

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA DE PUERTO RICO 2024-2030



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO

Cypp

El Plan Estatal de Vivienda fue desarrollado a través de un proceso de planificación participativa guiado por un Comité de Planificación compuesto por representantes de las distintas agencias que manejan los programas de vivienda y personal de la firma de consultoría, asistencia técnica y planificación Estudios Técnicos, Inc.



Cypp

MENSAJE DE LA SECRETARIA DE LA VIVIENDA

Con mucho orgullo, junto al equipo del Departamento de la Vivienda y siguiendo la política pública de nuestra Gobernadora, la Hon. Jennifer González Colón, les presento el Plan Estatal de Vivienda 2024-2030. Este plan no es solo un documento; es la hoja de ruta que guiará nuestros esfuerzos para garantizar que cada familia en Puerto Rico tenga acceso a un hogar digno, seguro y asequible.

Tras un análisis profundo y exhaustivo de la situación actual de la vivienda en nuestro archipiélago, y gracias a las valiosas aportaciones de profesionales, líderes comunitarios y ciudadanos, hemos identificado 202 estrategias claves que serán la base de nuestras acciones en los próximos años, estas son:

Aumentar la producción y acceso equitativo a vivienda asequible: Puerto Rico necesita más viviendas que estén al alcance de todos, sin importar su nivel de ingresos. Para lograrlo, vamos a impulsar la innovación en los materiales de construcción, a simplificar los procesos de permisos y a buscar nuevas fuentes de financiamiento.

Fortalecer el ecosistema de servicios de apoyo asociado a la tenencia y estabilidad en la vivienda: Un hogar no es solo un techo. Es fundamental brindar servicios de apoyo a las familias, como consejería financiera, asistencia legal y programas de salud. De esta manera, garantizamos que puedan mantener sus hogares y construir un futuro próspero.

Promover una respuesta coordinada a la situación de la vivienda, fundamentada en la unión de esfuerzos multisectoriales y una política pública integrada: La viabilidad de vivienda es un problema complejo que requiere la colaboración de todos los sectores de la sociedad. Trabajaremos de la mano con el sector público, el sector privado, las organizaciones sin fines de lucro y la comunidad para desarrollar soluciones innovadoras y efectivas.

Potenciar la capacidad institucional y de ejecución de los sectores público, privado, sin fines de lucro y comunitario vinculados a la vivienda: Para lograr nuestros objetivos, necesitamos fortalecer las capacidades de todas las entidades que trabajan en el sector de la vivienda. Ofreceremos capacitación, asistencia técnica y recursos para que puedan desarrollar proyectos exitosos y sostenibles.

Adelantar el desarrollo de ciudades y comunidades resilientes y sostenibles: Nuestras comunidades deben ser resilientes a los embates del cambio climático y a otros desastres naturales. Promoveremos la construcción de viviendas seguras y adaptadas a las condiciones de nuestro entorno, y fomentaremos el uso de energías renovables y prácticas sostenibles.

Estas cinco estrategias no fueron elegidas al azar. Son el resultado de un riguroso proceso de análisis y consulta, en el que hemos considerado las necesidades y las prioridades de nuestra gente. Son la respuesta a los retos que enfrentamos como sociedad, y el camino que debemos seguir para construir un futuro mejor para todos los puertorriqueños.

Sé que este camino no será fácil. Encontraremos obstáculos y desafíos. Pero tengo la certeza de que, juntos, podemos superar cualquier adversidad. Cuento con el talento, la experiencia y la dedicación de cada uno de los empleados del Departamento de la Vivienda, a quienes les reitero mi compromiso de mantener un diálogo abierto y constructivo. Sus ideas, sugerencias y comentarios son fundamentales para lograr nuestros objetivos. Las puertas de mi oficina están siempre abiertas para ustedes.

Como siempre, encomendémonos a Dios y sigamos trabajando incansablemente por el bienestar de nuestra gente. Confiamos en que, con este plan, lograremos transformar la realidad de la vivienda en Puerto Rico y construir un futuro más digno y seguro para todos.



Cidry Pérez Peña
Secretaria de la Vivienda



CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I: METODOLOGÍA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN	10
FASE 1: ORGANIZACIÓN Y EXPLORACIÓN	10
FASE 2: DIAGNÓSTICO Y EVALUACIÓN	11
FASE 3: DESARROLLO DEL PLAN	12
FASE IV: DIVULGACIÓN	13
CAPÍTULO II: CONTEXTO SOCIAL Y ECONÓMICO	15
LA SITUACIÓN ECONÓMICA DE LAS FAMILIAS	16
TENDENCIAS EN LA PRODUCCIÓN Y EL EMPLEO	17
IMPACTO DEL EMPLEO EN EL CRECIMIENTO POBLACIONAL	21
TENDENCIAS DE LA POBLACIÓN	22
EL ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN	22
CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN NATURAL	23
LA FORMACIÓN DE HOGARES	25
POBLACIONES CON NECESIDADES ESPECIALES	27
ADULTOS MAYORES	28
HOGARES MONOPARENTALES CON MENORES DE 18 AÑOS	29
JÓVENES DE 18 A 24 AÑOS	30
PERSONAS SIN HOGAR	31
PERSONAS CON DIAGNÓSTICO POSITIVO AL VIH	34
PERSONAS QUE PRESENTAN ALGUNA DISCAPACIDAD	35
CAPÍTULO III: ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA	38
INDICADORES GENERALES DE LA VIVIENDA	38
UNIDADES DE VIVIENDA Y LA VIVIENDA VACANTE	38
TIPO DE UNIDADES	39
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	40
TENENCIA DE VIVIENDA	42
VALOR MEDIANO DE LA VIVIENDA	42
UNIDADES DE PROPIETARIOS CON HIPOTECAS	43
COSTO MENSUAL DE LA VIVIENDA	44
LOS PROBLEMAS DE LA VIVIENDA	44
DISPARIDADES EN LA VIVIENDA	46
DEMANDA DE VIVIENDA	49
EL PROBLEMA DE LA ASEQUIBILIDAD DE VIVIENDA	51
PROYECTOS DE VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN	53
VIVIENDA REPOSEÍDA	54
LISTA DE ESPERA VIVIENDA PÚBLICA	56
CONTRATOS POR VENCER DE PROYECTOS SUBSIDIADOS	57
LOS ALQUILERES DE CORTO PLAZO	58
CAMBIO CLIMÁTICO Y LA VIVIENDA	60
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE FUENTES SECUNDARIAS Y CONSULTA CON GRUPOS DE INTERÉS	

CYPP

INVENTARIO DE POLÍTICAS PÚBLICAS Y RECURSOS VINCULADOS A LA VIVIENDA EN PUERTO RICO.....	67
POLÍTICAS PÚBLICAS.....	68
RECURSOS.....	70
ANÁLISIS DE OTROS ESTUDIOS Y PLANES RELACIONADOS CON LA VIVIENDA.....	73
ESTUDIOS REVISADOS.....	74
PLANES.....	78
RESUMEN DE ASPECTOS SOBRESALIENTES DE LAS ENTREVISTAS A PROFUNDIDAD Y ENCUESTA A PROVEEDORES DE SERVICIOS DE VIVIENDA.....	81
ENTREVISTAS A PROFUNDIDAD.....	81
ENCUESTA A PROVEEDORES DE SERVICIOS DE VIVIENDA.....	107
CAPÍTULO V: PLAN ESTRATÉGICO Y DE ACCIÓN.....	116
RETOS ASOCIADOS A LA VIVIENDA: IMPLICACIONES DEL ENTORNO SOCIAL, ECONÓMICO Y AMBIENTAL.....	117
PLAN ESTRATÉGICO Y DE ACCIÓN.....	121

Lista de ilustraciones:

Ilustración 1: Asuntos de política pública y acción establecidos en los planes estatales previos.....	1
Ilustración 2: Metas estratégicas.....	8
Ilustración 3: Acercamiento para el desarrollo del plan.....	10
Ilustración 4: Taller de Planificación Participativa.....	13
Ilustración 5: Características sociodemográficas de los adultos mayores de 60 años en Puerto Rico.....	28
Ilustración 6: Vivienda inadecuada entre los adultos mayores.....	29
Ilustración 7: Características sociodemográficas de los jóvenes de 18 a 24 años en Puerto Rico.....	31
Ilustración 8: Mapa de personas sin hogar identificadas 2024.....	32
Ilustración 9: Valor de la vivienda e ingreso.....	43
Ilustración 10: Propietarios de vivienda sin hipoteca.....	44
Ilustración 11: Carga excesiva de la vivienda, asequibilidad.....	45
Ilustración 12: Índice de vulnerabilidad social por municipio.....	47
Ilustración 13: Ubicación de los proyectos propuestos.....	54
Ilustración 14: Contratos de proyectos multifamiliares asistidos y de sección 8.....	58
Ilustración 15: Número de unidades de arrendamiento a corto plazo por Grupo Censal.....	59
Ilustración 16: Penetración de unidades de arrendamiento a corto plazo por Grupo Censal (% de la vivienda ocupada).....	59
Ilustración 17: Estructuras susceptibles a deslizamiento.....	64
Ilustración 18: Estructuras en zonas inundables.....	64
Ilustración 19: Estructuras susceptibles a un aumento del mar de tres pies (3').....	65
Ilustración 20: Estructuras en zonas susceptibles a licuación.....	65
Ilustración 21: Estructuras susceptibles a deslizamiento por terremoto.....	66
Ilustración 22: Marco institucional local y entidades vinculadas al tema.....	70
Ilustración 23: Recursos económicos vinculados a la vivienda.....	71

CYPP

Ilustración 24: Análisis de contenido-componentes	73
Ilustración 25: Recomendaciones provistas por las personas entrevistadas para fortalecer la política pública vinculada a la vivienda	93
Ilustración 26: Opinión sobre áreas vinculadas con la vivienda en Puerto Rico (partiendo de una escala donde 10 es el nivel óptimo)	93
Ilustración 27: Áreas de Política Pública que consideran necesario mantener	103
Ilustración 28: Metas del Plan Estatal 2024-2030	123

Lista de gráficas:

Gráfica 1: Ingreso mediano del hogar	16
Gráfica 2: Coeficiente de GINI	17
Gráfica 3: PNB real (% crecimiento): Años fiscales 2006-2022	17
Gráfica 4: Empleo asalariado 2006-2022 (en miles de empleados)	18
Gráfica 5: Empleo en la construcción 2006-2022 (miles).....	19
Gráfica 6: Empleo asalariado 2021-2023 (promedio de enero a noviembre – miles)	20
Gráfica 7: Proyecciones económicas - Años fiscales 2023-2028	20
Gráfica 8: Población Total y Cambio Poblacional en Puerto Rico, Censo Decenal 2000 – 2020	21
Gráfica 9: Población Total de Puerto Rico Estimada, 2020 - 2023	21
Gráfica 10: Migración Neta en Puerto Rico	22
Gráfica 11: Nacimiento y defunciones en Puerto Rico 2010-2022.....	24
Gráfica 12: Perfil de las personas sin hogar 2024.....	32
Gráfica 13: Otros indicadores de la población sin hogar	34
Gráfica 14: Unidades de vivienda en cada estructura, ACS 2022 (estimados de 5 años)	39
Tabla 15: Año de construcción de la vivienda en Puerto Rico	40
Gráfica 16: Tenencia de vivienda, ACS 2022 (estimados de 5 años)	42
Gráfica 17: Índice de vivienda asequible - ETI.....	51
Gráfica 18: Venta de unidades de vivienda (#) acumulado a enero - septiembre de cada año	52
Gráfica 19: Ejecuciones hipotecarias 2008 a 2022 y Q1 y Q2 2022 y 2023.....	55
Gráfica 20: PRPHA Lista de espera combinada (PH & HCV): Total de hogares en lista de espera (HH) = 20,372 (marzo 2023)	56
Gráfica 21: Tipos de piezas identificadas	69
Gráfica 22: Áreas temáticas*	70
Gráfica 23: Función principal que realizan las personas entrevistadas	82
Gráfica 24: Servicios que ofrecen las entidades que participaron de la encuesta	108
Gráfica 25: Fuentes de ingreso o incentivos con los que cuenta su entidad para la provisión de estos servicios vinculados a la vivienda	109
Gráfica 26: Poblaciones que consideran más afectadas por las necesidades	111
Gráfica 27: Percepciones sobre distintos temas asociados a la vivienda	112
Gráfica 28: Tipo de vivienda que consideran más necesaria según los proveedores .	113
Gráfica 29: Tipo de tenencia que considera necesaria	113
Gráfica 30: Segmentos del mercado donde considera que es más necesaria la vivienda	114
Gráfica 31: Políticas del Plan que consideran que continúan siendo necesarias en la actualidad.....	115

CYPP

Gráfica 32 Áreas en las que consideran importante recibir capacitación 115

Lista de tablas:

Tabla 1: Comité de planificación	11
Tabla 2: Cambio en el número de hogares 2011-2021 por ingreso y edad (todos los hogares)	26
Tabla 3: Cambio en el número de hogares (2011-2021) por edad y nivel de ingreso (Renta)	27
Tabla 4: Perfil de hogares monoparentales y cómo comparan con los datos para Puerto Rico	30
Tabla 5: Hogares con presencia de personas con discapacidad y problemas de vivienda	36
Tabla 6: Otro estado de vacante de vivienda en Puerto Rico	38
Tabla 7: Problemas severos en la vivienda por raza o etnia - arrendadores	48
Tabla 8: Carga excesiva en la vivienda por raza o etnia – arrendadores	49
Tabla 9: Ventas de vivienda por nivel de ingreso del comprador, 2018-2022 HMDA (unidades con hipotecas)	50
Tabla 10: Lista de proyectos	54
Tabla 11: Métrica de calidad de activos de los bancos de Puerto Rico (%)	56
Tabla 12: PRPHA Lista de espera combinada (PH & HCV): Información general	57
Tabla 13: PRPHA Lista de espera combinada (PH & HCV): límite de ingresos	57
Tabla 14: Matriz de fondos – asignaciones anuales al estado por fórmula o en bloque recibidos por agencias del estado.....	72
Tabla 15: Matriz de fondos – asignaciones especiales en el contexto de desastres (CPD) – one time awards.....	73
Tabla 16: Necesidades principales asociadas a la vivienda identificadas en los estudios revisados	76
Tabla 17: Recomendaciones provistas en los estudios revisados	77
Tabla 18: Necesidades principales identificadas en los planes examinados	79
Tabla 19: Recomendaciones que proveen los planes revisados.....	80
Tabla 20: Sector en el que se desempeña persona entrevistada relacionadas con vivienda	81
Tabla 21: Experiencia en años relacionados en funciones que involucran temas de vivienda en Puerto Rico	82
Tabla 22: Comparación de la situación actual de la vivienda con la de hace diez años	83
Tabla 23: Iniciativas, modelos o programas con éxito para atender necesidad o problemas de vivienda	100
Tabla 24: Cantidad de personas entrevistadas que habían escuchado sobre el Plan Estatal de Vivienda	102
Tabla 25: Cantidad de personas entrevistadas que habían escuchado sobre el Plan Estatal de Vivienda y participó de alguno de los planes previos.....	102
Tabla 26: Poblaciones a las que le brindan servicios.....	108

CYPP

Lista de abreviaturas

ACS	<i>American Community Survey</i> (Encuesta de la Comunidad Americana)
AFV	Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico
AVP	Administración de Vivienda Pública
CDBG	<i>Community Development Block Grant Disaster Recovery</i> (Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario)
CDBG DR	<i>Community Development Block Grant Disaster Recovery</i> (Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para la Recuperación ante Desastres de Puerto Rico)
CDBG DR MIT	<i>Community Development Block Grant Disaster Recovery</i> (Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para la Recuperación ante Desastres de Puerto Rico, Mitigación)
CHAS	<i>Comprehensive Housing Affordability Strategy</i>
CHDO	<i>Community Housing Development Organization</i>
CoC	Continuum of Care
DDEC	Departamento de Desarrollo Económico y Comercio
DFPR	Departamento de la Familia de Puerto Rico
DVPR	Departamento de la Vivienda de Puerto Rico
DRNA	Departamento de Recursos Naturales y Ambientales
DSPR	Departamento de Salud de Puerto Rico
ES	<i>Emergency Shelter</i> (albergue de emergencia)
ESG	<i>Emergency Solutions Grant</i> (Programa de Soluciones de Emergencia)
FDIC	<i>Federal Deposit Insurance Corporation</i>
FEMA	<i>Federal Emergency Management Agency</i>
HBA	<i>Home Buyer Assistance</i> (programa de asistencia al comprador)
HMDA	<i>Home Mortgage Disclosure Act</i>
HMGP	<i>Hazard Mitigation Grant Program</i> (Programa de Subvenciones para la Mitigación de Riesgos)
HOME	Programa HOME Investment Partnerships
HOME-ARP	Programa HOME American Rescue Plan

HOPWA	Housing Opportunities for Persons with AIDS
HTF	Housing Trust Fund
HUD	Housing and Urban Development
JPPR	Junta de Planificación de Puerto Rico
NMEAD	Negociado Manejo de Emergencia y Administración de Desastres
OCIF	Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras
OGPE	Oficina de Gerencia y Permisos
OSFL	Organización sin fines de lucro
PNB	Producto Nacional Bruto
PRCCC	<i>Puerto Rico Climate Change Council</i>
PRPHA	<i>Puerto Rico Public Housing Administration</i>
PSH	<i>Permanent Supportive Housing (Vivienda Permanente con Servicios de Apoyo)</i>
PUMS	<i>Public Use Microdata Sample</i>
SH	<i>Save Haven</i>
R3	Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (CDBG-DR)
TH	<i>Transitional Housing (vivienda transitoria)</i>

CYPP



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO



Cypp

Introducción

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2024-2034

Introducción

El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (DVPR) es la agencia responsable de elaborar y ejecutar la política pública de la vivienda en el País. Su misión es aumentar el inventario de viviendas, administrar los proyectos de vivienda pública existentes y ofrecer programas de subsidios a individuos y familias de bajos o medianos recursos que les permita contar con un hogar digno, seguro y propio que contribuya al mejoramiento de su calidad de vida y autosuficiencia.

Para cumplir con su misión, el DVPR recibe y maneja asignaciones de fondos estatales y federales para implementar iniciativas, programas y proyectos relacionados con la vivienda. Como parte de su gestión, en el 2010 el DVPR desarrolló el primer Plan Estatal de Vivienda en el marco de un acuerdo de Asistencia Técnica entre el Gobierno de Puerto Rico y el Departamento Federal de la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés). Este primer Plan abarcó los periodos de 2011 al 2015. A través del proceso de planificación de ese momento, se buscó llevar a cabo un análisis sistemático del mercado de vivienda para sentar las bases para el desarrollo de un plan integrado, dirigido a atender las necesidades y brechas identificadas. En el 2013, se actualizó el Plan para incorporar nuevas medidas de política pública de acuerdo con la información socioeconómica y de mercado más reciente.

Ilustración 1: Asuntos de política pública y acción establecidos en los planes estatales previos



CYPP

Ante las transformaciones demográfica, social, económica y ambiental que ha atravesado el País durante los pasados años y la manera en que estas inciden en la vivienda, se entendió necesario actualizar el Plan Estatal de Vivienda 2014-2018. A pesar de los retos que ha enfrentado Puerto Rico, ha habido un progreso en atender la situación de vivienda. En conjunto con otras agencias bajo su sombrilla, como la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV) y la Administración de Vivienda Pública (AVP), el DVPR continúa trabajando arduamente para alcanzar el objetivo de lograr que todas las personas en Puerto Rico tengan un techo seguro y digno. Sus equipos de trabajo están enfocados en ofrecer soluciones y asistir a los residentes del archipiélago y, en particular, aquellos ciudadanos y ciudadanas de ingresos bajos y poblaciones que enfrentan niveles mayores de necesidad o vulnerabilidad.

En el caso de la AFV, esta es una corporación pública creada mediante la aprobación de la Ley 103 de 11 de agosto de 2001, según enmendada, cuya misión principal es promover el desarrollo de vivienda de interés social y proveer facilidades de financiamiento, subsidios e incentivos para que las personas puedan adquirir o arrendar un hogar digno. Por su parte, la AVP es otra instrumentalidad que tiene la responsabilidad de administrar el programa de vivienda pública de Puerto Rico y diversas actividades y programas especiales.

Actualmente, el DVPR cuenta con los fondos CDBG-DR y CDBG-MIT otorgados a Puerto Rico para la recuperación de los huracanes Irma y María, así como otros eventos que han afectado al País en los años recientes. Dichos fondos ayudan a materializar sus planes de vivienda, proveyendo el financiamiento y respaldo necesarios para el desarrollo e implementación de programas enfocados en el Sector de Vivienda. Esto ha permitido, a su vez, el lanzamiento de cerca de una decena de programas dirigidos a asistir a miles de familias alrededor del archipiélago.

El DVPR está comprometida con la transformación de Puerto Rico y lo ha demostrado a través de los resultados obtenidos de cada uno de estos programas asistiendo a sobre 9,300 participantes a través del programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (R3) el cual proyecta impactar alrededor de 12,000 familias alrededor de todo Puerto Rico. De igual forma, el Programa de Brecha de CDBG-DR de los Créditos

Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos (LIHTC, por sus siglas en inglés), ha logrado la construcción de sobre 850 unidades de vivienda de alquiler asequible para cientos de ciudadanos y ciudadanas de ingresos bajos y moderados. A través de este Programa actualmente se construyen más de 4,000 unidades adicionales aumentando el inventario de complejos multifamiliares y de égidás a través de diferentes regiones del archipiélago y esperando completar cerca de 3,300 viviendas en total.

Al presente, sobre 13,000 familias puertorriqueñas -entre ellas, más de 4,000 familias cuyas miembros fungen como personal esencial de recuperación- tienen un hogar propio gracias al Programa de Asistencia Directa al Comprador.

Con relación a la población de la Edad Dorada, 1,800 personas en 46 égidás participantes alrededor del archipiélago se benefician del programa de Subsidio de Alquiler.

Por otro lado, el programa de Vivienda de Interés Social (SIH, por sus siglas en inglés) se enfoca en desarrollar o mejorar aquellas estructuras en donde se provea un techo y servicios necesarios a poblaciones que experimenta niveles altos de necesidad o vulnerabilidad. Al momento de la publicación de este Plan, ocho (8) proyectos se encuentran en proceso de construcción o rehabilitación, con miras a culminar unas dieciocho (18) obras al cierre de este Programa para un total de sobre 280 unidades de vivienda de interés social y 130 camas de albergue que proveerán un techo seguro y otros servicios en un mismo lugar.

Reconociendo la necesidad de inventario de viviendas nuevas para asistir a comunidades que se encuentran en zonas de riesgo, se desarrolló el programa de SF-MIT. Desde su inicio en febrero de 2023, el Programa ha impactado a más de 14,000 viviendas, ha recibido 1,708 solicitudes, completado el proceso de admisión de 1,348 participantes y realizado la revisión de elegibilidad de 960 familias que viven en zonas de alto riesgo de inundación o en condiciones inhabitables debido a los daños causados por eventos de desastres.

Además, este programa, junto con la Iniciativa de Nuevos Desarrollos de Viviendas Unifamiliares, ha adjudicado 15 propuestas para construir sobre 1,380 unidades

CYPP

unifamiliares en Puerto Rico, disponibles para participantes de programas de recuperación y mitigación con vales de reubicación. Actualmente, 14 entidades han firmado contratos y avanzan en la evaluación ambiental federal, marcando un paso significativo hacia el objetivo de ofrecer viviendas seguras y resilientes.

El Programa de Mitigación para Viviendas de Interés Social (SIHM) subvencionará la construcción de estructuras donde se provean servicios a las poblaciones que experimentan niveles mayores de vulnerabilidad; recientemente, el Programa envió avisos de pre-elegibilidad a 24 entidades que proveen este tipo de servicio y que participaron del proceso de solicitud competitiva.

Bajo el Programa Multisectorial para la Mitigación Comunitaria (MSC, por sus siglas en inglés), la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña se encuentra completando su Plan de Adquisiciones de Servicios para el diseño conceptual del proyecto de vivienda de la comunidad del Caño Martín Peña, en San Juan. Además, el Programa está en proceso de identificar solares viables para las comunidades Juana Matos en Cataño y El Faro en Guayanilla. El Programa proyecta realizar unas 607 reubicaciones de viviendas unifamiliares.

Por otro lado, la AFV es responsable de manejar diversos programas y trabaja mano a mano con el programa CDBG-DR. La AFV está organizada en diversos departamentos con la encomienda de ejecutar sus programas, las principales son el Área Unifamiliar y el Área Multifamiliar.

La AFV, bajo la sombrilla del Departamento de la Vivienda, otorgó 220 préstamos hipotecarios con valor de \$12.9 millones para un promedio de \$59,056 por caso entre enero de 2021 a diciembre de 2023. De éstos, 120 casos recibieron asistencia del Programa de Asistencia directa al comprador (HBA, por sus siglas en inglés), con un valor de \$4,135,435 y con un promedio de \$34,462 por caso.

Bajo los programas de subsidios para pronto pago y gastos de cierre para ayudar a familias puertorriqueñas a adquirir vivienda, a través de los años, la AFV ha desembolsado \$524.2 millones a 64,591 familias a través de los programas La Llave para tu Hogar, Bono de Vivienda para Gastos de Cierre, Mi Nuevo Hogar y Mi Casa Propia.

Bajo el Programa HOME, la AFV ha expandido la oferta de vivienda de interés social, para familias de ingresos bajos y muy bajos, otorgando subsidios a Municipios, Organizaciones sin fines de lucro, Desarrolladores, Organizaciones de base comunitaria y a *Community Housing Development Organizations* (CHDOs).

El programa Housing Trust Fund (HTF), también administrado por la AFV, ha contribuido a aumentar el inventario de vivienda multifamiliar de alquiler y preservar las propiedades asequibles, seguras e higiénicas, para familias con ingresos bajos y extremadamente bajos. A través de estos fondos se promovieron proyectos como el Proyecto Río Plata en Comerío, con 90 unidades de interés social y el Proyecto Paraíso Dorado en Dorado, con 84 unidades de interés social. La AFV proyecta impactar 268 familias en los próximos 24 meses, con dos (2) proyectos de interés social que se encuentran bajo evaluación.

Con los fondos del HOME-ARP, una asignación especial otorgada a la AFV y dirigida a atender y prevenir el sinhogarismo, se proyecta crear 156 unidades de vivienda unifamiliar, en o antes del 2030. Este programa se origina de la Ley del Plan de Rescate Estadounidense, por medio de la cual la AFV recibió una asignación que asciende a \$49.6 millones.

Además, la unidad de Pagos de Subsidios y Honorarios Administrativos (PBCA) de la AFV se encuentra en proceso de otorgar \$69,385,338 en pagos de subsidios de asistencia (HAP), \$1,948,830 en honorarios administrativos y planifica procesar 1,162 vouchers.

Por otro lado, la AVP administra la segunda jurisdicción de vivienda pública más grande en los Estados Unidos, con aproximadamente 52,800 unidades bajo contrato con HUD en 328 proyectos de vivienda pública en 77 municipios. Las unidades tienen un porcentaje de ocupación de 95.7% y existe una lista de espera de 20,372 solicitantes. La AVP incorpora en su gestión diez (10) Agentes Gerenciales que apoyan en el manejo y operación de proyectos de vivienda pública.

Entre los programas y actividades principales de la AVP esta cuenta con los siguientes: Programa de Vivienda Pública; Programa de Vales para la Libre Selección de Vivienda (*Housing Choice Voucher Program- HCVP*); las Actividades de Redesarrollo y cuatro programas especiales. Estos programas especiales incluyen: Programa de

CYPP

Recuperación de Desastres; Programa de Asistencia de Alquiler de Emergencia; *Emergency Support Function* (ESF) – *Mass Care*; y el Programa de Gestión de Casos de Desastres de FEMA. Además, la AVP realiza múltiples actividades de desarrollo social y económico relacionadas con las comunidades a las que sirven, incluyendo el análisis de necesidades comunitarias, actividades de planificación, ofrecimiento de servicios, actividades de empoderamiento, actividades recreativas y deportivas y adiestramiento para la integración a la fuerza laboral, entre otras iniciativas.

El Programa de Vales para la Libre Selección de Vivienda (*Housing Choice Voucher Program- HCV*, Sección 8) maneja un total de 12,332 vales de asistencia de renta a individuos y 2,891 vales similares, pero atados a proyectos (*Project Based Voucher, PBV*). Entre los logros principales del programa se destacan: la inversión de \$1,653,319 en incentivos monetarios a propietarios de vivienda de alquiler para incentivar su participación en el programa (conocido en inglés como el *Landlord Incentive Initiative*); la inauguración del proyecto Manuel Mediavilla Negró II en Humacao, el cual consta de 90 unidades para adultos mayores y personas con discapacidades; y en el 2023 se proveyó vivienda estable y asequible a 79 sobrevivientes de violencia doméstica y 210 personas sin hogar.

La AVP también maneja actividades de redesarrollo de propiedades de vivienda pública. A junio de 2023, la agencia había encaminado cuatro (4) proyectos con 1,291 unidades, 1,082 para personas de ingresos bajos y moderados, y una inversión de \$592.0 millones. Además, se espera que se encaminen cinco (5) proyectos adicionales. Estos proyectos se unen a los proyectos Renaissance Square (Las Gladiolas) y Bayshore Villas (Puerta de Tierra), ambos en San Juan y que fueron completados en el 2018 y 2019, respectivamente.

Entre sus programas especiales más importantes se encuentran las Actividades de Recuperación de Desastres. Estas actividades cuentan con un presupuesto de implementación de \$2.07 millardos, que combina fondos de FEMA y de las aseguradoras privadas para el periodo que termina en el 2028, de los cuales la agencia tenía disponible \$1.31 millardos a junio de 2023. Estos fondos son para cubrir 408 proyectos de reconstrucción asociados con daños causados por el Huracán María a la propiedad y

CYPP

actividades de mitigación.

La AVP también es la entidad responsable de la administración del programa de Asistencia de Emergencia para el Alquiler. A través de este programa, que emana del Plan de Rescate de Estados Unidos de 2021 (ARPA, por sus siglas en inglés), se proporcionó ayuda financiera a individuos y familias que enfrentaron dificultades para pagar el alquiler debido a la crisis del COVID-19. Un total de 88,967 hogares se beneficiaron del programa, con una asistencia total de \$354.6 millones, de los cuales \$71.5 millones se utilizaron en asistencia para el pago de utilidades. Sobre 61,000 hogares eran de vivienda pública.

Por último, la AVP desarrolló sesenta (60) Centros Educativos Tecnológicos y está en proceso de desarrollo de veintitrés (23) centros adicionales durante el presente año fiscal. También, la agencia está impactando los proyectos de vivienda pública con proyectos de resiliencia energética.

La agenda del Departamento de la Vivienda es extensa, por lo cual la agencia se ha dado a la tarea de liderar y encaminar el desarrollo del Plan Estatal de Vivienda de Puerto Rico 2024-2030 (en adelante Plan Estatal o Plan) que se constituye en el presente documento. Por medio de este proceso se actualiza la estrategia de País con respecto al acceso a vivienda digna en un contexto donde se presentan nuevos desafíos en términos económicos, fiscales, sociales, ambientales y de salud. El Plan fue desarrollado mediante la utilización de un enfoque de planificación participativa y de apoderamiento en el cual representantes del sector público, sector privado, organizaciones sin fines de lucro, sector comunitario y la Academia proveyeron su insumo y recomendaciones. HUD reanudó su compromiso con Puerto Rico, apoyando a la jurisdicción en las diversas etapas de planificación del Plan.

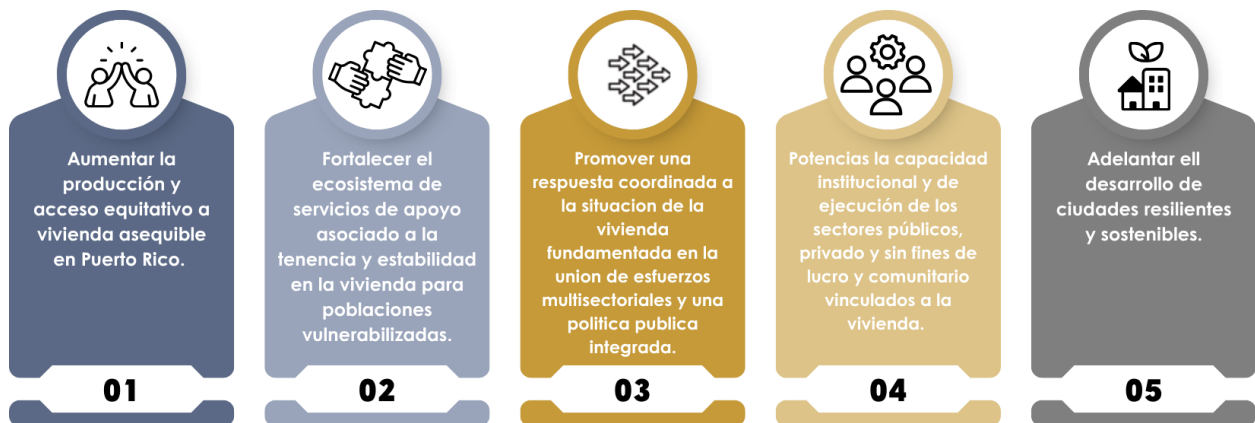
El Plan Estatal es un plan multi-anual de largo plazo, que comprende el periodo de 2024-2030. A través de las distintas etapas de planificación se profundizó en las condiciones económicas, ambientales, sociales y de salud que nos han afectado en los pasados años, para proponer medidas en un marco amplio de política pública.

