a cabo únicamente si cuenta con la confirmación de HUD como una actividad elegible. Vivienda está en coordinación con HUD para lograrlo; lo que incluiría una solicitud de exención.”*

**Respuesta del Departamento de la Vivienda:**

La porción de Hipoteca Subsidiada para Personal Esencial de Recuperación del Programa de Asistencia Directa al Comprador (HBA) es una de las prioridades del Departamento de la Vivienda. Esta porción del Programa solo puede entrar en funcionamiento luego de que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) confirme la elegibilidad de la actividad. Como parte de los esfuerzos de avanzar esta porción del Programa HBA, el Departamento de la Vivienda ha mantenido comunicación constante con HUD y ha sometido una solicitud de exención. Esta solicitud se encuentra bajo la consideración HUD, por lo que nos encontramos en espera de su aprobación. Vivienda se encuentra listo y dispuesto para lanzar este tan esperado programa tan pronto sea aprobado por HUD.

---

Comment ID: 08/23/21\_WP\_I\_Katherine(1)

**Comentario:** “Me intereza [sic] una casa el dueno [sic] murio [sic] hace mas [sic] de 10 anos [sic]. Hable en la alcaldía [sic] pero no han hecho nada en el depart. [sic] Cual seria [sic] el siguiente paso a seguir para ver si se puede adquirir como estorbo publico [sic]. Tengi [sic] numero [sic] de catastro y todo. Pero necesito syudo [sic] y no se [sic] como [sic].. Hracias [sic]”

**Respuesta del Departamento de la Vivienda:**

El Departamento de la Vivienda agradece su comentario. Vivienda, como entidad asignada para el manejo de los fondos CDBG-DR, debe seguir los criterios de la reglamentación federal que gobiernan estos fondos. Entre estos criterios, se considera un análisis de costo-efectividad y otras logísticas para adquirir y evitar la creación de estorbos públicos. Sin embargo, se debe notar que el Programa de Asistencia Directa al Comprador, el cual ayuda a los solicitantes elegibles en la compra de su hogar principal, debe considerar como propiedades elegibles aquellas que están disponibles en el mercado y son aptas para ser habitadas.

---

Comment ID: 08/25/21\_WP\_I\_Maria Rivera García(1)

**Comentario:** “Porque no reducen el tiempo para el programa de compra de tú [sic] hogar? Yo perdí mi hogar luego del huracan [sic], porque nunca me recupere en mi pequeño negocio que tenía y ahora quiero comprar una casa y no puedo aplicar porque la Cooperativa me dice que no cumplo con el término de años que no se [sic] lo que significa. Pido al gobierno tomen esto en consideración, no tengo casa y quiero comprar una para que me den los chavos que necesito para la casa. Hay que hacer esto flexible y eliminar todos los requisitos de tiempo para poder cualificar.”

**Respuesta del Departamento de la Vivienda**

El Programa de Asistencia Directa al Comprador (HBA) provee asistencia financiera a compradores de su primer hogar que sean elegibles. El Programa HBA ha adoptado en esta Séptima Enmienda al Plan de Acción una definición que hace elegible a los solicitantes que no son dueños de un hogar al momento de solicitar al Programa.

Este y otros requisitos de elegibilidad para recibir asistencia bajo el Programa HBA se detallan en las guías del Programa, disponibles en el siguiente enlace: <https://cdbg-dr.pr.gov/download/programa-de-asistencia-directa-al-comprador-2/>. El Departamento de la Vivienda agradece su recomendación a esta enmienda.

---

Comment ID: 08/30/21\_WP\_NGO\_Ayuda Legal Puerto Rico\_María de L. Vaello Calderón(1)

**Comentario:** [Comentario resumido]

"Programa R3- Oportunidad de relocalización para personas sin título formales y aquellas con títulos legítimos cuando la reconstrucción está valorada en más de \$60,000.00"

Hasta la fecha, una persona sin título formal tenía que lograr "perfeccionar su título" como una condición para obtener una subvención de relocalización.

El Borrador establece que:

*[e]n los casos en que la propiedad de la propiedad [sic] dañada por el huracán no se pueda transferir a Vivienda, el Programa puede considerar otras alternativas para satisfacer las actividades elegibles. El Programa tomará una determinación de reubicación caso por caso, ya que es posible que el Programa no pueda adquirir la propiedad del solicitante del Programa R3 en algunos escenarios. El Programa R3, a su discreción, puede optar por seleccionar otros usos finales elegibles para la propiedad dañada por el huracán."*

Esperamos que este nuevo lenguaje permita a más personas, incluyendo aquellas sin un título formal, acceder a la asistencia de reubicación. Esto, por supuesto, siempre y cuando la persona voluntariamente lo elija.

1. Se debe proveer lenguaje que garantice una notificación expedita a toda persona en una situación de relocalización de las antes mencionadas informándoles sobre la posibilidad de reconsiderar su caso a la luz de la nueva normativa.
2. El Departamento debe incluir ejemplos no taxativos de situaciones en las que no es posible conseguir la propiedad, aclarando que se puede referir a no poder obtener la titularidad.
3. Los usos del predio que adquiere el Departamento deben tener garantías relacionadas a participación comunitaria para decidir sobre su uso y destino de conformidad a la normativa federal aplicable.

Programa R3 y otros - Uniformidad en relación al lenguaje de títulos de propiedad

Recomendamos uniformar el lenguaje referente al título en atención a las consecuencias que tiene en los procesos relacionados a CDBG-DR, tal cual los ha establecido el Departamento. En lugar de títulos perfeccionados, el Borrador se refiere a títulos legítimos. Hacemos hincapié en que el concepto de títulos perfectos fue acunado por el Departamento para nombrar títulos inscritos en el Registro de la Propiedad. Los títulos legítimos, tal como se reconocen en nuestro ordenamiento civilista, son aquellos justos o adquiridos conforme a derecho que son suficientes para la transmisión. Es decir, un título legítimo no requiere un documento legal particular o inscripción registral. En ALPR estamos contestes con esta última definición, pues entendemos que el título formal no debió ser jamás una condición para el disfrute de asistencias. Nos preocupa que esta multiplicidad de definiciones sea óbice para las personas solicitantes.

[...] El nuevo borrador propone un recorte de cerca de 275 millones a R3, lo cual nos levanta múltiples preocupaciones sobre el impacto que tendrá en las

personas que aún tienen una solicitud pendiente ante R3. Al menos parte de estos fondos parecen haber sido asignados al Programa de Reparación de Techos Azules y al Programa de Vivienda de Interés Social. A un año y siete meses desde que el Departamento cerró el periodo de solicitud, el Programa sólo ha finalizado menos de 2,000 proyectos de reparación y reconstrucción. Reconocemos la importancia de que se reserven fondos para atender las necesidades de las personas que aun tienen toldos azules, pero habiendo cerca de 27,000 personas solicitantes al programa, nos preocupa que eliminar fondos de R3 deje desprovista a estas personas.

Acciones Requeridas [...]: Reasignar a R3 los fondos que se le han eliminado. Como mínimo, aclarar que división del Programa sufrirá los recortes, si alguna, para tener una mejor idea de como se afectan las solicitudes pendientes.

### Programa R3 – Alternativas de mitigación

El Departamento ha ido modificando el lenguaje en el Plan de Acción en torno a las construcciones en zonas inundables. Ahora, manteniendo la prohibición de construcción en la llanura aluvial, indica que a estas personas se les ofrecerá "reconstrucción elevada cuando sea razonable".

Dicho esto, insistimos en que aunque la elevación es una alternativa viable para adoptar la vivienda, no es la única alternativa de mitigación que puede hacer de las comunidades y viviendas unas mas seguras. Los fondos de mitigación proveen una alternativa real para que las comunidades que actualmente enfrentan condiciones físicas indeseables, reduzcan los riesgos que enfrentan. Esto requiere que las actividades de mitigación se analicen y evalúen en conjunto con las determinaciones del Programa R3 de viviendas. Si la persona no desea abandonar su vivienda que ubica en zona inundable, todas las alternativas de mitigación viables deben evaluarse antes de iniciar un proceso de reubicación en tanto reducen o eliminan la condición de inundabilidad. [...] Incluso, el Programa para la Mitigación en la Infraestructura, según descrito en el plan de mitigación sugiere que eso es lo que va a ocurrir.

Urgimos a que se coordinen y unifiquen los esfuerzos de mitigación con los de vivienda bajo el Programa R3.

### Programa de Reparación de Toldos Azules

Conforme indican los requisitos de elegibilidad para las personas solicitantes, el Borrador expresamente prohíbe que personas solicitantes al Programa R3 participen del programa de techos azules. El borrador como esta redactado parece sugerir que una persona con una solicitud pendiente ante R3 cuyo caso no ha sido atendido, no podrá recurrir al Programa de Techos Azules para atender su caso de una manera más expedita. Resulta preocupante que una persona que lleva dos años esperando por asistencia deba seguir esperando a pesar de haber un nuevo programa que podría beneficiarle. El Departamento debe aclarar el orden en el cual contempla atender las solicitudes entrantes a este programa y las que aún esperan asistencia por R3.

[...] Entre los criterios de elegibilidad, el Departamento hace mención que las propiedades de las personas que soliciten, deben tener "una necesidad no satisfecha relacionada con

el huracán en forma de daños en la estructura del techo". Bajo esta definición, no surge específicamente el tipo de daño que se considerará como "daño estructural" bajo el programa y si este contará con algún criterio que lo limite. Tal y como esta redactado el borrador, el margen de elegibilidad resulta sumamente amplio, por lo que el Departamento debe aclarar cómo determinará quiénes podrán recibir la asistencia del Programa de Reparación de Techos Azules.

Según indica el borrador sobre el método de distribución de fondos, el Departamento de la Vivienda tiene previsto "distribuir los fondos de este programa entre los 78 gobiernos municipales de Puerto Rico. Vivienda podrá seleccionar una o más organizaciones sin fines de lucro o un consorcio de municipios que podrán crear los gobiernos municipales para llevar a cabo el Programa de Reparación de Techos Azules en los municipios donde el gobierno municipal haya declinado participar como subreceptivo. [...] Debemos señalar que unos 50 municipios participan como subreceptivos bajo el Programa R3, por lo que invitamos al Departamento a crear lazos de comunicación entre los municipios que ya tienen proyectos como subreceptivos de estos fondos y que serán beneficiarios del Programa de Reparación de Techos Azules para armonizar ambos esfuerzos de la manera más ágil y expedita posible.