Al igual que en los planes previos, el Plan Estatal 2024-2030 parte de la premisa de que

CYPP

la vivienda no es sólo la provisión de un techo y que las políticas de vivienda no pueden considerarse aisladas de factores económicos, sociales y físicos. Como resultado del proceso de planificación 2024-2030, surgieron cinco metas estratégicas dirigidas a atender diez áreas de necesidad prioritarias identificadas por los distintos grupos de interés y las fuentes secundarias consultadas para el Plan.

Ilustración 2: Metas estratégicas



El Plan está estructurado en cinco secciones principales:

- Metodología para el desarrollo del Plan;
- Contexto social y económico;
- Análisis del mercado de vivienda en Puerto Rico;
- Resultado del análisis de fuentes secundarias y las consultas a grupos de interés; y
- Marco de política pública y metas y objetivos recomendados.

CYPP



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO



CYPP

Capítulo I:

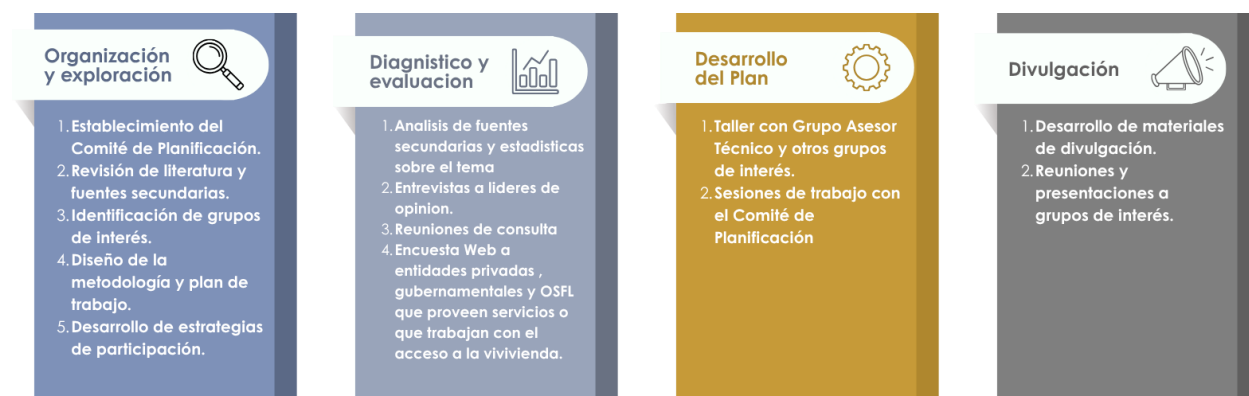
Metodología para el desarrollo del Plan

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA

Capítulo I: Metodología para el desarrollo del Plan

Para efectos del desarrollo del Plan, se trabajó a base de un acercamiento participativo y de apoderamiento. Esto se realizó con el objetivo de promover la participación de los diversos grupos de interés vinculados al tema y contar con su compromiso en etapas posteriores de implementación. Partiendo de este acercamiento, las tareas se organizaron en cuatro fases principales.

Ilustración 3: Acercamiento para el desarrollo del plan



FASE 1: ORGANIZACIÓN Y EXPLORACIÓN

Durante la primera fase del proceso de planificación se estableció un Comité de Planificación compuesto por representantes de las distintas agencias que manejan los programas de vivienda, así como otras agencias que trabajan con temas que inciden en la vivienda. Este Comité se reunió en cinco ocasiones para abordar aspectos del Plan de Trabajo propuesto, la información secundaria recopilada y proveer su insumo sobre otras tareas vinculadas al Plan.

Tabla 1: Comité de planificación

Comité de Planificación	
	Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)
	Departamento de la Vivienda (DVPR)
	Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC)
	Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV)
	Administración de Vivienda Pública (AVP)
	Departamento de la Familia (DF)
	Departamento de Salud
	Departamento de Corrección y Rehabilitación (DCR)
	Oficina para el Desarrollo Socioeconómico y Comunitario (Comunidades Especiales) (ODSEC)
	Instituto de Estadísticas de Puerto Rico
	Asuntos de Calidad de Vida
	Asociación de Alcaldes
	Federación de Alcaldes
	Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM)
	Oficina del Censo
	Departamento de Agricultura Federal (Desarrollo Rural)

Como parte de las tareas llevadas a cabo durante la primera fase, se trabajó con la revisión de literatura y fuentes secundarias sobre el tema, para diseñar la metodología para guiar los trabajos de la segunda y tercera fase. Además, se desarrolló una matriz de grupos de interés y actores para ser consultados(as) a través de las distintas tareas de desarrollo del Plan.

Durante esta fase también se sostuvo una reunión con el Comité Técnico. Este es un grupo convocado por HUD compuesto por expertos representantes de la Academia, *think tanks* y otras entidades que trabajan con el tema de vivienda. El insumo provisto por este grupo permitió afinar el marco teórico para el desarrollo del Plan. Además, aportó a identificar una serie de asuntos que debían atenderse en el análisis y recomendaciones de estrategias o acercamientos para abordar las necesidades identificadas.

FASE 2: DIAGNÓSTICO Y EVALUACIÓN

Durante esta fase se trabajó con la evaluación de las estrategias y acciones propuestas en los planes de 2011 y 2014, el análisis de factores internos y externos y la necesidad y oferta de vivienda. Es importante mencionar que para el análisis de necesidad y oferta de vivienda se partió de trabajos previos realizados para el Departamento de la Vivienda. Asimismo, en esta etapa se identificaron aquellas barreras sociales,

económicas, institucionales, fiscales y de política pública que inciden en el acceso a vivienda en Puerto Rico.

Para llevar a cabo el diagnóstico y evaluación se combinaron diversas tareas, incluyendo: análisis de fuentes secundarias, otros planes y estadísticas sobre el tema, entrevistas a líderes y lideresas de opinión, reuniones de consulta y encuestas Web a entidades privadas, gubernamentales y sin fines de lucro que proveen servicios o que trabajan con el acceso a vivienda, incluyendo vivienda a poblaciones que enfrentan necesidad o vulnerabilidad. Sobre ochenta (80) personas representativas de los diversos sectores vinculados a la vivienda proveyeron su insumo durante estas tareas.

Durante esta fase también se realizó un inventario de las políticas públicas relacionadas con la vivienda en Puerto Rico y un inventario de los recursos económicos para abordar los temas asociados a la vivienda.

FASE 3: DESARROLLO DEL PLAN

Una vez completada la fase de diagnóstico, se llevó a cabo un taller comunitario con representantes de los distintos grupos que participaron de las tareas en las etapas previas. El taller se organizó en una plenaria inicial durante la cual se realizó una presentación de información para sentar las bases para la segunda parte del taller. Esta consistió en conversaciones guiadas en grupos más pequeños para recoger información sobre necesidades y barreras que entendían se debían atender con prioridad y recomendaciones para atenderlas.

Un total de cuarenta y siete (47) representantes de organizaciones y entidades de diversos sectores participaron del taller. Como resultado del taller, se priorizaron diez (10) áreas de necesidad y barreras para atender en el plan y se recopilaron recomendaciones de estrategias, medidas y acciones para atenderlas.

Cypp

Ilustración 4: Taller de Planificación Participativa



FASE IV: DIVULGACIÓN

Esta última fase incluye la divulgación del Plan, lo cual incluirá reuniones y presentaciones ante los distintos grupos de interés.

Cypp



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO



Cypp

Capítulo II:

Contexto social y económico

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA

Capítulo II: Contexto social y económico

La mirada al contexto social y económico resulta fundamental en el análisis de las necesidades de vivienda. Por necesidad de vivienda nos referimos al requerimiento que tienen las personas de contar con un lugar adecuado para vivir¹. La vivienda adecuada (digna) es mucho más que una estructura donde habitan personas, sino que incorpora condiciones o estándares mínimos asociados a la seguridad de tenencia; acceso a servicios básicos, tales como la salud, educación, bienes y servicios, y oportunidades a empleos; asequibilidad; habitabilidad; y accesibilidad a poblaciones especiales o marginadas, entre otros. Las poblaciones se ven limitadas a suplir su necesidad de vivienda principalmente por las imperfecciones del mercado relacionadas con la desigualdad o la insuficiencia de ingresos y por la falta de vivienda asequible. Ambos componentes económicos, y otras situaciones sociales como la incapacidad, la salud mental, el discrimen, entre otros, redundan en la limitación que tienen grupos de ingresos bajos, moderados y medios, así como otras poblaciones especiales en acceder a vivienda digna y segura.

En esta sección se presenta un trasfondo del contexto económico, social, demográfico y ambiental que incide sobre las necesidades de vivienda y sus implicaciones más notables sobre el sector y la política pública. Puerto Rico es una jurisdicción con altos niveles de pobreza y enfrenta un alto nivel de inequidad, dos aspectos que limitan el acceso a la vivienda dado sus altos costos. Aunque ha ocurrido una mejoría notable en la economía durante los últimos años, la contracción en el Producto Nacional Bruto entre el 2006 y el 2018, y la pérdida de oportunidades de empleo complicaron la situación económica de las personas, propiciándose un proceso migratorio que tuvo el efecto de reducir la población y acelerar su envejecimiento. Esto se ha reflejado en un cambio estructural en la demanda y necesidades de vivienda, aspectos que se discuten en detalle más adelante.

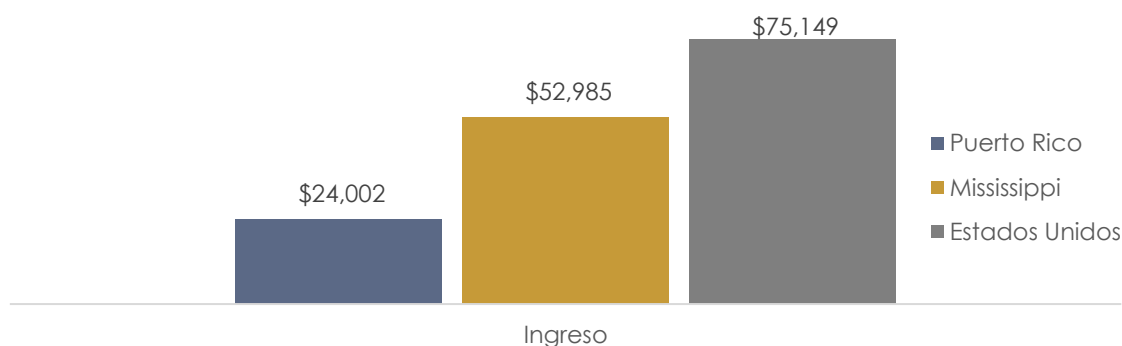
Cypp

¹ Cabe mencionar que la necesidad de vivienda y demanda de vivienda son dos conceptos relacionados, pero diferentes. La demanda se refiere a la adquisición de una persona de una vivienda para satisfacer su necesidad.

LA SITUACIÓN ECONÓMICA DE LAS FAMILIAS

La condición económica de las personas es una de las barreras principales en el acceso a vivienda digna y segura. El ingreso mediano del hogar en Puerto Rico es de \$24,002, una tercera parte del ingreso mediano de \$75,149 de EE. UU. y 45% del ingreso mediano del estado de Mississippi, el estado con el ingreso mediano por hogar más bajo de la nación (\$52,985)². La necesidad de vivienda asequible para personas de ingresos muy bajos, bajos y moderados es muy alta, ya que en la jurisdicción residen 1,368,360 personas que viven bajo el nivel de pobreza. Esto equivale al 42% de las personas, comparado con un promedio nacional de 12.5%. Por su parte, el 38.8% por ciento de las familias o 308,830 familias³ viven en esta condición social.

Gráfica 1: Ingreso mediano del hogar



Fuente: ACS (2022), estimado de 5 años.

La inequidad también presenta un reto local. Puerto Rico es la jurisdicción con el coeficiente Gini más alto en los Estados Unidos, lo cual implica que somos la jurisdicción con la mayor desigualdad en lo referente a la distribución de ingresos. El coeficiente Gini⁴ de Puerto Rico es aproximadamente 0.54, en comparación con un promedio de 0.48 en Estados Unidos. Sin embargo, los aumentos recientes en el salario mínimo bajo la Ley 47 del 2021⁵ y otras iniciativas dirigidas a mejorar las condiciones de trabajo en

² Oficina del Censo de EE.UU., Encuesta a la Comunidad Americana (ACS) Estimados de Cinco Año, 2022.

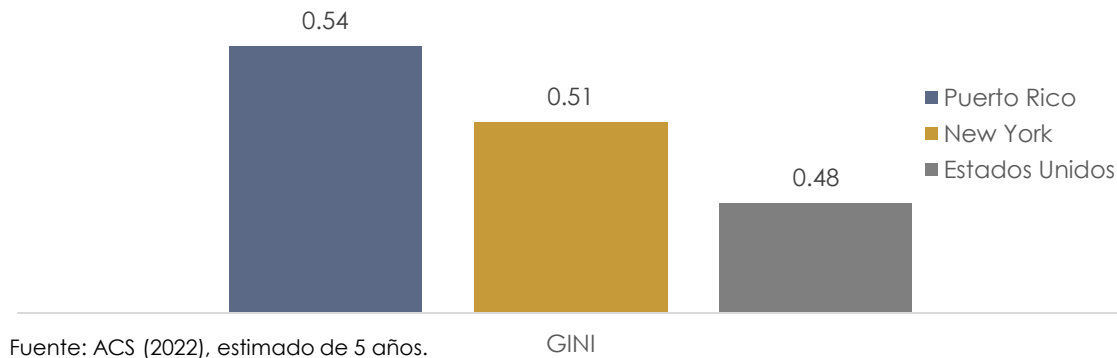
³ Oficina del Censo de EE.UU., Encuesta a la Comunidad Americana (ACS) Estimados de Cinco Año, 2022.

⁴ El Coeficiente Gini es una medida desarrollada por Corrado Gini que se utiliza principalmente para medir la desigualdad en los ingresos, dentro de un país. La medida se expresa en un número que va del 0 al 1, donde 0 corresponde a una distribución perfecta o equitativa y 1 donde se corresponde al nivel mayor de desigualdad en la distribución de los ingresos.

⁵ Desde el 1ro de julio de 2023, comenzó el incremento al salario mínimo en Puerto Rico, en su segunda fase,

Puerto Rico, deben reflejarse en el mejoramiento de la distribución de ingreso.

Gráfica 2: Coeficiente de GINI



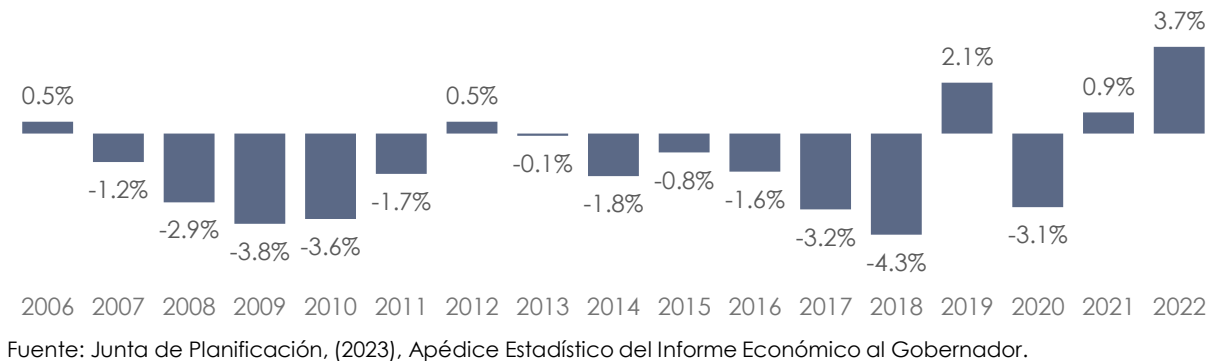
TENDENCIAS EN LA PRODUCCIÓN Y EL EMPLEO

Por otro lado, las tendencias económicas han sido un determinante del sector de vivienda. La contracción económica de Puerto Rico, que implicó la pérdida de sobre 15% de su producción entre los años 2006 a 2016 (año antes del huracán María), cambió el entorno económico, social y demográfico, particularmente el nivel de empleo, el ingreso, la base poblacional, la estructura de edad, la formación de hogares, la capacidad productiva del sector, las ventas y oferta de vivienda, entre otros. Todas las industrias de Puerto Rico reflejaron contracción, principalmente la construcción, el sector público y el manufacturero, los cuales representaron el 95% de la contracción en el empleo en ese periodo. Parte de esta pérdida en la producción se recuperó en los años 2021, 2022 y 2023, la primera vez desde el 2007 que la economía de Puerto Rico ha reflejado tres años continuos de crecimiento en el Producto Nacional Bruto y en el empleo, como se discute más adelante.

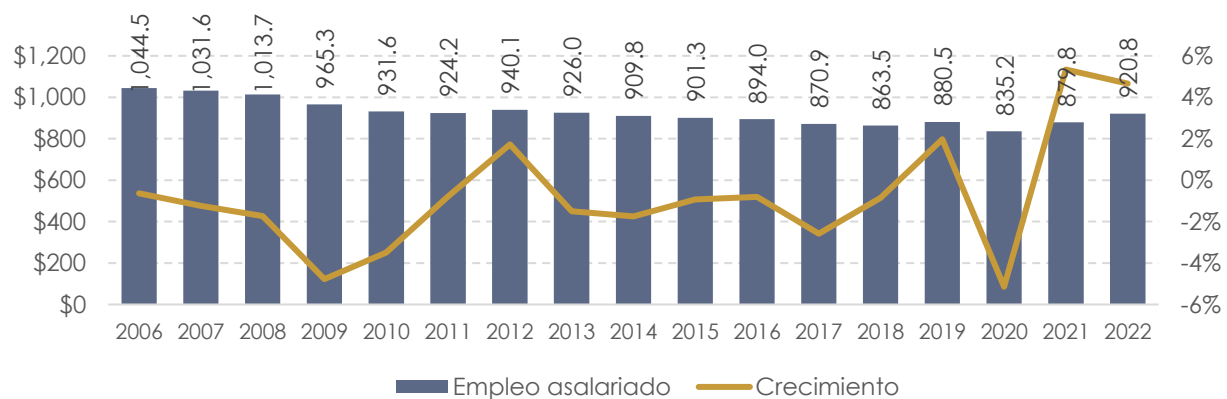
Gráfica 3: PNB real (% crecimiento): Años fiscales 2006-2022

aumentando a \$9.50. El 1 de julio de 2024 podría aumentar a \$10.50 sujeto a las recomendaciones de la Comisión Evaluadora de Salario Mínimo, adscrita al Departamento del Trabajo.

CYPP



Gráfica 4: Empleo asalariado 2006-2022 (en miles de empleados)



La pérdida de empleo en la construcción desde 2008, luego de que el sector de la industria de construcción de vivienda sufriera pérdidas y quiebras sin precedentes, impactó su capacidad productiva en el largo plazo. Esto es un aspecto que representa un reto de política pública. El empleo en la construcción se redujo de 94,500 empleados en el 2006 a 34,100 empleados en el 2016, el año antes del huracán María, para una pérdida de 60,400 empleados de la construcción⁶. Esta pérdida de capacidad productiva de rehabilitación y construcción de vivienda es uno de los retos principales que limita la capacidad del sector de atender las necesidades de vivienda Post-Huracán María, aparte de su impacto inflacionario por el lado de los costos laborales. La presente administración, en colaboración con la industria, ha encaminado procesos de adiestramiento para atender esta barrera.

⁶ Departamento del Trabajo y Recursos Humanos de Puerto Rico, Encuesta al Grupo Trabajador.

Gráfica 5: Empleo en la construcción 2006-2022 (miles)



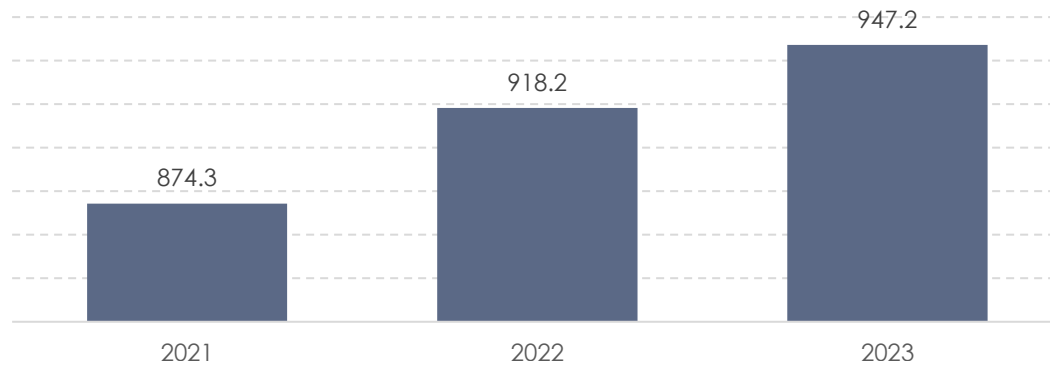
Fuente: Departamento de Trabajo y Recursos Humanos (2023). Empleo y desempleo.

Desde el 2019, salvo el año de inicio de la pandemia (2020), el desempeño económico de Puerto Rico mejoró debido a múltiples factores, incluyendo los fondos de reconstrucción, la inyección de fondos de los programas para atender los efectos del COVID-19, un mayor nivel de inversión, un incremento en la actividad turística, altos niveles de consumo y un entorno económico favorable en EE. UU. Desde una perspectiva macro, la actividad de consumo personal contribuyó con un 30.2% del crecimiento reportado en el 2021 y 15.8% en el 2022 (contribución al crecimiento del PNB real). La inversión contribuyó con el 2.6% y el 3.7% del crecimiento en los respectivos años. De acuerdo con el índice de crecimiento económico publicado por el Banco de Desarrollo Económico de Puerto Rico, la economía continuó creciendo en el 2023, al reflejar un 3% de incremento durante los primeros diez meses del año.

El empleo asalariado en Puerto Rico creció 4.1% anual entre los primeros diez meses del año 2023, comparado con el mismo periodo del 2021. Este aumento representó un incremento de cerca de 73,000 puestos de trabajo asalariados. No obstante, el crecimiento en el empleo se ralentizó a 3.2% en el 2023, comparado con un crecimiento de 5.3% en el 2022.

CYPP

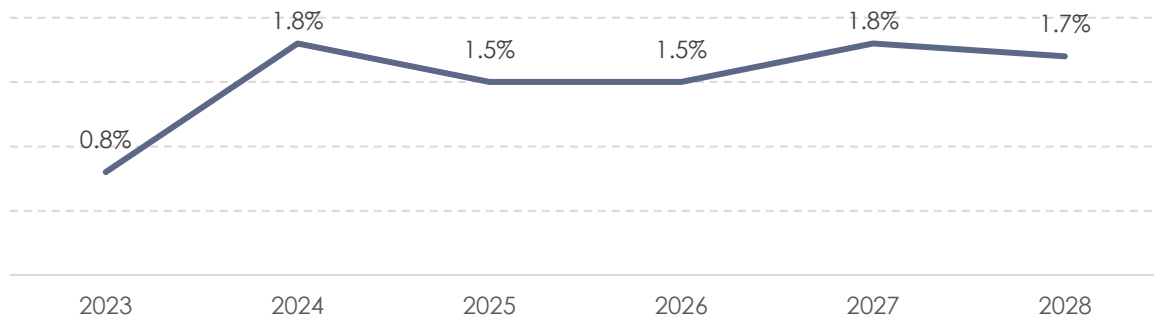
Gráfica 6: Empleo asalariado 2021-2023 (promedio de enero a noviembre – miles)



Fuente: U.S. Bureau of Labor Statistics, (2023). CES.

En cuanto a las expectativas a futuro, la Junta de Planificación prevé un crecimiento promedio de 1.5% durante los próximos cinco años. Este ambiente de crecimiento ayudará a ampliar las oportunidades de empleo y debe mejorar las condiciones salariales. Sin embargo, parte de este crecimiento estará asociado con la industria de la construcción, lo que continuará ejerciendo presión sobre el mercado laboral del sector.

Gráfica 7: Proyecciones económicas - Años fiscales 2023-2028

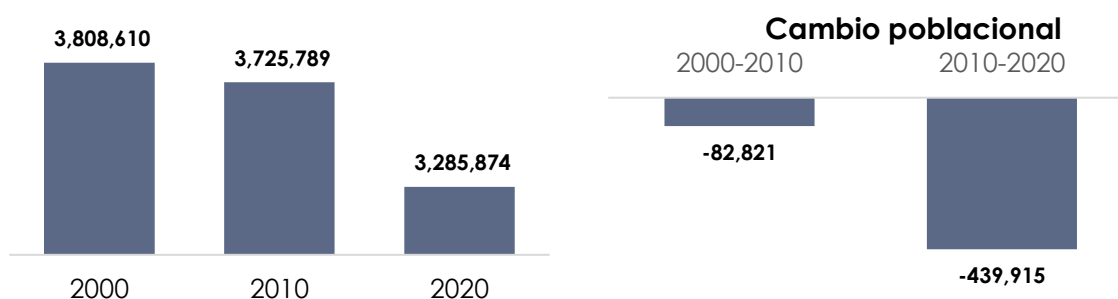


Fuente: Junta de Planificación (2023). Proyecciones económicas a largo plazo.

Impacto del empleo en el crecimiento poblacional

La reducción en las oportunidades y disponibilidad de empleo propició un fuerte proceso migratorio de los puertorriqueños hacia EE. UU. De acuerdo con un análisis de Pew Research Center⁷, basado en información del Negociado del Censo Federal, la mayoría (42%) de los puertorriqueños(as) nacidos en Puerto Rico que migró hacia EE.UU. lo hizo por razones relacionadas al empleo y el 38% por razones familiares. Entre los años 2010 a 2020⁸, la migración neta alcanzó 559,079 personas menos⁹ y la población total se redujo 11.8%, o en 439,915 personas¹⁰ para un promedio de 44,000 personas por año. Según los estimados de población más recientes, la población se redujo en 75,866 entre 2020 al 2023, para un promedio de 26,000 personas por año. Estos niveles de reducción poblacional son altos en comparación con el periodo 2000 a 2010 cuando la población se redujo en 82,821 personas, en un promedio de 8,282 personas por año. Es importante destacar que la Oficina del Censo, por segunda vez desde el 2010, reportó una migración neta positiva de 1,872 personas en el 2023. En el 2019 también se reportó una migración neta positiva que pudo haber estado relacionada con las personas que regresaron a Puerto Rico luego de haber migrado por causa del Huracán María.

Gráfica 8: Población Total y Cambio Poblacional en Puerto Rico, Censo Decenal 2000 – 2020



Fuente: Oficina del Censo. Censo decenal 2000, 2010 y 2020.

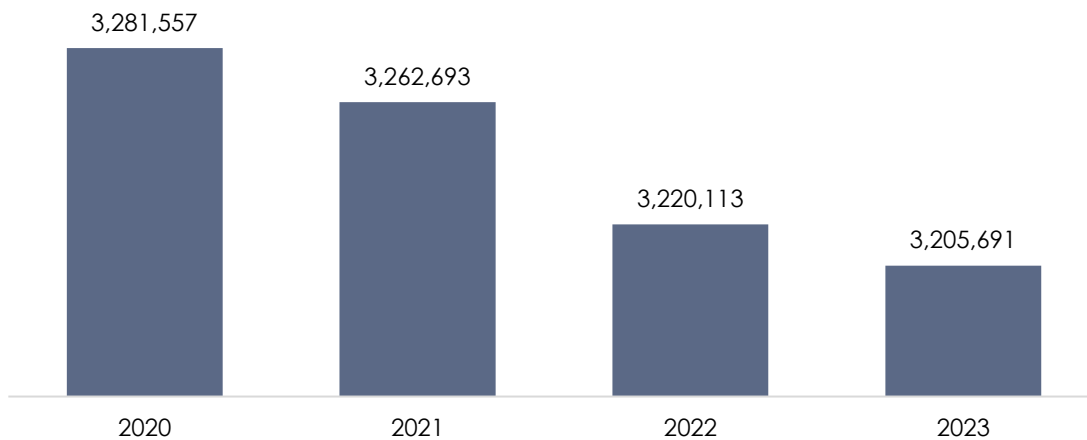
Gráfica 9: Población Total de Puerto Rico Estimada, 2020 - 2023

⁷ Cohn, D., Patten, E., & Lopez, M. H. (11 de agosto de 2014). Puerto Rican Population Declines on Island, Grows on U.S. Mainland. Pew Research. <https://www.pewresearch.org/hispanic/2014/08/11/puerto-rican-population-declines-on-island-grows-on-u-s-mainland/>

⁸ Oficina del Censo (2010 al 2023). Annual Estimates of the Components of Resident Population Change.

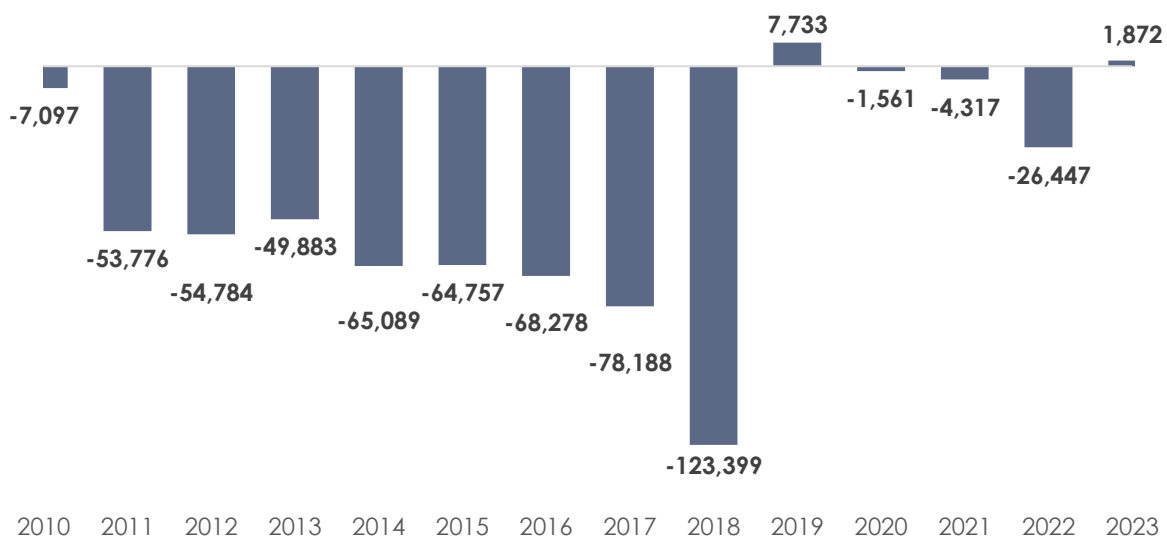
⁹ Oficina del Censo de EE. UU., Estimados Anuales de la Población Residente, Vintage 2010 a 2019 y Vintage 2020 a 2023.

¹⁰ Oficina del Censo de EE. UU., Censo Decenal, 2000, 2010 y 2020.



Fuente: Oficina del Censo. (vintage 2023) Estimados anuales poblacionales 2020-2023.

Gráfica 10: Migración Neta en Puerto Rico



Fuente: Oficina del Censo (2010 al 2023). Annual Estimates of the Components of Resident Population Change

TENDENCIAS DE LA POBLACIÓN

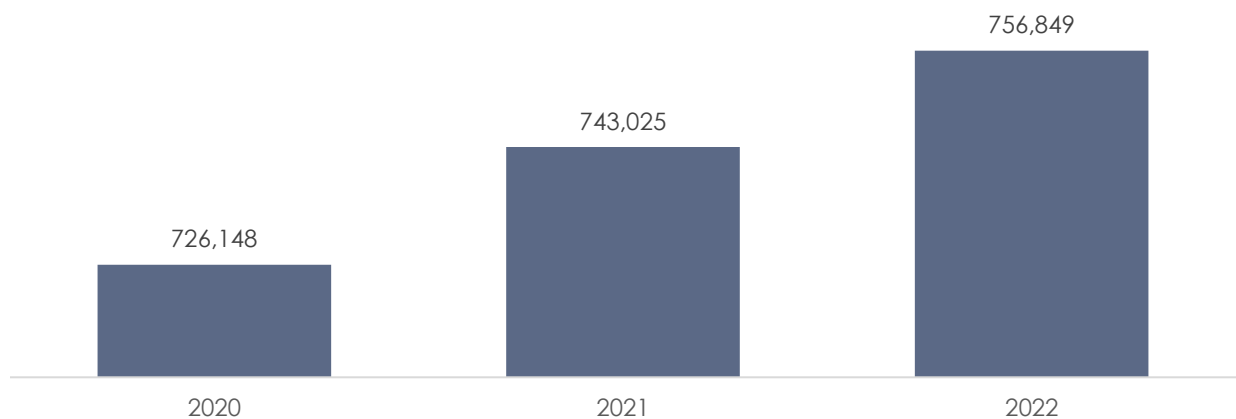
El envejecimiento de la población

La estructura de edad de la población de Puerto Rico también ha cambiado, siendo el envejecimiento de la población un factor que impondrá una presión adicional a las necesidades de vivienda. Los únicos grupos poblacionales que aumentaron en Puerto Rico son aquellos con edades de 55 años o más. Entre el 2010 y 2020, la población de

55 años o más aumentó 18.5%, o en 181,954 personas. La de 65 años o más aumentó en 33%, o en 179,252 personas. La población de 18 años o menos se redujo en 331,211 personas durante el mismo periodo.

Más recientemente, entre los años 2020 y 2022, el grupo poblacional de 65 años o más aumentó en 4.2%, o 30,701 personas. Este grupo poblacional en el 2022¹¹ alcanzó 756,849 y representó el 23% de la población. Sin embargo, los estimados recientes de población reflejaron reducciones en la población de 55 a 64 años. La población de 18 años o menos, por otro lado, se redujo un 8%, o en 48,036 personas durante el mismo periodo.

Gráfica 10: Población de 65 años o más en Puerto Rico



Fuente: Oficina del Censo. (vintage 2023) Estimados anuales poblacionales 2020-2023.