#### Contratos otorgados para los procesos de recuperación

Urg[imos] que se fiscalicen los contratos otorgados que serán pagados con fondos de recuperación, así como el desempeño de las empresas obligadas a realizar las labores. Los contratos otorgados para el manejo e implementación de procesos de recuperación suelen presentar pocos -o ningunos- controles y mecanismos de rendición de cuentas. El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico tiene el deber de velar porque los contratistas actúen íntegramente con los recursos destinados a los procesos de recuperación. Los reclamos de transparencia en la adjudicación de contratos para la recuperación siguen vigentes y no han sido atendidos."

#### **Respuesta del Departamento de la Vivienda:**

Gracias por someter su comentario en respuesta a esta séptima enmienda al Plan de Acción CDBG-DR.

"Los participantes a los que se les concede una subvención para relocalización y que no deseen relocalizarse inmediatamente, pueden diferir la aceptación de la subvención bajo el Programa R3 para así permitir el desarrollo participativo del programa de mitigación de vivienda bajo la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario de Mitigación (CDBG-MIT, por sus siglas en inglés)." Vivienda reconoce la importancia de coordinar sus esfuerzos de CDBG al igual que proveer alternativas de actividades de mitigación y considerará expandir posibles alternativas en el futuro.

Por ahora, la reconstrucción con elevación se le estará ofreciendo a Solicitantes cuando se considere financieramente razonable y cuyas propiedades cumplan con los requisitos establecidos en la nueva enmienda al Plan de Acción. Según el Plan, "Se espera que la reparación con elevación de las estructuras dañadas por los huracanes se limite a las estructuras históricas de madera". Las Guías del Programa

R3 establece los criterios que una propiedad debe satisfacer para ser clasificada como 'estructura histórica'. Al implementar el Programa de Techos Azules, cabe notar que la asistencia de reparación, reconstrucción o reubicación bajo el Programa R3 incluyen los daños del techo de la propiedad del Solicitante, anulando la necesidad de los servicios del Programa de Techos Azules.

El Programa de Techos Azules es independiente al Programa R3 y sus actividades, objetivos y alcance son diferentes a esos del Programa R3. Según la nueva enmienda al Plan de Acción, la sección de Programa de Techos Azules menciona que "El objetivo del Programa de Reparación de Techos Azules es identificar y arreglar los techos azules que quedan en Puerto Rico como resultado de los huracanes Irma y María".

En torno a los subrecipientes para el Programa de Techos Azules, el Plan de Acción enmendado establece que "Vivienda concederá la máxima deferencia posible a los subrecipientes para que diseñen el Programa de Reparación de Techos Azules de la manera que mejor sirva a las necesidades de recuperación no satisfechas en el área que sirven. Al hacerlo, los subrecipientes tienen que implementar el Programa y publicar las guías del programa de acuerdo con este Plan de Acción y todas las leyes y regulaciones federales y locales aplicables. Vivienda está comprometido con sus subrecipientes y tiene como prioridad promover la colaboración efectiva entre dichas entidades. Estos acuerdos también son sujetos a todas las condiciones y requisitos relacionadas al acuerdo de subvención, incluyendo una evaluación de costos y monitoreo adicional por HUD."

Finalmente, contratos que involucran la subvención y el uso de fondos CDBG-DR pasan por un proceso minucioso para garantizar transparencia y evitar el uso inapropiado de estos fondos. El proceso de evaluación de licitaciones, adjudicación y la creación del acuerdo para la adjudicación de fondos, todos se realizan en cumplimiento con procedimientos estrictos preestablecidos que son monitoreados tanto por Vivienda como por HUD.

Agradecemos su compromiso y recomendaciones en respuesta a esta séptima enmienda al Plan de Acción.

---

Comment ID: 08/31/21\_WP\_I\_Jossie Hernández(1)

**Comentario:** *"Deberían flexibilizar los requisitos de que no deberían haber sido dueños de una propiedad los últimos [sic] 3 años. Eso es un discrimen. En mi caso mi propiedad devaluó a tal grado que tuve que vender por la deuda del banco por que [sic] ningún banco quería hacer un refinanciamiento [sic] o una modificación de hipoteca a pesar de que tenemos, mi esposo y yo un crédito excelente (más de 790). Deberían ver caso a caso y si no tuvieron ganancia de inversión (mi caso) permitirle participar de los fondos. Ahora mismo no conseguimos propiedad y por el problema del COVID los bancos exigen mucha documentación."*

### Respuesta del Departamento de la Vivienda

El Programa de Asistencia Directa al Comprador (HBA) provee asistencia financiera a compradores de su primer hogar que sean elegibles. El Programa HBA ha adoptado en esta Séptima Enmienda al Plan de Acción una definición que hace elegible a los solicitantes que no son dueños de un hogar al momento de solicitar al Programa.

Este y otros requisitos de elegibilidad a cumplir para recibir asistencia bajo el Programa HBA se pueden encontrar en las guías del Programa, disponibles en el siguiente enlace: <https://cdbg-dr.pr.gov/download/programa-de-asistencia-directa-al-comprador-2/>. El Departamento de la Vivienda agradece su recomendación y la tomará en consideración.

---

Comment ID: 08/31/21\_WP\_I\_Liz E. Marrero Barbosa(1)

**Comentario:** “Quiero saber status de mi caso [REDACTED] manejador de mi caso el Sr. Daniel Serrano mi direccion [sic] es [REDACTED]”

### Respuesta del Departamento de la Vivienda:

Si desea informarse sobre el estatus de su solicitud al Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (R3), visite el siguiente enlace: <https://www.cdbg-dr.pr.gov/intakestatus>. También puede solicitar el estatus de este caso y cualquier otra solicitud pendiente bajo otros programas contactando por correo electrónico al: [infoCDBG@vivienda.pr.gov](mailto:infoCDBG@vivienda.pr.gov), llamando el 1-833-234-2324; TTY 787-522-5950 o por correo postal a: Programa CDBG-DR de Puerto Rico, PO Box 21365, San Juan, PR 00928-1365.

El Departamento de la Vivienda le da las gracias por su participación en este periodo de comentarios públicos en respuesta a la séptima enmienda al Plan de Acción CDBG-DR.

---

Comment ID: 09/02/21\_WP\_NGO\_Centro para la Reconstrucción del Hábitat, Inc.\_Luis Gallardo(1)

### Comentario: [Comentario resumido]

*“A pesar de que propiedades abandonadas y vacantes suelen ser estorbos públicos para la comunidad que las rodea – con sus respectivos riesgos de ambiente, salud y seguridad – el CRH ve potencial para que estas propiedades sean pilares para el desarrollo de resiliencia. Estas propiedades pueden proveer vivienda segura para familias que la necesitan y ofrecer una alternativa más eco-amigable a la nueva construcción, como también podría proveer nuevas oportunidades de desarrollo económico y*

comunitario. La conversión de estos espacios no solo aprovecha de infraestructura pre-existente, pero si es manejado correctamente, también podría reducir drásticamente el costo de vivienda e iniciativas de resiliencia. El CRH ha detallado sus hallazgos y propuestas para una serie de programas CDBG-DR:

[...] El Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación de Vivienda incluye un componente de reubicación donde personas elegibles viviendo en una zona de alto riesgo o viviendas en estados deplorables reciben un voucher para la compra de una vivienda nueva. A cambio del voucher, la persona concede su propiedad previa.

El Plan actual establece que las propiedades obtenidas por el Departamento serán demolidas y preservadas como 'greenspace'. La enmienda al Plan propuesta elimina demolición y 'greenspace' de su manejo de viviendas adquiridas posterior a la reubicación. Como esta, el Departamento y el Plan carecen de una estrategia formal para prevenir que estos espacios sin utilizar se conviertan en estorbos públicos. Si estos lotes y ruinas permanecen sin utilizar, fácilmente se convertirán en estorbos públicos.

Por ejemplo, en la comunidad elegible al R3 de San Isidro, Canóvanas, una encuesta de propiedades abandonadas realizada por CRH reveló que 16% de estos lotes estaban siendo utilizados como lugares de deshecho ilegales y 69% demostró alto contagio de nidos de mosquitos. Sin un plan de reutilización en efecto, estas propiedades adueñadas por el Departamento posterior a los servicios R3 fácilmente se convertirán en estorbos; disminuyendo aun más la calidad de vida de los residentes que aun residen en comunidades de alto riesgo.

Propuesta: Demolición y preservación del 'greenspace' dentro del Plan de Acción deberían permanecer intactos. Adicionalmente, el CRH sugiere que el Departamento contemple y financie actividades de reutilización para prevenir futuros estorbos públicos. Estas actividades de reutilización pueden ser de costo bajo y hasta pueden contribuir a la mitigación de desastres naturales e inundaciones en las comunidades alrededor del proyecto. Adicionalmente, Se le debe dar prioridad a las propuestas sometidas por municipios, organizaciones sin fines de lucro y negocios bajo otros programas CDBG-DR que proponen la reutilización de propiedades posterior a R3.

[...] Vouchers de reubicación se han limitado a \$185,000. Página 43 de la enmienda establece que asesores de vivienda le [sic] darán prioridad a viviendas vacantes. Sin embargo, muchas de estas propiedades ni siquiera están disponibles en el mercado debido a complicaciones de título, deudas contributivas o condiciones físicas. Adicionalmente, reuniones con personal de CDBG-DR y R3 han confirmado que el Departamento no contempla la utilización de fondos del voucher para reparaciones. Como esta, el Programa hace muy poco para eliminar áreas arruinadas y tiene una inherente preferencia estructural hacia la construcción nueva. Como resultado, el Plan falla en alinear el Programa R3 con el objetivo del programa de revitalizar viviendas envejecidas y debilitadas.

Propuesta: Vouchers deberían tener flexibilidad suficiente para cubrir gastos relacionados a la titularidad, deudas contributivas, y lo mas importante, reparaciones, todo dentro de la limitación presupuestaria actual. Adicionalmente, el Departamento

debe contemplar el uso de vouchers para la compra de propiedades de municipios en venta como parte de su programa de reducción de estorbos o mediante ventas judiciales resultante de una declaración de estorbo. A pesar de que el Departamento tendría que evaluar si dichos gastos son permisibles bajo el programa CDBG-DR, al menos reparaciones deberían ser permitidas hasta una cantidad razonable. Se deben considerar las subvenciones del Programa de Autorización de Títulos como manera de cobijar los gastos legales relacionados a complicaciones de titularidad para la compra de propiedad de estorbo.

[...] El Programa de Autorización de Títulos fue creado con la esperanza de que ciudadanos puedan resolver sus complicaciones de titularidad, para facilitar más acceso a fondos de recuperación y para promover autosuficiencia a largo plazo, entre otros propósitos. Sin embargo, el Programa se dirige hacia títulos de propiedad individuales y falla en contemplar otras formas de asegurar tenencia, así como los modelos de título colectivo.

Propuesta: El Programa debe ser enmendado para permitir el uso de fondos CDBG-DR para la creación de Fideicomisos de Tierras Comunitarias, que proveen título colectivo y promueven la asequibilidad a largo plazo. El modelo de fideicomiso puede ser especialmente útil para establecimientos informales donde el terreno es adueñado públicamente o donde la escala y el costo de conceder títulos individuales resulta muy caro. Un volante de una página [sic] explicando más [sic] a fondo el modelo de fideicomiso se ha incluido para su referencia.

[...] Actualmente, el Programa de Revitalización de la Ciudad requiere que los municipios sometan proyectos elegibles al Departamento para aprobación y eventualmente, financiación.

Sin embargo, el proceso de someter proyectos ha sido uno relativamente privado y ha carecido de aportaciones comunitarias o publicidad. El CRH ha preguntado sobre que proyectos han sido seleccionados por municipios, solo para ser respondido erróneamente por personal del Departamento que dicha información no existe, es confidencial o que dicha información debe ser solicitada directamente a los Municipios. Esto levanta serias preocupaciones sobre la transparencia y eficiencia del Programa.

Propuesta: Contenidos del Plan sobre el Programa deben crear mecanismos para asegurar difusión pública y revisar proyectos sometidos por municipios, así como vistas públicas (como se acostumbra a hacer con el programa CDBG-DR estándar). Proyectos propuestos y seleccionados también deben ser accesibles al público a través de la página web del Departamento.

Actualmente, el Programa de Revitalización de la Ciudad provee un mandato claro para combatir el deterioro dentro de los centros urbanos de Puerto Rico. Entre los costos elegibles se incluyen la autorización y demolición de estructuras sin ocupar. Sin embargo, el CRH ha observado un gran número de municipios financiando costos de demolición irre recuperables y altos costos de adquisición. Si se combina con programas de estorbos públicos, costos de demoliciones convertidos en gravámenes y adquisiciones pueden ser realizadas por una tasa significativamente reducida. Como esta, el Programa de Revitalización de la Ciudad puede fomentar gastos innecesarios para los municipios.

*Propuesta: Los municipios deben estar dispuestos a crear e implementar programas de aplicación de códigos y agotar esfuerzos de reducir estorbos públicos previo a comprar o condenar propiedades a la tasación del mercado.*

**Respuesta del Departamento de la Vivienda:**

El Departamento de la Vivienda le da las gracias por su participación. Vivienda está de acuerdo que es de suma importancia realizar esfuerzos para la reutilización y desarrollo de propiedades abandonadas, para evitar que estas se conviertan en estorbos públicos. Según el Plan de Acción: “[e]l Programa R3, a su discreción, puede optar por seleccionar otros usos finales elegibles para la propiedad dañada por el huracán. Más información sobre las actividades elegibles para la reubicación y los usos finales estará disponible en las Directrices del programa.” Vivienda agradece sus recomendaciones y las tomará en consideración al evaluar posibles actividades elegibles para atender este asunto.

Los servicios de reubicación son para la adquisición de propiedades aptas para ser habitadas y disponibles en el mercado, y que satisfacen los estándares mínimos de vivienda establecidos por el Programa. Solicitantes que son determinados como elegibles para la reubicación tienen como primera opción la adquisición de una propiedad elegible bajo el Programa R3. Como segunda opción, se le daría la oportunidad al Solicitante de adquirir un lote vacante y construir en éste una casa nueva.

El propósito del Programa de Autorización de Títulos es asistir a los Solicitantes en adquirir un título formal para su propiedad. El proceso incluye la provisión de documentación que evidencia los derechos propietarios del Solicitante sobre dicha propiedad. La evidencia provista puede variar entre solicitudes y, por ende, cada caso debe ser evaluado individualmente.

Los proyectos son sometidos por el Municipio y evaluados por Vivienda según los criterios y regulaciones del Programa y cualquier provisión aplicable según las regulaciones Federales, Estatales y Locales. La información sobre proyectos y sus financiamientos estarán disponibles para el público por medio del portal de transparencia CDBG-DR.

El propósito de los fondos subvencionados y actividades elegibles bajo el Programa de Revitalización de la Ciudad están listadas en las Guías del Programa. Atender propiedades o áreas arruinadas son actividades permitidas como parte del desarrollo del Programa. Por consiguiente, el objetivo actual del Programa promueve la reducción de estorbos o estructuras arruinadas y se alinea con las leyes y códigos aplicables.

---

Comment ID: 09/05/21\_WP\_I\_Celines Vega(1)

**Comentario:** *“Requisitos para la compra de casa”*

**Respuesta del Departamento de la Vivienda:**

El Departamento de la Vivienda agradece su participación. Para recibir asistencia bajo el Programa de Asistencia Directa al Comprador (HBA, por sus siglas en inglés), el solicitante debe cumplir con los siguientes criterios:

“(1) El solicitante debe cumplir con el requisito de primer comprador.

(2) El solicitante debe satisfacer el proceso de verificación de cálculo del ingreso familiar y verificación de su condición de ciudadanía, según detallado en estas Guías.

(3) El solicitante debe poder obtener la aprobación de una primera hipoteca en una institución financiera.

(4) El solicitante debe tomar un curso de educación para compradores de viviendas impartido por asesores certificados por el HUD del Programa de Asesoría de Vivienda y debe presentar un certificado que demuestre que completó el curso.

(5) El solicitante debe completar y enviar todos los documentos que exige este Programa.

(6) El solicitante debe seleccionar una propiedad que reúna los requisitos de elegibilidad y evaluación ambiental descritos en estas Guías.”

Esto y toda otra información relevante al Programa están detallados en las Guías del Programa, disponibles en: <https://cdbg-dr.pr.gov/download/programa-de-asistencia-directa-al-comprador-2/>.

---

Comment ID: 09/05/21\_WP\_I\_Maribel Ortiz Rivas(1)

**Comentario:** “Quiero comprar mi primera casa”

**Respuesta del Departamento de la Vivienda:**

Según las Guías del Programa de Asistencia Directa al Comprador (HBA, por sus siglas en inglés), los siguientes requisitos se deben cumplir para recibir asistencia bajo el Programa:

“(1) El solicitante debe cumplir con el requisito de primer comprador.

(2) El solicitante debe satisfacer el proceso de verificación de cálculo del ingreso familiar y verificación de su condición de ciudadanía, según detallado en estas Guías.

(3) El solicitante debe poder obtener la aprobación de una primera hipoteca en una institución financiera.

(4) El solicitante debe tomar un curso de educación para compradores de viviendas impartido por asesores certificados por el HUD del Programa de Asesoría de Vivienda y debe presentar un certificado que demuestre que completó el curso.

(5) El solicitante debe completar y enviar todos los documentos que exige este Programa.

(6) El solicitante debe seleccionar una propiedad que reúna los requisitos de elegibilidad y evaluación ambiental descritos en estas Guías."

Para más información sobre el Programa y los procedimientos a seguir, véase las Guías del Programa, disponibles en: <https://cdbg-dr.pr.gov/download/programa-de-asistencia-directa-al-comprador-2/>. Agradecemos su participación en respuesta a esta Séptima enmienda al Plan de Acción.

---

Comment ID: 09/05/21\_WP\_NGO\_Asociación de Constructores de Puerto Rico\_Alfredo Martínez-Álvarez, Jr.(1)

**Comentario:** [Comentario resumido]

*"En este momento histórico, nos gustaría presentar nuestras recomendaciones sugeridas para la Séptima Enmienda del Plan de Acción de Recuperación de Desastres de Puerto Rico (Plan de Acción), publicado para comentarios públicos en agosto 6, 2021. Debido a los impactos enormes a largo y corto plazo de vivienda sobre la economía de Puerto Rico, recomendamos que más inversión y programas se implementen para incentivar planificación efectiva de desarrollar viviendas económicamente resilientes.*

*En el Estudio de la Situación de la Industria de Vivienda en Puerto Rico, comisionado por el PRBA en 2018, dos hechos significativos son aparentes:*

- 1. Vivienda contribuye al crecimiento económico, la inversión de construcción y gastos del consumidor, a través del aumento de vivienda, mantenimiento y cadenas de suministros asociadas. Gastos del consumidor relacionados a la vivienda (incluyendo utilidades) representó un 27.5% de gastos de consumo personal en el año fiscal 2016. Esto no incluye actividad de construcción.*
- 2. Vivienda también contribuye a las riquezas de hogares y acumulación de activos.*

*El desarrollo de vivienda segura y segura y asequible también impacta significativa y positivamente la salud del hogar, éxito en la escuela y potencial económico aumentado a través de todas las clases de ingreso. También impacta el mercado laboral, ya que todos los laboradores necesitan algún tipo de vivienda para realizar su labor efectivamente.*

*Dado a la importancia del Sector de Vivienda, reconocemos muchas posibles áreas de oportunidad. Estas áreas de oportunidad están presentadas a continuación.*

*En el sector de vivienda en particular, hay oportunidades para la inclusión de*

programas/iniciativas que ya son apoyadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés). Un ejemplo excelente sería el 'Choice Neighborhoods Program'. El 'Choice Neighborhoods Program' aprovecha una cantidad significativa de dólares públicos para apoyar estrategias para la localidad que atienden las comunidades afectadas con vivienda deplorable por medio de un enfoque comprensivo hacia la transformación del vecindario. Este programa ayuda a las comunidades a transformar vecindario, revitalizando viviendas en redesarrollo y catalizando mejoras críticas en el vecindario, incluyendo propiedades vacantes, vivienda, negocios, servicios y escuelas. Con la integración de este tipo de iniciativa, Vivienda, junto a desarrolladores privados, atenderán la alta necesidad para viviendas asequibles y vivienda para todas las clases de ingreso a través de la transformación y redesarrollo del vecindario. Esto es una gran contribución que depende del efecto transformativo de mezclar clases de ingreso dentro de una comunidad. De acuerdo a esto, recomendamos que Vivienda identifique fondos a ser reasignados para hacer factible este esfuerzo de redesarrollo de vivienda y comunidad.

De los ocho (8) programas bajo el portfolío de vivienda CDBG-DR, ninguno actualmente incentiva el desarrollo de proyectos de vivienda de ingresos mixtos, concentrando así la pobreza y dejando a muchos vecindario y comunidades desventajadas en cuanto a la salud y éxito de estos a largo plazo. Recomendamos que Vivienda incentive vivienda de ingreso-mixto bajo los programas actuales y que identifiquen fondos adicionales para financiar programas de transformación de vivienda adicionales que se enfoquen en ingresos mixtos, financiación mixta e inversiones relacionados a la infraestructura de viviendas. De esta manera, continuaremos atendiendo necesidades no satisfechas y se vuelve a desarrollar la gran cantidad de comunidades impactadas por el desastre.