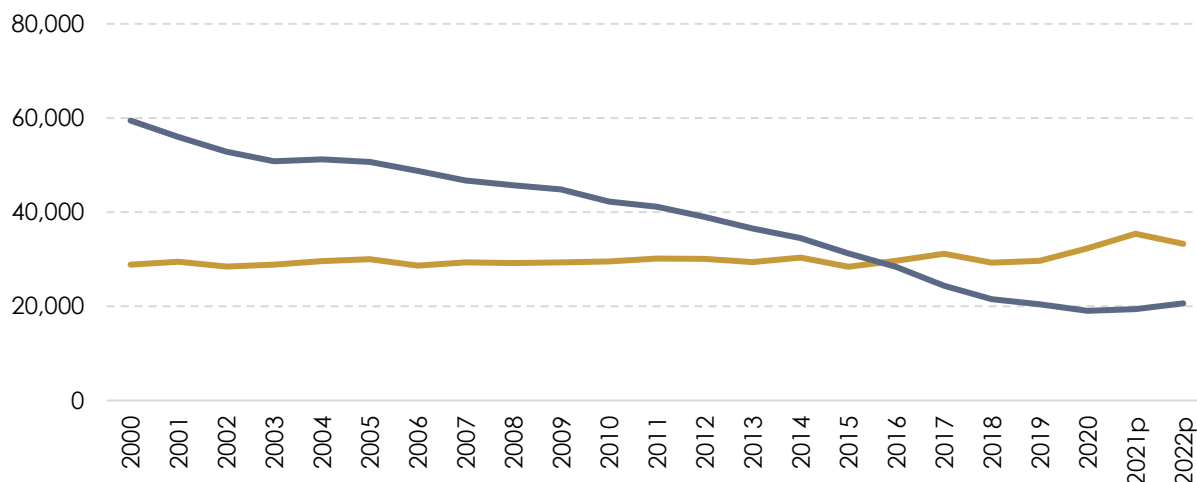
Crecimiento de la población natural

La tendencia de crecimiento poblacional en Puerto Rico también está afectada por la reducción en la población natural, que se define como la diferencia entre las defunciones y los nacimientos. El crecimiento de la población natural se redujo de 40,407 personas en 1990 a -12,637 personas en 2022, esto debido a que las defunciones superan los nacimientos. En el 2022 (preliminar), las defunciones alcanzaron 33,270 personas y los nacimientos 20,633, en contraste con 26,148 defunciones y 66,555 nacimientos en el

¹¹ Oficina del Censo. (vintage 2023) Estimados anuales poblacionales 2020-2023.

1990. Es decir, el número de defunciones entre el 1990 y 2022 aumentó 27%, mientras que los nacimientos se redujeron 70%.

Gráfica 11: Nacimiento y defunciones en Puerto Rico 2010-2022



Fuentes: Instituto de Estadísticas de Puerto Rico (2023).

En un contexto como este, las políticas y programas de "aging in place" (envejecimiento en el lugar), presentan un área de oportunidad como complemento al desarrollo de proyectos para adultos mayores, debido a las restricciones presupuestarias. Este tipo de programa es apto para adultos mayores que poseen una vivienda adecuada y pueden y prefieren permanecer en sus unidades. Estos programas generalmente buscan implementar medidas y servicios que apoyen el objetivo de mejorar la capacidad de las personas mayores para vivir de manera independiente y segura en sus hogares y comunidades a medida que envejecen. Los programas implementan medidas y servicios que apoyen este objetivo, permitiendo que los adultos mayores mantengan su calidad de vida y autonomía. Estos programas abordan diversos aspectos, como el acceso a servicios de atención médica en el hogar, la adaptación de viviendas para hacerlas más accesibles, el transporte público accesible para personas mayores, programas de cuidadores, y otras iniciativas destinadas a mejorar la calidad de vida y la seguridad de los adultos mayores en sus entornos familiares y comunitarios. El objetivo de este enfoque es fomentar la independencia y la participación de las personas mayores en la sociedad, evitando la institucionalización prematura y promoviendo la inclusión social.

CYPP

La formación de hogares

En el contexto demográfico se ha reflejado una contracción de 35,997 hogares, de 1,376,531 en el 2010 a 1,340,534 en el 2020 (Censo decenal). En contraste, durante las décadas de 1990 y 2000, el número de hogares creció en alrededor de 20,000 por año. Hogar se define por la Oficina del Censo de EE.UU. como una vivienda ocupada. Por lo tanto, esta reducción se relaciona con la contracción en la demanda y disminuye la brecha de necesidad de vivienda en Puerto Rico.

Para cuantificar las implicaciones del cambio en los procesos de formación de hogares, se realizó un análisis del cambio en el número de hogares por edad y nivel de ingreso. También se evaluó la tendencia en la razón de jefatura de hogar por cohorte de edad relativo a la población basado en los datos del ACS 1-año del Negociado del Censo de EE.UU. El análisis identificó un cambio estructural en las tendencias de formación de hogares por nivel de ingreso y edad, que implica a su vez un cambio estructural en las necesidades y demanda por vivienda. Las principales tendencias identificadas son las siguientes:

- De acuerdo con el ACS de 1-Año, el número de hogares se redujo en más de 90,164 unidades entre los años 2011 a 2021¹².
- La reducción en el número de hogares ocurre entre los hogares de ingresos de \$60,000 o menos, donde se reportó una reducción de más de 134,613, la mayoría con ingresos inferiores a \$10,000 (82,615) y de \$10,000 a \$19,000 (37,036). Sin embargo, se reportó un incremento en los hogares con ingresos de \$60,000 o más de 44,449 unidades. Esto implica que aún con la pérdida poblacional y de hogares en Puerto Rico, ocurrió un incremento en la necesidad y demanda de vivienda para personas de estos ingresos, que por lo general implica vivienda con precios de \$180,000 o más.
- El análisis por edad para el mismo periodo (2011 a 2021) refleja que hubo una reducción en el número de hogares con un jefe del hogar de edad de 64 años

¹² Esta baja es mucho mayor que la reportada por el Censo Decenal. No obstante, esta diferencia, el análisis refleja el cambio estructural e identifica los grupos de edad e ingresos prioritarios.

o menos de 190,233, mientras que los de 65 años o más aumentaron en 100,000 hogares, lo que refleja que las necesidades de vivienda entre este grupo son las de mayor crecimiento.

- El número de hogares de arrendadores se redujo en 15,414 durante el mismo periodo, pero esta reducción ocurrió entre las edades de menos de 55 años. El número de arrendadores de 55 años o más aumentó en 32,637, reflejo en gran medida del envejecimiento de la población.
- La razón de hogares-a-población por cohorte de edad (computada a base del número de viviendas ocupadas por un jefe de hogar de determinada cohorte de edad en proporción a la población en la cohorte de edad por 100) refleja un patrón descendiente. Esto implica que proporcionalmente se han reducido los hogares entre todos los grupos de edad, lo cual, a su vez, refleja una reducción en el proceso de formación de hogares. Esta reducción podría ser un reflejo del problema de la asequibilidad de vivienda, la falta de oferta o por factores sociales y culturales. La reducción fue muy marcada entre los grupos de menos de 25 años y los de 25 a 34 años, reflejando reducciones de 32% y 21%, respectivamente, entre el 2016 y 2021.

Tabla 2: Cambio en el número de hogares 2011-2021 por ingreso y edad (todos los hogares)

Ingreso	Grupo de Edad						Total	Cambio %
	Menor de 25 años	25 a 34	35 a 44	45 a 54	55 a 64	65 o más		
Menor de \$10,000	-9,534	-22,588	-24,197	-23,446	-10,232	7,382	-82,615	-22%
\$10,000 a \$19,999	-4,067	-12,416	-14,535	-14,547	-8,508	17,037	-37,036	-13%
\$20,000 a \$29,999	-952	-4,813	-6,963	-8,934	742	19,818	-1,102	-1%
\$30,000 a \$39,999	-349	-4,079	-6,954	-6,560	-451	11,767	-6,626	-5%
\$40,000 a \$49,999	237	-3,269	-4,113	-9,546	-839	11,699	-5,831	-7%
\$50,000 a \$59,999	-4	-1,479	-2,887	-3,899	957	5,909	-1,403	-2%
\$60,000 a \$74,999	58	-1,954	-663	825	1,848	7,173	7,287	13%
\$75,000 a \$99,999	85	271	861	408	5,087	8,054	14,766	37%
\$100,000 a \$249,999	-50	-1,468	-45	2,518	4,458	9,513	14,926	37%
\$250,000 o más	0	348	939	2,054	2,412	1,717	7,470	239%
Total	-14,576	-51,447	-58,557	-61,127	-4,526	100,069	-90,164	-7%
Cambio %	-47%	-33%	-26%	-24%	-2%	29%	-7%	

CYPP

Tabla 3: Cambio en el número de hogares (2011-2021) por edad y nivel de ingreso (Renta)

Ingreso	Grupo de Edad						Total	Cambio %
	Menor de 25 años	25 a 34	35 a 44	45 a 54	55 a 64	65 o más		
Menor de \$10,000	-8,916	-14,623	-9,901	-7,677	1,693	5,329	-34,095	-19%
\$10,000 a \$19,999	-3,267	-5,840	-3,678	-3,284	1,579	8,277	-6,213	-7%
\$20,000 a \$29,999	-426	-1,673	-224	-2,806	2,713	3,303	887	2%
\$30,000 a \$39,999	-86	2,564	-843	196	419	2,134	4,384	16%
\$40,000 a \$49,999	431	-1,184	1,144	956	0	1,188	2,535	19%
\$50,000 a \$59,999	62	-380	486	954	304	914	2,340	30%
\$60,000 a \$74,999	109	150	1,738	2,414	714	960	6,085	110%
\$75,000 a \$99,999	-32	846	394	824	441	599	3,072	110%
\$100,000 a \$249,999	-50	613	1,264	1,422	806	1,105	5,160	241%
\$250,000 o más	0	0	272	0	123	36	431	168%
Total	-12,175	-19,527	-9,348	-7,001	8,792	23,845	-15,414	-4%
Cambio %	-46%	-21%	-11%	-10%	18%	39%	-4%	

POBLACIONES CON NECESIDADES ESPECIALES

En el contexto de la situación social y económica que hemos enfrentado como País, existen grupos poblacionales cuya condición y necesidades se han acentuado, lo cual también implica cambios en la naturaleza y necesidades vinculadas a la vivienda. Entre estos grupos se encuentran los adultos mayores, jóvenes de 18 a 24 años, hogares monoparentales, personas que enfrentan el sinhogarismo, personas con diagnóstico positivo al VIH y personas que presentan alguna diversidad o condición física, mental o sensorial. En las próximas secciones se presenta un resumen del perfil sociodemográfico de estos grupos. Las fuentes principales utilizadas para efectos del análisis incluyen: la microdata que provee la Oficina del Censo de los Estados Unidos para el ACS (*Public Use Microdata Sample* (PUMS)), el *Comprehensive Housing Affordability Strategy* (CHAS)¹³ producido para HUD a base de información proveniente del American Community Survey y los datos del Censo de Personas sin Hogar y el Censo de Camas que se llevan a cabo para HUD, en cumplimiento con la regulación de los Continuum of Care¹⁴.

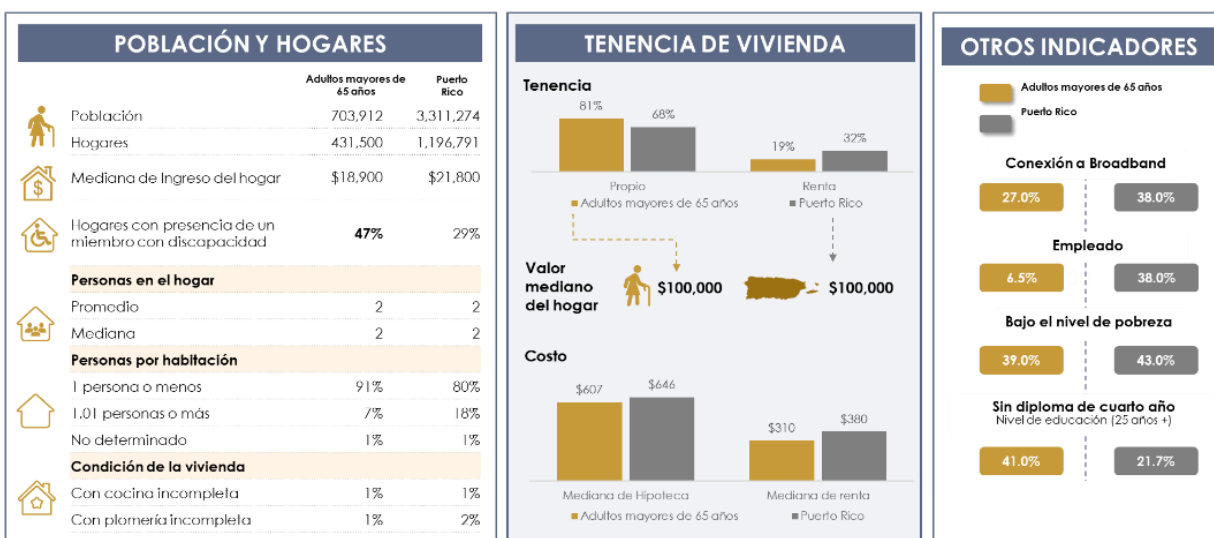
¹³ US Department of Housing and Urban Development. *Comprehensive Housing Affordability Strategy Data Set 2016-2020*, publicada al 5 de septiembre de 2023.

¹⁴ Para efectos del análisis sobre la situación de la población de personas sin hogar se utilizan los datos de los censos llevados a cabo en 2024, como requisito de HUD, debido a que al momento de publicación de este plan ese es el censo para el cual se contaba con información para todos los municipios del archipiélago. El Censo de personas

Adultos mayores

La población mayor de 60 años es la población que va creciendo en mayor proporción a nivel de todo Puerto Rico. Según los datos del PUMS¹⁵, se estiman 925,181 personas mayores de 60 años y 560,028 hogares cuyos jefes son mayores de 60 años. Esto representa el 46% de hogares en Puerto Rico. La mediana de ingreso de este subgrupo es de \$19,678, menor a la de Puerto Rico que es \$21,800. Este grupo poblacional, por otro lado, tiene una proporción mayor de hogares propios (81%) comparado con Puerto Rico (68%). Sin embargo, la mediana mensual de hipoteca (\$607) y de renta (\$310) es menor que a nivel de Puerto Rico (\$646; \$380). Tiene una menor proporción de población empleada con 6.5% comparado con el nivel de Puerto Rico de 38%.

Ilustración 5: Características sociodemográficas de los adultos mayores de 60 años en Puerto Rico



Fuente: PUMS, (2023), ACS (estimado de 5 años 2017-2021).

Por otro lado, según los datos del CHAS¹⁶ producido para HUD a base de información proveniente del ACS, de la Oficina del Censo de los Estados Unidos, el 25% de los hogares

sin Hogar albergadas y no albergadas se lleva a cabo cada dos años.

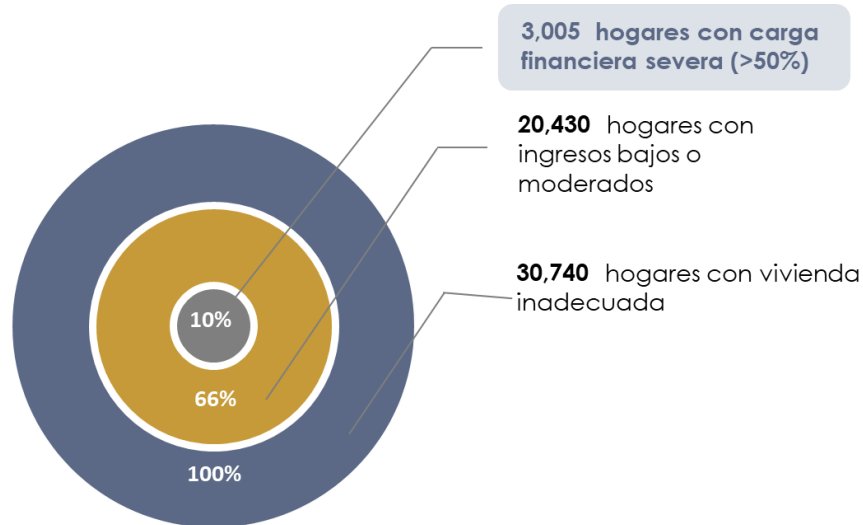
¹⁵ PUMS, (2023), ACS (estimado de 5 años 2017-2021).

¹⁶ US Department of Housing and urban Development. *Comprehensive Housing Affordability Strategy Data Set 2016-2020*, publicada al 5 de septiembre de 2023.

Cypp

con 1 o más problemas de vivienda tienen al menos un integrante de 62 años o más de ingresos bajos o moderados (83,490). El CHAS identificó 30,740 hogares con vivienda inadecuada, de los cuales 20,430 o el 66% tienen ingresos bajos o moderados y 3,005 tienen carga severa (>50% del ingreso).

Ilustración 6: Vivienda inadecuada entre los adultos mayores



Fuente: CHAS, 2020.

Hogares monoparentales con menores de 18 años

Una de las poblaciones que presenta niveles mayores de vulnerabilidad al compararse con otros grupos poblacionales son las familias monoparentales, con hijos(as) menores de 18 años.

Según estimados a base del PUMS, esta población está compuesta por 179,181 hogares de un total de 1,196,791 hogares en Puerto Rico. Los hogares de este subgrupo cuentan con una población de 720,162 personas o el 22% de la población total. La mediana de ingreso de este subgrupo es de \$14,623 sustancialmente más baja que la mediana de Puerto Rico que es de \$21,800. Sin embargo, la mediana de renta de esta población es mayor (\$480) a la de la población promedio de Puerto Rico (\$380) debido al tamaño del hogar. Mientras que, el valor mediano del hogar es de \$95,539. Por otro lado, el nivel de pobreza es más alto en este grupo de padres y madres solteras con 52.5% de los hogares comparado con el promedio de Puerto Rico que es 43% de los hogares se encuentran bajo el nivel de pobreza.

CYP

Tabla 4: Perfil de hogares monoparentales y cómo comparan con los datos para Puerto Rico

Características	Madres y Padres Solteros(as) con menores de 18 años	Puerto Rico
Hogares	179,181	1,196,791
Mediana de Ingreso del Hogar	\$14,623	\$21,800
Hogar propio (%)	42%	68%
Hogar rentado (%)	58%	32%
Valor mediano del hogar	\$95,539	\$100,000
Mediana mensual de renta	\$480	\$380
Tasa de empleo	43.3%	38.0%
Bajo el nivel de pobreza	52.5%	43.0%

Fuente: PUMS, (2023), ACS (estimado de 5 años 2017-2021).

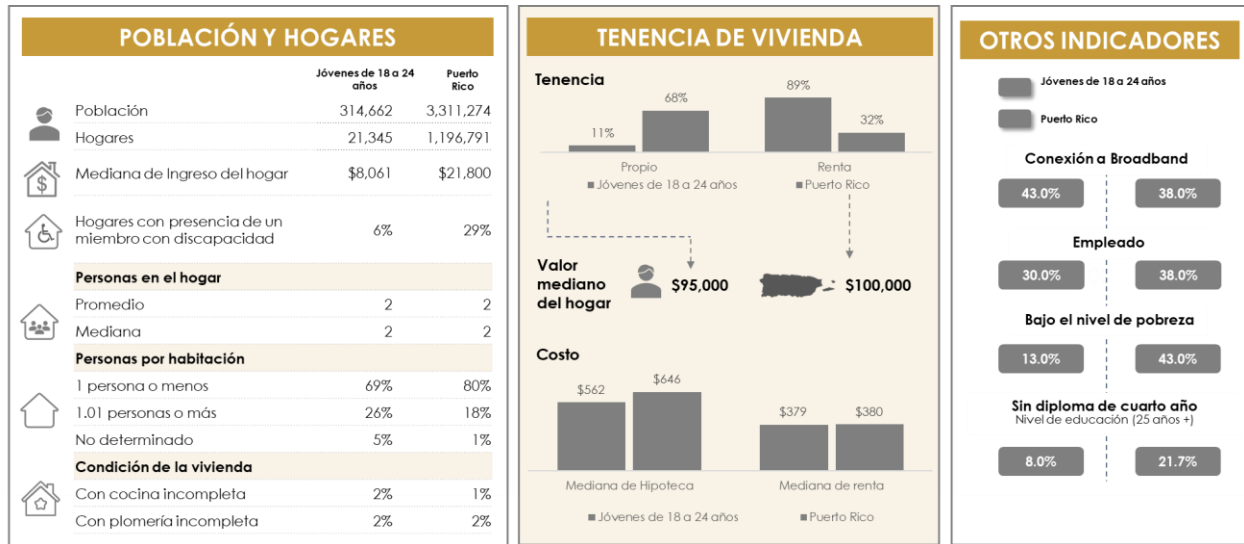
En resumen, la población de madres y padres solteros(as) con menores de 18 años se encuentran más desventajados dado las diferentes características expuestas en la tabla anterior. A pesar de tener mayor proporción de jefes del hogar empleados, presentan niveles mayores de pobreza que el promedio de hogares de Puerto Rico.

Jóvenes de 18 a 24 años

Los jóvenes de 18 a 24 años también presentan un perfil con altos niveles de vulnerabilidad si se compara con otros grupos de la población en Puerto Rico. De acuerdo con el análisis llevado a cabo a base de los datos del PUMS, el grupo de jóvenes de 18 a 24 años está compuesto por 314,662 personas. Los hogares con jefatura de jóvenes son alrededor de 21,345. La mayoría de las viviendas cuyo jefe del hogar son jóvenes, son rentadas (89%), lo que contrasta con el dato para Puerto Rico (32%). En términos de la mediana de ingresos, en el caso de los jóvenes es de \$8,061, lo cual contrasta sustancialmente con la mediana para Puerto Rico de \$21,800.00. La mediana de renta para estos hogares compuestos en promedio por dos personas es de \$379.00, similar a la renta promedio para Puerto Rico. En el caso de la hipoteca, la mediana oscila alrededor de los \$562.00 mensuales.

Cypp

Ilustración 7: Características sociodemográficas de los jóvenes de 18 a 24 años en Puerto Rico



Fuente: PUMS, (2023), ACS (estimado de 5 años 2017-2021).

Personas Sin Hogar

La población de personas sin hogar es donde confluyen muchos de los problemas sociales, económicos y fiscales que inciden en el acceso a vivienda en Puerto Rico. Según el Conteo de Personas Sin Hogar 2024¹⁷, se identificaron 2,096 personas no albergadas y albergadas (ES, SH, TH), en los 78 municipios que componen el archipiélago. De estos, 7.2% estaba enfrentando una situación de sinhogarismo en núcleos o familias.

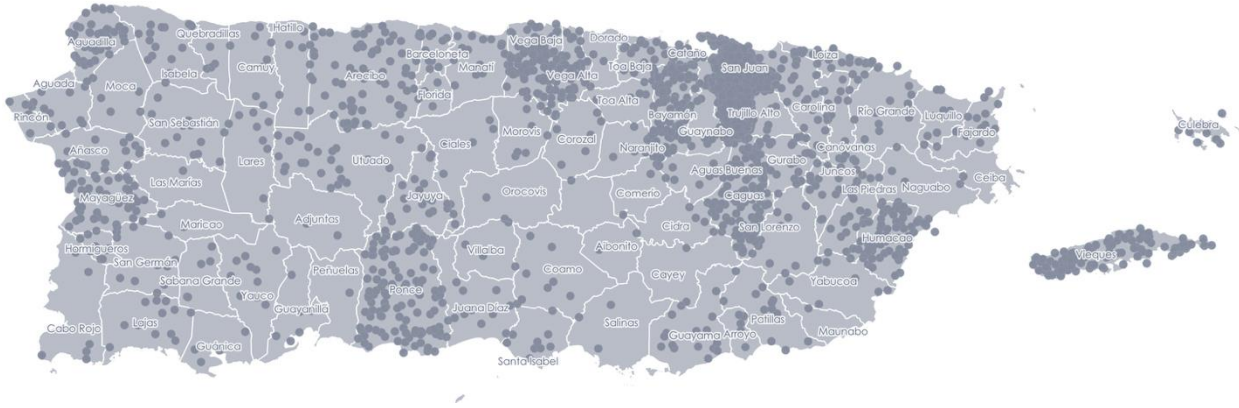
La siguiente ilustración muestra las personas identificadas en el Conteo de personas sin hogar 2024. Como se puede visualizar en el mapa, San Juan tiene la mayor proporción de personas sin hogar seguido por Ponce, Caguas, Bayamón, Vieques, Vega Baja y Humacao.

¹⁷ Conteo de Personas Sin Hogar 2024, CoC PR 502 y 503.

Ilustración 8: Mapa de personas sin hogar identificadas 2024

Total de personas contadas

• 1 punto representa 1 persona

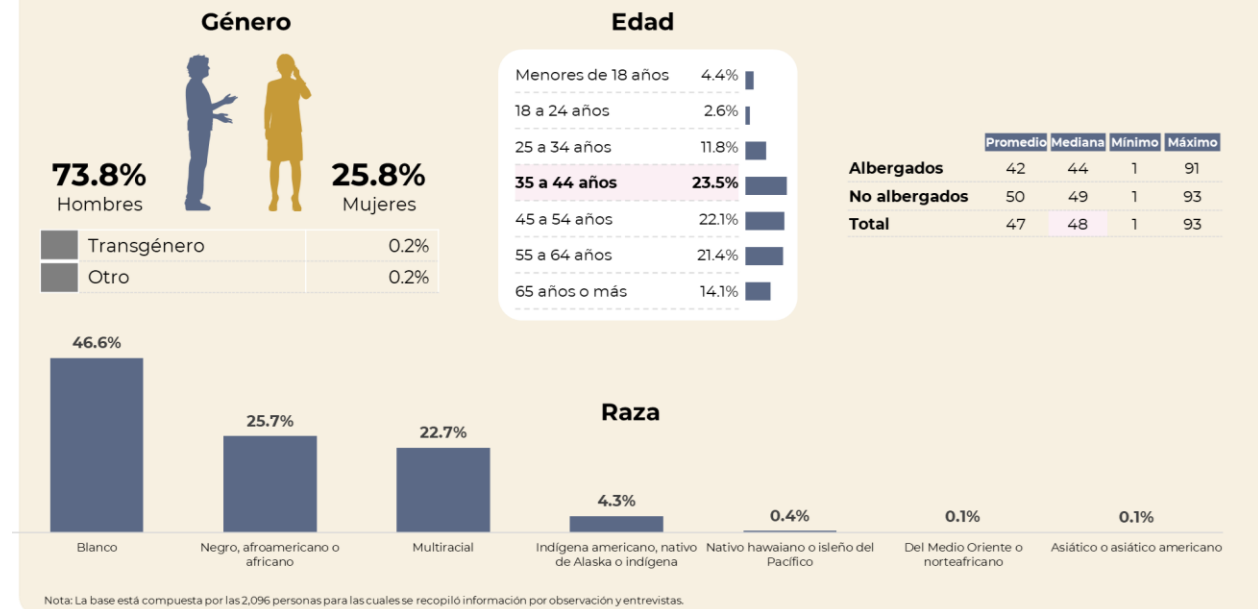


Fuente: Censo de Personas sin hogar 2024.

La mediana de edad de las personas sin hogar identificadas es de 44 años cuando están albergados y de 49 años cuando no están albergados, habiendo personas de hasta 93 años enfrentando el sinhogarismo. El 73.8% es de género masculino y el 25.8% es de género femenino.

Gráfica 12: Perfil de las personas sin hogar 2024

PERFIL DEMOGRÁFICO DE LAS PERSONAS IDENTIFICADAS



Cypp

Fuente: Censo de Personas sin hogar 2024.

Relacionado con la raza, el 46.6% de las personas sin hogar identificadas se identifican como blancas, en comparación, con la población de Puerto Rico que el 35% se identifica como blanca.

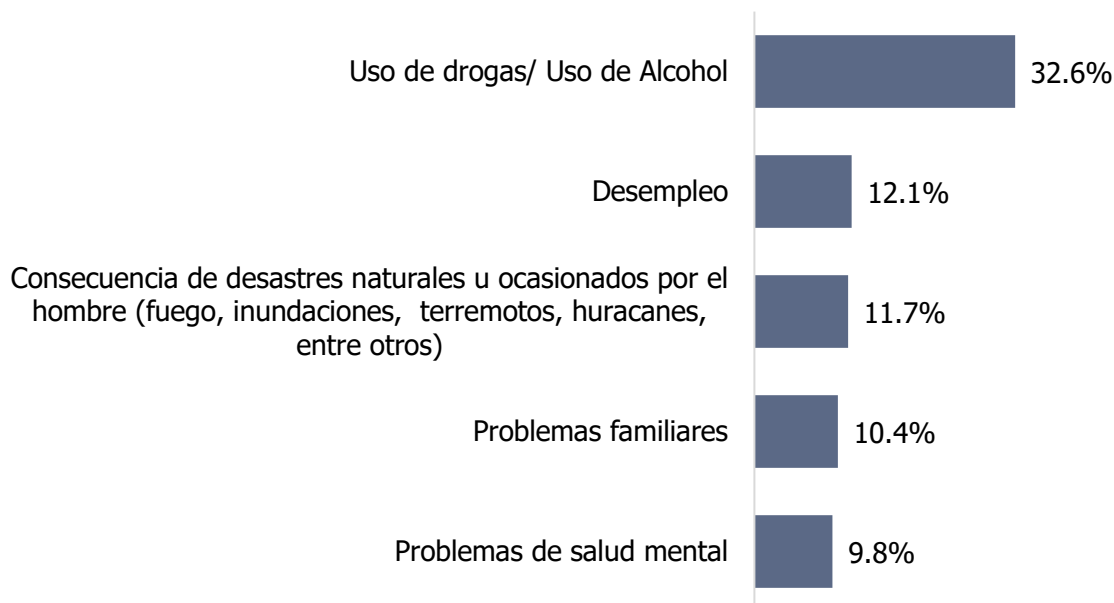
En términos de la razón de personas albergadas y no albergadas, el número de personas sin hogar no albergadas ha ido aumentando desde el 2011 con 64.3% a 75% en 2024.

En términos de la razón por la cual están enfrentando una situación de sinhogarismo, en el 32.6% de los casos, se debió al uso problemático de drogas o alcohol, mientras que el desempleo y los desastres naturales u ocasionados por el hombre (fuego, inundaciones, terremotos, huracanes, entre otros) y problemas familiares son otras de las razones principales. Cabe destacar que al observar estos datos por diversos grupos de la población se observan diferencias. Entre los jóvenes, los problemas en el hogar son la razón principal del sinhogarismo, mientras que en el caso de las mujeres una proporción significativa se encuentra sin hogar debido a que está huyendo de una situación de violencia.

Un aspecto que hace más complejo abordar la situación del sinhogarismo, y que apunta a la necesidad de la provisión de servicios de apoyo en conjunto con la vivienda, es que el 75.3% de las personas identificadas como sin hogar presenta una situación de vulnerabilidad asociada a un problema de salud mental, uso problemático de sustancias o incapacidad física. Por otro lado, el 55.4% estaba enfrentando el sinhogarismo por primera vez, mientras que, el 4.9% tiene un diagnóstico positivo al VIH, el 21.7% del total de personas sin hogar presenta una situación de sinhogarismo crónico. Además, una de cada diez personas, es decir el 10.5%, está huyendo de una situación de violencia doméstica.

CYPP

Gráfica 13: Otros indicadores de la población sin hogar
Cinco razones principales por las cuales estaban sin hogar, 2024



Fuente: Conteo de Personas sin hogar 2022.

Personas con diagnóstico positivo al VIH

Puerto Rico es una de las jurisdicciones con la incidencia y prevalencia más altas de VIH en Estados Unidos. Al 2022¹⁸ se han reportado 51,411 personas con diagnóstico de VIH, desde el 1980. De estos casos, han fallecido más de 31,000 personas. La mayoría de estas personas residen en regiones metropolitanas: San Juan (38%), Bayamón (17%), Caguas (13%) y Ponce (12%). En cuanto al modo de transmisión principal del VIH en Puerto Rico, es a través del sexo sin protección (2012-2021); aproximadamente 4 de cada 5 personas identificó el sexo sin protección como el modo de transmisión del virus.

Actualmente, se estima que 16,530 residentes de Puerto Rico viven con un diagnóstico de VIH, según reportado hasta el 31 de diciembre de 2022. La mayor proporción es de hombres con 71%, seguido por personas de 55 años o más (51%). Investigaciones recientes llevadas a cabo sobre el tema, apuntan a la vivienda como una de las necesidades de la población con diagnóstico positivo al VIH. La necesidad en vivienda

se refleja en varias direcciones; por un lado, los estudios realizados apuntan a la asequibilidad de la vivienda y la carga económica de la población, mientras que, por otro, se observan necesidades relacionadas con la necesidad de servicios de apoyo y de asistencia en el hogar, en particular para adultos mayores¹⁹.

Personas que presentan alguna discapacidad

De acuerdo con los datos del CHAS, los hogares de ingresos bajos o moderados con presencia de personas con discapacidad y con uno o más problemas de vivienda fluctuaron entre 40,000 a 52,000. Sobre 45,000 personas tienen limitación en autocuidado o vida independiente. Comparado con los hogares sin limitaciones, estos hogares tienden a presentar mayor proporción de hogares con problemas de vivienda.