Además de las oportunidades en el sector de Vivienda, también existen oportunidades en el sector de desarrollo económico y multi-sector. Nos enfocaremos particularmente en el Programas de Cartera de Inversión en Desarrollo Económico (IPG, por sus siglas en inglés) y el Programa de Revitalización de la Ciudad (CRP, por sus siglas en inglés). Similar a los Programas bajo el sector de vivienda, los Programas IPG y CRP apoyan la recuperación y el desarrollo de nuestras comunidades. Como se detalla en las guías del Programa IPG, el programa promoverá actividades de financiación mixta y desarrollo en base a la comunidad que ayudarán la revitalización económica en Puerto Rico. El desarrollo de proyectos con uso-mixto apoyarán oportunidades de empresas y otros desarrollos económicos en apoyo a la vivienda. Debido a las complicaciones involucradas en la planificación y el diseño de este tipo de proyecto, se recomienda que Vivienda extienda el periodo de solicitudes, o que identifique fondos adicionales para lanzar una ronda nueva para permitir que más proyectos se beneficien, y, por ende, más comunidades serán servidas. También se recomienda no eliminar vivienda de este programa, para poder tener desarrollo económico de financiamiento mixto y tener más viviendas disponibles para personas de ingresos bajos y moderados (LMI).

Similarmente, pero no menos importante, el Programa de Revitalización de la Ciudad (CRP, por sus siglas en inglés) es otra gran oportunidad para el redesarrollo de nuestras comunidades locales. Las guías del Programa CRP establecen que el Programa le [sic] proveería subvenciones a gobiernos municipales y otras entidades elegibles para permitir una variedad de actividades críticas de recuperación con el objetivo de revigorizar áreas centrales de la ciudad, centros urbanos y corredores claves de la comunidad, tanto

como atender el crítico carecimiento de viviendas asequibles dentro o cerca de centros urbanos y 'downtown centers'. Igualmente, se debe incluir y describir brevemente la iniciativa de desarrollo de vivienda asequible. Esta iniciativa es un esfuerzo de primera clase, que ayudara de primera mano a los mas necesitados. Como se establece, esta iniciativa promovería la creación de vivienda asequible ya que esto es un factor para el desarrollo holístico y exitoso de la economía, fondos de inversión estratégica serán comprometidos para demostrar las necesidades no satisfechas a través de datos empíricos. Recomendamos que este Programa avance y apoye a los municipios en colaboración con la industria privada para transformar comunidades y revitalizar los centros urbanos.

Queremos enfatizar nuestro compromiso con la recuperación de nuestro Puerto Rico. Respetuosamente sometemos nuestros comentarios y recomendaciones en respuesta al Plan de Acción para su consideración. Sin embargo, es nuestra posición que estas recomendaciones ameritan un análisis detallado adicional. Como hemos hecho desde el principio de la recuperación de desastres, ponemos el grupo invaluable de profesionales que representamos a la entera disposición de Vivienda para continuar el desarrollo de las propuestas incluidas aquí, hasta que estas sean implementadas. El PRBA se enfoca en contribuir, junto con el Gobierno, entidades privadas y organizaciones sin fines de lucro al redesarrollo planificado y seguro de nuestras comunidades."

#### **Respuesta del Departamento de la Vivienda:**

El Departamento de la Vivienda agradece sus recomendaciones y está de acuerdo que promover oportunidades de ingreso mixto con fondos CDBG-DR es de suma importancia.

El Comité de Evaluación aprobó una extensión al periodo de solicitudes del 31 de agosto de 2021 al 20 de septiembre de 2021, para proveerles más tiempo a las personas para someter una solicitud al Programa de Cartera de Inversión en Desarrollo Económico (IPG, por sus siglas en inglés). Cualquier extensión adicional requerirá la revisión y aprobación del Comité de Evaluación.

Vivienda actualmente establece proyectos de desarrollo de viviendas asequibles en áreas urbanas de municipios como actividad elegible en el Programa de Revitalización a la Ciudad (CRP, por sus siglas en inglés). Actualmente, Vivienda está actualizando las Guías de este Programa para clarificar y orientar a los subreceptores interesados en implementar proyectos de vivienda asequible incluyendo unidades para renta y/o venta. Proyectos de uso mixto, de Vivienda y comerciales, serán elegibles en el Programa CRP luego de demostrar cumplimiento con los requisitos de viabilidad y sostenibilidad. Por ende, las estipulaciones del Programa CRP permanecerán sin cambios en torno a las actividades de vivienda asequible, pero las Guías del Programa serán enmendadas para proveer detalles más a fondo que deben ser considerados para las solicitudes de subvenciones.

Programas como el Programa LIHTC promueve la integración de proyectos de ingreso mixto. Según las Guías del Programa, "el objetivo nacional de este Programa es beneficiar a personas de ingresos bajos o moderados (LMI) (por debajo del ochenta por ciento (80%) del Ingreso Familiar Medio del Área (AMFI) de acuerdo con los límites de ingresos modificados de HUD para CDBGDR Puerto Rico). Véase

24 C.F.R. §570.483(b)(3). Se alcanzará el objetivo cuando cada proyecto sea asequible y esté ocupado por lo menos por el cincuenta y un por ciento (51%) de las viviendas LMI, según definidas por los límites de ingresos ajustados para Puerto Rico." Este objetivo promueve oportunidades a personas de ingreso bajo y moderado para adquirir propiedades en vecindarios que podrían ser de ingreso mixto, al igual que la oportunidad de crecimiento económico.

Cabe recalcar que, según se describe en las guías: "Si el ingreso familiar aumenta luego de mudarse a la propiedad, la familia no queda descalificada para quedarse en la unidad, aun cuando el aumento exceda los requisitos de ingresos de la unidad." Esto permite que se les brinde prioridad a participantes LMI sin concentrar un tipo de clase de ingreso en los vecindarios utilizados para servicios del Programa.

---

Comment ID: 09/06/21\_WP\_I\_Elaine(1)

**Comentario:** "Me interesa información."

#### **Respuesta del Departamento de la Vivienda**

El Departamento de la Vivienda agradece su interés por el programa CDBG-DR. Toda la información sobre el Programa CDBG-DR, incluyendo el Plan de Acción, sus enmiendas, guías de programas se pueden encontrar en la página web de CDBG-DR a través del siguiente enlace: <https://cdbg-dr.pr.gov/>.

---

Comment ID: 09/03/21\_E\_GE\_PRHFA\_Javier E. Trogolo Irizarry(1)

**Comentario:** "El programa Community Development Block Grant-Disaster Recovery (CDBG-DR) Gap to Low-Income Housing Tax Credits (LIHTC) es administrado por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV). Según notificado en el Notice of Funding Availability (NOFA-2020), publicado el 24 de septiembre de 2020, los fondos CDBG-DR y LIHTC se distribuirán conforme a los criterios de selección y evaluación de propuestas establecidos en el Qualified Allocation Plan-2020 (QAP-2020). El proceso de evaluación y adjudicación se realiza en etapas. La primera es el Basic Threshold Review (BTR) donde determinamos que las solicitudes radicadas contienen la documentación básica requerida para recibir fondos CDBG-DR y LIHTCs. Este proceso se completó el 1ro de julio de 2021 con el envío de notificaciones a los proyectos que cumplieron con todos los requisitos de BTR. En resumen, de las 33 solicitudes evaluadas solo 25 pasaron el BTR. Estas 25 solicitudes pasaron a la siguiente etapa, Point Ranking Evaluation (ranking). Cada solicitud debe incluir el 2020 Ranking Self-Evaluation Checklist junto con toda la documentación requerida en dicha hoja de cotejo. El proceso de ranking consiste en revisar, validar la documentación recibida y adjudicar los puntos correspondientes a

cada solicitud. El QAP-2020 dispone que los proyectos deben acumular un mínimo de 30 puntos para recibir fondos CDBG-DR y LIHTC. Bajo el NOFA-2020 solo se adjudicarán LIHTC-4% atados a financiamiento exento (Bond Volume Cap) para el cual NO hay limitaciones en la cantidad a adjudicar, y fondos CDBGDR. Sin embargo, si existe un límite para los fondos CDBG-DR: \$577,792,300. Por lo tanto, el ranking establece el orden en que se repartirán los fondos CDGB-DR. El BTR fue completado 31 de agosto de 2021 y los resultados se resumen como sigue:

- 24 de las 25 solicitudes acumularon la puntuación mínima requerida (30 puntos o más).
- 1 proyecto solo acumulo 20 puntos y no tiene derecho a fondos CDBG-DR ni LIHTC.
- Los fondos CDBG-DR solo cubren las primeras 17 solicitudes (\$546,816,094).

Las restantes 7 solicitudes, a pesar de tener 30 puntos, o más, no podrán recibir fondos CDBG-DR. En esta etapa las siete solicitudes requerirían una asignación adicional de fondos CDBG-DR de \$459,429,865.

- Notar hay un balance de \$30,976,206 de fondos CDBG-DR sin reservar. Estos fondos no se deben reservar en estos momentos ya que durante la siguiente etapa del proceso de evaluación y adjudicación generalmente surgen cambios en los estimados de fuentes y usos de fondos que será necesario cubrir.

La siguiente etapa será el underwriting & subsidy layering review, que ya comenzó. Esta etapa consiste de validar los presupuestos de desarrollo, fuentes de fondos, presupuesto operacional, flujo de fondos durante la construcción y operación, entre otras. En esta etapa se identifican y aclaran deficiencias en estimados, razonabilidad de costos y se realizan los ajustes correspondientes (se eliminan o añaden costos y/o partidas). Nos aseguramos de que los acuerdos entre agencias, bancos e inversionistas, según sea el caso, estén considerados correctamente en los presupuestos de desarrollo y operación, entre muchas otras cosas. Las dudas que surgen durante este proceso son discutidas directamente con los representantes de cada proyecto. Otros asuntos que deben atenderse previo a cada cierre son:

- Suscripción y analisis [sic] de combinación de subsidios;
- Autorización ambiental para el proyecto, detallados en Parte 58 de 24 CFR (Environmental Review Procedures) y Parte 55 del 24 CFR (Floodplain Management) es final;
- Confirmación del cumplimiento con las Leyes de Reubicación Uniforme (URA, por sus siglas en inglés), cuando aplique;
- Una solicitud para 'Release of Funds (RROF)' es recibida y aprobada
- Se emite un 'Finding of No Significant Impact (FONSI)'
- Se aprueba el plan de Sección 3
- Inspector de AFV emite el estudio de la viabilidad técnica y la evaluación de costos;
- Confirmación de cumplimiento con todos los otros requisitos CDBG-DR intersectoriales aplicables
- Aprobación de la Junta de Control Fiscal de Puerto Rico

Finalmente, con NOFA-2020 también será necesario incorporar los requisitos de adjudicación de financiamiento exento. Una vez completados estos procesos se podrá proceder con los cierres de LIHTC, CDBG-DR y financiamiento exento.”