En la siguiente tabla se muestra en detalle los hogares que reportaron tener la presencia de personas discapacitadas y con problemas de vivienda y que expresaron su discapacidad. De acuerdo con esta información, alrededor del 50% de los hogares, con al menos un miembro del hogar con discapacidad, tienen ingresos bajos o moderados, en comparación con un 42% de los hogares que no cuentan con la presencia de un miembro del hogar discapacitado. Por otro lado, entre un 26% a un 29% de los hogares con presencia de personas discapacitadas tienen 1 o más problemas de vivienda, siendo el por ciento más alto entre los que tienen un miembro del hogar con discapacidad cognitiva. No se observa una gran diferencia entre los hogares sin presencia de un miembro del hogar con discapacidades, entre los cuales el 27% tiene 1 o más problemas de vivienda, reflejándose el problema general de la pobreza en Puerto Rico y los problemas de la vivienda. Por último, entre el 68% y el 70% de los hogares, con al menos un miembro del hogar con una discapacidad que reportaron enfrentar 1 o más problemas de vivienda, eran de ingresos bajos y moderados, comparado con un 63% entre los hogares sin presencia de personas discapacitadas.

CYPP

¹⁹ Véase Plan Integrado de Vigilancia, Prevención y Tratamiento del VIH, 2022-2026.

Tabla 5: Hogares con presencia de personas con discapacidad y problemas de vivienda

Al menos un miembro del hogar tiene una:	Hogares	De Ingresos Bajos y Moderados	% de Ingresos Bajos y Moderados	Con 1 o más de los problemas de vivienda	% con 1 o más problemas de vivienda	De ingresos bajos y moderados con 1 o más problemas de vivienda	% de ingresos bajos y moderados con 1 o más problemas de vivienda
Limitación cognitiva	216,995	112,380	52%	61,960	29%	43,100	69.6%
Discapacidad auditiva o visual	227,950	115,310	51%	58,550	26%	40,215	68.7%
Limitación en el autocuidado o en la vida independiente	254,200	130,995	52%	66,635	26%	45,940	68.9%
Limitación ambulatoria	296,615	149,615	50%	77,530	26%	52,365	67.5%
Sin limitaciones	725,985	305,245	42%	198,565	27%	124,890	62.9%

Fuente: US Department of Housing and Urban Development. Comprehensive Housing Affordability Strategy Data Set 2016-2020.

CYPP



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO



Cypp

Capítulo III:

Análisis del mercado de vivienda

Capítulo III: Análisis del mercado de vivienda

INDICADORES GENERALES DE LA VIVIENDA

Unidades de vivienda y la vivienda vacante

De acuerdo con la Encuesta de la Comunidad del Censo (ACS 2022 5-años), en Puerto Rico hay un total de 1,563,129 unidades de vivienda, de las cuales 1,219,658 estaban ocupadas y 343,471 vacantes. Entre las vacantes, 16,693 estaban a la venta y 23,163 para la renta. El resto de las vacantes tienen usos estacionales o están afectadas por otras condiciones que impiden que estén en el mercado para ocupación como vivienda principal. La vivienda vacante en Puerto Rico representa un área de oportunidad para fortalecer las comunidades, el contexto urbano e incrementar el acervo de vivienda asequible. El Negociado del Censo clasificó como “otra vacante” un total de 201,509 unidades e identificó las razones de esta condición (ACS 2022 1-Año). Las tres razones principales identificadas fueron: (1) razones personales o familiares (68,373 unidades); (2) ausencia extendida (35,671 unidades); y (3) requiere reparaciones (18,692). Estos datos ilustran la necesidad de que se establezcan programas que apoyen la ocupación de estas unidades mediante asistencia legal, la declaración de estorbos públicos y la rehabilitación de vivienda. El Vacant Properties Assessment (VPA), Iniciativa del Programa CDBG-DR, destinó fondos a este asunto.

Tabla 6: Otro estado de vacante de vivienda en Puerto Rico

ID	Razones de “otra vacante” de vivienda	Estimado	% del total de “otra vacante”
1	Razones personales o familiares	68,373	34%
2	Ausencia prolongada	35,671	18%
3	Necesita reparaciones	18,692	9%
4	Actualmente en reparación/renovación	16,615	8%
5	Abandonado/ Posible condenado	11,541	6%
6	Mantenido para almacenar muebles	5,209	3%
7	Ejecución Hipotecaria	3,973	2%
8	Procedimientos legales	3,424	2%
9	Preparándose para alquilar/vender	3,388	2%
10	Vivienda de uso específico	2,225	1%
11	Otro motivo	32,398	16%
12	Total	201,509	100%

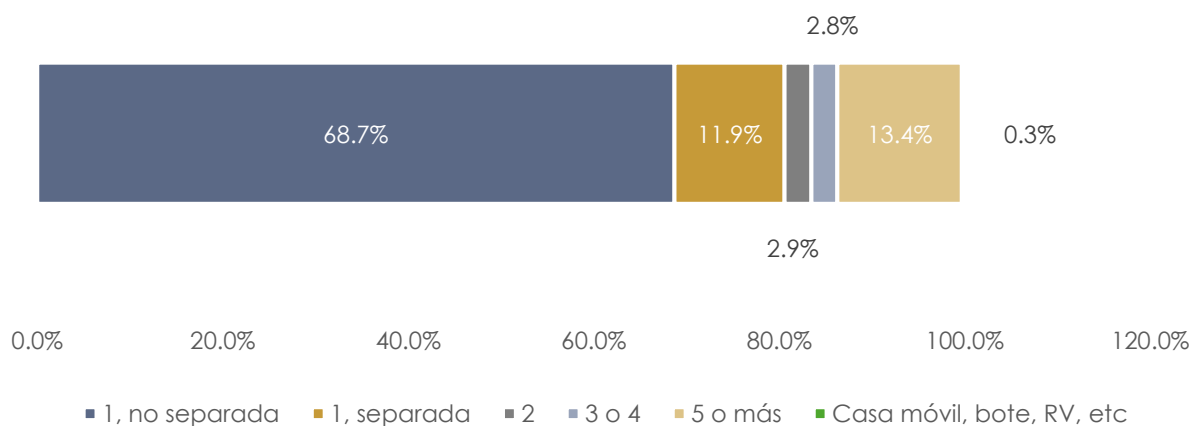
Fuente: Negociado del Censo. ACS (2023). Estimado de Cinco años 2018-2022.

CYPP

Tipo de unidades

En Puerto Rico predomina la vivienda unifamiliar (1 unidad separada). Esta tipología de vivienda representó el 68.7% (ACS 2022 5-años) del acervo de la vivienda. Muchas de estas unidades están en comunidades suburbanas, las más antiguas en los primeros anillos suburbanos. La vivienda en comunidad suburbana presenta retos sociales con relación a cómo servir a adultos mayores en proyectos de vivienda que fueron diseñados para familias con acceso y capacidad para poseer y manejar un vehículo privado. Por tanto, ante un contexto de un fuerte crecimiento y mayor proporción de población de adultos mayores, la política de vivienda debe esbozar estrategias para suplir las necesidades de la población de personas mayores que presenta limitaciones de transportación y reside en estos espacios. Igual consideración aplica a la población rural, cuya necesidad de acceso a servicios es aún mayor.

Gráfica 14: Unidades de vivienda en cada estructura, ACS 2022 (estimados de 5 años)



Fuente: Oficina del Censo. ACS (2023). (Estimado de Cinco años 2018-2022).

Por otro lado, la densificación de los centros urbanos y el aumento del acervo de vivienda multifamiliar en sus límites debe continuar siendo un elemento prioritario de la política pública para suplir las necesidades de ciertos grupos poblacionales. Las poblaciones jóvenes, "empty nester", familias monoparentales con un niño, familias no tradicionales sin hijos ni otros dependientes y otras poblaciones tienden a demandar

Cypp

vivienda en espacios urbanos dotados con transportación, acceso a múltiples servicios, actividades culturales y recreativas, y oportunidades de empleo y desarrollo personal.

Otro desfase entre las necesidades de vivienda y el acervo de la vivienda es su composición de habitaciones. En Puerto Rico, muchas unidades de vivienda fueron construidas para familias, por lo cual el 72.7% tiene tres dormitorios o más (ACS 2022 5-años). El tamaño de estas unidades, que por lo general son más costosas, presenta un desfase entre las necesidades de vivienda y las características de la oferta para familias jóvenes sin hijos y adultos mayores que viven solos.

Año de construcción

Otra realidad de la vivienda en Puerto Rico que incide sobre este Plan es su antigüedad. El 70% de las unidades fueron construidas antes de 1990 por lo cual no estaban sujetas al diseño resistente a sismo (ACS 2022 5-años). La vivienda de mayor antigüedad tampoco estuvo sujeto a los códigos de construcción actuales que son más exigentes y atemperados al entorno de riesgo.

Tabla 15: Año de construcción de la vivienda en Puerto Rico

Año de construcción de la vivienda	Unidades	% del total	Acumulado
2020 o después	510	.03%	100%
2010-2019	31,201	2%	100%
2000-2010	192,283	12%	98%
1990-1999	238,213	15%	86%
1980-1989	256,802	16%	70%
1970-1979	349,406	22%	54%
1960-1969	273,401	17%	32%
1950-1959	132,817	8%	14%
1940-1949	57,705	4%	6%
1939 o antes	30,791	2%	2%
Total	1,563,129		

Fuente: Oficina del Censo. ACS (2023). Estimado de Cinco años 2018-2022.

El huracán María materializó este componente de riesgo asociado a la vivienda en Puerto Rico. Sus vientos sostenidos de hasta 149 millas por hora sobre gran parte de la geografía de Puerto Rico, causaron daño a más de **527,000** unidades de vivienda, según

el Plan de Recuperación Estatal²⁰ y **307,668** de acuerdo con HUD (2018, p.19)²¹. Para atender esta necesidad, a través del programa CDBG-DR se aprobó un presupuesto total de aproximadamente \$5,000 millones, de los cuales **\$2,922,780,619** fueron asignados al programa de Reparación, Reconstrucción, Reubicación (R3), de los cuales **\$2,694,623,697** han sido obligados (véase Presupuesto por Programas de Vivienda - CDBG). Con los fondos de reconstrucción distribuidos a través de las actividades de vivienda del programa CDBG-DR se espera que se rehabiliten o construyan de acuerdo con el código actual sobre 15,000 unidades de vivienda, mejorándose así la resistencia a riesgo ambiental de la vivienda en Puerto Rico²².

No obstante, miles de residencias ubicadas en zonas inundables no cualificaron para estos fondos, por lo cual existe una gran brecha en la vivienda construida informalmente o con códigos menos resistentes a la realidad ambiental actual o prospectiva. El único programa existente para atender esta brecha es el programa de "Code Enforcement", financiado mediante el Programa de Subvenciones para la Mitigación de Riesgos (HMGP, por sus siglas en inglés) de FEMA y manejado en conjunto con la Junta de Planificación de Puerto Rico. El enfoque del programa es uno de educación masiva y recopilación de datos, con el fin de reforzar el cumplimiento con los códigos y reglamentos de construcción y otorgamiento de permisos vigentes. Mediante este programa, el personal contratado realizará inspecciones físicas y a distancia para conocer la condición física de estructuras residenciales y comerciales a través del archipiélago. Asimismo, este programa también incluye financiamiento para asistir a los municipios con el desarrollo de sus Planes de Ordenación Territorial, así como información de apoyo para adaptar sus planes de manejo de riesgos y emergencias. La información recopilada mediante este programa les proveerá el conocimiento

²⁰ Plan de Recuperación Estatal, *Transformation and Innovation in the Wake of Devastation: An Economic and Disaster Recovery Plan*, p. 63.

²¹ U. S. Department of Housing and Urban Development, Housing Damage Assessment and Recovery Strategies Report Puerto Rico, Issued: June 29, 2018.

²² Sobre el impacto de las actividades de vivienda y el número de unidades que se esperan reparar a través de este programa, en el informe de rendimiento que fue publicado por el DVPR el 20 de diciembre (p.65) se menciona que entre los *projected accomplishments* del programa R3 se encuentran 6,639 "substantially rehabilitated units". <https://recuperacion.pr.gov/download/p-17-pr-72-him1-actionplandownload-apa-13-reviewed-and-approved-12182023/?wpdmdl=52696&refresh=65843b24415ce1703164708>

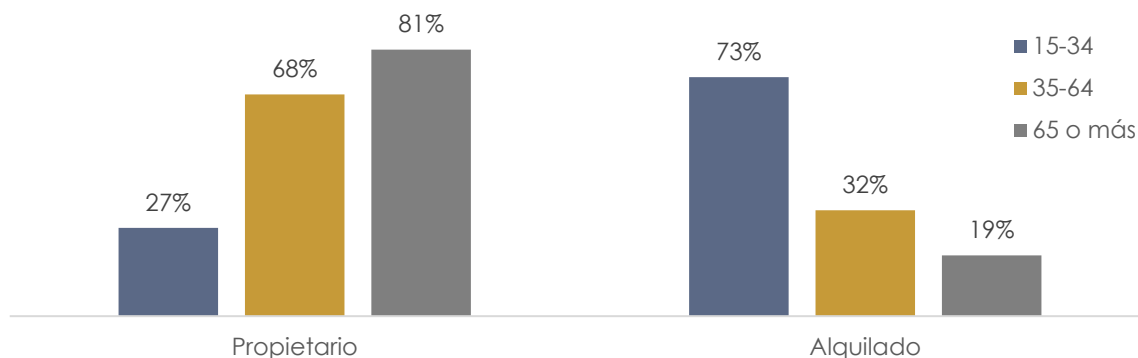
CYPP

necesario a los ciudadanos para poder adaptar sus estructuras y alcanzar el cumplimiento con los códigos de construcción vigentes. Sin embargo, este programa no incluye como actividad el proveer financiamiento directo para apoyar a las comunidades en el fortalecimiento estructural de sus propiedades en espacios de alto riesgo ambiental. Esta brecha representa un área de oportunidad.

Tenencia de vivienda

Puerto Rico presenta una proporción de hogares propios ("homeownership") de 68% (ACS 2022 5-años), la cual es similar al promedio de Estados Unidos. Esta es una tendencia favorable desde la perspectiva de la política pública de HUD que actualmente favorece el hogar propio (Plan Estratégico 2022-2026). Sin embargo, la tendencia de propiedad se reduce sustancialmente entre los hogares de personas de menos de 35 años de edad a 27%, mientras que es muy alta entre las personas de 65 años o más con 81%. Los programas que fomentan el hogar propio entre jóvenes también presentan un área de oportunidad. No obstante, la política pública debe reconocer que la población joven podría tener una preferencia hacia el alquiler, ya que son poblaciones que se encuentran en etapas de evolución y transición. Por tanto, lo fundamental es que se promueva tanto la vivienda de propiedad como la de renta.

Gráfica 16: Tenencia de vivienda, ACS 2022 (estimados de 5 años)



Fuente: Negociado del Censo de EE.UU., ACS 2022, 5-Años

Valor mediano de la vivienda

El valor mediano de la vivienda en Puerto Rico también es bajo relativo a EE.UU., pero alto relativo a los niveles de ingreso de Puerto Rico. El valor mediano de la vivienda en

Puerto Rico se situó en \$121,800, comparado con \$281,900 en EE.UU. El valor de la vivienda en el archipiélago se asocia con la capacidad económica del puertorriqueño promedio; el valor es 4 veces mayor al ingreso mediano de Puerto Rico (de \$24,002). En EE.UU. esta relación se sitúa en 3 veces a la mediana de ingreso del hogar (\$75,146).

Ilustración 9: Valor de la vivienda e ingreso

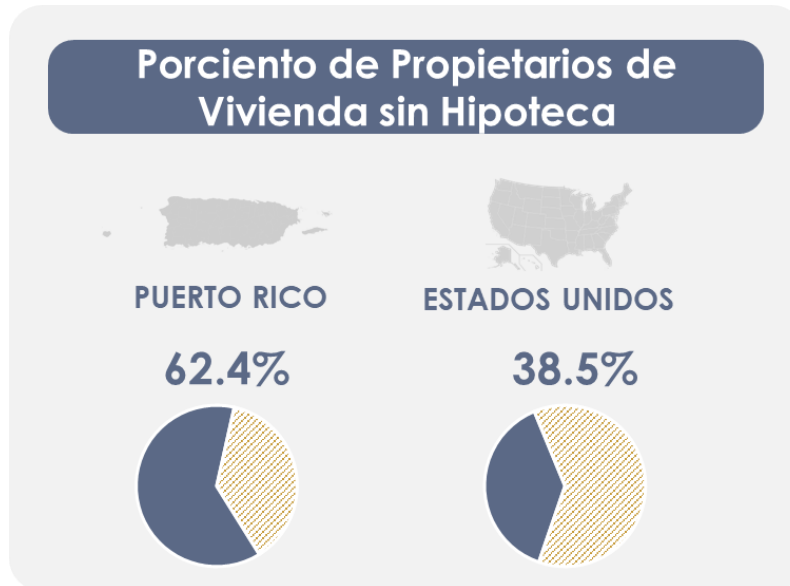


Fuente: ACS 2022 5-Años

Unidades de propietarios con hipotecas

Un aspecto de interés es que el 62.4% de los propietarios de vivienda no están afectados por una hipoteca (518,280 de 829,943 propietarios). Es decir, sus propiedades no tienen gravámenes hipotecarios. Este factor puede estar asociado con la vivienda informal, los problemas de titularidad, el repago total de la hipoteca, adquisición por donación o herencia, estado físico de la propiedad, entre otros. Esta razón es a la inversa en Estados Unidos, donde el 61.5% de los propietarios tiene una hipoteca (38.5% no tiene la vivienda hipotecada).

Ilustración 10: Propietarios de vivienda sin hipoteca



Fuente: ACS 2022 5-Años

Costo mensual de la vivienda

El costo mensual de la vivienda de propiedad se reportó en \$935 mensuales en vivienda con hipoteca y \$170 en vivienda sin hipoteca. La mediana del costo de vivienda entre los arrendadores es de \$545 mensuales. Aunque estos pagos parecen bajos a *prima facie*, en Puerto Rico hay miles de hogares con carga económica excesiva, según se presenta en el siguiente análisis sobre problemas de la vivienda.

Los problemas de la vivienda

El Negociado del Censo recopila información sobre problemas de la vivienda en tres áreas: asequibilidad, condiciones de la vivienda y hacinamiento. Para la asequibilidad, el Censo recopila información sobre los costos de vivienda, incluyendo el alquiler o la hipoteca, y los ingresos de los hogares. Esta información se utiliza para evaluar la asequibilidad de la vivienda y determinar si los hogares están dedicando una parte desproporcionada de sus ingresos a la vivienda. A este concepto se le conoce como carga económica excesiva. En cuanto a las condiciones de vivienda, el Negociado del Censo recopila datos sobre la presencia de instalaciones básicas como agua corriente, electricidad y sistemas de calefacción. En relación con el hacinamiento, la entidad recopila datos sobre el número de habitantes en el hogar para evaluar si hay un número

CYPP

excesivo de personas viviendo en una misma vivienda de acuerdo con su tamaño.

El principal reto referente a la vivienda es la carga económica excesiva de la vivienda. La carga económica excesiva, en el contexto de vivienda, generalmente se refiere a la utilización desproporcionada de los ingresos de una persona o familia al pago de vivienda. HUD utiliza una métrica conocida como el porcentaje de ingresos dedicados a la vivienda para evaluar la asequibilidad de la vivienda. Si un hogar gasta más del 30% de sus ingresos en vivienda, se considera que tiene una carga económica excesiva; si gasta más del 50% se considera una carga económica excesiva severa.

De acuerdo con el CHAS 2016-2020, en Puerto Rico hay un total de 417,745 hogares que enfrentan carga económica excesiva de la vivienda, de los cuales 170,860 eran dueños de propiedad que destinaban entre 30% a menos de 50% de su ingreso al costo de la vivienda, de los cuales el 58% eran de ingresos bajos y moderados. Por su parte, hay 79,635 hogares que destinaban 50% o más de su ingreso, entre los cuales el 79.5% eran hogares de ingresos bajos y moderados. Entre los arrendadores había 107,430 hogares que destinaban entre 30% a menos de 50% de su ingreso al costo de la vivienda, de los cuales el 82.3% eran de ingresos bajos y moderados, y 59,820 hogares que destinaban más del 50% de su ingreso, entre los cuales el 95% eran hogares de ingresos bajos y moderados.

Ilustración 11: Carga excesiva de la vivienda, asequibilidad

	Carga Excesiva (Cost Burden) Costo de la Vivienda mayor al 30% o 50% al del ingreso del hogar		Carga Excesiva (Cost Burden) Costo de la Vivienda mayor al 30% o 50% al del ingreso del hogar		Carga Excesiva (Cost Burden) % de Hogares Ingresos Bajos y Moderados
			Ingresos Bajos y Moderados		
Arrendador	➤ 30%:	107,430	➤ 30%:	88,410	82.3%
	➤ 50%:	59,820	➤ 50%:	56,950	95.2%
Dueño	➤ 30%:	170,860	➤ 30%:	99,030	58.0%
	➤ 50%:	79,635	➤ 50%:	63,305	79.5%

Fuente: Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. Comprehensive Housing Affordability Strategy Data Set 2016-2020.

Otros problemas de vivienda reportados por el Censo²³ incluyen los siguientes:

- 15,761 hogares tienen plomería incompleta
- 17,655 tienen cocina incompleta
- 36,935 no tienen servicio telefónico.

Por otro lado, es importante destacar que el Censo reportó que 170,976 hogares no cuentan con un vehículo en el hogar y 305,585 hogares no tienen acceso a internet (con suscripción de internet en el hogar).

Disparidades en la vivienda

La situación de la vivienda no afecta a todos por igual. En el análisis de las poblaciones presentado anteriormente se observan diferencias entre estas poblaciones. En este apartado se presentan dos aspectos adicionales: 1) las disparidades sociales en Puerto Rico desde una perspectiva geográfica y 2) la prevalencia de problemas de la vivienda por grupo racial.

Disparidades Sociales

El análisis de disparidades sociales a través de los diferentes municipios de Puerto Rico se realiza conforme a la severidad que contextualiza la situación social sobre una base geográfica. El índice desarrollado para este análisis se le denomina Índice de Vulnerabilidad Social.

El Índice de Vulnerabilidad Social agrupa múltiples indicadores sociodemográficos para tener un mapa comparativo de la fragilidad relativa de los municipios en su condición social; utiliza una escala del 1 al 10, donde 10 es el valor de mayor vulnerabilidad. Los datos del Índice de Vulnerabilidad provienen del ACS (2017-2021).

La condición social se mide tanto a nivel general como a nivel específico, midiendo las concentraciones de población en un municipio que pertenece a algún subgrupo de mayor vulnerabilidad social (por ejemplo, adultos mayores que viven solos, madres

²³ ACS 2022, estimados de 5 años, tablas: B25053, S2504 y B28002.

solteras bajo el nivel de pobreza). El índice actualmente contiene los siguientes indicadores:

1. Por ciento de hogares bajo el nivel de pobreza
2. Por ciento de vivienda ocupada por dueño con un valor menor de \$80,000
3. Por ciento de personas mayores de 65 años o más bajo el nivel de pobreza
4. Por ciento de personas mayores de 65 años o más que viven solos
5. Por ciento de personas con al menos una discapacidad bajo el nivel de pobreza
6. Por ciento de madres solteras bajo el nivel de pobreza
7. Por ciento de familias con niños que se encuentran bajo el nivel de pobreza.

Los resultados del Índice reflejan que, en términos proporcionales, los municipios con la mayor concentración de que presentan mayores condiciones de vulnerabilidad se encuentran en la Región Central, la Región Noroeste y la Región Sur. Se destacan en el área norte y este los municipios de Loíza, Culebra y Vieques. Estas jurisdicciones municipales deben recibir especial atención debido a su situación de disparidad, ya que, relativo a otros municipios, enfrentan mayores necesidades de vivienda, servicios de apoyo a sus poblaciones y de desarrollo económico en proporción a una base de poblacional.

Ilustración 12: Índice de vulnerabilidad social por municipio



Fuente: Estimados de Estudios Técnicos, Inc. basados en el ACS, estimados cinco años 2021.

Problemas Severos de la Vivienda por raza o etnia

El CHAS provee información de los problemas de vivienda por raza o etnia con el propósito de identificar necesidades entre grupos específicos y sus disparidades con relación a los problemas de vivienda.

La disparidad por raza se identificó entre los arrendadores asiáticos y negros o afroamericanos no hispanos. Entre los hogares asiáticos y negros o afroamericanos y el porcentaje de hogares con 1 o más problemas de vivienda fue 49.2% y 37.4%, respectivamente. En contraste, entre los hispanos, el porcentaje alcanzó 21.3%.

Tabla 7: Problemas severos en la vivienda por raza o etnia - arrendadores

Raza/Etnia	Total de Hogares para los que se reportó información	Presenta 1 o más de los 4 problemas graves de vivienda (carece de cocina o plomería, más de 1 persona por habitación, o una carga financiera superior al 50%)	% con 1 de los 4 Problemas de Vivienda Severos
Indígena americano o nativo de Alaska solamente, no hispano	30	0	0.0%
Asiático solamente, no hispano	244	120	49.2%
Negro o afroamericano solamente, no hispano	575	215	37.4%
Hispano, cualquier raza	383,000	81,665	21.3%
Isleño del Pacífico solamente, no hispano	0	0	0.0%
Blanco solamente, no hispano	3,935	690	17.5%
Total	387,784	82,690	21.3%

Fuente: CHAS, 2020.

La disparidad por raza en carga excesiva se identificó entre los arrendadores asiáticos y quienes se identifican como negros o negros americanos no hispanos, y hogares con otras/múltiples razas que no son hispanos con proporciones de 48%, 54% y 37.5%, respectivamente. En comparación, entre los hispanos, el porcentaje con carga excesiva fue 27.6%. Entre los blancos no hispanos, el porcentaje con carga excesiva alcanzó 31%.

CYPP

Tabla 8: Carga excesiva en la vivienda por raza o etnia – arrendadores

Raza/Etnia	Total de Hogares para los que se reportó información	Presenta Carga Excesiva de la Vivienda	% con carga excesiva de vivienda
Indígena americano o nativo de Alaska solamente, no hispano	30	0	0.0%
Asiático solamente, no hispano	250	120	48.0%
Negro o afroamericano solamente, no hispano	574	310	54.0%
Otros (múltiples razas, no hispano)	560	210	37.5%
Hispano, cualquier raza	383,000	105,565	27.6%
Ileño del Pacífico solamente, no hispano	0	0	N/D
Blanco solamente, no hispano	3,935	1,220	31.0%
Total	388,349	107,425	27.7%

Fuente: CHAS, 2020.

Anteriormente, también se identificó un poco de disparidad entre los hogares con presencia de un miembro del hogar con una discapacidad con uno o más problemas de vivienda. Entre el 68% y el 70% de los hogares con, al menos, un miembro del hogar con una discapacidad y con uno o más problemas de vivienda eran ingresos bajos y moderados, comparado con un 63% entre los hogares sin presencia de personas discapacitadas.

Demanda de vivienda

El contexto económico, social y demográfico antes descrito propició una crisis prolongada en la industria de vivienda de nueva construcción, que afectó a su vez al sector financiero local. Antes de 2006, las ventas de vivienda en Puerto Rico alcanzaban cerca de 40,000 unidades, y las ventas de vivienda nueva rondaban en promedio entre 10,000 a 12,000 unidades²⁴. En el 2022, en Puerto Rico se vendieron un total de 12,864 unidades de vivienda de reventa y nuevas que fueron adquiridas mediante hipoteca, de acuerdo con los datos de transacciones hipotecarias del *Home Mortgage Disclosure*

²⁴ Construction and Sales Activity Report, Estudios Técnicos, Inc.

Act (HMDA). Es decir, en la actualidad el mercado de venta de vivienda es 75% más pequeño, comparado con el volumen de venta antes de 2006.

La próxima ilustración presenta las ventas por el nivel de ingreso del comprador. En el año 2022 se produjo una reducción en las ventas de vivienda a todos los niveles de ingreso, excepto entre el rango de \$75,000 o más. Los compradores con este nivel de ingreso demandan vivienda de \$225,000 o más. Este segmento del mercado se puede suplir a los costos actuales de vivienda. El problema de asequibilidad reside en que el 58% de los compradores es de ingresos inferiores a \$60,000, que, por lo general, adquieren vivienda de menos de \$180,000. Actualmente, el mercado no subsidiado de construcción no puede suplir las necesidades de estas poblaciones.

**Tabla 9: Ventas de vivienda por nivel de ingreso del comprador, 2018-2022 HMDA
(unidades con hipotecas)**

Rango de Ingreso	2018	2019	2020	2021	2022	Total	2019	2020	2021	2022
0-39,999	4,300	4,570	4,349	5,945	4,835	23,999	6%	-5%	37%	-19%
40,000-49,999	1,313	1,406	1,413	1,858	1,556	7,546	7%	0%	31%	-16%
50,000-59,999	926	1,013	1,003	1,356	1,175	5,473	9%	-1%	35%	-13%
60,000-69,999	776	775	749	1,014	847	4,161	0%	-3%	35%	-16%
70,000-74,999	293	283	276	397	344	1,593	-3%	-2%	44%	-13%
75,000+	2,498	2,995	2,695	3,952	3,949	16,089	20%	-10%	47%	0%
No reportado	87	252	199	180	158	876	190%	-21%	-10%	-12%
Total	10,193	11,294	10,684	14,702	12,864	59,737	11%	-5%	38%	-13%

Fuente: CHAS, 2020.

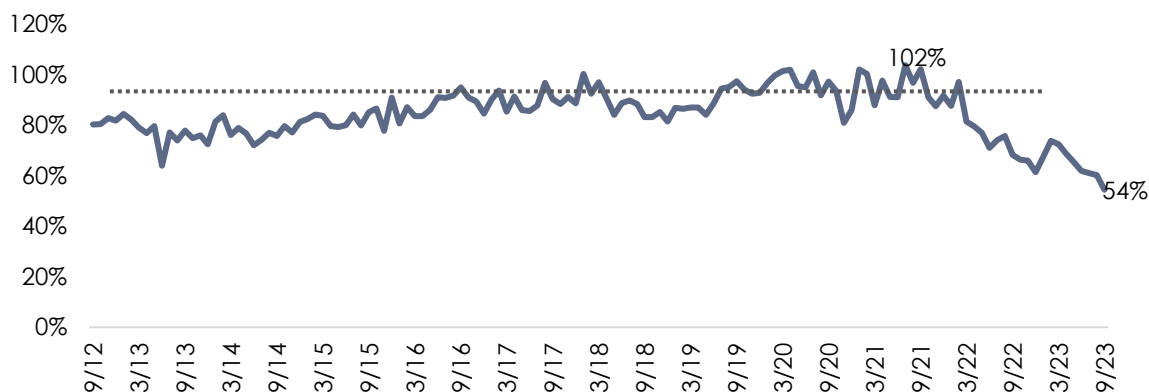
Las condiciones en el mercado inmobiliario continúan complejas. Según cifras publicadas por OCIF, las ventas totales de unidades de vivienda (nuevas y usadas) acumuladas para el periodo de enero a septiembre de 2023 disminuyeron de 7,944 a 374 comparado con el mismo periodo en el 2022. La merma en ventas ha sido un fenómeno generalizado, registrándose una contracción de 16% anual en el segmento de unidades nuevas y 3% en las usadas. Durante los primeros nueve meses del año (enero a septiembre de 2023) solamente el 7.6%²⁵ fue de vivienda de nueva construcción, manifestándose la poca construcción de vivienda en Puerto Rico.

²⁵ Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

El problema de la asequibilidad de vivienda

Aparte de los factores económicos y sociales antes descritos, la reducción en las ventas de vivienda en el 2023 se relaciona con varios factores coyunturales. Primero está la tasa de interés hipotecaria a 30 años que incrementó de 2.84% en agosto de 2021 a 7.20% en septiembre de 2023. Además, el mercado inmobiliario ha experimentado incrementos en el precio promedio de las unidades nuevas de vivienda (13.3% anual) y usadas (1.2%), afectando la asequibilidad. Por último, la inflación ha erosionado el presupuesto de los que han querido cualificar para préstamos hipotecarios. La siguiente Ilustración muestra como estos factores han afectado la evolución del Índice de Vivienda Asequible preparado por Estudios Técnicos, Inc.²⁶ La asequibilidad ha disminuido de 74% en febrero de 2023 a 54% en septiembre. Esto implica que, a septiembre, una familia interesada en cualificar para un préstamo hipotecario, con una mediana de ingreso familiar de \$30,205²⁷ y sujeto a las tasas de interés prevaleciente, contaba solamente con el 54% del ingreso requerido por la institución financiera.

Gráfica 17: Índice de vivienda asequible - ETI

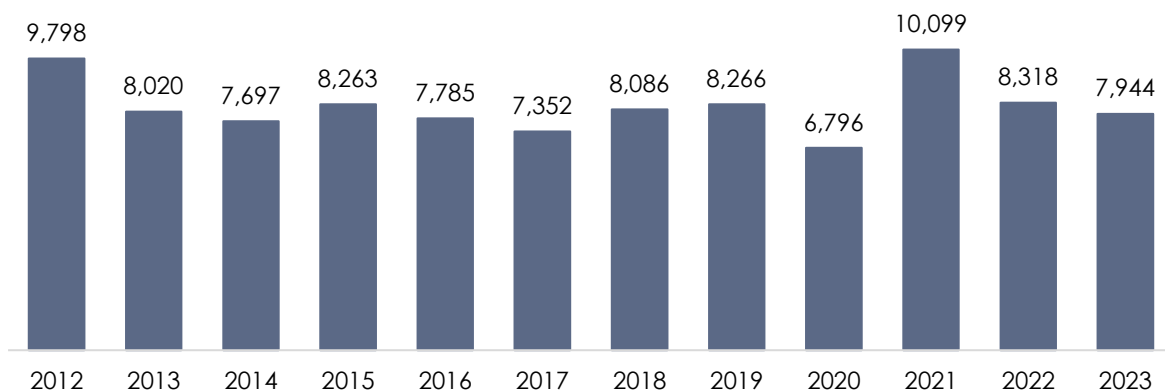


Fuente: Estimados Estudios Técnicos, Inc.