## Respuesta del Departamento de la Vivienda

El Departamento de la Vivienda agradece su participación en este periodo de comentarios públicos para la séptima enmienda sustancial al Plan de Acción CDBG-DR. Considerando la necesidad de cubrir la brecha en proyectos LIHTC, Vivienda evaluará la posibilidad de una mayor asignación de fondos para este Programa en el futuro.

Para más información sobre los criterios y regulaciones aplicables al Programa LIHTC, véase las guías del mismo, disponibles en: <https://cdbg-dr.pr.gov/en/download/cdbg-dr-gap-to-low-income-housing-tax-credits-program-lihtc/>.

---

Comment ID: 09/06/21\_E\_NGO\_FURIA\_Nayda Bobonis Cabrera(1)

### **Comentario:** [Comentario resumido]

*“Firmes, Unidos y Resilientes con la Abogacía (FURIA, Inc.) es una organización sin fines de lucro cuyo fin principal es fomentar la resiliencia comunitaria a través de la abogacía participativa. Ello se logra a través del ofrecimiento de servicios educativos y acompañamiento a comunidades alrededor del archipiélago de Puerto Rico. FURIA, desde 2018 ha trabajado mano a mano con el grupo de líderes comunitarios Puerto Rico por el Derecho a una Vivienda Digna (PRODEV), el cual está constituido al día de hoy por más de 100 líderes comunitarios representativos de más de 70 comunidades. Su objetivo es luchar por el derecho humano a una vivienda digna junto a todas sus ramificaciones, así como detener la expropiación forzosa sin una participación ciudadana adecuada.*

*A casi cuatro años de los huracanes Irma y María, reconocemos la importancia del proceso de recuperación para el mejoramiento de las condiciones de vida de los cientos de miles de personas que residen en las comunidades con las que trabajamos. A pesar del tiempo transcurrido, la realidad es que aún tenemos personas viviendo en condiciones deplorables, para las cuales los fondos de recuperación post desastre son de suma importancia. Esto significa que aún hay toldos azules, aún no cuentan con centros resilientes, aún no sienten estabilidad en sus vidas.*

*Entre muchos residentes y líderes comunitarios persiste la frustración de no haber podido atender la problemática después de tanto tiempo, mas continúan atentos a las acciones gubernamentales referente a este proceso. Afinando las estrategias y considerando puntos de vistas diversos entendemos que podremos apoyar en agilizar, facilitar y asegurar que*

los fondos lleguen a la población afectada y que sean utilizados de manera adecuada y puntual. En consideración a ello, FURIA por este medio presenta sus comentarios a la Séptima Enmienda Sustancial al Plan de Acción para la Recuperación ante Desastres para la utilización de fondos CDBG-DR en respuesta a los huracanes Irma y María (2017). [...]

### **Sobre el Programa de Reparación de Techos Azules**

La nueva enmienda incorpora un programa que está dirigido a trabajar exclusivamente los toldos azules. Ello es un reconocimiento a la lamentable situación que al día de hoy sufren casi 20 mil personas, según se estima y se desprende del propio Plan. Éstos aún no han tenido acceso adecuado a asistencia para la reparación de sus hogares, por lo que a casi 4 años de los desastres naturales y en medio de una nueva temporada de huracanes, muchos se encuentran desprovistos de un techo seguro.

Entendemos que dicho programa es de suma importancia y una excelente iniciativa para atajar este asunto, en consideración a que los programas que existen al día de hoy bajo el Plan han demostrado ser insuficientes. Ya sea por falta de agilidad o tropiezos en los procesos, aún hay personas con toldos azules sin una vivienda digna donde residir. Asegurar que este nuevo programa trabaje con agilidad y sea accesible a la población son elementos a considerar de suma importancia, sobre todo en el desarrollo de las guías del mismo.

Nos parece importante señalar una preocupación. En el Plan se hace mención de que el mismo "...va dirigido a proporcionar a los municipios los recursos para desarrollar soluciones de vivienda unifamiliar suficientes para proporcionar ayuda a mediano o a largo plazo para que las viviendas dañadas con techos azules (toldos azules) puedan ocuparse" (página xxvii del Plan). En la sección donde se desarrolla el mismo, sin embargo, incluye como parte de los que son elegibles tanto al Gobierno como a organizaciones sin fines de lucro.

Para nosotres es importante recalcar que es importante que la primera opción sea la reconstrucción en su sitio, de las personas que apliquen. Así también, como lo hemos mencionado en un sinnúmero de ocasiones, es fundamental hacer accesibles los fondos de recuperación a organizaciones de base y grupo comunitarios quienes son los que tienen contacto directo con la población a ser atendida. En el momento en que se considere a los sub-recipientes, se deberá asegurar la participación adecuada de este tipo de entidades en el proceso y apoyarles para que puedan acceder a los mismos. Se dice que hay máxima deferencia en cuanto al diseño e implementación del programa, mas esto hay que tratarlo con pinzas. Los Municipios, al igual que el Gobierno Central, no necesariamente tienen la capacidad de llegar a quienes verdaderamente necesitan la ayuda. Sin embargo, y como el tiempo nos ha demostrado, las organizaciones sin fines de lucro y de base comunitaria sí. La participación real, efectiva y adecuada de la ciudadanía es fundamental para el éxito.

Por otro lado, en cuanto a requisitos de elegibilidad a nivel de solicitante, el Plan indica que se debe demostrar titularidad o interés propietario a través de documentación tradicional o métodos alternos, por lo que en las Guías se indicarán los métodos alternos a los que se hace referencia. Sobre esto es importante recalcar la necesidad de flexibilidad a la hora de considerar la información y documentación presentada. Tal y como el propio

Plan reconoce, la mayoría de la población no cuenta con títulos de propiedad, debido a diversas situaciones que van desde procesos informales de construcción como problemas de sucesiones, etc. Esto no significa que estas personas no tengan derechos propietarios o derechos a acceder a una vivienda adecuada. En consideración a esto entendemos prudente que se consideren el listado de opciones según se desprende de las guías del Programa R3, incluyendo adicional y explícitamente la opción de una declaración jurada que explique la situación y su derecho propietario. Así también incluir las facturas de agua y electricidad como documentos que demuestren dicho derecho sobre la propiedad.

Adicional a estos asuntos, nos llama la atención el que no se pueda tener solicitud activa bajo el Programa R3. Entendemos que ambos esfuerzos se pueden armonizar considerando la premura con la que se debe atender a esta población en particular, quienes están en una situación de vulnerabilidad extrema. No se debe descartar automáticamente la solicitud, sino considerar las circunstancias y decidir cuál de los dos programas serían más factibles para el participante, priorizando la premura en la gestión.

Finalmente, en cuanto a los Requisitos de Permisos, el Plan indica que se exhorta a los subreceptores a pedir exenciones, tanto a la Junta de Planificación de Puerto Rico y a la Oficina de Gerencia de Permisos, así como también al Departamento de Recursos Naturales. Por un lado reconocemos que estas exenciones pudieran asegurar agilidad en el proceso de reconstrucción de las viviendas con toldos azules, pero debemos considerar los acontecimientos en nuestro País, donde se ha afectado el medio ambiente debido a la entrega de permisos sin controles o prudencia. El pasar por alto estos controles pudiera ser problemático, por lo que debemos asegurar que las exenciones sean verdaderamente limitadas a la [sic] reconstrucciones de viviendas según estipuladas en el programa y sus guías. No podemos permitir que se presten para abusos por parte de entes gubernamentales o municipales.

### **Sobre otros asuntos incluidos en el Plan:**

Otros asuntos puntuales dentro de la Séptima Enmienda que nos parece importante señalar:

1. Importante aclarar la extensión del beneficio de elevación de las propiedades a modo de mitigación. A pesar de que, a modo de enmienda, se permite la elevación, como parte de las medidas de mitigación bajo el Programa de R3 y el Programa de Reparación de Techos Azules, en la página 117 del Plan se indica que “[s]e espera que la reparación con elevación de las estructuras dañadas por los huracanes se limite a las estructuras históricas de madera. Cualquier otra estructura que no cumpla con estas condiciones, no será considerada para elevación en los casos de reparación.” La nota al calce dice “Históricas se refiere a aquellas que están listadas o son elegibles para ser incluidos en el Registro Nacional de Lugares Históricos.” Entonces pareciera que las residencias que se verán beneficiadas serían las estructuras históricas únicamente. De ser así, entendemos que es un error que afectaría a un sinnúmero de personas que no cuentan ni contarán con esta clasificación. De ser un error nuestra interpretación, solicitamos aclaración en la intención con este lenguaje.
2. [...] Nos parece que hay que tener precaución y prudencia con los “usos finales elegibles” para las residencias que no puedan adquirirse o ser utilizadas como vivienda. En primer lugar, debemos asegurar que esos usos respondan a las

necesidades de las comunidades en las cuales se encuentran ubicados. Para ello recomendamos un proceso de consulta a la comunidad para la utilización de los mismos, y asegurarnos que sea productiva y se le dé continuidad a lo que allí se establezca. En segundo lugar, debemos asegurar que el uso posterior no se traduzca en un desplazamiento o gentrificación del espacio, donde los residentes se vean obligados a abandonar sus espacios, pero los usos posteriores sean permitidos en favor de ciertas circunstancias o entes ajenos a la comunidad. Hay que velar porque los fines sean de beneficio para los residentes.

3. Finalmente, debemos comentar sobre el Programa de Instalación Comunitaria para la Resiliencia Energética y Abastecimiento de Agua. El mismo, bajo actividades elegibles, contiene una enmienda que lee "Construcción, remoción, adquisición y rehabilitación de viviendas (incluida la rehabilitación que promueve la eficiencia energética) Normas de construcción ecológica". Entonces, los solicitantes bajo el Programa de R3 son elegibles, por lo que pareciera que ese programa es suplementario al mismo. Nos interesa aclarar si los costos de reconstrucción o construcción bajo R3, que ascienden a los 185 mil dólares (sin incluir los 75 mil para elevación) incluyen o no aspectos para provocar que las residencias sean resilientes, o si los fondos bajo este programa se sumarían a los 180 mil para entonces lograr esa calificación."

*"De tener cualquier pregunta sobre los puntos abordados o si le interesa conversar más sobre éste o cualquier otro asunto bajo su consideración, no dude en comunicarse con nosotres a [furia.puertorico@gmail.com](mailto:furia.puertorico@gmail.com), o por teléfono al 787-314-6793 o al 787-210-6189."*

### **Respuesta del Departamento de la Vivienda:**

El Departamento de la Vivienda reconoce la importancia de la implementación del Programa de Reparación de Techos Azules. La nueva enmienda sustancial al Plan de Acción establece como subrecipientes elegibles los: "Municipios, organizaciones sin fines de lucro u organismos gubernamentales [...] Vivienda puede nombrar municipios, un consorcio de municipios, o agencias gubernamentales para administrar el Programa como un subrecipiente." (p. 171). Esto implica que se considerarán otras agencias como posibles subrecipientes además de los municipios, ampliando así la oportunidad de participación de la comunidad y terceras partes.

Ante la gran cantidad de propietarios sin títulos perfeccionados, reconocemos la importancia de establecer alternativas para demostrar titularidad o interés propietario bajo este Programa.

La nueva enmienda detalla que "[l]a implementación del Programa [de Reparación de Techos Azules] incluye, entre otras cosas, la admisión de solicitantes, la determinación de la elegibilidad, la verificación de la duplicación de beneficios, la evaluación de daños, el cumplimiento de las normas medioambientales, los requisitos de elevación, las normas de construcción y edificación ecológica y el diseño de soluciones." La solicitud de eximir permisos requeridos a la Junta de Planificación de Puerto Rico y a la Oficina de Gerencia de Permisos y al Departamento de Recursos Naturales no eliminaría la necesidad de los subrecipientes del Programa de Techos Azules de cumplir con estos requisitos.

Estamos de acuerdo con sus comentarios sobre la necesidad de implementar mecanismos para acelerar el procesamiento de solicitudes bajo el Programa de Reparación de Techos Azules, premisa que aplicaría a estas exenciones de permisos. Según la enmienda publicada, “se alienta a los subreceptores a trabajar con las agencias gubernamentales reguladoras de Puerto Rico para eximir los requisitos de permisos u otras cargas administrativas en la medida de lo posible que puedan evitar que la población que tiene techos azules reciba asistencia.” Cabe destacar que las Guías para el Programa de Reparación de Techos Azules aún están en desarrollo y están sujetas a cambios previo a la implementación del Programa.

En torno a los criterios de propiedades elegibles para recibir servicios de reconstrucción con elevación, debemos resaltar que el Plan de Acción establece que “[l]os programas, según estipulados en el Plan de Acción, están centrados en sacar a las familias de lugares peligrosos”. En consideración de esta priorización y las evaluaciones de la viabilidad financiera de la reconstrucción con elevación, se considera más óptimo el uso de fondos CDBG para proveer servicios de reubicación a Solicitantes cuyas propiedades están ubicadas en zonas de alto riesgo, y reconstrucción con elevación se evaluará y otorgará solo en casos específicos. Se debe recalcar que el Plan incluye lenguaje que sugiere limitar los servicios de reconstrucción con elevación a propiedades históricas, pero cada caso será evaluado en base a su viabilidad financiera según los costos proyectados y otras circunstancias.

Finalmente, el objetivo del Programa de Instalación Comunitaria para la Resiliencia Energética y Abastecimiento de Agua (CEWRI, por sus siglas en inglés) es complementar y trabajar en conjunto con un Programa CDBG-DR existente asistiendo a propietarios de viviendas que reciben asistencia y que han recibido un aviso de adjudicación bajo el Programa R3 para rehabilitación, reconstrucción o construcción de una vivienda nueva. Este Programa se dispone a través de un proceso de referido donde los solicitantes del Programa de R3 recibirán una invitación para participar en el Programa CEWRI después de que se complete el proyecto bajo R3 en sus propiedades. Este Programa ayudará a los participantes de R3 al proveerle soluciones de eficiencia energética y de agua para promover la resiliencia mediante la instalación de sistemas fotovoltaicos con batería para las cargas críticas y sistemas de almacenamiento de agua, sin costo alguno para el Solicitante. El CEWRI es un programa separado al Programa de R3, con sus propios criterios y regulaciones. Los costos de las instalaciones de los sistemas son aparte de los costos de la Construcción o Rehabilitación bajo el Programa de R3.

Agradecemos su participación en este periodo de comentarios para la séptima Enmienda al Plan de Acción CDBG-DR.

*“Al día de hoy, Hispanic Federation ha obligado más de 42 millones de dólares en sobre 130 iniciativas y grupos sin fines de lucros alrededor de Puerto Rico enfocadas en las áreas de recuperación, vivienda, agricultura, salud mental, energía, entre otras. Respecto al área de vivienda, ha designado un presupuesto de sobre \$4 millones para iniciativas que incluyen, pero no se limitan a, reconstrucción de viviendas, servicios legales comunitarios y abogacía. Inclusive, somos miembros del Movimiento de Vivienda Digna (MVD), un grupo de más de veinte organizaciones sin fines de lucro y comunitarias, en el que se han desarrollado grupos de trabajo para atender temas puntuales de vivienda, entre estos, el tema de los fondos CDBGDR.*

*El tercer sector y las comunidades aspiran a ser una parte importante del desarrollo y diseño del futuro de Puerto Rico liderado por su gente, en especial durante el proceso de planificación y desarrollo económico que viabilizará la recuperación del país. Respecto a vivienda, Hispanic Federation promueve una política pública holística que reconozca y proteja el derecho fundamental a la vivienda digna, segura y asequible de las comunidades en Puerto Rico. En particular, el derecho a una vivienda digna requiere acceso a servicios básicos como techo, agua, energía eléctrica, educación, salud, entre otros. A su vez, Hispanic Federation tiene el compromiso de defender los principios básicos de justicia, transparencia, participación ciudadana real, sostenibilidad y la protección de derechos fundamentales.*

## **I. COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES A PROGRAMAS DE VIVIENDA**

### **a. Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (R3)**

#### **i. Titularidad**

*En nuestros comentarios a la quinta enmienda sustancial del Plan de Acción señalamos que este programa no atiende efectivamente la realidad de personas que no tienen título de propiedad. No queda claro si finalmente será necesario obtener un título de propiedad para poder acceder a los beneficios del programa. Es desacertado el que se haya condicionado a través de un requerimiento local, no federal, a poseer un título de propiedad para poder recibir las ayudas disponibles.*

*La Orden Ejecutiva 2020-0633, entre otras cosas, reconoció como “suficiente para cumplir con el requisito de legitimación activa presentar una Certificación de Titularidad que incluya el tiempo que el solicitante vivió en la propiedad afectada en el desastre y una explicación de las circunstancias que impiden verificación ordinaria de su titularidad.” El 29 de marzo de 2021, el Departamento de la Vivienda adoptó la novena versión de las guías del Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (Programa R3)<sup>4</sup> que reconoce la Certificación de Titularidad creada bajo la orden ejecutiva. Las guías del Programa R3 especifican que la Certificación de Titularidad sólo se utilizará para “brindarle legitimación activa al solicitante durante los trámites de permisos para permitir la continuidad de la obtención de los permisos de construcción.” Añaden, que “aquellos participantes que procedan con el proceso de permisos mediante la firma de una Certificación de Titularidad, deberán continuar el proceso necesario para perfeccionar el título bajo el Programa de Autorización de Títulos. El participante debe realizar todos los esfuerzos razonables a su alcance para cooperar en el proceso de obtener un título perfeccionado.” Inclusive, el Departamento de la Vivienda no clarifica si el acceso a la asistencia siempre estará condicionada a obtener un título de propiedad cuando*

establece lo siguiente: "Aquellos casos de participantes que firmaron una Certificación de Titularidad y demostraron un interés propietario durante el proceso de permisos, y aun así no logren obtener un título perfeccionado por causas fuera de su control, serán considerados por Vivienda caso a caso."

En julio de 2021, el Departamento de Vivienda Federal (HUD, por sus siglas en inglés) clarificó públicamente que los fondos CDBG no tienen un requisito de evidenciar el derecho propietario ("proof of ownership"); inclusive, expresamente clarificó que legalmente no es necesario requerir un título formal o escritura para tener acceso a las ayudas federales. [...]

Por esto, Hispanic Federation reitera su señalamiento original y solicita al Departamento de la Vivienda enmendar el Plan de Acción y las guías del Programa R3 para establecer de forma expresa que aquellos participantes que firmaron una Certificación de Titularidad y demostraron un interés propietario durante el proceso de permisos, y aun así no logren obtener un título perfeccionado, no estarán sujetos a una acción de recobro por parte de la agencia. A su vez, solicitamos que la agencia responda a la situación histórica en Puerto Rico respecto a la falta de títulos de propiedad, flexibilizando al mayor grado posible los documentos alternos requeridos para probar tenencia o interés propietario, según lo permite la regulación federal.

#### ii. Alternativas de Mitigación

En nuestros comentarios a la quinta enmienda sustancial señalamos que el Programa R3 debe permitir que los participantes evalúen sus alternativas de mitigación a nivel vivienda y comunidad. Esto, para evitar desplazamientos. La alternativa de reconstruir en zonas de alto riesgo debe ser evaluada responsablemente caso a caso y a nivel de comunidad. La seguridad de las familias es primordial, pero para lograr dicha seguridad, en algunos casos, la reubicación no es la única alternativa. Los sobrevivientes y sus comunidades deben conocer las alternativas de mitigación que se hayan desarrollado en los Planes de Mitigación Municipales, el Plan de Mitigación Estatal y/o los proyectos de mitigación contenidos en los mismos. De hecho, se debe fomentar el que las comunidades participen durante el proceso de diseño, evaluación e implementación de estos planes. Además, el Programa de Planificación Integral de la Resiliencia Comunitaria debe considerar dichos planes de mitigación y permitir la participación directa de las comunidades en su desarrollo e implementación. Una vez los sobrevivientes conozcan las alternativas de mitigación en sus viviendas y comunidades, tendrán la información completa y objetiva para poder decidir voluntariamente si permanecer (rehabilitar o reconstruir) o reubicarse. Hasta que dichas alternativas de mitigación no sean evaluadas responsablemente, el Departamento de la Vivienda no puede imponer la reubicación de vivienda como única alternativa en las zonas de alto riesgo.