²⁶ El Índice de Vivienda Asequible preparado por Estudios Técnicos, Inc. mide la capacidad de una familia promedio de cualificar para un préstamo hipotecario considerando la mediana de ingreso, según cifras publicadas por el Censo Federal, la tasa de interés hipotecaria fija a 30 años, el precio promedio de la vivienda y un pronto de 20% del valor del préstamo hipotecario. Un valor igual a 100% implica que el consumidor promedio tiene el ingreso necesario para cualificar para un préstamo hipotecario. Un valor superior al 100% implica que tienen ingresos más que suficientes para cualificar para un préstamo hipotecario, mientras que un valor inferior implica insuficiencia de ingresos para esos propósitos.

²⁷ La mediana de ingreso familiar para el 2023 se estimó tomando como punto de referencia los \$29,544 informados por la Oficina del Censo Federal. A esta cifra se le aplicó un crecimiento promedio en la mediana de ingreso familiar de 2.2% correspondiente al 2013-2021.

Gráfica 18: Venta de unidades de vivienda (#) acumulado a enero - septiembre de cada año



Fuente: Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (2023).

La mejoría en la asequibilidad y, por consiguiente, en la venta de vivienda estará condicionada a que se materialice uno o una combinación de los siguientes factores:

1. La tasa de interés hipotecario fija a 30 años disminuya y se normalice a los niveles prevalecientes previo a la pandemia (promedio de 4.03% entre el 2011 y 2019),
2. Disminuya el precio de las viviendas disponibles para la venta en el mercado. Esta posibilidad es poco viable dado el problema de inventario en el mercado.
3. Incremente el ingreso real de las personas, compensando por la pérdida en poder adquisitivo y la presión presupuestaria enfrentada en los últimos dos años. Durante el 2023 en Puerto Rico se registró un incremento acelerado en el salario promedio que superó la inflación.

El anuncio de la Reserva Federal en diciembre de 2023 de que no incrementarían las tasas, y que con probabilidad las mismas bajarían durante el 2024, redujo la tasa del tesoro a 10 años a 3.9%, tendencia a la baja que se observa desde el 19 de octubre cuando era de 4.98 %. Esto podría traducirse en bajas moderadas en las tasas hipotecarias durante el 2024. De hecho, la tasa fija con término de 30 años se redujo de 7.71% el 19 de octubre de 2023 a 6.88% al 7 de marzo de 2024. Todo dependerá de la prima de riesgo que perciba la industria en relación con la cartera hipotecaria.

Cypp

Proyectos de vivienda de nueva construcción

Los datos de oferta de vivienda en Puerto Rico se limitan a la publicación del primer semestre de 2023 del *Construction and Sales Activity Report*, un informe semestral sobre vivienda nueva preparado por la empresa Estudios Técnicos, Inc.

Esta fuente identificó 46 proyectos de nueva construcción con solamente 432 unidades, de las cuales se estima que solamente 120 unidades tenían precios por debajo de \$200,000, 63% de las cuales, 76 unidades²⁸, son de proyectos con subsidios federales. Esta encuesta también identificó que la oferta está mejorando muy lentamente, demostrando un aumento de 2% en los seis meses de enero a junio de 2023. Los altos costos de construcción han imposibilitado que la industria pueda desarrollar vivienda a precios inferiores a \$180,000, que es el principal segmento de necesidad y demanda en Puerto Rico.

Para atender la necesidad de vivienda para la compra, el Departamento de la Vivienda ha establecido, entre otras estrategias, subsidiar el desarrollo de 1,380 unidades de vivienda con fondos CDBG-DR para suplir las necesidades de las personas con vales de reubicación bajo el programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (R3). Estos proyectos estarán ubicados en Añasco, Barceloneta, Bayamón, Carolina, Fajardo, Guayama, Humacao, Juan Díaz, Luquillo, Naguabo, Ponce y Vega Baja.

Por otro lado, para atender la carencia de vivienda para diversos segmentos y necesidades sociales, el Departamento de la Vivienda está promoviendo el desarrollo de 3,390 unidades de vivienda de interés social (nuevas o rehabilitadas) en 23 proyectos distintos, que incluye vivienda para renta enfocada en diversos grupos poblacionales, principalmente adultos mayores. El costo promedio de desarrollo por unidad se estima en \$300,000. Para el desarrollo de estos proyectos el Departamento de la Vivienda utilizará \$1,213 millones en fondos del Programa CDBG-DR. Los proyectos propuestos se concentran principalmente en municipios localizados hacia el este de Puerto Rico.

²⁸ Construcción and Sales Activity Report, Estudios Técnicos, Inc. Estimados basado en análisis de las características de los proyectos.

Ilustración 13: Ubicación de los proyectos propuestos

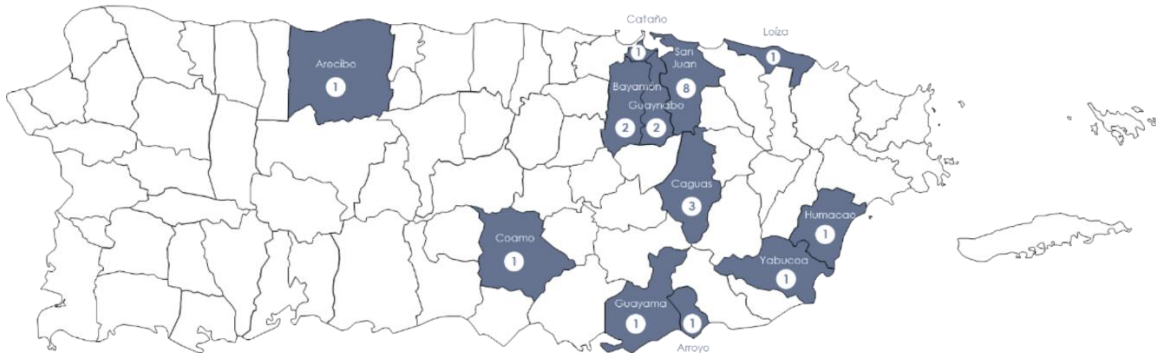


Tabla 10: Lista de proyectos

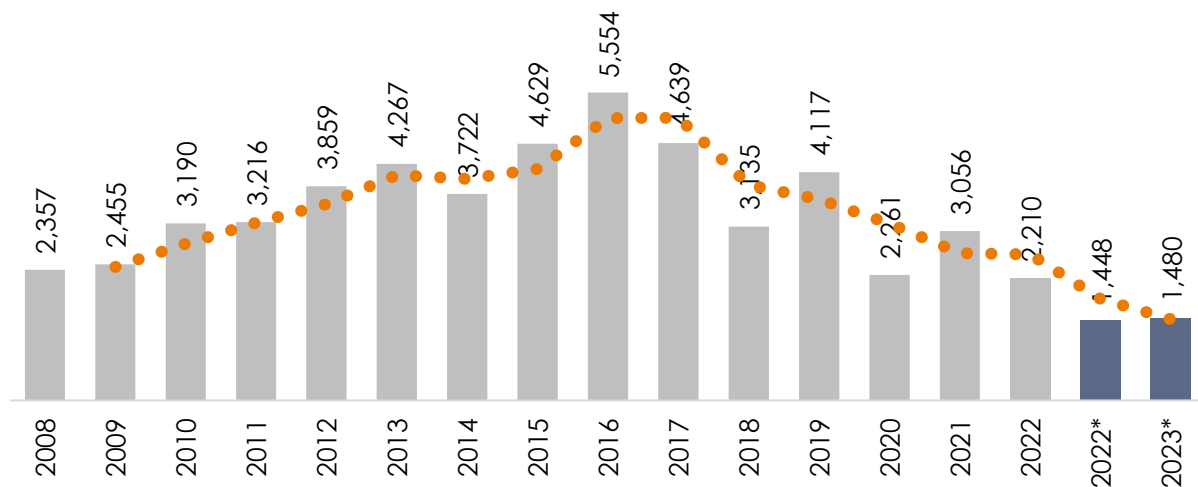
	Nombre	Municipio
1	Sabana Village Apartment	San Juan
2	San Blas Apartments	Coamo
3	Hogar Mediavilla Negrón II	Humacao
4	De Diego Village	San Juan
5	José Gautier Benítez (égida)	Caguas
6	José Gautier Benítez (multifamiliar)	Caguas
7	837 Senior Living	Guaynabo
8	Alameda Towers I & II	San Juan
9	Apolonia Apartments	Bayamón
10	Bahía Apartments	Cataño
11	Brisas de Arroyo	Arroyo
12	Brisas del Mar Village	Guayama
13	Casa Linda Apartments	Bayamón
14	Casa Metropolitana II	San Juan
15	Égida Sagrado Corazón	Arecibo
16	Ensueño	San Juan
17	Jardines de Loíza	Loíza
18	La Merced Independent	San Juan
19	Mirador las Casas Apartments	San Juan
20	MiraSol	Yabucoa
21	San Sebastián Apartments	San Juan
22	Sunrise at River Park Apartments	Caguas
23	Vista al Norte	Guaynabo

Vivienda reposeída

Una fuente de oferta en Puerto Rico posterior a la crisis financiera de 2010 fue la vivienda reposeída y las unidades construidas en proyectos reposeídos. Actualmente, el inventario de este tipo de propiedad es bajo. De acuerdo con los datos de OCIF, durante 2022 hubo 2,210 ejecuciones; en el 2023 se han mantenido estables. No obstante, las mismas están en aumento, lo cual se esperaba, ya que el volumen de ejecuciones se mantuvo por debajo de la norma y se ha reportado un leve aumento en

la tasa de delincuencia hipotecaria (30-90 días). Las ejecuciones deben mantenerse estables, a juzgar por la tasa de delincuencia de la cartera hipotecaria de la banca comercial local, la cual se situó en 1.40%²⁹. Esta delincuencia está por debajo de sus niveles en el cuarto trimestre de 2019. Sin embargo, se registró un aumento de 300 puntos base con respecto al primer trimestre de 2023, lo cual unido con el aumento en la delincuencia en la cartera de tarjetas de crédito, préstamos de consumo y automóviles, es una señal temprana de un deterioro en las finanzas del consumidor. Esto podría reflejarse en aumentos futuros en la delincuencia hipotecaria y las ejecuciones, pero no se prevén cambios materiales en ambos asuntos.

Gráfica 19: Ejecuciones hipotecarias 2008 a 2022 y Q1 y Q2 2022 y 2023



Source: OCIF, 2023. *Q1-Q2

²⁹ Análisis realizado con los datos de los Call Reports del Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC)

Tabla 11: Métrica de calidad de activos de los bancos de Puerto Rico (%)

	4T19	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	Var. anual	Var. trimestral	Estatus: 3T23 vs. 4T19
Delincuencia 30-89 DPD									
Préstamos de consumo	2.98%	2.84%	2.69%	2.32%	2.69%	3.16%	0.32%	0.46%	●
Tarjetas de crédito	1.87%	2.05%	1.97%	1.89%	1.75%	2.12%	0.07%	0.37%	●
Automóviles	3.00%	3.16%	2.98%	2.46%	2.96%	3.44%	0.28%	0.48%	●
Hipotecas residenciales	2.87%	1.41%	1.35%	1.08%	1.28%	1.40%	-0.01%	0.12%	●

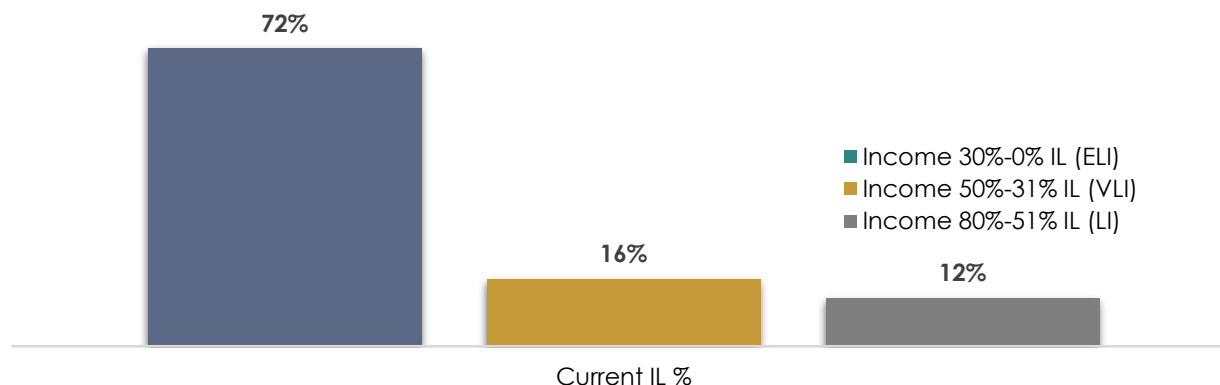
Fuente: Federal Deposit Insurance Corporation

Nota: Las cifras representan el promedio de la delincuencia

Lista de espera vivienda pública

La lista de espera de vivienda asciende a un total de 20,372 solicitantes. El 57% es de una familia de una persona y el 35% de 2 a 3 personas. El 92% de los solicitantes es de un tamaño de hogar de 1 a 3 personas, lo que implica una necesidad de unidades de 1 a 2 habitaciones, principalmente, si es un matrimonio con un niño, o una familia con padre o madre ausente, con dos hijos del mismo sexo. La mayoría son de ingresos muy bajos (30% o menos de la mediana de ingreso).

Gráfica 20: PRPHA Lista de espera combinada (PH & HCV): Total de hogares en lista de espera (HH) = 20,372 (marzo 2023)



Fuente: Administración de Vivienda Pública.

Tabla 12: PRPHA Lista de espera combinada (PH & HCV): Información general

Información general	Cantidad	%
Ingreso promedio	\$ 8,704	
Tamaño de la familia 1	11,585	57%
Tamaño de la familia 2-3	7,034	35%
Tamaño de la familia 4-5	1,640	8%
Tamaño de la familia 5 o más	113	1%
Edad de HOH - 62 o más	2,463	12%

92%

Tabla 13: PRPHA Lista de espera combinada (PH & HCV): límite de ingresos

Límites de ingresos	Lista de espera (HH)	Actual IL %
Ingreso 30%-0% IL (ELI)	14,708	72%
Ingreso 50%-31% IL (VLI)	3,297	16%
Ingreso 80%-51% IL (LI)	2,367	12%
Población total	20,372	100%

Fuente: Administración de Vivienda Pública.

Contratos por vencer de proyectos subsidiados

Durante el periodo de 2024 a 2029 expirarán 38 contratos de proyectos Multifamiliares Asistidos y de Sección 8 con un total de 4,492 unidades que sirven poblaciones con ingresos bajos y moderados bajo los siguientes programas:

- PRAC 202/811
- S8 State Agency
- S8 Loan Mgmt
- Other S8 New
- Sec. 202.

CYPP

Ilustración 14: Contratos de proyectos multifamiliares asistidos y de sección 8



Los alquileres de corto plazo

Los alquileres de corto de plazo presentan un conflicto entre el desarrollo de la industria del visitante y las necesidades de vivienda, según se desprende de la información recopilada en el proceso de consulta ciudadana asociado con este Plan.

Por el lado de su actividad económica, este es un segmento de la industria de hospedaría que amplió la oferta en 18,071 propiedades a noviembre de 2023, en su mayoría con una cabida de entre dos a seis personas, disponibles en promedio 18 días al mes en un año. Este segmento de la industria de hospedaría genera cerca de \$500 millones en ingresos, que podría traducirse en no menos de \$30 millones de ingresos fiscales (a una tasa de 6%). El ingreso promedio por propiedad excede \$25,000 anuales. Se trata de un segmento asequible para el visitante, con un precio promedio de \$215 por propiedad-noche. La tasa de ocupación promedio ronda el 40%³⁰.

Cypp Sin embargo, la percepción de una parte de la ciudadanía es que los alquileres de corto plazo están desplazando vivienda para uso residencial, particularmente en zonas urbanas que tradicionalmente eran de precios accesibles, tanto de renta como para venta.

³⁰ Fuente: Bases de datos de la empresa AirDnA.

Ilustración 15: Número de unidades de arrendamiento a corto plazo por Grupo Censal

El mayor número de unidades se encuentra en áreas de valor turístico y cerca de playas.



Fuente: AirDnA, para el mes de noviembre 2023.

Ilustración 16: Penetración de unidades de arrendamiento a corto plazo por Grupo Censal (% de la vivienda ocupada)

Las zonas turísticas de San Juan, Culebra y Vieques son los espacios con mayor proporción de unidades.



Fuente: AirDnA, noviembre 2023.

CAMBIO CLIMÁTICO Y LA VIVIENDA

El cambio climático es una de las principales amenazas que enfrenta la humanidad (UN, 2021)³¹. Este fenómeno tiene efectos en la temperatura global promedio, los niveles del mar y los patrones de precipitación, con consecuencias severas para la salud y seguridad de los ecosistemas y seres humanos.



Rincón, Puerto Rico.

Cypp
Varios de los efectos del cambio climático ya se están manifestando en Puerto Rico. Esto incluye un aumento en la temperatura atmosférica y del océano, el aumento en el nivel del mar, mayor intensidad de los eventos de precipitación, pero a la vez, una reducción en la precipitación total anual (PRCCC, 2022)³². Algunos efectos, como la erosión

³¹ UN. (2021). Climate Change 'Biggest Threat Modern Humans Have Ever Faced', World-Renowned Naturalist Tells Security Council, Calls for Greater Global Cooperation. Recuperado de <https://press.un.org/en/2021/sc144/as%20personas%20que%2045.doc.htm>

³² Puerto Rico Climate Change Council (PRCCC). (2022). Puerto Rico's State of the Climate 2014-2021: Assessing Puerto Rico's Social-Ecological Vulnerabilities in a Changing Climate. Puerto Rico Coastal Zone Management Program, Department of Natural and Environmental Resources, NOAA Office of Ocean and Coastal Resource Management. San Juan, PR.

costera, han sido tan severos que, en enero 2023, mediante el Boletín Administrativo OE-2023-009 se declaró una emergencia en Puerto Rico para atender los efectos de la erosión costera en la seguridad de los residentes y de las propiedades.

Por otro lado, el cambio climático exacerba los peligros a los cuales el archipiélago ya está expuesto. Los peligros antropogénicos (los que derivan de la actividad humana) principales que afectan a Puerto Rico incluyen el desarrollo a lo largo de la línea de costa y las prácticas de construcción (DRNA, 2022)³³. A eso, se suman los peligros naturales como inundaciones, deslizamientos y vientos fuertes, entre otros (NMEAD, 2021)³⁴. Las proyecciones climáticas para Puerto Rico indican cambios en precipitación, resultando en aumento en lluvias severas que aumenta el riesgo de inundaciones, pero también, un aumento en los periodos de sequía (PRCCC, 2021). Además, se proyecta un aumento en la intensidad de los ciclones tropicales, junto con el aumento de la marejada ciclónica y de la erosión costera. Las estructuras en cercanía a la costa, ubicadas en zonas de alta vulnerabilidad o las que están construidas sin cumplir con los códigos de construcción podrían representar un mayor grado de susceptibilidad a estos eventos.

Dentro de las estructuras en la zona costera, una de las áreas de mayor vulnerabilidad a los efectos climáticos, se encuentran unas 224,070 viviendas (DRNA, 2019)³⁵. Se estima que, de estas, 12,501 viviendas en Puerto Rico, con un valor de \$1,378 millones, son susceptibles al aumento en el nivel del mar de 3 pies (DRNA, 2019). Por otro lado, unas 277,592 viviendas de Puerto Rico se encuentran en zonas susceptibles a inundaciones costeras y ribereñas, con un valor aproximado de \$27,641 millones (DRNA, 2019). Estas cantidades de vivienda no reflejan la densidad poblacional por la unidad, por lo que la

³³ DRNA. (2022). Áreas de Adaptación para Peligros Costeros. Preparado por Estudios Técnicos, Inc.

³⁴ NMEAD. (2021). 2021 Puerto Rico State Natural Hazard Mitigation Plan. Recuperado el 19 de diciembre de 2023 de https://manejodeemergencias.pr.gov/wp-content/uploads/2021/10/2021-PR-State-Hazard-Mitigation-Plan_Aug2021-con-anejo-6.pdf

³⁵ DRNA. (2019). Análisis espacial y económico. Comunidades, infraestructura y biodiversidad en riesgo. Recuperado el 19 de diciembre de 2023 https://www.drna.pr.gov/wp-content/uploads/2023/03/AnálisisEspacialEconomico_ComunidadesEnRiesgo.pdf

cantidad de hogares y personas expuestas a estos peligros es aún mayor que el número de las viviendas.

Además de los riesgos directos en la seguridad de las estructuras, el cambio climático representa efectos indirectos para el sector de vivienda. Algunos ejemplos incluyen el aumento en la demanda por los servicios de energía eléctrica, debido al aumento de la temperatura y las olas de calor. Las personas también podrían estar más expuestas a las interrupciones en el servicio de agua debido a las sequías. Estos ejemplos resaltan la necesidad de contar con medidas de resiliencia y eficiencia en los hogares, como los sistemas de energía fotovoltaica, cisternas de agua y el uso de enseres energéticamente eficientes, entre otras medidas.

Por otro lado, el cambio climático pudiera aumentar los costos de la construcción, tanto por el costo de los materiales como de las medidas adicionales de resiliencia que se deberán implantar. El aumento en el costo de construcción representa un reto adicional para conseguir vivienda asequible y segura en Puerto Rico. Por lo tanto, es importante contemplar los costos de construir hogares resilientes para los proyectos de vivienda asequible y de interés social.

Cypp Los efectos del cambio climático tienen también implicaciones en los usos de suelo. Debido a su nivel de exposición a los peligros, algunos terrenos no van a ser aptos para los proyectos de construcción. En otras instancias, las estructuras y sus residentes podrían requerir reubicación para reducir su exposición a los peligros. Sin embargo, se destaca que la reubicación de personas fuera de lugares de riesgo es un proceso complicado por múltiples factores por lo que requiere de una colaboración interagencial, así como el insumo y participación del grupo afectado, para ser exitoso (DRNA, 2023)³⁶.

El cambio climático afecta desproporcionadamente a las poblaciones que enfrentan niveles mayores de necesidades sociales y vulnerabilidad, como las personas de bajos ingresos, personas con condiciones de salud, niños y adultos mayores. Por lo tanto, las

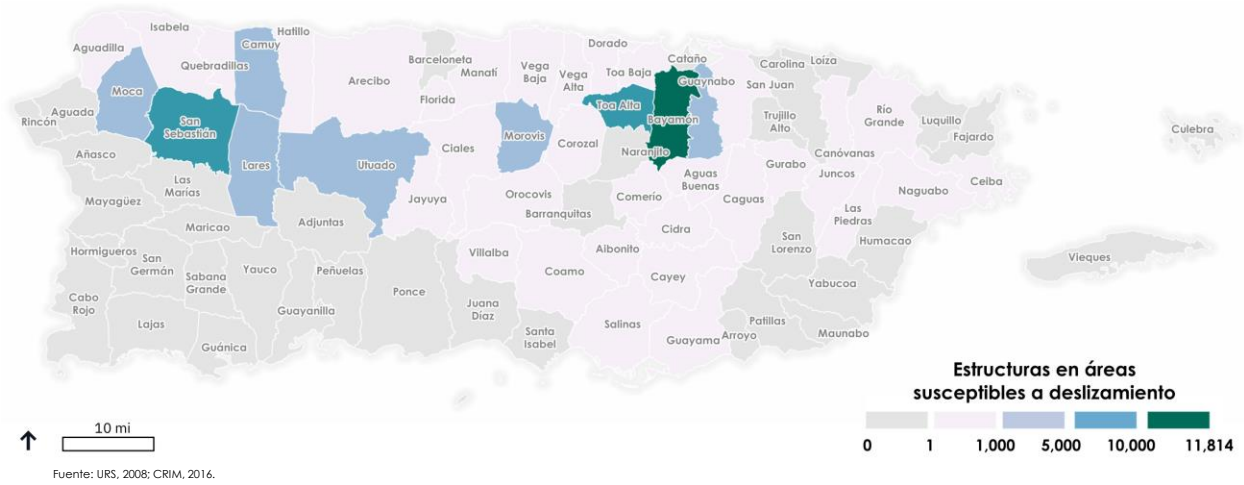
³⁶ DRNA. (2023). Retiros planificados, adaptación al cambio climático y peligros costeros. Estudio para entender la dimensión humana en las decisiones relacionadas con la adaptación al cambio climático y los peligros naturales costeros. Preparado por Estudios Técnicos, Inc.

políticas de vivienda adoptan el lente de la justicia climática y se enfocan en fortalecer la resiliencia de estos grupos ante los efectos climáticos. También se debe considerar el renglón de los arrendatarios debido a que las personas que alquilan suelen tener menor acceso a las oportunidades para aumentar la resiliencia de sus viviendas.

Los impactos del cambio climático son polifacéticos, afectando los aspectos económicos, físicos, sociales, ambientales y de salud. Para enfrentar este reto y atender las necesidades de la vivienda en Puerto Rico, se requiere de un acercamiento integral y colaborativo entre las agencias, organizaciones y las comunidades. Las consideraciones climáticas deben estar presentes en todas las etapas relacionadas con la vivienda, desde la identificación de lugares para los nuevos proyectos de vivienda y la selección de los materiales de construcción y diseño de las estructuras, hasta el desarrollo de los programas dirigidos a la rehabilitación de viviendas. Se debe promover la construcción con materiales eficientes que pueden resistir los efectos de peligros naturales y respaldar la mayor eficiencia en el consumo de energía eléctrica y agua. Además, se debe asegurar cumplimiento con los códigos de construcción más recientes y en la medida posible, fomentar la adaptación de viviendas e infraestructura existentes a los efectos climáticos. Se debe fomentar mayor uso de la infraestructura verde para aprovechar los servicios ecosistémicos para mitigar los peligros. A través de los procesos participativos entre los sectores, se puede obtener mayor eficiencia en los programas y en la implementación de los planes existentes de vivienda y las medidas propuestas en este Plan, para brindar a los residentes de Puerto Rico vivienda segura, asequible y resiliente.

CYPP

Ilustración 17: Estructuras susceptibles a deslizamiento



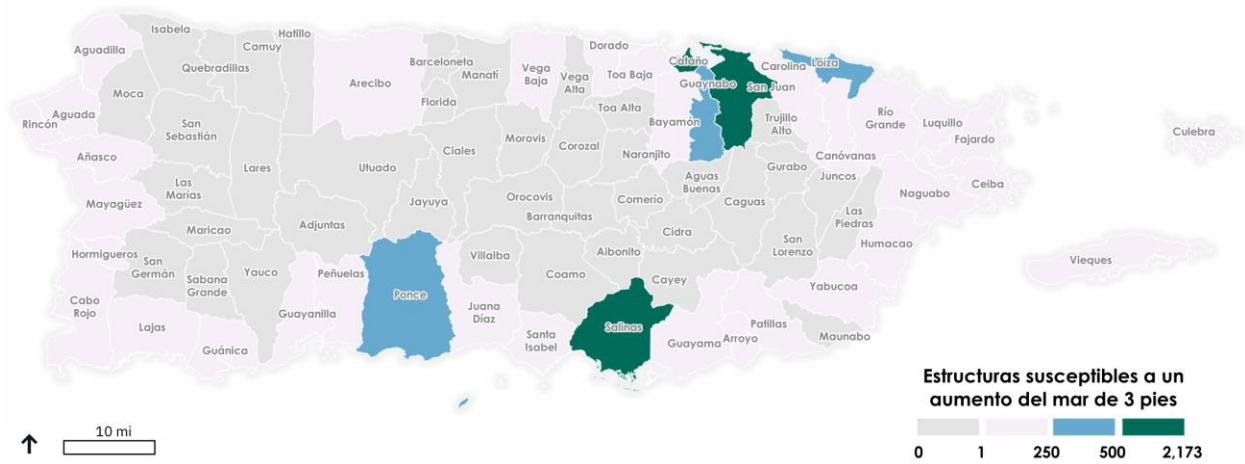
Fuente: Mapa basado en los datos de estudio Análisis espacial y económico. Comunidades, infraestructura y biodiversidad en riesgo. Recuperado el 19 de diciembre de 2023.

Ilustración 18: Estructuras en zonas inundables



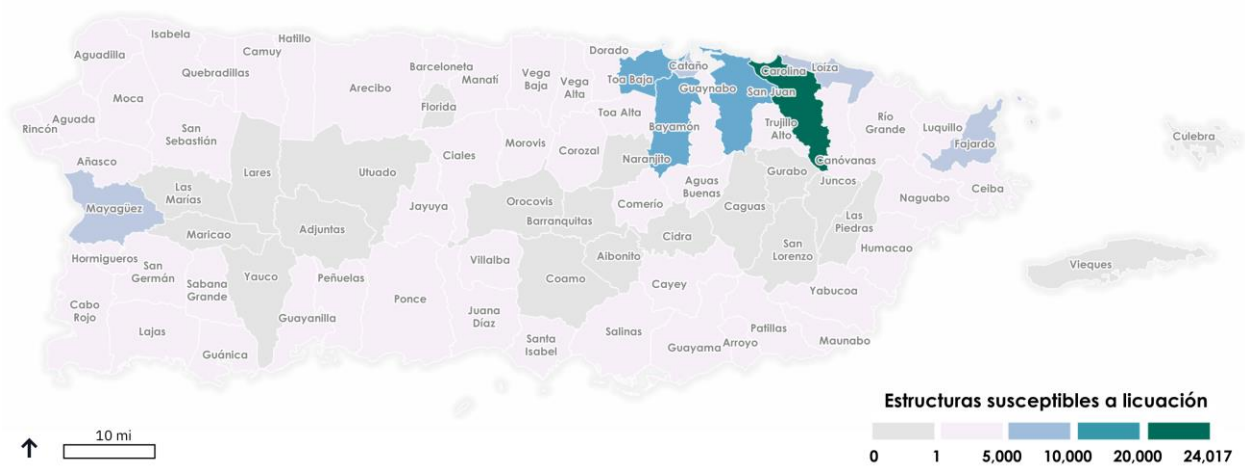
Fuente: Mapa basado en los datos de estudio Análisis espacial y económico. Comunidades, infraestructura y biodiversidad en riesgo. Recuperado el 19 de diciembre de 2023.

Ilustración 19: Estructuras susceptibles a un aumento del mar de tres pies (3')



Fuente: Mapa basado en los datos de estudio Análisis espacial y económico. Comunidades, infraestructura y biodiversidad en riesgo. Recuperado el 19 de diciembre de 2023.

Ilustración 20: Estructuras en zonas susceptibles a licuación



Fuente: Mapa basado en los datos de estudio Análisis espacial y económico. Comunidades, infraestructura y biodiversidad en riesgo. Recuperado el 19 de diciembre de 2023.

Ilustración 21: Estructuras susceptibles a deslizamiento por terremoto



Fuente: Mapa basado en los datos de estudio Análisis espacial y económico. Comunidades, infraestructura y biodiversidad en riesgo. Recuperado el 19 de diciembre de 2023.

Cypp



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO



CYPP

Capítulo IV:

Análisis de fuentes secundarias y consulta con grupos de interés

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA

Capítulo IV: Análisis de fuentes secundarias y consulta con grupos de interés

En esta sección se provee un resumen del análisis de fuentes secundarias llevado a cabo como parte de la etapa de diagnóstico del Plan y los resultados más sobresalientes de la consulta con grupos de interés. Además de profundizar en las necesidades y barreras vinculadas a la vivienda en Puerto Rico y modos de atenderlas, a través del análisis se buscó identificar las fuentes de fondos y recursos disponibles para los asuntos relacionados con la vivienda en Puerto Rico y el marco de política pública sobre el tema.

INVENTARIO DE POLÍTICAS PÚBLICAS Y RECURSOS VINCULADOS A LA VIVIENDA EN PUERTO RICO

Políticas públicas

Como parte del proceso de elaboración del Plan Estatal de Vivienda se creó un inventario de políticas públicas sobre temas relacionados con la vivienda en Puerto Rico. El inventario buscó cumplir con varios propósitos. Primeramente, sirvió como marco de referencia a los(as) entrevistadores(as) para efectos de la consulta con los grupos de interés, la identificación de barreras asociadas a la vivienda y para contar con un mejor marco de referencia sobre el marco institucional actual vinculado al tema. Además, el inventario busca ser una herramienta de trabajo a ser utilizada en el proceso de implementación del Plan.

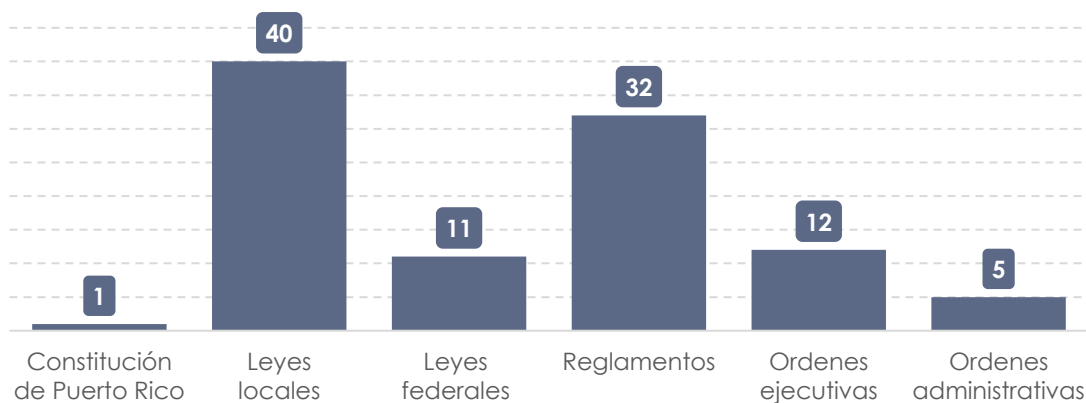
Cypp Para efectos del inventario las políticas públicas se definieron de manera amplia, de acuerdo con cómo se definen para efectos del Presupuesto del Gobierno de Puerto Rico: la posición básica o curso de acción seleccionado por el gobierno para orientar las decisiones respecto a una necesidad o situación de interés público, siendo las principales fuentes de política pública el Código Político, las leyes, el Programa de Gobierno y los pronunciamientos oficiales del Gobierno, entre otras. A esos efectos, el inventario incluyó los siguientes tipos de fuentes:

- Constitución de Puerto Rico;
- Leyes federales y estatales;

- Reglamentos federales y estatales;
- Órdenes ejecutivas; y
- Órdenes administrativas.