Ante este señalamiento, el Departamento de la Vivienda contestó lo siguiente: "En la 4ta Enmienda al Plan de Acción se incluyó la opción para que los solicitantes al Programa R3 que califican para reubicación, puedan diferir su proceso de solicitud bajo el Programa R3 en esperade un desarrollo participativo del programa de mitigación de vivienda bajo el Plan de Acción CDBG-MIT." Además de esta respuesta, en la novena versión de las guías del Programa R3, se establece lo siguiente: "Los participantes a los que se les concede una subvención para relocalización y que no deseen relocalizarse inmediatamente, pueden diferir la aceptación de la subvención bajo el Programa R3 para así permitir el desarrollo

participativo del programa de mitigación de vivienda bajo la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario de Mitigación (CDBG-MIT, por sus siglas en inglés). Los participantes que opten por diferir la aceptación de la subvención para relocalización bajo el Programa R3 de CDBG-DR para participar en un programa de mitigación en el futuro, mantendrán la subvención del Programa R3 de CDBG-DR en pausa hasta se establezca un programa de mitigación de vivienda bajo CDBG-MIT" (énfasis suplido) Nótese, que la guía se limita expresamente a un programa de mitigación de vivienda y no comunitario.

A su vez, el Plan de Acción CDBG-MIT sólo crea el Programa de Mitigación para Viviendas Unifamiliares en alineamiento con el Programa R3 y establece como alternativa a la reubicación la elevación de la vivienda.

[...] No queda establecido que los solicitantes del Programa R3 tendrán la opción de evaluar alternativas de mitigación a nivel comunitario. Por esto, Hispanic Federation reitera su comentario original y solicita que se enmienden los Planes de Acción CDBG-DR y MIT, así como la guía del Programa R3, para que expresamente provean a los solicitantes tanto la alternativa de mitigación de vivienda unifamiliar, como la opción adicional de acogerse a un estado de espera bajo el Programa R3 hasta tanto se establezca y comience a operar un programa de mitigación a nivel comunitario bajo CDBG-MIT.

Además, es preocupante que el Programa de Mitigación para Viviendas Unifamiliares establece como requisito de elegibilidad ser propietario con titularidad clara de una propiedad unifamiliar. Según discutido, Hispanic Federation solicita que la agencia no requiera título de propiedad y flexibilice al mayor grado posible los documentos alternos requeridos para probar tenencia o interés propietario, según lo permite la regulación federal.

[...] Hispanic Federation reitera su comentario original y solicita que en esta enmienda sustancial se cree un programa de vivienda temporera para aquellos solicitantes del Programa R3 cuya vivienda no esté en condiciones seguras y que interesen esperar por un programa de mitigación a nivel de vivienda o comunitario bajos los fondos CDBG-MIT.

b. Programa de Instalaciones Comunitarias de Resiliencia Energética y Abastecimiento de Agua

En los comentarios a la quinta enmienda sustancial, Hispanic Federation recomendó comenzar la implementación del programa por las zonas donde el sistema eléctrico está más vulnerable. Especialmente los últimos que fueron reconectados luego del huracán María. A su vez, recomendamos: (1) utilizar los fondos para sistemas de energía solar con baterías, descentralizados, ubicados en techos, que puedan operar durante emergencias y proveer energía crítica para garantizar la vida; (2) utilizar equipos que sean certificados por la Autoridad de Energía Eléctrica para realizar medición neta, dejándolo a discreción del beneficiario; (3) crear mecanismos que cubran la totalidad del costo de los sistemas solares a las familias de niveles socioeconómicos bajos y moderados; y (4) dar prioridad a personas cuya vida dependa de máquinas como respiradores artificiales o equivalentes. [...]

i. Asistencia técnica y capacitación

Es necesario que el Departamento de la Vivienda brinde la asistencia técnica y capacitación necesaria para que las comunidades puedan desarrollar e implementar sus

planes de mantenimiento requeridos para estos proyectos. Las solicitudes de propuestas (RFP, por sus siglas en inglés) para la instalación de estos sistemas deben tener un componente de asistencia técnica, garantía de funcionalidad y educación de no menos de cinco años. Dicha asistencia promoverá la sostenibilidad de la inversión a largo plazo y cumplirá con el uso efectivo de los fondos públicos.

- ii. *Alinear los diseños de los sistemas solares con el Código Eléctrico Nacional 2017 (Versión Vigente)*

*Esto, para que las instalaciones tengan la capacidad de entrar en el programa de medición neta de así el cliente desearlo y tener los siguientes beneficios: (1) mayor ahorro económico a las familias en la factura de energía; (2) maximiza la vida útil de las baterías; disminuir los desperdicios sólidos y contaminantes; y (3) aumentar la integración de renovables a la red eléctrica de Puerto Rico disminuyendo la dependencia de combustibles fósiles.*

- iii. *No imponer un requisito de años de experiencia para realizar la evaluación preliminar*

*Se deben mantener los requisitos profesionales y certificado de adiestramiento ofrecido por algunas asociaciones (ej. ACONER o Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico) en las cuales se unifiquen los estándares esperados por el Departamento de la Vivienda. Esto ayudará a aumentar el alcance de proyectos en un menor tiempo.*

- iv. *Añadir opciones a los diseños estandarizados de energía y agua para hacer cambios que respondan a la cantidad y necesidades de las personas que viven en la vivienda. [...]*
- v. *Mejoras al portal de transparencia del programa*

*c. Programa de Reparación de Techos Azules*

*Hispanic Federation aplaude la adopción de este programa y solicita que la agencia flexibilice al mayor grado posible los documentos alternos requeridos para probar interés propietario, según lo permite la regulación federal. A su vez, solicita la creación inmediata de un portal de transparencia del programa que, entre otras cosas, publique la información requerida en reiteradas ocasiones por Hispanic Federation para beneficio público:*

- i. Data de estudio geo-espacial que presenta 18,000 hogares con toldo azul alrededor de la isla.*
- ii. Número de viviendas con toldos azules por municipio.*
- iii. Número de viviendas con toldos azules que solicitaron asistencia bajo el Programa R3 y/o este programa, por municipio.*
- iv. Número de solicitudes de viviendas con toldos azules aprobadas.*
- v. Número de solicitudes de viviendas con toldos azules denegadas.*
- vi. Número de viviendas con toldos azules referidas al Programa de Autorización de Títulos de propiedad antes de poder obtener la ayuda del programa.*
- vii. Número de viviendas con toldos azules en los que se ha iniciado la reparación, reconstrucción o reubicación, por municipio.*
- viii. Número de viviendas con toldos azules en los que se ha completado la reparación o reconstrucción por municipio.*
- ix. Información de los sub-recipientes o administradores: municipios, un consorcio de municipios, ONG o agencias gubernamentales.*

x. Datos demográficos de los participantes: personas de edad avanzada, mujeres, menores de edad, personas con discapacidad, etc.

## **II. COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES A PROGRAMAS DE ECONOMÍA**

### **a. Programa de Renacer Agrícola**

#### **i. Educación y apoyo técnico**

Hispanic Federation reconoce la campaña educativa del Departamento de la Vivienda en colaboración con el Fideicomiso de Ciencia, Tecnología e Innovación de Puerto Rico para visibilizar la oportunidad de financiamiento que provee el programa. A su vez, reconocemos que actualmente existen 7 centros de ayuda presencial en los municipios de Jayuya, Utuado, Cabo Rojo; Camuy, Cayey, San Lorenzo y San Juan.

Sin embargo, en mayo de 2021, Hispanic Federation llevó a cabo una breve encuesta telefónica a 140 caficultores de pequeña escala participantes de nuestra iniciativa de café. De estos, 114 (81%) informaron no haber solicitado al programa. A su vez, de estos 114, 83 (73%) especificó no haber solicitado por no conocerlo. Otros, informaron no haber solicitado por falta de documentos u otras razones. Por esto, recomendamos continuar diversificando los esfuerzos de educación sobre el programa.

[...] [N]os preocupa que el proceso de solicitud continúe siendo únicamente digital. Entendemos pertinente diversificar los métodos para poder llenar la solicitud o equipar los centros de ayuda con computadoras para que agricultores puedan completar su solicitud.

Entendemos que se debe aumentar la cantidad de manejadores de casos y personal experto en ciencias agronómicas para proveer y maximizar el acompañamiento técnico que necesitan los agricultores para completar el proceso de solicitud [...]

#### **ii. Definición de finca familiar y creación de grupos prioritarios**

Reiteramos que se debe definir lo que es una finca familiar pequeña en el contexto de Puerto Rico e identificar puntualmente quienes son prioridad para recibir estas subvenciones. Según el censo agrícola de 2018, existen alrededor de 8, 230 fincas en Puerto Rico. De estas, 26% son de menos de 10 acres de tierra y 46% de sólo 10 a 20 acres. Aproximadamente el 75% de todas las fincas en Puerto Rico son menores de 50 cuerdas en tamaño. Por tal razón, recomendamos crear grupos prioritarios adicionales para evitar que agricultores de ingresos anuales de menos de \$10,000 compitan en orden de llegada ("first come first served") con agricultores que generan más de \$50,000, \$100,000 y hasta más de \$150,000 anual.

#### **iii. Flexibilización de documentos requeridos**

[...] Recomendamos flexibilizar la documentación requerida para que los agricultores puedan comprobar la tenencia de las tierras donde mantienen su producción. A su vez, flexibilizar la evidencia requerida para comprobar la experiencia o capacidad en el manejo agrícola, ya que hay agricultores con vasta experiencia que nunca han tenido patrono y/o estudios formales.

#### **iv. Portal de Transparencia**

Recomendamos mantener el Portal de Transparencia del Programa Renacer Agrícola actualizado y con información suficiente que garantice su fiscalización e implementación efectiva.

### **III. RECOMENDACIONES GENERALES REITERADAS POR HISPANIC FEDERATION EN LA SÉPTIMA ENMIENDA SUSTANCIAL**

#### *a. Necesidades No Satisfechas*

*El Departamento de la Vivienda está en la obligación de identificar y utilizar “la mejor información disponible” para el diseño e implementación de los diferentes programas y la política pública contenida en este plan. La identificación de todo Puerto Rico como “Área Más Afectada” invisibiliza sectores que se vieron desproporcionalmente afectados y, en muchas ocasiones, ni siquiera figuran en los casos de la Administración de Pequeños Negocios, porque un préstamo no atendía sus necesidades.*

*El análisis presentado en el Plan de Acción aún carece de un componente espacial necesario para desarrollar esta caracterización de la población más afectada y necesidades no satisfechas responsablemente. Los datos agregados publicados se encuentran por código postal (zip-code), cuando dicha escala no es lo suficientemente específica para este tipo de análisis. Se necesita data y análisis a escalas más locales y comunitarias para una distribución justa de los recursos disponibles. Por esto, solicitamos al Departamento de Vivienda que exija a FEMA la data necesaria y lleven a cabo análisis a escalas más locales y comunitarias que le permitan identificar efectivamente las “Áreas Más Afectadas” y necesidades no satisfechas por los huracanes Irma y María en Puerto Rico. Esta es la única forma de lograr una distribución justa de los fondos de recuperación.*

#### *b. Viviendas abandonadas*

*En Puerto Rico hay más de 300,000 viviendas en abandono. Por esto, recomendamos incentivar el redesarrollo de estas viviendas mediante los programas CDBG, conforme lo permita el marco legal aplicable.*

#### *c. Eliminar los requisitos de reembolso y pareo de fondos*

*Muchas organizaciones sin fines de lucro locales no tienen la capacidad financiera para cumplir con los mecanismos de reembolso o pareo de fondos. Por esto, recomendamos eliminar dichos requisitos.*

#### *d. Participación Ciudadana – Comité de Asesoría Ciudadana*

*El 13 de julio de 2021, el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico notificó la publicación de la segunda versión de la Guía Operativa del Comité de Asesoría Ciudadana (CAC) para estructurar el funcionamiento de dicho comité en la administración de los programas CDBG-DR y CDBG-MIT. [...] Al leer la nueva guía publicada, notamos que aún existe un gran espacio y oportunidad para mejorarla con la retroalimentación de los participantes del CAC de una manera democrática. Aún entendemos que un proceso formal de enmiendas a la guía es necesario antes de tener que firmar el registro de miembros del CAC. Reiteramos que responsablemente debemos conocer de forma clara y definitiva cuáles son los poderes y responsabilidades que asumiría un miembro del colectivo al firmar dicho registro.*

*Hispanic Federation reconoce que los trabajos sustantivos del CAC deben comenzar ya. Tenemos el compromiso de continuar participando y fomentando la participación de diversas organizaciones en este espacio de colaboración. Sin embargo, condiciona su potencial suscripción al Formulario de Registro de miembros a que la guía incluya enmiendas que atiendan responsablemente los siguientes asuntos:*

- i. La guía requiere que los miembros presenten recomendaciones escritas ante la*

- agencia.
- ii. La guía establece que el servicio voluntario en el CAC tiene la responsabilidad de garantizar la representación del amplio interés público, incluidos los grupos marginados.
  - iii. La guía establece que el Coordinador del CAC supervisará el proceso participativo y será el enlace entre el comité y la agencia.
  - iv. La guía establece que la Junta Directiva del CAC será nominada por los miembros del CAC y nombrada por el Departamento de la Vivienda.
  - v. La guía establece que los integrantes de la Junta Directiva deberán tener un área de experiencia relevante para los programas CDBG-DR y CDBG-MIT que pueda compartir con el grupo para el beneficio de hacer recomendaciones.
  - vi. La guía establece que la Junta Directiva tomará las decisiones finales en nombre del CAC.
  - vii. La guía establece que el Secretario de Vivienda tomará las decisiones finales y a veces puede estar en desacuerdo con el consejo del CAC.
  - viii. La guía no reconoce ningún poder vinculante del CAC sobre las decisiones que tome el Departamento de la Vivienda.
  - ix. La guía establece que los integrantes del CAC deben informar sobre sus actividades de divulgación, por lo menos, una vez al trimestre. En particular, especifica que los miembros deberán actuar como colaboradores y participar en la distribución de actualizaciones durante el proceso de recuperación y de desarrollo e implementación de los programas CDBG.
  - x. La guía establece unos requisitos éticos y exige que los miembros del CAC llenen un documento sobre el conflicto de intereses.
  - xi. La guía establece que todo documento generado por el CAC, que la Junta Directiva apruebe y determine que es final, será de carácter público.
  - xii. La guía no establece un calendario de reuniones ni proceso para generar agendas de trabajo.

Por todo lo anterior, Hispanic Federation reitera su solicitud presentada el 26 de mayo y 10 de junio de 2021, al Departamento de la Vivienda sobre comenzar un proceso participativo de enmienda a la Guía Operacional del Comité de Asesoría Ciudadana, ANTES de que sus integrantes deban firmar el Registro de miembros del CAC. [...]

[...] Hispanic Federation reitera y no renuncia a las recomendaciones presentadas en comentarios anteriores que no han sido atendidas por la agencia. Respetuosamente, esperamos que los comentarios aquí presentados sean de utilidad."

#### **Respuesta del Departamento de la Vivienda:**

Gracias por su comentario en respuesta a esta séptima enmienda al Plan de Acción CDBG-DR.

El Programa R3 y el Programa de Autorización de Títulos establecen métodos alternativos para que Solicitantes que no tienen un título perfeccionado puedan evidenciar sus derechos sobre una propiedad. En consideración del gran número de Solicitantes sin títulos perfeccionados, estamos de acuerdo que esta medida facilita y expande las oportunidades para que más Solicitantes puedan ser determinados como elegibles para recibir asistencia del Programa.

Vivienda agradece y tomara en consideración sus recomendaciones para mejorar las medidas que toma el Programa R3 para minimizar los desplazamientos.

*Programa de Instalaciones Comunitarias de Resiliencia Energética y Abastecimiento de Agua (CEWRI, por sus siglas en inglés)*

El Programa tiene un componente de orientación y capacitación a los Solicitantes en el cual los Instaladores/Contratistas tienen la responsabilidad de orientar y capacitar a los solicitantes con respecto a la operación y el mantenimiento de los sistemas y equipos instalados. Dichos Instaladores/Contratistas deben entregar todos los Manuales de Operación y Mantenimiento aplicables de los sistemas instalados a cada Solicitante que reciba un sistema, junto con cualquier otro documento requerido por el Programa. Además, el Programa está realizando unos esfuerzos con el Departamento de Energía de los Estados Unidos para el desarrollo de unos entrenamientos para los Solicitantes a quienes se les instaló el sistema fotovoltaico con la posibilidad de que también dicho entrenamiento esté disponible al público en general.

Todo sistema debe cumplir con los códigos, leyes y regulaciones vigentes y aplicables con relación a la instalación de un sistema fotovoltaico. Además, los Instaladores/Contratistas del Programa deberán instalar equipos de sistemas solares de conformidad y en cumplimiento con el Código Residencial de Puerto Rico de 2018 (PRRC, por sus siglas en inglés), Código Eléctrico Nacional (NEC, por sus siglas en inglés) y con las normas y regulaciones de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico (AEE), LUMA y Oficina de Gerencia de Permiso (OGPe).

El diseñador encargado del diseño de los Sistemas es también responsable por la evaluación preliminar (Pre-Installation Assessment, en inglés). Dicho componente y evaluación es de suma importancia para determinar la Elegibilidad de la Vivienda y, por ende, establecer cuáles equipos se instalarán, por lo que se requiere tener años de experiencia.

Uno de los propósitos del Programa CEWRI es proveerle a los participantes elegibles, soluciones de eficiencia energética para promover la resiliencia mediante la instalación de sistemas fotovoltaicos con batería para las cargas críticas. Por tal razón se han estandarizado los sistemas fotovoltaicos que se instalarán en las residencias. Ambos paquetes estándar tendrán la capacidad de suplir electricidad a una lista detallada de aparatos, electrodomésticos y accesorios de iluminación identificados como cargas críticas. En el caso de los sistemas de almacenamiento de agua, si lo permite la estructura del techo, el tanque de almacenamiento de agua almacenará hasta un máximo de 500 galones por hogar. La capacidad del tanque debe ser definida por el diseñador de acuerdo con las necesidades del hogar. Favor referirse a las Guías del Programa para más información.

Una vez se lance el Programa de Reparación de Techos Azules, el Portal de Transparencia proveerá información adicional de estatus y presupuesto del Programa. Además, se evaluará la posibilidad de incluir información adicional recomendada.

En atención a su solicitud de información sobre lo que constituye una "pequeña finca familiar" bajo el Programa Renacer, las Guías del Programa establecen que la definición de este término fue adoptada a base de la definición provista por el Servicio de Investigación Económica (ERS, por sus siglas en inglés) del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA). Se detalla en las Guías del Programa Renacer que:

"Se requerirá que estas entidades elegibles cumplan con los límites de tamaño que establece la clasificación del USDA para una 'finca familiar pequeña', según se define a continuación.

Según la tipología de fincas que estableció el Servicio de Investigación Económica (ERS, por sus siglas en inglés) del USDA, las 'fincas familiares pequeñas' se definen como operaciones con un ingreso agrícola bruto anual en efectivo (GCFI, por sus siglas en inglés) inferior a trescientos cincuenta mil dólares (\$350,000). Esta clasificación abarca el ochenta y nueve por ciento (89%) de las fincas, y permite que el programa tenga un impacto más efectivo en la economía agrícola de Puerto Rico."

El Plan de Acción también incluye una sección donde detalla el proceso de la evaluación de necesidades no satisfechas y la identificación de las demográficas más impactadas y vulnerables. Esto significa que, aunque todas las áreas de Puerto Rico califican como "áreas más afectadas", el Plan de Acción provee mecanismos que utiliza para atender necesidades no satisfechas de mayor urgencia, tales como el Índice de Vulnerabilidad Social. Para obtener más información sobre estos procedimientos, por favor visite la sección de "Evaluación de Necesidades No Satisfechas" del Plan de Acción, disponible a través del siguiente enlace: <https://cdbg-dr.pr.gov/plan-de-accion/>.

Las guías operacionales del Comité de Asesoría Ciudadana (CAC) le dan autoridad la Junta Directiva del CAC para tomar decisiones finales en nombre del Comité. Miembros del CAC pueden someter recomendaciones para esta Junta Directiva y, según se indica en las guías: "Todos los integrantes del CAC tienen que comprometerse a desarrollar un consenso (cuando sea posible) y recomendaciones detalladas para actuar en asuntos complejos que afectan a la comunidad en general.". Estas medidas promueven la colaboración entre la Junta Directiva y los miembros del CAC y les provee a todos los miembros la oportunidad de participar en el proceso de toma de decisiones.

En protección de los intereses de la comunidad puertorriqueña, las guías operacionales del CAC establecen que: "[e]l Secretario de Vivienda se reserva el derecho a discrepar del consejo del Comité cuando su recomendación esté en conflicto con el interés colectivo de los ciudadanos o con las obligaciones de cumplimiento."

Si desea acceder a información y recursos sobre el Comité de Asesoría Ciudadana, visite el siguiente enlace: <https://cdbg-dr.pr.gov/comite-asesor-cac/>.

Vivienda le agradece su participación en este periodo de comentarios públicos para la séptima enmienda del Plan de Acción CDBG-DR.