Como resultado del ejercicio, se identificó un total de 101 piezas de política pública. Estas son principalmente leyes locales que abordan una gama amplia de temas, seguido por los reglamentos.

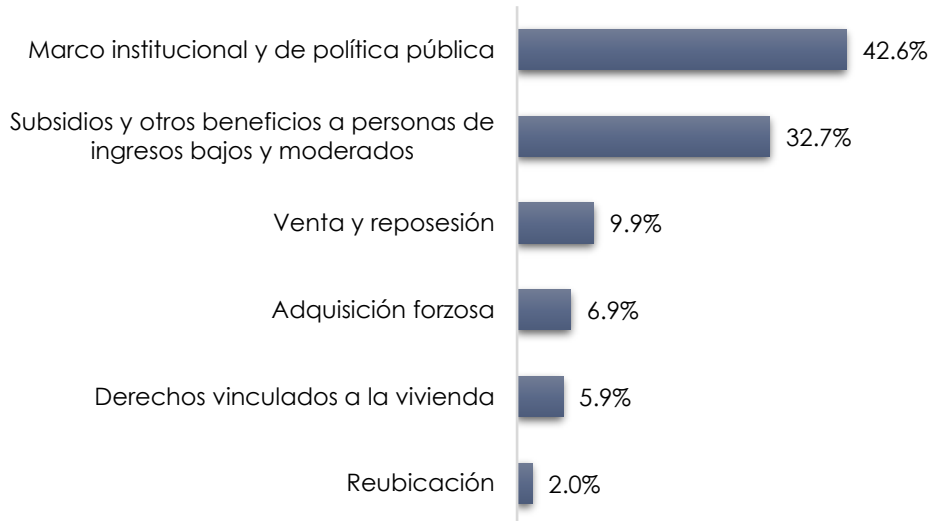
Gráfica 21: Tipos de piezas identificadas



Fuente: Inventario de políticas públicas realizado por Estudios Técnicos, Inc. para el Plan Estatal de Vivienda (2023).

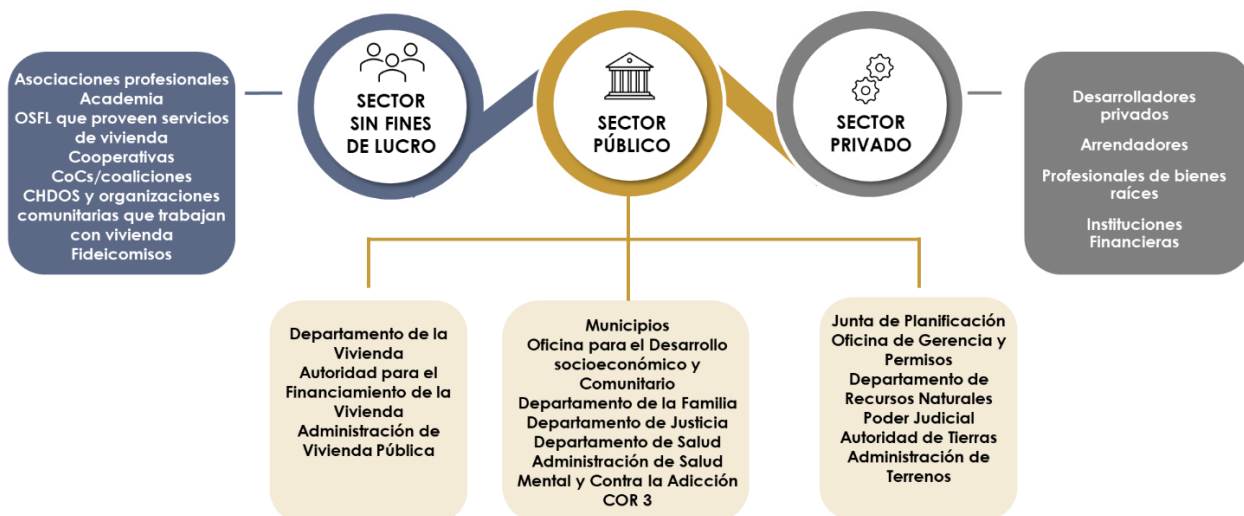
Al examinar estas distintas piezas de política pública, en alrededor del 42% el tema principal que se aborda en la pieza está relacionado con pronunciamientos acerca de la política pública sobre el tema y el andamiaje o marco institucional vinculado a su implementación. Así, la política pública plantea un andamiaje en el que interactúan diversos actores del sector público, privado y sin fines de lucro en la provisión o el acceso a vivienda y servicios de apoyo. El segundo tema más recurrente en las piezas de política pública identificadas son los subsidios y otros beneficios, en particular dirigidos a la población de personas de ingresos bajos y moderados y poblaciones con necesidades especiales como, por ejemplo, el adulto mayor y las personas sin hogar.

Gráfica 22: Áreas temáticas*



Nota: Las piezas identificadas pueden atender más de un tema, sin embargo, fueron clasificadas por el tema principal al que hacen referencia.

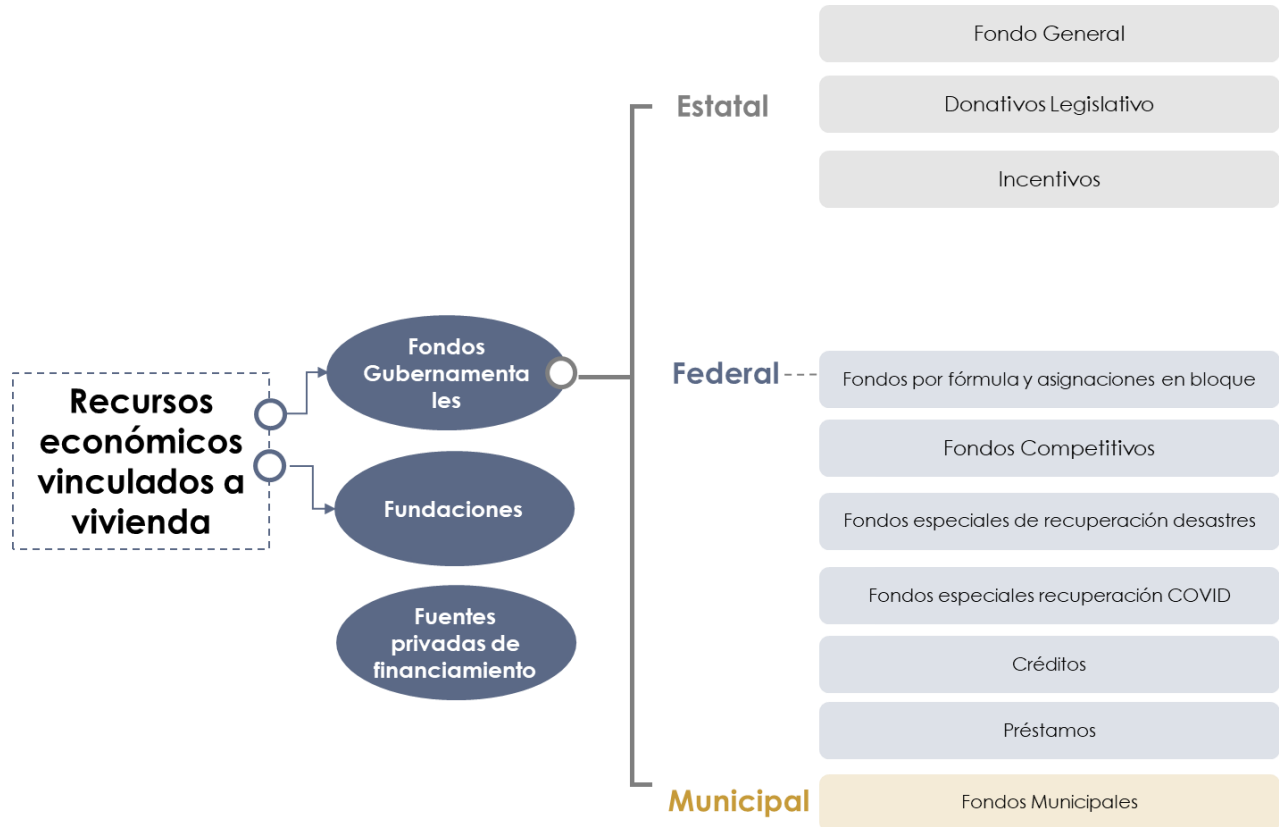
Ilustración 22: Marco institucional local y entidades vinculadas al tema



Recursos

Para efectos del Plan también se desarrolló un inventario de recursos económicos disponibles en Puerto Rico para temas vinculados a la vivienda. Uno de los objetivos principales del ejercicio consistió en identificar posibles fuentes de fondos para la implementación de las estrategias y actividades que se plasman en el Plan.

Ilustración 23: Recursos económicos vinculados a la vivienda



Al examinar los recursos disponibles, se observa que la mayoría de los fondos son fondos o asignaciones federales en bloque o por fórmula. Es decir, fondos que el Gobierno Federal distribuye a las jurisdicciones a base de una fórmula que, dependiendo el tipo de fondo, toma en consideración niveles de pobreza y población de ingresos bajos y moderados, entre otras variables. Estos fondos provienen principalmente de HUD, a través de agencias canalizadoras o *passthrough agencies* y municipios autorizados o *entitlement* (es decir, municipios catalogados como ciudades con más de 50,000 habitantes). Entre estos fondos destacan los fondos provenientes de los programas *Community Development Block Grant*, *Public Housing Capital and Operating Funds* y *HOME Investment Partnerships* (ver la tabla siguiente).

Tabla 14: Matriz de fondos – asignaciones anuales al estado por fórmula o en bloque recibidos por agencias del estado

Agencia	Fuentes de fondos o programa	Personas de ingresos bajos y moderados	Actividades elegibles	Asignación (FY 2023)
DVPR	Community Development Block Grant	Personas de ingresos bajos y moderados Poblaciones que experimentan mayor vulnerabilidad	Vivienda, Infraestructura pública, desarrollo económico	\$22,385,506.00
AVP	Public Housing Operating Fund	Residentes de vivienda pública	Gastos operacionales	\$274,953,799.00
	Public Housing Capital Fund	Residentes de vivienda pública	Mejoras capitales y mantenimiento extraordinario	\$177,542,724.00
	Annual Contributions for Section 8 Tenant-Based Assistance	Personas de ingresos bajos	Pagos de renta de alquiler	\$82,407,479.00
	Op. for CFP Act (Notice 2018-03)	Residentes de vivienda pública	Gastos extraordinarios de mantenimiento y VCA	\$48,212,375.00
DFPR	Emergency Solutions Grant	Personas sin hogar y en riesgo de perder su hogar	Albergue de emergencia, alcance en la calle, realojamiento rápido y prevención	\$3,465,176.00
DSPR	Housing Opportunities for Persons with AIDS	Personas con diagnóstico positivo de VIH	Pago de renta, hipoteca y utilidades, vivienda transitoria, servicios de apoyo, asistencia en pago en renta, albergue, servicios	\$2,627,104.00
AFV	HOME Investment Partnerships (HOME) program	Personas de ingresos bajos y muy bajos	Rehabilitación o nueva construcción para alquiler, rehabilitación y nueva construcción, asistencia al comprador, asistencia para el pago de renta	\$15,712,268.00
	The Housing Trust Fund (HTF) program	Extremely Low and Very Low Income	Rehabilitación o nueva construcción para alquiler, rehabilitación	\$4,064,659.00
Total				\$ 646,641,172.00

Fuente: Matriz de fondos federales desarrollada para efectos del Plan Estatal (2023) & USpending.gov.

La tabla que sigue, por otro lado, ilustra las fuentes de fondos principales que se han hecho disponibles a Puerto Rico para la recuperación de los Huracanes María e Irma, los terremotos de 2020 y los efectos del COVID-19. Si bien estas asignaciones representan un recurso importante para la recuperación y unas cuantías históricas, el énfasis para efectos del Plan es en relacionar las estrategias y actividades clave propuestas a los fondos que están disponibles de manera recurrente en la jurisdicción.

Tabla 15: Matriz de fondos – asignaciones especiales en el contexto de desastres (CPD) – one time awards

Agencia	Fuentes de fondos o programa	Asignación
DVPR	CDBG-DR	\$9,727,962,000
	CDBG-DR MIT	\$8,245,284,000
	CDBG-DR Energy	\$1,932,347,000
	CDBG-DR Earthquake	\$221,050,000
	CDBG-DR (Disasters 2020 y 2021)	\$147,700,800
	CDBG-DR (Disasters 2022)	\$166,312,000
	CDBG-CV1	\$14,024,199
	CDBG-CV2	\$11,613,814
	CDBG-CV3	\$7,540,908
DFPR	ESG-CV1	\$12,479,000
	ESG-CV2	\$14,951,925
DSPR	HOPWA-CV	\$320,707
AFV	HOME Investment Partnerships American Rescue Plan Program (HOME-ARP)	\$49,584,423

Fuente: Matriz de fondos federales desarrollada para el Plan Estatal de Vivienda (2023) & Portal de Transparencia COR3.

ANÁLISIS DE OTROS ESTUDIOS Y PLANES RELACIONADOS CON LA VIVIENDA

Para el análisis de estudios y planes se utilizó la técnica de análisis de contenido, enmarcada en tres componentes principales, detallados en la ilustración siguiente. Estos incluyen metodología, áreas de necesidad identificadas y áreas de recomendación o acciones propuestas.

Ilustración 24: Análisis de contenido-componentes



En total, como parte del ejercicio se analizaron más de 60 documentos. En términos de los estudios analizados se enfatizó en estudios realizados por organizaciones sin fines de lucro, entidades a nivel estatal y federal que proporcionaron información importante sobre las necesidades y retos del sector de la vivienda.

Luego se analizaron, de forma regional, un total de cuarenta y cinco (45) planes, incluyendo planes territoriales, planes de recuperación y planes de mitigación a nivel municipal. Además, se evaluaron planes de adaptación al cambio climático municipales y planes de transportación, recuperación y mitigación a nivel estatal. Los planes se utilizaron para validar las necesidades e identificar posibles recomendaciones o áreas de acción.

Los estudios y planes analizados se utilizaron como base para el desarrollo de dos tipos de matrices de revisión de literatura. Se elaboró una matriz de revisión de literatura basado en elementos claves de análisis para desarrollar un resumen estructurado de elementos importantes en los estudios y planes. En este caso los elementos evaluados fueron: necesidades, recomendaciones, conclusión y métodos de recopilación de datos.

CYPP Este tipo de análisis permitió identificar temas principales relacionados con las necesidades y recomendaciones sobre la situación de vivienda en Puerto Rico. Además, se obtuvo información que permitió profundizar en los métodos de recopilación de datos utilizados en los estudios y planes revisados, para afinar la metodología propuesta para el diagnóstico del Plan Estatal. Así, el análisis de estas fuentes cumplió también con varios propósitos. Por un lado, se buscó conocer las metodologías y acercamientos utilizados para afinar el marco de trabajo para efectos del Plan Estatal. Mientras que, por otro, el análisis de estas fuentes contribuyó al proceso de identificar necesidades y barreras asociadas a la vivienda, así como recomendaciones que ya se han contemplado o que se están implementando para atenderlas.

Estudios revisados

Muchos de los estudios que se analizaron se realizaron luego de los huracanes Irma y María resaltando problemáticas que se exacerbaban o fueron resultado de los impactos de esos eventos. Sin embargo, el contexto de la vivienda ha sufrido cambios a través de los años por lo que es importante dar una mirada holística sobre la situación de la vivienda antes, durante y después de los huracanes.

En Puerto Rico se han realizado estudios en relación con la vivienda a nivel de organizaciones sin fines de lucro hasta a nivel estatal y federal. Entre los estudios realizados por organizaciones sin fines de lucro como parte de iniciativas más amplias, resaltan “Relimagina Puerto Rico” (2018), “Modernizing Puerto Rico’s Housing Sector Following Hurricanes Irma and Maria” (2020) y “The State of Housing in Puerto Rico” (2023). Estos estudios destacan, principalmente, las siguientes necesidades asociadas a la recuperación: reparaciones en las viviendas, vivienda asequible y viviendas para población con necesidades especiales, disponibilidad de viviendas en áreas de trabajo, seguridad de tenencia³⁷, empoderamiento de la comunidad, costos de construcción, zonificación y carencia de vivienda³⁸.

Cypp Con relación a estudios realizados a nivel estatal se encuentran los diagnósticos realizados para documentos como el “Build Back Better Puerto Rico” (2017) y “Puerto Rico Home Investment Partnerships American Rescue Plan Program” (2023); a nivel federal se encuentra “Housing Damage Assessment and Recovery Strategies Report Puerto Rico” (2018). En estos documentos se destacan las siguientes necesidades principales: infraestructura (vial, energía, agua potable y sanitaria) deteriorada o deficiente, falta de inventario de vivienda asequible y de vivienda especial, alto costo de alquiler o compra de vivienda, ingreso familiar promedio no es suficiente para alquilar o comprar una vivienda, arrendatarios prefieren alquilar las propiedades para corto

³⁷ Tenencia: La tenencia es el derecho a disfrutar de un espacio - una vivienda y/o terreno - con la seguridad de que no sufrirá remoción o desplazamiento forzoso. Para más información visite: [https://ayudalegalpr.org/files/CE6D35A7-B0DD-E05A-5001-17185067F894/attachments/F2FCF341-AD02-4E22-A270-E3A3E32DDEFA/seguridad-en-la-tenencia-\(1.6\).pdf](https://ayudalegalpr.org/files/CE6D35A7-B0DD-E05A-5001-17185067F894/attachments/F2FCF341-AD02-4E22-A270-E3A3E32DDEFA/seguridad-en-la-tenencia-(1.6).pdf)

³⁸ Véase entre otros, Foundation for Puerto Rico, 2023; RAND, 2022; Comisión Asesora para un Puerto Rico Resiliente, 2018

plazo, población en riesgo de perder su hogar, viviendas vacantes, gran cantidad de viviendas en zonas susceptibles a peligros naturales y que no cumplen códigos de construcción (Gobierno de Puerto Rico 2017 y 2023; HUD,2018). Además, se menciona que algunos factores como la inflación, dificultades económicas como el desempleo y limitaciones de poblaciones que enfrentan mayores niveles de vulnerabilidad y con enfermedades crónicas exacerban el problema de accesibilidad a la vivienda (Gobierno de Puerto Rico, 2023).

Tabla 16: Necesidades principales asociadas a la vivienda identificadas en los estudios revisados

Cypp

Necesidades Principales									
Estudios	Seguridad de Tenencia	Códigos de Construcción y Seguridad	Asequibilidad de la Vivienda	Necesidades Especiales de Vivienda para atender población vulnerable	Carencia de Hogar	Alta vulnerabilidad a los peligros naturales	Altos costos de la vivienda	Estructuras vacantes y en mal estado	Infraestructura deficiente o deteriorada (Agua, energía eléctrica, transportación, etc.)
Reimagina Puerto Rico (2018) CNE	●	●	●	●	●	●	●		●
Buld Back Better Puerto Rico (2017) Gobierno de Puerto Rico		●		●	●	●		●	●
Puerto Rico Home Investment Partnerships American Rescue Plan Program (2023) Gobierno de Puerto Rico	●		●	●	●		●		
Housing Damage Assessment and Recovery Strategies Report Puerto Rico (2018) HUD	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Modernizing Puerto Rico's Housing Sector Following Hurricanes Irma and Maria (2020) RAND	●	●	●			●	●	●	●
Cursos de Accion (COAs) para corregir, mitigar y prevenir los efectos del cambio climático en la Zona Costanera de Puerto Rico (2023) Miembros del Comité de Expertos y Asesores de Cambio Climático de Puerto Rico (CEACC)		●		●		●		●	
The State of Housing in Puerto Rico (2023) Foundation for Puerto Rico	●	●	●	●	●	●	●	●	

Para atender estas necesidades, los estudios realizados por organizaciones sin fines de lucro proponen las siguientes recomendaciones: aumentar la capacidad técnica de la comunidad para apoyar en el desarrollo de modelos de viviendas exitosas, desarrollar modelos de tenencia y titularidad, mejorar la capacidad del gobierno para regular el uso del suelo y construcción e incorporar modelos de zonificación basados en políticas de vivienda inclusiva y construcción innovadora promoviendo la densificación y el uso mixto en suelo ya impactado, aumentar viviendas en áreas de trabajo y aumentar mejores oportunidades de empleo, bancos de tierras municipales o "Land Trust" comunitarios, reducir la vulnerabilidad de la vivienda a peligros naturales y aumentar cumplimiento de códigos de construcción. Además, los estudios proponen aumentar el

inventario de vivienda mediante construcción de viviendas multifamiliares, renovando propiedades vacantes, adoptando programas que proporcionen vivienda de alquiler subsidiada adicional, que proporcionen viviendas especiales y adopten programas para mejoras a la vivienda. (Foundation for Puerto Rico, 2023; RAND, 2022; Comisión Asesora para un Puerto Rico Resiliente, 2018). De igual forma, se menciona el desalentar que inversionistas externos a las comunidades ocupen una cantidad desproporcional de viviendas en una misma comunidad desplazando inquilinos existentes (Foundation for Puerto Rico, 2023).

Por otra parte, los estudios a nivel estatal proponen las siguientes recomendaciones: atender la necesidad de vivienda y brindar servicios de apoyo para personas con necesidades especiales, ingresos bajos y población que enfrenta mayores niveles de vulnerabilidad, reparación de viviendas y aumentar viviendas que cumplan con los códigos de construcción, apoyo en los procesos de titularidad, desarrollar vivienda unifamiliar y multifamiliar, recuperar estorbos públicos para incluirlas en el inventario de viviendas, estabilizar el mercado de viviendas para propietarios e inquilinos, reducir viviendas en áreas susceptibles a peligros naturales, reparar infraestructura vial, agua potable o sanitaria, y energía; y desarrollar la capacidad local de las comunidades (Gobierno de Puerto Rico 2017 y 2023; HUD, 2018).

Tabla 17: Recomendaciones provistas en los estudios revisados

Estudios	Necesidades Principales								
	Reparar y Reducir vulnerabilidad de la vivienda	Aumentar inventario de viviendas para los hogares de bajos ingresos	Estabilizar el Mercado de Vivienda para propietarios e inquilinos	Desarrollar Capacidad Comunitaria para apoyar la Recuperación de la Vivienda	Apoyo a propietarios sin títulos de propiedad	Mejorar la capacidad de las agencias locales municipales y no gubernamentales para regular el uso de terrenos y la construcción	Programas para viviendas de alquiler subsidiadas, viviendas especiales y cuidados (envejecientes y niños)	Reducir propiedades en zonas susceptibles a peligros naturales (inundaciones, deslizamiento, erosión etc.)	Infraestructura resiliente para apoyar las viviendas
Reimagina Puerto Rico (2018) CNE	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Build Back Better Puerto Rico (2017) Gobierno de Puerto Rico	●	●					●	●	●
Puerto Rico Home Investment Partnerships American Rescue Plan Program (2023) Gobierno de Puerto Rico		●	●	●			●		
Housing Damage Assessment and Recovery Strategies Report Puerto Rico	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Modernizing Puerto Rico's Housing Sector Following Hurricanes Irma and Maria (2020) RAND	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Cursos de Acción (COAs) para corregir, mitigar y prevenir los efectos del cambio climático en la Zona Costanera de Puerto Rico (2023) Miembros del Comité de Expertos y Asesores de Cambio Climático de Puerto Rico (CEACC)	●			●		●		●	●
The State of Housing in Puerto Rico (2023) Foundation for Puerto Rico	●	●	●	●	●	●	●	●	

Planes

Los planes son herramientas de planificación que ayudan a entender necesidades en diversos temas como por ejemplo mitigación, transportación, ordenación del suelo, entre otros, para poder definir un curso de acción a corto, mediano y largo plazo. Para poder desarrollar recomendaciones, es preciso conocer los planes existentes que inciden directa e indirectamente en la vivienda. Por esa razón, se evaluaron planes enfocados en diversos temas como transportación, adaptación al cambio climático, mitigación a peligros naturales, entre otros.

Al momento, Puerto Rico cuenta con cinco planes de adaptación al cambio climático a nivel municipal, estos fueron analizados con el propósito de identificar necesidades asociadas a la vivienda. Estos son Culebra (2016), Dorado (2017), Loíza (2018), Rincón (2015) y Salinas (2017). Las necesidades principales mencionadas en estos planes incluyen la vivienda vacante o abandonada, la cantidad de vivienda utilizada para alquiler de corto plazo, aumento de inventario de vivienda asequible, la necesidad de reducir vulnerabilidad de la vivienda restringiendo construcción en áreas propensas a peligros naturales, mejora a la infraestructura física, reforzar el cumplimiento de zonificación costera y aumentar cumplimiento con el código de construcción. En términos del *Long Range Multimodal Transportation Plan* (2018), este plan de *CYPP* transportación resalta la importancia de los distintos tipos de transportación colectiva en el desarrollo de una comunidad habitable que promueva la conectividad y la integración en las gestiones de la vida diaria como el trabajo, servicios médicos y atender poblaciones que enfrentan niveles mayores de vulnerabilidad (adultos mayores o con condiciones especiales). El *Mitigation Action Plan* de los fondos CDBG-MIT (2023), menciona los altos costos de construcción razón por el cual muchas viviendas no cumplen con los códigos de construcción, falta de coherencia e integración de los planes de agencias, falta de mantenimiento de la infraestructura física, y barreras de lenguaje para acceder a programas federales. El *Puerto Rico Disaster Recovery Action Plan* (2023), menciona la construcción informal de la vivienda, dificultades de titularidad, falta de accesibilidad a fondos para vivienda, la necesidad de seguro para la vivienda,

aumento de vivienda vacante y la necesidad de aumentar el inventario de vivienda asequible.

Los planes de mitigación, planes territoriales y planes de recuperación municipales resaltan las siguientes necesidades generales: viviendas y población vulnerables a peligros naturales, reubicación de familias expuestas a riesgos para áreas seguras, viviendas que no cumplen con los códigos de construcción, necesidad de mejoras a las viviendas e infraestructura física ubicada en áreas susceptibles a peligros naturales. Por otra parte, también mencionan viviendas vacantes o abandonadas, necesidad de aumentar el inventario de vivienda asequible y de vivienda asistida, dificultad en la adquisición de titularidad, viviendas utilizadas para alquiler a corto plazo, infraestructura física deficiente y comunidades que por desconocimiento o porque no entienden los procesos de solicitud de fondos para la vivienda quedan rezagados de estas ayudas.

Tabla 18: Necesidades principales identificadas en los planes examinados

Necesidades Principales									
Planes	Seguridad de Tenencia	Códigos de Construcción y Seguridad	Asequibilidad de la Vivienda	Necesidades Especiales de Vivienda para atender población vulnerable	Carencia de Hogar	Alta vulnerabilidad a los peligros naturales	Altos costos de la vivienda	Estructuras vacantes y en mal estado	Infraestructura deficiente o deteriorada (Agua, energía eléctrica, transporte, etc.)
Planes de Mitigación contra Peligros Naturales		●		●		●		●	●
Planes de Recuperación Municipal (2022 y 2023)	●	●	●	●	●	●	●	●	●
CDBG-Puerto Rico Disaster Recovery Action Plan (2023)	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Long Range Multimodal Transportation Plan (2018)				●					●
Mitigation Action Plan (CDBG-MIT) (2005)	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Planes de Adaptación a Cambio Climático (Culebra, 2016) (Loíza, 2018) (Dorado, 2017) (Rincón, 2015) (Salinas, 2017)		●	●		●	●		●	●
Plan Consolidado del Estado 2020-2024	●	●	●	●	●	●		●	●

Algunas de las recomendaciones encontradas en los planes incluyen: Rehabilitar estructuras para el desarrollo de vivienda asequible, apoyar a la comunidad en los procesos de adquisición de titularidad y de cumplir con los códigos de construcción, promulgar una ordenanza municipal para regular el establecimiento de propiedades de alquiler a corto plazo, reubicar y robustecer la infraestructura física para que sea resiliente, desarrollar proyectos de vivienda de interés social y de vivienda asistida,

desarrollar “Community Land Bank” para aumentar accesibilidad de la vivienda, establecer un sistema de apoyo y orientación para residentes que no cuenten con título de propiedad, desarrollar un proceso participativo en el desarrollo de viviendas y en la reubicación voluntarias de familias ubicadas en áreas susceptibles a peligros naturales, proveer apoyo a las comunidades para solicitar fondos para reparaciones y mejoras a las viviendas, y mayor control en el uso de tierra para restringir el desarrollo en zonas susceptibles a peligros naturales.

Tabla 19: Recomendaciones que proveen los planes revisados

Necesidades Principales									
Planes	Reparar y Reducir vulnerabilidad de la vivienda	Aumentar inventario de viviendas para los hogares de bajos ingresos	Estabilizar el Mercado de Vivienda para propietarios e inquilinos	Desarrollar Capacidad Comunitaria para apoyar la Recuperación de la Vivienda	Apoyo a propietarios sin títulos de propiedad	Mejorar la capacidad de las agencias locales municipales y no gubernamentales para regular el uso de terrenos y la construcción	Programas para viviendas de alquiler subsidiadas, viviendas especiales y cuidados (envejecientes y niños)	Reducir propiedades en zonas susceptibles a peligros naturales (inundaciones, deslizamientos, erosión etc.)	Infraestructura resiliente para apoyar las viviendas
Planes de Mitigación contra Peligros Naturales	●			●	●	●	●	●	●
Planes de Recuperación Municipal (2022 y 2023)	●	●	●	●	●	●	●	●	●
CDBG-Puerto Rico Disaster Recovery Action Plan (2023)	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Long Range Multimodal Transportation Plan (2018)				●	●	●	●	●	●
Mitigation Action Plan (CDBG-MIT) (2005)	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Planes de Adaptación a Cambio Climático (Culebra, 2016) (Loiza, 2018) (Dorado, 2017) (Rincón, 2015) (Salinas, 2017)	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Plan Consolidado del Estado 2020-2024	●	●	●	●	●	●	●	●	●

Luego de identificar las necesidades en los estudios, se encontró mucha consistencia en las necesidades identificadas en los planes, lo que valida varias de las necesidades identificadas en la etapa de diagnóstico del Plan.

RESUMEN DE ASPECTOS SOBRESALIENTES DE LAS ENTREVISTAS A PROFUNDIDAD Y ENCUESTA A PROVEEDORES DE SERVICIOS DE VIVIENDA


En esta sección se presenta un resumen de las consultas realizadas a más de ochenta (80) personas a través de la técnica de entrevistas a profundidad con personas líderes de opinión y encuesta Web a proveedores de servicios de vivienda.

Entrevistas a profundidad

Como parte del estudio para el Plan Estatal de Vivienda 2024-2030 se entrevistaron cuarenta y siete (47) personas con experiencia directa o indirecta con el sector de la vivienda en Puerto Rico en diversos sectores. Las entrevistas se realizaron entre el 30 de junio y el 27 de septiembre de 2023, tuvieron un promedio de duración de 50 minutos y fueron asistidas con una guía de preguntas semiestructurada. Las entrevistas se realizaron de modo virtual, telefónico o personalmente de acuerdo con la disponibilidad de quienes participaron. Como parte del procedimiento de análisis se grabó en audio las entrevistas, se transcribieron en texto y se asistió el análisis con el programa de análisis cualitativo NVivo, y los programas SPSS y Excel.

Quienes participaron de las entrevistas promedian 14 años de experiencia en sus campos, compuesto por quienes llevan seis meses hasta otras con 34 años. Entre las funciones que desempeñan los entrevistados, casi el 60% se encuentran en el área de administración de una agencia de gobierno, OSFL o de programas relacionados a vivienda, un 8.5% su función es dentro del financiamiento y/o desarrollo de vivienda y otro 8.5% su área es relacionada a la educación en temas relacionados con vivienda.

Tabla 20: Sector en el que se desempeña persona entrevistada relacionadas con vivienda



	Frec.	%
Gubernamental	20	42.6%
Privado	7	14.9%
OSFL	12	25.5%
Academia	5	10.6%
Otros	3	6.4%
Total	47	100.0%

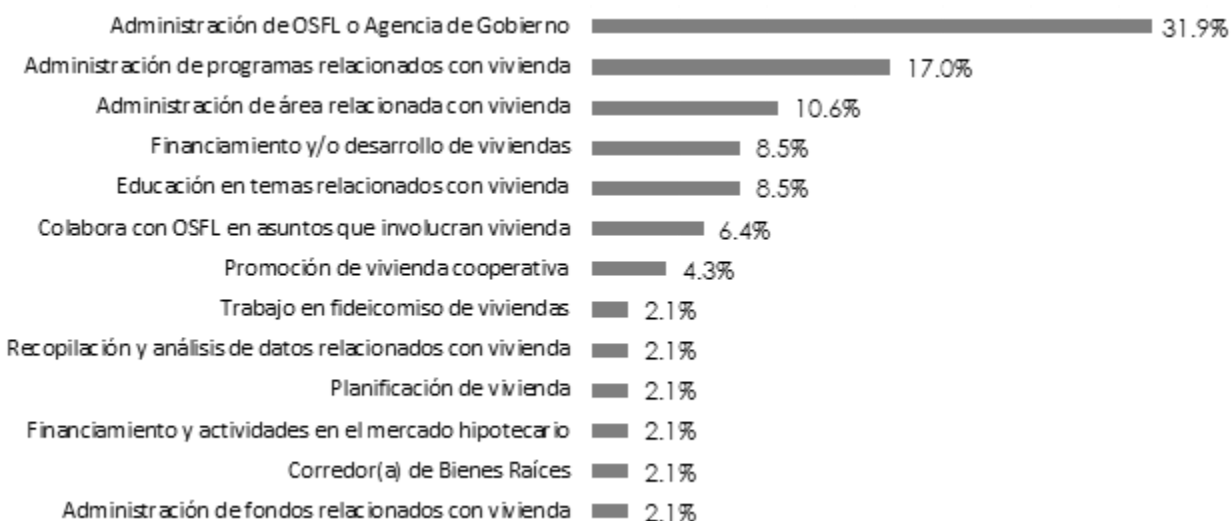
Nota: La base numérica de esta tabla está compuesta por las 47 personas que participaron de las entrevistas.

Tabla 21: Experiencia en años relacionados en funciones que involucran temas de vivienda en Puerto Rico

Promedio	14
Mediana	10
Mínimo	0.5
Máximo	34

Nota: La base numérica de esta tabla son las 40 personas que participaron en de las entrevistas. Siete personas no indicaron en esta pregunta.

Gráfica 23: Función principal que realizan las personas entrevistadas



Nota: La base numérica de esta tabla está compuesta por las 47 personas que participaron de las entrevistas.

Opinión sobre la situación de la vivienda en Puerto Rico

Al comparar la situación de la vivienda en Puerto Rico con los pasados 10 años, alrededor de dos de cada tres personas que participaron de las entrevistas mencionan es una peor. En contraste una sola persona sostuvo la opinión de que la vivienda en Puerto Rico es mejor que hace diez años y una de cada seis menciona considerarla igual.

Tabla 22: Comparación de la situación actual de la vivienda con la de hace diez años

	Frec.	%
Mejor	4	8.5%
Peor	31	66.0%
Igual	6	12.8%
No puede precisar	3	6.4%
No sabe, no indica	3	6.4%
Total	47	100.0%

Nota: La base numérica de esta tabla está compuesta por las 47 personas que contestaron esta pregunta.

Las descripciones y posiciones con relación a la situación de la vivienda en Puerto Rico presentan una tensión entre dos visiones polarizantes. Aunque ninguna de las personas asumió los extremos de estos paradigmas, sus discursos muestran argumentos que, por un lado, asumen la vivienda como un derecho humano y, por otro, entienden que es un asunto que el mercado debe regular.

Quienes participaron de las entrevistas fundamentan sus opiniones de la situación de la vivienda actualmente considerando los siguientes factores, entre otros:

- Cantidad de personas que viven bajo índices de pobreza en Puerto Rico.
- Aumentos en el costo de vida por inflación.
- Aumento de intereses en las hipotecas.
- Disminución en la oferta de viviendas.
- Aumento en el número de desahucios.
- Cantidad de viviendas abandonadas o en malas condiciones.
- Despoblación de centros urbanos en distintos municipios.
- Continuación de problemas con la titularidad de las propiedades.
- Cantidad de viviendas que consideran no cumplen con códigos de construcción.
- Listas de espera en programas dirigidos a la adquisición de viviendas.
- Procesos de planificación de vivienda en Puerto Rico.

Aunque no todas las personas que participaron de las entrevistas mencionan el

problema de la pobreza en Puerto Rico de modo directo como la razón principal del problema de vivienda, todos los discursos sobre el problema de vivienda lo consideran implícitamente como uno de los factores principales, sino el principal.

Dentro de esta visión se enmarcan los asuntos relacionados con el número de viviendas que consideran que no cumplen con códigos de construcción. Asimismo, también se consideran de modo indirecto los problemas de titularidad, las listas de espera para conseguir viviendas, y algunos asuntos relacionados con hipotecas y desahucios. Para muchas de las personas que participaron del estudio, una parte importante de las viviendas que no cumplen con códigos de seguridad en la construcción provienen de construcciones informales utilizadas por ser de menor costo y en lugares que tienen mayor probabilidad de ser menos aptos, por ser de menor costo.

Cypp El aumento en la inflación con relación a la vivienda se dirigió hacia dos áreas particulares. La primera de ellas se relacionó con el modo en que impacta a las personas en su capacidad para mantener sus hogares si los tienen, cumplir con el pago de sus alquileres o cumplir con requisitos para la obtención de hipotecas. La segunda área se relaciona con el aumento de la inflación en los costos de materiales y mano de obra en la construcción, y en el mantenimiento o reconstrucción de viviendas.

Para algunas de las personas que participaron de las entrevistas el aumento de la inflación es uno superior al aumento que han podido obtener las personas en sus respectivos trabajos, entre quienes se encuentran en el mercado laboral. Este aumento implica que quienes tienen la intención de entrar en el mercado de compra de vivienda vean sus oportunidades diezmadas. Cabe destacar que este no es el único factor que se señala con relación a las hipotecas, añadiendo a la situación asuntos relacionados con falta de cultura de ahorro y necesidad de educación financiera, entre otros a ser discutidos en otra sección.

El aumento en la inflación, según señalan otras personas, también ha supuesto que en la población se vean casos en los que las necesidades más apremiantes, como las de la canasta básica y pago de utilidades, entre otras, puedan afectar su capacidad de pago de alquiler. Esta situación, en conjunto con una liberalización de las leyes que

favorecen a propietarios(as) de vivienda, sostienen, supone un aumento en los desahucios en Puerto Rico. Según destacan, estas poblaciones – entre las que incluyen a personas de bajos y moderados recursos, mujeres solas con menores, mujeres víctimas de violencia de género, personas de mayor edad, personas con diversidad funcional, entre otras; cuentan con otros factores que dificultan el acceso a vivienda, como pueden ser los relacionados con su salud física y/o mental.

Por otra parte, se vincula la inflación tanto en relación con el mantenimiento de las viviendas, así como en lo referente a la construcción. Por el lado del mantenimiento se sostiene que, según quienes alquilan pueden postergar el pago de sus alquileres para cumplir con otras necesidades básicas, asimismo quienes poseen sus viviendas pueden postergar el mantenimiento de sus viviendas. Según señalan, esta situación puede ser uno dentro de diversos factores que abonan al problema actual de estructuras de vivienda en mal estado (que pueden estar dentro del rango de menor severidad), como pudieran ser solamente problemas estéticos, hasta unos de mayor severidad, como ofrecer condiciones inhumanas o abandono. Por el lado de la construcción, el problema de la inflación se sostuvo que puede llevar a quienes se involucran en la construcción y mantenimiento a estructuras a terminar con inversiones que exceden su valor de tasación. Además, se indica que eleva los costos de construcción, haciendo la vivienda menos asequible para las poblaciones con menor poder adquisitivo. Los altos costos de construcción, según señalan algunas personas, no se reducen a lo relacionado con la inflación, sino que hay otros factores que inciden, como la dificultad en conseguir mano de obra, procesos de permisos y asuntos legales, a ser discutidos más adelante.

"Antes, los costos de construcción eran más bajos... Construir una casa te sale en \$100,000, y una vez la construyes no vale \$100,000. La tasación es \$60,000-\$66,000. Esos cambios del mercado han hecho difícil que, sobre todo, las personas de moderados ingresos sean las que en estos momentos tengan menos acceso a una vivienda digna."

Entre quienes participaron de las entrevistas resaltaron el hecho de que en la actualidad existe un alto volumen de estructuras, pero una baja oferta de vivienda. Como parte de su explicación para esta situación destacan que entre lo que se considera como parte

de las estructuras se encuentran algunas que pueden ser segundos hogares, viviendas de alquiler a corto plazo, y, sobre todo, viviendas que no están en condiciones de ser ocupadas por su mal estado, abandono y problemas de herencias, entre otros. A esta situación relacionada con las estructuras que no se encuentran en condiciones para ser ocupadas, algunas personas le suman la baja oferta en nueva construcción. Destacan que estas características relacionadas con la oferta de vivienda tienen la implicación de aumentar los costos tanto para quienes buscan comprar, como para quienes buscan alquilar. El costo también aumenta debido al aumento de alquileres de corto plazo y a lo que identifican como especulación de la tierra.

“...el desplazamiento y la gentrificación. Como se compran calles completas para hacer el “district food” o como la calle Loíza la calle Cerra, que ahora es muy hermosa para comer y pasear. Ahí vivía gente, pero van comprando edificios y así se va desplazando la gente.”

Cypp
Sobre el abandono de estructuras, algunas de las personas adjudican fenómenos como el abandono de algunos centros urbanos a un problema de falta de planificación a largo plazo. Al respecto señalan que, con el cambio de las administraciones sobrevienen cambios en planes y en legislaciones. Igualmente resaltaron asuntos como la construcción de centros comerciales fuera de áreas de densidad poblacional promoviendo el desparrame urbano, la vivienda horizontal y el abandono de los centros urbanos. También se destaca el abandono de prácticas, como verificar los topes de la vivienda de interés social, y asuntos de permiso de construcción y leyes de incentivos.

“...hace falta mucho la planificación a nivel regional porque cuando se descentralizó muchos de los servicios del gobierno se permitió la construcción de más centros comerciales en áreas urbanas. Con eso surge el desparrame urbano y las áreas urbanas centrales quedaban entonces básicamente a la merced del deterioro...”

“...muchas de las trabas o los obstáculos para producir más vivienda se originan en la legislación local. Entre ellas, el código municipal, la ley que regula los topes de precios de vivienda de interés social, y así sucesivamente. Son leyes locales.”

Luego de haber descrito su visión con relación a la situación de la vivienda en Puerto Rico en la actualidad, quienes participaron de las entrevistas abundaron sobre los factores que le llevaron a nombrarla como mejor, igual, o peor que hace cinco años.

Dentro de estos factores nuevamente surgen algunos de los elementos que sustentaron su descripción. Particularmente, se reitera lo relacionado con: impacto de los alquileres a corto plazo incentivados por las leyes 20/22 de 2012 y Ley Núm. 60-2019; brecha entre niveles de ingresos y costo de vida en Puerto Rico en comparación con costos de vivienda y acceso financiero; aumento de intereses hipotecarios; lentitud en las iniciativas y programas de recuperación, incluyendo la titularidad de las propiedades; efectos de inflación en el encarecimiento de materiales de construcción para mantenimiento o construcción; efectos de cambios en leyes relacionadas con desahucio sobre parte inquilina; efectos de inestabilidad administrativa por cambios político; y problemas de estructuras abandonadas por razones como leyes de herencia, entre otros. Los otros factores que identifican para sostener la descripción de la situación de la vivienda como una peor que la de hace diez años, según siete de cada diez participantes, son:

- Cultura popular enraizada en el transporte individual, unidades unifamiliares y en suburbios con acceso controlado.
- Abandono de modelos probados para trabajar con la asequibilidad de viviendas, como, por ejemplo, el cooperativismo.
- Necesidad de vivienda transitoria para la estabilidad de poblaciones particulares – personas mayores, personas sin hogar, personas con problemas de salud, etc.
- Necesidad de contar con actividad de evaluación de programas que midan la efectividad de las políticas de vivienda en Puerto Rico.

Para algunas de las personas que participaron de las entrevistas debido al tiempo y cantidad de proyectos que se centraron en las construcciones a las afuera de los centros urbanos, muchas personas guardan como anhelo poder vivir en una casa terrera, ubicada en una urbanización con control de acceso a las afuera de la ciudad. Para estas personas, estas aspiraciones dificultan la repoblación de espacios de los centros urbanos como alternativa de vivienda con ubicaciones en las que se encuentren servicios cercanos que libere el uso del automóvil. Según destacan, se requiere una nueva forma de valorar los tipos de viviendas multifamiliares para que se

considere dentro de las alternativas viables entre las personas al momento de pensar adquirir vivienda.

“...la cultura de querer tener una propiedad unifamiliar en vez de desarrollar más propiedades multifamiliares... Aquí las políticas de vivienda inclusiva de zonificación inclusiva, eso como que yo no veo ese dialogo público pasando mucho. Creo que es algo bien importante y una oportunidad ...”

En el transcurso de las entrevistas, en distintos momentos se reseñó el modelo de vivienda cooperativa como uno que tuvo un impacto importante y que ha dejado de ser incentivado o replicado en las pasadas décadas. Para estas personas, este modelo nunca debió ser desincentivado y debería volver a formar parte de las respuestas a la falta de vivienda que experimenta el archipiélago en la actualidad. Según indican, con este modelo se puede atender incluso a poblaciones con ingresos medios que quedan en suspenso en otros programas, pero que por estos ingresos tampoco pueden atender su situación de vivienda.

Por otro lado, entre quienes opinaron que la situación de la vivienda es una igual o mejor que la de hace cinco años se destacan entre los factores:

- Cypp
- Aumento de capital para la adquisición de viviendas en forma de programas.
 - Aumento de programas para atender la situación de vivienda.

Políticas públicas que consideran que han impactado la vivienda

Políticas públicas que consideran han tenido un impacto positivo

La política pública con relación a la vivienda en Puerto Rico, de acuerdo con algunas personas, tiene elementos suficientes para poder atender las necesidades de vivienda que se muestran al presente. De acuerdo con estas personas, no hay un problema de política pública adecuada con relación a la vivienda, sino uno de implementación adecuada y de fragmentación.

“...[hay] política pública clara en expresar su objetivo de que se promueve el desarrollo de vivienda en Puerto Rico y que la familia tenga una vivienda digna. Todo ese tipo de cosa está dentro de lo que es la definición de política pública. No obstante, cuando eso se lleva a la

práctica, pues, no necesariamente la práctica responde al objetivo anunciado en las leyes y en la política pública."

Según la opinión de los entrevistados hay políticas públicas que han impactado positivamente la situación de vivienda en Puerto Rico. Estas políticas se resumen en cuatro áreas principales: 1) derechos del consumidor; 2) políticas o leyes que viabilizan programas; 3) ámbito municipal; y 4) manejo y protección de los recursos. Estas políticas se detallan a continuación.

Dentro del área de derechos del consumidor se encuentran las siguientes políticas públicas:

- Los cambios en el código civil (prescripción adquisitiva, usucapión, especulación de vivienda).
- Ley 184-2012 (mediación obligatoria en ejecuciones de hipoteca).
- Carta de Derechos de las Personas de Edad Avanzada.
- Ley 173, Programa de subsidio de arrendamiento y de mejoras para viviendas a personas de edad avanzada con ingresos bajos.

Con relación a la reducción de la prescripción adquisitiva se destaca que es una de las alternativas que pueden tener las comunidades para adquirir sus viviendas que no deseen entrar en un fideicomiso de tierras, como el modelo utilizado en el Caño Martín Peña. Al respecto se indica que a estos fines también se han realizado recomendaciones para modificar legislaciones relacionadas con sucesiones. A través de estos cambios recogidos en el nuevo Código Civil se reconoce la reducción en la especulación a la vivienda, lo que pudiera aportar en la estabilización de su costo.

"...legislaciones positivas en lo que se refiere al derecho de vivienda es, por ejemplo, el cambio al Código Civil que yo creo que ha servido un poco como un detente ante lo que esté pasando con la especulación de la vivienda, que ahora la venta no quita la renta. Antes cuando se vendía el edificio se eliminaba el contrato de alquiler y eso ya no es así a partir del nuevo Código Civil del 2020."

El modelo de Cooperativas de Viviendas fue uno destacado por distintas personas en distintos momentos del estudio. Entre estas personas existe el entendido que dicho modelo nunca debió ser puesto en paréntesis y que se debe fomentar con la misma fuerza que se hizo en las décadas de los 50 y 60. Para algunas de las personas, la falta de impulso que muestra el modelo cooperativo de vivienda es un ejemplo de problemas de implementación de política pública que impulsa la asequibilidad y tenencia de vivienda en Puerto Rico.

Cypp
Otras áreas que destacan políticas que consideran como positivas son las leyes 212-2002, 124-1993 y 169-2016 con relación a la revitalización de los centros urbanos. No obstante, se entiende que requieren de ajustes. Según estas personas, estos ajustes deben considerar la cantidad de créditos para incentivar el desarrollo de los centros urbanos con vivienda de interés social, particularmente con construcción multifamiliar. Con un ánimo de mayor optimismo, algunas de las personas también destacan los cambios en las leyes municipales para la creación de los "Community Land Banks," como el establecido en el Municipio de Toa Alta, para trabajar con los estorbos públicos y revitalizar los centros urbanos. Cabe destacar que otro ejemplo de un modelo cristalizado en ley destacado como positivo es el del Caño Martín Peña bajo la Ley 489 del 2004 y la utilización de fideicomiso de la tierra para sus comunidades.

Relacionado a políticas o leyes que viabilizan programas de vivienda, los entrevistados mencionaron los siguientes:

- Programa Ley 87 Jumbo.
- Programas como Llave para tu hogar.
- Creación del Fideicomiso del Caño Martín Peña.
- Programas de subsidios de vivienda y para la adquisición del hogar en el contexto de fondos CDBG-DR.
- Programas federales de asistencia a renta en el contexto del COVID-19.
- Cambios en criterios de elegibilidad y límites de ingresos a poblaciones elegibles para Sección 8, vivienda pública y otros programas.

- Ley 173, Programa de subsidio de arrendamiento y de mejoras para viviendas a personas de edad avanzada con ingresos bajos.
- Legislación de cooperativas de vivienda.

En el ámbito municipal, se mencionaron leyes que trabajan con los estorbos públicos cuya intención es brindarles a los municipios las políticas para atender los estorbos públicos dentro del Código Municipal de 2020, con la creación de los “Land Banks” y las leyes 212-2002, 124-1993 y 169-2016 para la revitalización de centros urbanos, aunque queda pendiente ajustar los créditos que se otorgan. Por último, en el caso de manejo y protección de los recursos se encuentra la Orden Ejecutiva sobre los asuntos de Zona Costera (OE 2023-009), que busca declarar una emergencia como consecuencia de los efectos de erosión costera en el archipiélago e implementar medidas de prevención, mitigación, adaptación y resiliencia.

Además, se mencionó la Ley 60-2019. Esta mención es una controvertible porque para la mayoría de quienes participaron de las entrevistas no es una política positiva sino adversa. Para quien la destaca como una política positiva, esta ley ha permitido la revitalización de algunas zonas que se encontraban en desuso o abandono. A pesar de ello, esta persona también reconoce que esta ley requiere ser vista con detalle, particularmente en lo que concierne a las tasas contributivas para que sean aplicables a inversores locales.

Políticas públicas que consideran han tenido un impacto positivo

Por otro lado, de acuerdo con las personas entrevistadas las siguientes políticas han impactado desfavorablemente la vivienda en la Isla:

1. Rentas a corto plazo: han sido un factor adverso a la vivienda por lo que entienden ha sido una falta de límites a las viviendas bajo la renta a corto plazo. Los entrevistados argumentan que se deben establecer balances con la Ley 60-2019 que permitan el lucro de propietarios sin desestabilizar el sentido de comunidad y seguridad en las zonas. De la misma forma, las enmiendas a la Ley de Propiedad Horizontal de condominios, facilita la creación de alquileres a corto plazo lo que consideran afecta el mercado de vivienda.

2. La inoperancia de la Ley 244 del 2003 para la creación de proyectos de vivienda de vida asistida para adultos mayores.
3. El abandono de políticas que le otorgaban vivienda a personas por un bajo costo o legalizando procesos que comenzaban por rescates de terrenos.
4. La ley de condóminos que, según algunos, deja desprotegidos(as) a personas que alquilan viviendas.
5. La eliminación de la Ley de Alquileres razonables.
6. La falta de mayores protecciones al inquilino en el Código Civil.
7. La enmienda a la Ley de Cooperativas de Vivienda que facilita la titularidad individual.
8. La eliminación de la Ley 98 del 2001 sobre los créditos contributivos para inversión en infraestructura.
9. La ley 184-2012 sobre mediación compulsoria en ejecuciones de hipoteca.
10. Las leyes que consideran afectan el derecho del acreedor (ejemplo la moratoria de 180 días a personas que sufren un despido del empleo).
11. La anulación de la reforma laboral ya que dificulta las aprobaciones de financiamiento a las personas empleadas.

Recomendaciones para fortalecer la política pública

- Las personas entrevistadas, ofrecieron diferentes recomendaciones en torno a políticas públicas para mejorar el acceso a vivienda digna. Estas pueden organizarse en cinco áreas principales de recomendación:

CYPP

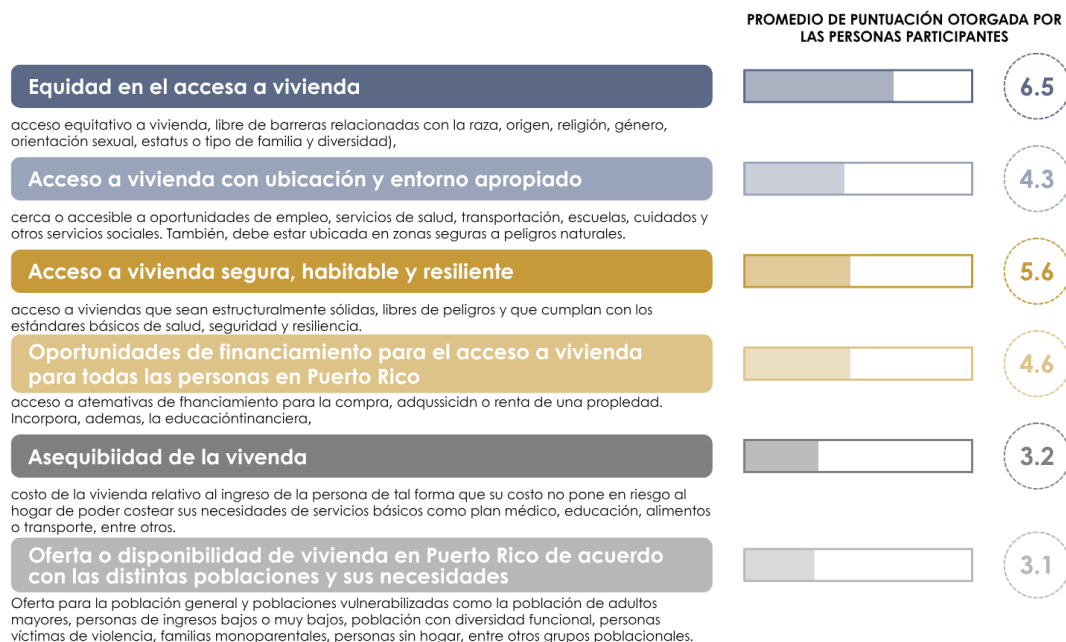
Ilustración 25: Recomendaciones provistas por las personas entrevistadas para fortalecer la política pública vinculada a la vivienda

Enfoque de política pública	Acercamiento hacia el desarrollo	Decentralización	Vivienda para la renta	Leyes ambientales y códigos
<ul style="list-style-type: none"> Promover un enfoque sistémico integrado de los asuntos de vivienda Enfoque en la vivienda como derecho humano Políticas de largo plazo que trasciendan periodos políticos. 	<ul style="list-style-type: none"> Maximización de estructuras en los centros urbanos. Incentivar la inversión en viviendas asequibles y de interés social. Aumentar la cantidad de proyectos que utilizan financiamiento mixto y vivienda mixta en las que se combine inversión pública con privada. 	<ul style="list-style-type: none"> Buscar que sean los OSFL quienes administren vales de vivienda para agilizar problemas burocráticos gubernamentales. 	<ul style="list-style-type: none"> Establecer zonas con control de renta para repoblar con diversidad distintos espacios, por ejemplo, centros urbanos. Leyes de protección al inquilino 	<ul style="list-style-type: none"> Revisar las leyes ambientales para que se cumpla con la protección ambiental y los códigos ISC, pero fomentando a su vez el desarrollo de vivienda.

Opinión sobre áreas vinculadas con la vivienda en Puerto Rico

Como parte de las entrevistas se dialogó sobre su opinión acerca de distintos aspectos vinculados a la vivienda, relacionados con políticas o posturas que pudieran asumirse en un instrumento como el Plan Estatal. En específico, se les preguntó a las personas participantes por seis aspectos diferentes de los cuales tenían que evaluar en la escala del 1 al 10 (el óptimo) y argumentar su respuesta.

Ilustración 26: Opinión sobre áreas vinculadas con la vivienda en Puerto Rico (partiendo de una escala donde 10 es el nivel óptimo)



Equidad en el acceso a la vivienda: se definió como el acceso equitativo a vivienda, libre de barreras relacionadas con la raza, origen, religión, género, orientación sexual, estatus o tipo de familia, etc. La puntuación promedio de esta área fue de 6.5. Los participantes que ven la equidad de forma más optimista argumentaron que en Puerto Rico todo el mundo tiene las mismas oportunidades; no se discrimina y existe una base legal para atender el discrimen. Algunos, al compararlo con Estados Unidos, opinaron que en Puerto Rico puede haber discrimen, pero es en una menor medida. No obstante, quienes ven la equidad de modo menos optimista argumentaron sobre como la inequidad en Puerto Rico se manifiesta de modo institucional y sistémico. Incluso que no se reconoce que hay discrimen. Sin embargo, una parte de las personas consultadas aluden a que se puede observar con respecto al acceso a vivienda de alquiler y desahucios en poblaciones con diversidad funcional, inmigrantes, mujeres con menores y adultos mayores, además de discriminaciones por condición social, personas sin hogar y en términos geográficos.

Acceso a Vivienda con ubicación y entorno apropiado: esto se refiere a tener una vivienda accesible a lugares de empleo, servicios de salud, transportación, escuelas, cuidados y zonas seguras a peligros naturales. La puntuación promedio fue de 4.3. Las personas consultadas argumentaron que la mayoría de las oportunidades de trabajo se centran en el área metropolitana, que hay un desparrame urbano y un pobre sistema de transportación colectivo. Al igual que hay distintos factores que dificultan tener un entorno adecuado, como el cierre de escuelas, crisis de salud por la emigración de médicos, cierre de centros de trabajo, además de personas con dificultad para manejar la Internet. De acuerdo con las personas consultadas, debido a estos problemas de acceso a vivienda asequible y los desplazamientos, las personas buscan los terrenos que pueden acceder, que son los que quedan en las partes más aisladas o con problemas en terrenos. Igualmente plantean que las poblaciones más afectadas son los adultos mayores y las personas que viven en zonas geográficas en la montaña y más aisladas.

Vivienda segura, habitable y resiliente: se refiere a viviendas estructuralmente sólidas, libres de peligros y que cumplan con los estándares básicos de salud, seguridad y resiliencia. Su puntuación promedio fue de 4.6. Los entrevistados reconocen que ha

habido un esfuerzo en Puerto Rico para mejorar en este renglón, a través de los fondos CDGB-DR, aunque no al ritmo que esperan. Y que además existen organizaciones que trabajan con la reparación de viviendas, pero no son suficientes para la necesidad existente. Por otro lado, una proporción de las personas entrevistadas entiende que existe una alta construcción informal que no sigue los códigos, estimada en alrededor de 60% de las viviendas y que predomina en población con menos recursos. Además, mencionaron el inventario alto de viviendas construidas antes del 2000 que pudieran estar en zonas de peligro y problemas de seguridad en viviendas en zonas inundables, susceptibles a deslizamientos o en áreas de erosión costera. Asimismo, mencionaron que predominan las estructuras en deterioro por abandono debido a la migración o que se están vendiendo sin que sus propietarios(as) se aseguren que sean estructuras seguras, ya que no hay legislación que lo exija. Algunos plantean que entienden que en algunas instancias los desarrolladores indican cumplir con los códigos, pero compran materiales de menor calidad para abaratar costos. También se mencionó cómo el problema del cumplimiento con códigos limita el acceso a programas de HUD.

Oportunidades de financiamiento para el acceso a vivienda para todas las personas en Puerto Rico, incluyendo la renta. Los participantes otorgaron una puntuación promedio de 4.6. Quienes lo ven de forma optimista argumentan que en la actualidad existen programas e incentivos que le permiten a las personas adquirir propiedades. Además, que la banca en Puerto Rico, incluyendo a las cooperativas, están en la disposición de financiar. En contraste, hay quienes lo ven un poco menos optimista y argumentan que los procesos y requisitos son complejos, que hay un desconocimiento de los programas existentes y problemas para cualificar poblaciones que requieren de los servicios. Por una parte, la falta de productos financieros en ciertas áreas como para la compra de viviendas abandonadas para quienes buscan restaurar, el aumento en el interés hipotecario y el alza en los costos de vida que limita a la población a tener acceso al crédito. Al mismo tiempo, la baja tasa de participación laboral y la falta de cultura de ahorro y de educación financiera en la población limita las oportunidades de financiamiento.

Cypp

Asequibilidad de la vivienda se refiere al costo de la vivienda relativo al ingreso de la persona de tal forma que su costo no pone en riesgo al hogar para costear sus necesidades. La puntuación de este renglón fue de 3.2 en promedio. Los entrevistados argumentaron las condiciones de mercados descritas previamente, pero añadieron el aumento en los costos de renta por la proliferación de rentas a corto plazo y el aumento en la modalidad de comprar viviendas en efectivo por encima de la tasación. Al mismo tiempo indican la situación económica del consumidor como los salarios y beneficios, el desconocimiento de programas y procesos para accederlos, y las poblaciones a las que se le complica la asequibilidad de vivienda por sus condiciones de salud física, mental o de uso de sustancias. En igual forma, algunos plantearon que se han abandonado los modelos que permitían acceso a vivienda como, por ejemplo, el modelo cooperativo. Por último, la falta de revisión de los topes para el desarrollo de vivienda de interés social, y los "fair market rents" de HUD que consideran no se atemperan a la realidad del mercado en Puerto Rico.

Oferta o disponibilidad de vivienda en Puerto Rico de acuerdo con las distintas poblaciones y sus necesidades. El promedio otorgado en este renglón por las personas entrevistadas fue de 3.1. Esto según las personas entrevistadas es debido a los bajos niveles de construcción, hogares de más de 50 años que requieren rehabilitación y estructuras con problemas de contribuciones, titularidad, herencia o abandono. También consideran que se debe a la falta de incentivos a contratistas y la percepción de reducción en fondos federales para programas de vivienda en Puerto Rico. En el ámbito legal, algunas de las personas entrevistadas plantearon que el marco legal no viabiliza construir vivienda de interés social. Además, para otros, resulta preocupantes las listas de espera de proyectos de vivienda pública y programas como Sección 8, que muestra el problema de que las personas consigan viviendas aun contando con los vouchers o la asistencia.

Necesidades o problemas de vivienda de acuerdo con los(as) líderes de opinión consultados

Los participantes de las entrevistas identificaron las necesidades o problemas de vivienda que más les preocupan, definidos como los desafíos o barreras específicos que

enfrentan las personas, familias y comunidades para acceder una vivienda segura, adecuada y asequible. Las necesidades y problemas mencionados pueden agruparse en cuatro categorías principales, que se detallan a continuación:

1. **Acceso y asequibilidad a vivienda:** Incluye la disponibilidad de viviendas y oferta de viviendas para familias de ingresos bajos y medios en lugares con alta actividad económica y acceso a los servicios públicos. Acceso a productos financieros, hipotecas y rentas asequibles. Falta de programas que financien la compra y restauración de viviendas abandonadas. Además de los problemas de tenencia y titularidad y la falta de regulación de alquileres a corto plazo.
2. **Seguridad:** se refiere a educar y cumplir con los códigos de construcción, y asegurar que las propiedades cumplan con los permisos de construcción. Igualmente, se debe reubicar las comunidades localizadas en zonas peligrosas.
3. **Entorno adecuado:** Se refiere a que los entornos físicos alrededor de la vivienda sean adecuados como las calles, carreteras o aceras. Tener un sistema de transportación colectiva adecuada. Para el caso de las personas mayores, sugieren que tengan acceso a vivienda sin barreras arquitectónicas y preferiblemente en cascos urbanos que tengan a su disposición distintos recursos.
4. **Equidad:** Hace referencia a atender la necesidad de vivienda de personas con diversidad funcional, disparidad social y económica (ingreso no va a la par con la renta) y trabajar con las protecciones y derechos del inquilino y los títulos de propiedad.

Por otra parte, las personas entrevistadas mencionaron lo que consideran constituyen las barreras principales en el acceso a vivienda. Estas incluyen:


- Situación económica y pocas oportunidades de movilidad social.
- Falta de educación financiera relacionada con la vivienda.
- Falta de conocimiento sobre programas y oportunidades de vivienda.
- Criterios requeridos por programas federales que afectan la cualificación.
- Pobre sistema de transporte colectivo.

- Manejo de las subvenciones federales e inestabilidad en las agencias que los manejan.
- Requisitos programáticos y de las instituciones financieras.
- Falta de política pública que atiende los problemas actuales.
- Oferta que no atiende las necesidades de poblaciones especiales (adulto mayor, personas con diversidad funcional).
- Las personas sin título no pueden optar por ayudas, rehipotecar sus hogares o ponerlas en el mercado.

Las poblaciones más afectadas por estas necesidades y barreras son – desde la perspectiva de las personas entrevistadas - los adultos mayores, jóvenes, personas con diversidad funcional, víctimas de violencia de género y personas sin hogar; seguido por otras poblaciones que enfrentan mayores niveles de vulnerabilidad como familias con recursos limitados, familias monoparentales o de clase media que no cualifica a programas que por diseño van dirigidos a la población de ingresos bajos, pero tampoco cuenta con capital suficiente para una vivienda. Igualmente se mencionó como un grupo afectado las personas sin historial crediticio o con problemas legales.

Tendencias con impacto positivo o negativo en las necesidades de vivienda en Puerto Rico

Entre quienes participaron del estudio, se identificaron tendencias positivas y negativas en la atención de las necesidades, problemas y barreras relacionados con la vivienda. Las tendencias positivas que identificaron las personas entrevistadas consultadas, mencionadas con mayor frecuencia, incluyen:

- 
- Aumento en los ingresos de trabajadores.
 - Programas como HBA que incentivan la adquisición de vivienda a personas con bajos recursos.
 - El cambio de actitud en Puerto Rico con relación a la vivienda mixta y el uso de créditos contributivos para estos fines.
 - Buena relación entre el Departamento de Vivienda y el gobierno federal.

- Programas federales como Sección 8 y CDBG.
- Política pública para el manejo de estorbos públicos.
- Códigos de construcción.
- Fondos que buscan ubicar a comunidades en lugares más seguros.
- Reconocimiento del problema de vivienda para ciertas comunidades, como por ejemplo la de jóvenes.
- Facilitar la declaración de usucapión y titularidades colectivas.

Muchas de las personas que participaron de las entrevistas indicaron la necesidad de repoblar los centros urbanos como mecanismo para densificar áreas que ya cuentan con un entorno apropiado para la vivienda. Como parte de esta idea, algunas de las personas ven los esfuerzos para ocuparse de los estorbos públicos como una tendencia positiva. Entre los esfuerzos que identifican con estos objetivos ubican los temas de usucapión y los relacionados con titularidad, así como las políticas para reparar los hogares.

Al identificar las tendencias positivas que impactan las necesidades de vivienda, quienes participaron del estudio realizaron recomendaciones partiendo de las mismas. Las recomendaciones en esta área incluyen:

- Que el tercer sector administre proyectos de construcción o renta.
- Volver a fomentar el cooperativismo de vivienda, particularmente para vivienda a estudiantes cerca de las universidades.
- Crear mecanismos para convertir en vivienda cooperativa unidades en desuso o estorbos públicos.
- Fomentar la regularización de la tierra de modo no individual, como el modelo del Caño Martín Peña.
- Buscar promover otros tipos de titularidad que no sean necesariamente individual.
- Promover proyectos como los del *Community Land Bank*.
- Promover programas municipales para trabajar los estorbos públicos.

CYPP

- Capacitar los CHDOs para créditos de impuestos para que creen más vivienda asequible.
- Trabajar con el problema de la titularidad desde el Código Civil.
- Imponer mayores regulaciones a las rentas de corto plazo.

Además de las tendencias positivas y las recomendaciones que surgieron a partir de ellas con relación a la vivienda en Puerto Rico, quienes participaron del estudio también identificaron modelos que entienden han sido exitosos en el pasado en atender necesidades de vivienda. Estos modelos y sus respectivas descripciones se muestran en la siguiente tabla, según provistas por las personas entrevistadas:

Tabla 23: Iniciativas, modelos o programas con éxito para atender necesidad o problemas de vivienda

Iniciativa, modelo o programa	Descripción
Modelo de revitalización de Iván Zavala	Revitalización de zona de vivienda en comunión con zona comercial buscando que no haya gentrificación.
Revitalización de centro urbano de Bayamón	Modelo que ofrece servicios y transporte
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña	Le otorga el control y desarrollo de la tierra a la comunidad protegiéndola del desplazamiento y la gentrificación.
Programa de Titularidad One Stop Career Center of Puerto Rico	Asiste y representa legalmente a personas con situaciones de titularidad.
Habitat for Humanity	Ayuda para la rehabilitación, reconstrucción o construcción de hogares.
Proyectos de la firma Álvarez Díaz & Villalón	Interacción de viviendas con la calle con elevada estética.
Landlord Engagement en CoC 502	Se registran propiedades, se inspeccionan por una OSFL para ser utilizadas.
Fondos CDBG	Ayuda en la compra de primera propiedad.
Vivienda cooperativa	Ofrecimiento de viviendas a bajo costo en un entorno que trabaja con lo que necesite la comunidad para una convivencia saludable.
Programas que incentivan adquisición de viviendas	Ayudas económicas para adquirir vivienda.
Modelos de capacitación de Uruguay y Argentina	Creación de entidades de capacitación para adiestrar con personas expertas a empleados(as) gubernamentales y comunidades en: financiamiento y autogestión, entre otras.
Fideicomiso para el desarrollo de Río Piedras	Promueven se atiendan asuntos relacionados con arrendamientos y problemas de la tenencia de vivienda.
Gestión de Ayuda Legal Puerto Rico	Planificación financiera con ayuda legal
Casa Ramón de la Red Por los Derechos de la Niñez	Provee vivienda a jóvenes sin hogar.
Proyecto de vivienda en centro urbano de Carolina	Vivienda para personas mayores con entorno adecuado.
Programa de Esfuerzo Propio y Ayuda Mutua.	Aseguraba calidad de vivienda en códigos de construcción.

Cypp

Iniciativa, modelo o programa	Descripción
Community Land Backs	Rescate de estorbos públicos.
Fondos CDBG-DR & MIT	Fondos federales para mitigar efectos de desastres.
Programa Nueva Energía	Asistencia en instalaciones de energía renovable.
Programa del Centro de Conservación y Restauración de Puerto Rico.	Restauración, rehabilitación y conservación de lugares históricos.
Ley 124 - 1993	Programa de subsidio para vivienda de interés social.
Modelo hipotecario de AEELA	Utiliza su modelo de OSFL para pasar beneficios, como evitar el pago de sellos y comprobantes, así como el ahorro en comisiones.
Proyectos con ingresos mezclados (mixtos) del Departamento de la Vivienda	Se integran comunidades de distintos niveles de ingresos en un mismo proyecto.
Cooperativas Égidas	Se utiliza el modelo cooperativo para integrarlo a las égidas.

Luego que se identificaron las tendencias positivas con relación a las necesidades de vivienda, se procedió a auscultar las tendencias que quienes participaron de las entrevistas consideran negativas o adversas. Las tendencias negativas identificadas son:

- Cambios en la ley que aumenta la cantidad de tiempo que se requiere para clasificar a un empleo como permanente.
- Aumentos en los costos de utilidades.
- Aumentos en la inflación.
- Aumento en los intereses hipotecarios.
- Aumento en disparidad económica.
- Impacto potencial al ambiente al buscar aumentar el inventario de vivienda.
- Aumentos en requisitos para acceder programas federales.
- Aumento de estructuras destinadas al alquiler de corto plazo, particularmente en las islas municipio.
- Limitaciones en los cierres de hipotecas por parte del CRIM.
- Falta de implementación o mecanismos de cumplimiento de la política pública y de mecanismos para su implementación.
- Problemas asociados al cambio climático.
- Inestabilidad en la administración gubernamental.
- Patrones de desarrollo en lugares poco seguros o alejados.

CYPP

- Poca inversión y acceso a transporte colectivo.
- Procedimientos, protocolos y requisitos que han tenido el efecto de limitar la participación de pequeños desarrolladores como los CHDOs.
- Reducción en fondos federales para mejoras capitales en vivienda pública y otros fondos asociados a vivienda y desarrollo comunal.

Percepciones sobre el Plan Estatal previo y políticas que consideran importante mantener

La mayoría de las personas entrevistadas, seis de cada diez, indicaron tener conocimiento del Plan Estatal de Vivienda previo a la entrevista. Sin embargo, entre quienes escucharon del Plan, solamente una de cada siete participó de la elaboración de algunos de los dos planes previos.

Tabla 24: Cantidad de personas entrevistadas que habían escuchado sobre el Plan Estatal de Vivienda

	Frec.	%
Sí	28	59.6%
No	19	40.4%
Total	47	100.0%

Nota: La base numérica de esta tabla está compuesta por las 47 personas que contestaron esta pregunta.

Tabla 25: Cantidad de personas entrevistadas que habían escuchado sobre el Plan Estatal de Vivienda y participó de alguno de los planes previos

	Frec.	%
Sí	4	14.3%
No	24	85.7%
Total	28	100.0%

Nota: La base numérica de esta tabla está compuesta por las 28 personas que indicaron haber escuchado del Plan Estatal de Vivienda previo.

Considerando la implementación de los planes anteriores las personas entrevistadas que conocían de los planes previos identificaron cinco medidas tomadas que entienden tuvieron algún impacto positivo en la situación de vivienda en Puerto Rico. Dos de las medidas que identifican, quienes participaron de las entrevistas sostienen que ya no se encuentran vigentes. Estas dos medidas son:

- Procesos competitivos de proyectos unificados.
- El rol de la OCAM en la capacitación y desarrollo administrativo de municipios, y mantener e invertir fondos federales de vivienda.

Las otras tres medidas identificadas son:

- Se ha podido mantener el valor de las viviendas de interés social.
- Se han mejorado programas como los de consejería financiera, incentivos de financiamiento y equipos especializados para algunas poblaciones.
- Considerar distribución de fondos para asignar a lugares geográficos externos al área metropolitana.

Con el objetivo de auscultar la vigencia de las cinco áreas de política pública desarrolladas como parte del Plan Integral de Vivienda anterior se les presentó a quienes participaron de las entrevistas las cinco políticas desarrolladas. Todas las políticas presentadas se consideran vigentes en la actualidad por al menos el 85% de quienes participaron de la consulta. No obstante, una proporción de al menos 13% indicó que el modo en que se definen algunas de las políticas debe ser revisado. Las observaciones que quienes participaron del estudio les realizaron a las políticas de acción presentadas, incluyendo los ajustes propuestos, se presentan por política.

Ilustración 27: Áreas de Política Pública que consideran necesario mantener



Además de estas cinco áreas de política pública, otras áreas de acción o política pública que sugieren incorporar al Plan incluyen:

- Integración de todos los servicios que implica vivienda, incluyendo servicios de carácter social y apoyo.
- Medidas dirigidas a la justicia ambiental en asuntos relacionados con vivienda.
- Que las personas tengan derecho a representación legal en asuntos sobre sus viviendas.
- Realizar un inventario de estructuras vacías en Puerto Rico clasificadas por tipo de uso con el fin de mover el inventario.
- Impulsar una política dirigida a grupos con necesidades especiales como jóvenes, adultos mayores, personas sin hogar, familias monoparentales y víctimas de maltrato.
- Impulsar política que considera a inquilinos o parte arrendataria, por ejemplo, control de precios y asunto de desahucio.
- Marco institucional facilitador, participación ciudadana y rendición de cuentas
- Educación sobre asuntos de vivienda.
- Enfoque en medidas que apoyen la economía familiar (ejemplo placas solares).
- Promoción y estrategias de alcance de los programas.
- Mecanismos para inventariar, subsidiar y promover la inversión en reúso.

Visión y áreas de prioridad recomendadas por las personas entrevistadas

Finalmente, las personas consultadas recomendaron cuatro áreas principales que entienden que deberían ser la prioridad para el Plan Estatal de Vivienda. Además, sugirieron diferentes estrategias para trabajar las mismas las cuales se detallan a continuación:

1. Política pública y administración de la vivienda:
 - a. Desarrollo o fortalecimiento de políticas, tales como:

- i. Proyección al arrendatario,
 - ii. Vivienda y cambio climático,
- b. Vivienda permanente para poblaciones con altos niveles de necesidad
 - i. Viviendas abandonadas,
 - ii. Vivienda inclusiva y de participación ciudadana,
 - iii. Proyectos de desarrollo económico,
 - iv. Control de costos de construcción.
- c. Desarrollo de planes de largo plazo y métricas de evaluación de las políticas de vivienda.
- d. Atender asuntos que limitan el acceso y uso de programas federales (como por ejemplo los *fair market rents*).
- e. Capacitación a nivel institucional.
- f. Agilización de procesos de permisos.
- g. Procesos expeditos en el registro de la propiedad.
- h. Creación de un registro de viviendas disponibles, incluyendo vivienda de alquiler para fiscalizar la especulación con el derecho a la vivienda.
- i. Apoyar a desarrolladores pequeños tipo CHDOs y organizaciones comunitarias.

Cypp

2. Acceso y asequibilidad:

- a. Aumento en el inventario.
- b. Promover un mejor acceso a financiamiento, educación financiera y programas para renta asequible.
- c. Regular renta a corto plazo.
- d. Integrar a OSFLs.
- e. Enfocar esfuerzos en poblaciones con necesidades especiales tales como: jóvenes, adultos mayores, familias clase media y familias monoparentales.

- f. Impulsar programas de tenencia de la tierra a nivel comunitario y modelos como el cooperativismo y *land banks*.
3. Densificación de los espacios:
- a. Crear legislación que permita habilitar, rehabilitar o reusar espacios en desuso.
 - b. Revitalización de centros urbanos.
 - c. Promover zonas que prioricen la densificación con usos mixtos de terrenos.
 - d. Programas municipales para la remoción y reuso de estorbos públicos.
4. Entornos adecuados
- a. Promover proyectos de infraestructura en apoyo a la vivienda (carreteras, electricidad, agua, internet, etc.).
 - b. Fortalecer programas de servicios sociales y de apoyo, tales como: transporte, cuidado de menores, entre otros.
 - c. Fortalecimiento de sistemas de transporte colectivo.
 - d. Desarrollo de proyectos dirigidos al adulto mayor con servicios de apoyo y espacios de socialización adecuados.

Las personas participantes de las entrevistas también mencionaron sectores o grupos que deberían tener un papel en la implementación de las estrategias y acciones recomendadas para el Plan, estos incluyen:

- Cypp*
- Gobierno:
 - Facilitador e integrador de esfuerzos multisectoriales para el cumplimiento con la política pública.
 - Velar porque se estén atendiendo las necesidades de las distintas poblaciones.
 - Generar información y hacerla accesible.
 - Gestionar recursos económicos y fiscalizar su uso.
 - OSFL y comunidad:

- Administración de programas dirigidos a poblaciones con altos niveles de necesidad o vulnerabilidad
 - Participación en procesos de toma de decisiones y formulación de política pública.
 - Desde el sector filantrópico gestionar mayor investigación en temas de planificación y política pública, y gestionar proyectos piloto de vivienda.
- Academia:
 - Investigación.
 - Documentación y evaluación de formas de intervención para replicabilidad.
 - Capacitación.

Encuesta a proveedores de servicios de vivienda

Un total de 25 proveedores de servicios de vivienda³⁹ participaron de la encuesta Web llevada a cabo como parte de la etapa de diagnóstico del Plan. El 72% de estos proveedores brinda servicios a personas o familias sin hogar, 44% a personas víctimas de violencia, 36% a personas con un diagnóstico positivo al VIH y 32% a personas en riesgo de perder sus hogares. La siguiente ilustración muestra en detalle las poblaciones a las que estos servidores les brindan servicios.

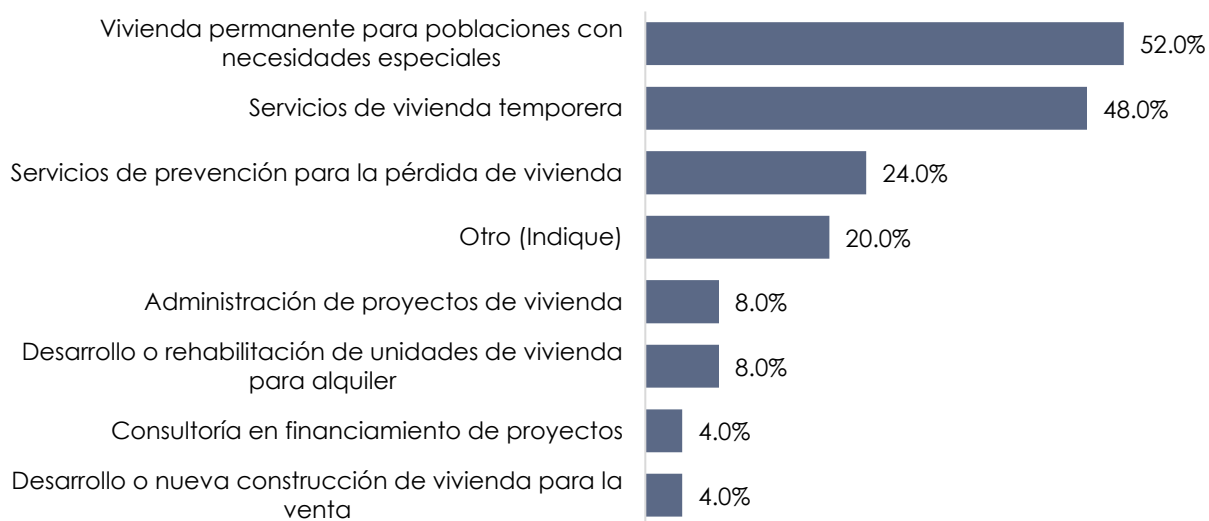
³⁹ Nota: Al ser un acercamiento por disponibilidad, vía Web, los resultados de la encuesta no deben extrapolarse al universo de proveedores, sino interpretarse de modo orientativo o como una tendencia.

Tabla 26: Poblaciones a las que le brindan servicios

Personas o familias sin hogar	72.00%
Personas víctimas de violencia	44.00%
Personas con un diagnóstico positivo al VIH	36.00%
Personas en riesgo de perder sus hogares	32.00%
Adultos mayores	28.00%
Personas o familias bajo nivel de pobreza	28.00%
Personas o familias de ingresos bajos o muy bajos	28.00%
Personas con uso problemático de sustancias	28.00%
Jóvenes	24.00%
Familias monoparentales (madres o padres solteros)	20.00%
Personas con otras necesidades especiales	20.00%
Población general	20.00%
Veteranos	20.00%
Personas de ingresos moderados	12.00%
Personas o familias de ingresos medios	0.00%
Personas o familias de ingresos medios-altos y altos	0.00%
Otro (Indique)	4.00%

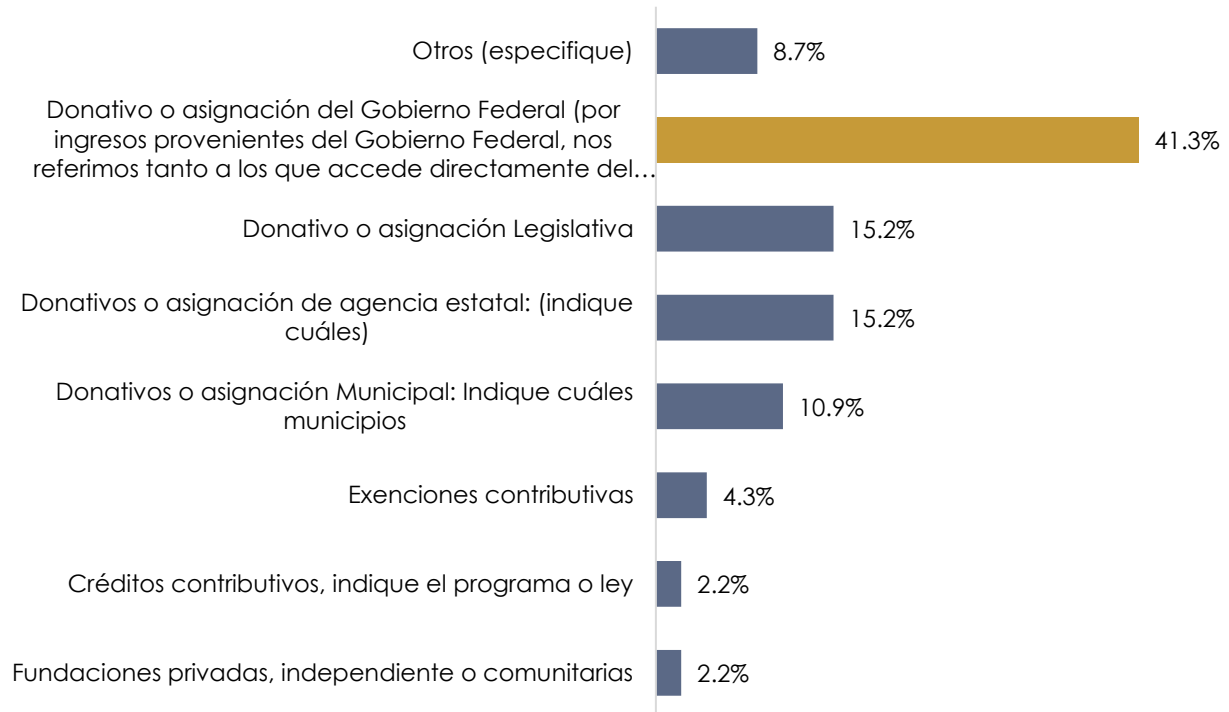
Entre los servicios que ofrecen estos proveedores, la mayoría (52%) brinda vivienda permanente para poblaciones con necesidades especiales, el 48% ofrece servicios de vivienda temporera y el 24% ofrece servicios de prevención para la pérdida de vivienda. En la siguiente ilustración se describen los servicios.

Gráfica 24: Servicios que ofrecen las entidades que participaron de la encuesta



Las entidades entrevistadas cuentan con diferentes fuentes de ingreso o incentivos para proveer sus servicios vinculados a la vivienda, estos se detallan en la siguiente ilustración:

Gráfica 25: Fuentes de ingreso o incentivos con los que cuenta su entidad para la provisión de estos servicios vinculados a la vivienda



Necesidades asociadas a la vivienda

Las entidades encuestadas identificaron diferentes necesidades asociadas a la vivienda. Entre ellas, el 96% señaló que la demanda o necesidad de vivienda en Puerto Rico ha aumentado durante los pasados cinco años; el 88% considera que la oferta de la vivienda en Puerto Rico durante los pasados cinco años es peor.

Otras de las necesidades identificadas por quienes participaron de la encuesta incluyen:

Cypp

- Alto costo de la vivienda para venta y alquiler.
- Altos intereses hipotecarios.
- Estructuras abandonadas y no habitables.
- Cumplimiento de las viviendas disponibles con los requerimientos de programas federales.
- Proliferación de los alquileres a corto plazo que limita aún más la disponibilidad de unidades.
- Falta de regulaciones que atiendan el mercado de renta.

- Disparidades económicas y sociales que afectan el acceso equitativo a la vivienda.
- Conocimiento sobre programas y servicios de parte de la población.
- Falta de educación financiera.
- Falta de servicios de apoyo para la estabilidad en vivienda de ciertas poblaciones.
- Localización poco adecuada de las viviendas disponibles.
- Construcción en zonas inundables.
- Seguridad en los complejos de vivienda pública.
- Tiempo que ha tomado la reconstrucción de las viviendas afectadas por los huracanes y terremotos.
- Venta de unidades sobre el precio de tasación.

Los proveedores mencionaron los aspectos que consideran afectan mayormente la capacidad de las personas para adquirir una vivienda adecuada y asequible en Puerto Rico. El 24% señaló que es por asuntos de ingresos, 39% piensa que es por falta de inventario de vivienda asequible para alquiler y compra, 14% piensa que es por cualificación de crédito y el 37% piensa que es por asuntos de ahorros para la compra o alquiler de vivienda, tasas de interés y cualificación de crédito.

Las poblaciones que consideran más afectadas por las necesidades de vivienda las encabezan personas o familias sin hogar con un 72% seguido por la población de adultos mayores y población general, ambas con 60%. La siguiente ilustración muestra

CYPP

todas las poblaciones que piensan que se encuentran más afectadas.

Gráfica 26: Poblaciones que consideran más afectadas por las necesidades



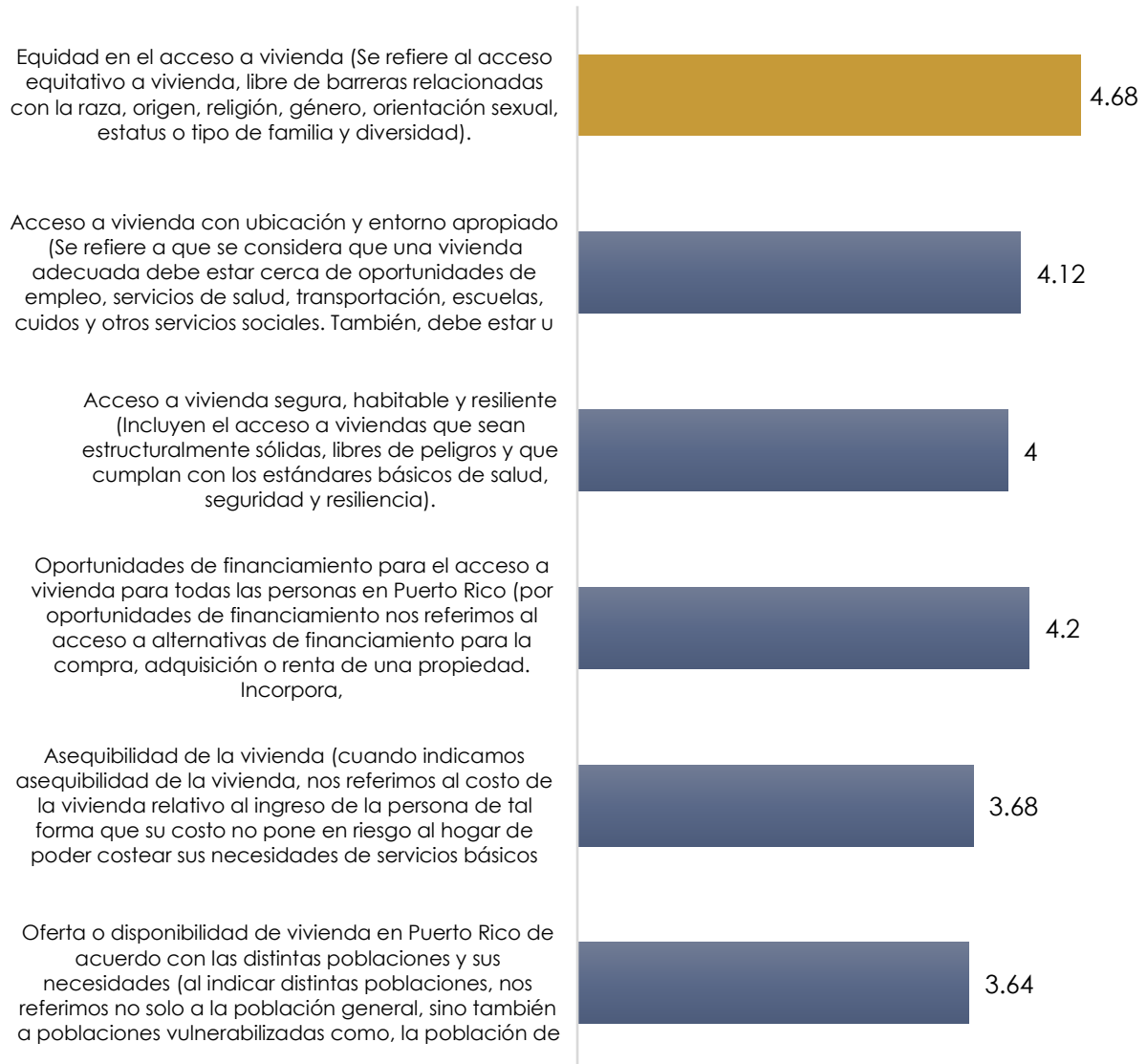
Percepciones sobre la situación de la vivienda en Puerto Rico

Las entidades calificaron sus percepciones sobre distintos temas asociados a la vivienda, en una escala del 1 al 10, en la que 10 es el nivel óptimo. En el tema sobre equidad en el acceso de la vivienda, la puntuación promedio es de 4.68; seguido por, acceso a vivienda con ubicación y entorno apropiado, con 4.12; oportunidades de financiamiento para el acceso a vivienda para todas las personas en Puerto Rico, con 4.2; y, acceso a vivienda segura y habitable, con 4. Las puntuaciones más bajas fueron para las percepciones de asequibilidad de la vivienda, con 3.68, y oferta o disponibilidad de vivienda en Puerto Rico de acuerdo con las distintas poblaciones y sus necesidades, con 3.64.

CYPP

Gráfica 27: Percepciones sobre distintos temas asociados a la vivienda

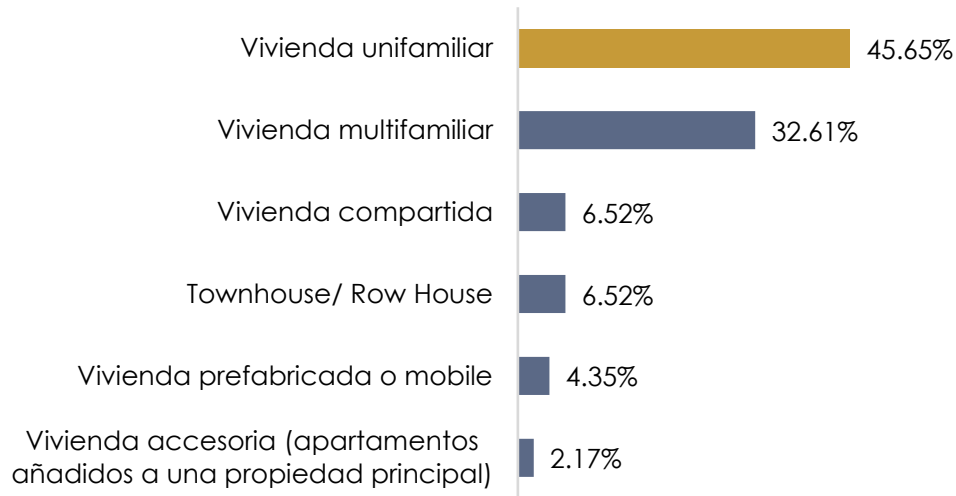
A base de una escala en la cual 10 significa el nivel óptimo



Con relación al tipo de vivienda que los proveedores consideran más necesarios, el 46% considera que son viviendas unifamiliares, 33% viviendas multifamiliares y 7% viviendas compartidas y Townhouse/Row house, respectivamente (ver siguiente ilustración).

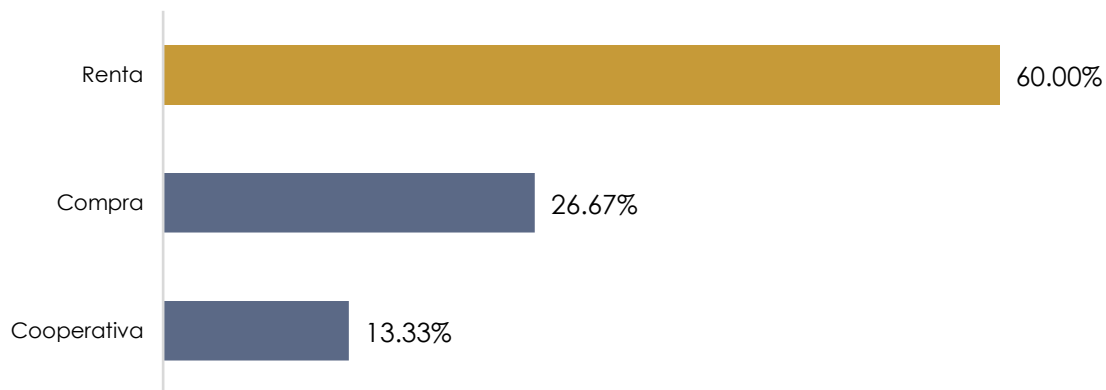
Cypp

Gráfica 28: Tipo de vivienda que consideran más necesaria según los proveedores



No obstante, los encuestados consideran necesaria la renta como tipo de tenencia, con 60%, seguido por la compra con 27% y por último las cooperativas con 13%.

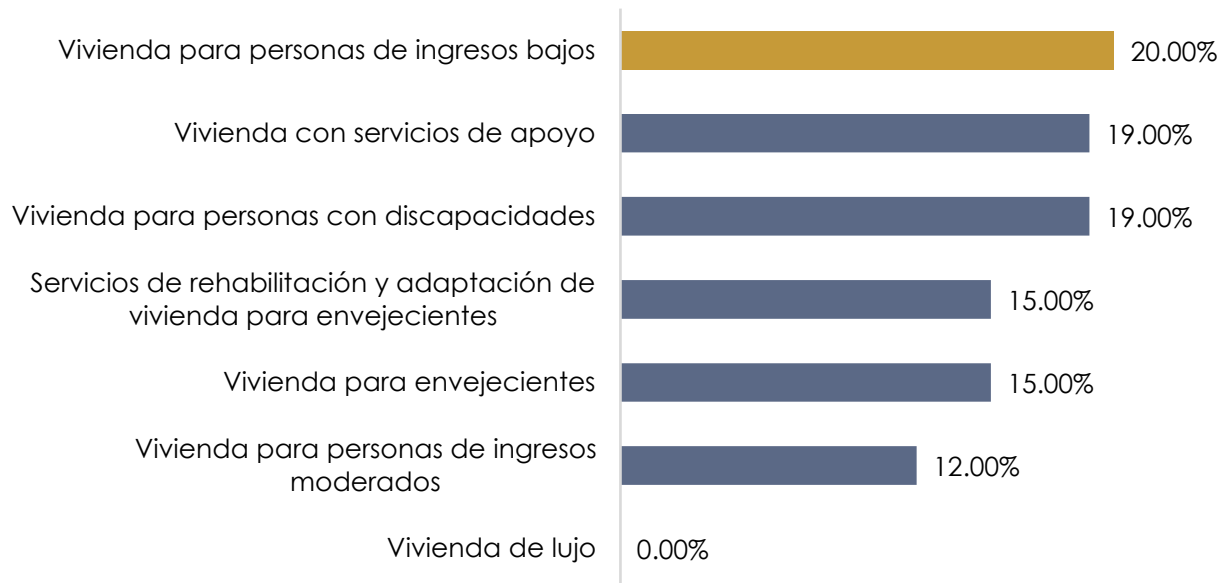
Gráfica 29: Tipo de tenencia que considera necesaria



Relacionado con los segmentos del mercado donde consideran que es más necesaria la vivienda, el 58% de los encuestados piensa que son las viviendas para personas de bajos ingresos o con servicios de apoyo o para personas con discapacidades. El 30% considera que son más necesarios los servicios de rehabilitación y adaptación de vivienda para adultos mayores, y viviendas para adultos mayores. El 12% piensa que es necesaria la vivienda para personas con ingresos moderados.

Cypp

Gráfica 30: Segmentos del mercado donde considera que es más necesaria la vivienda



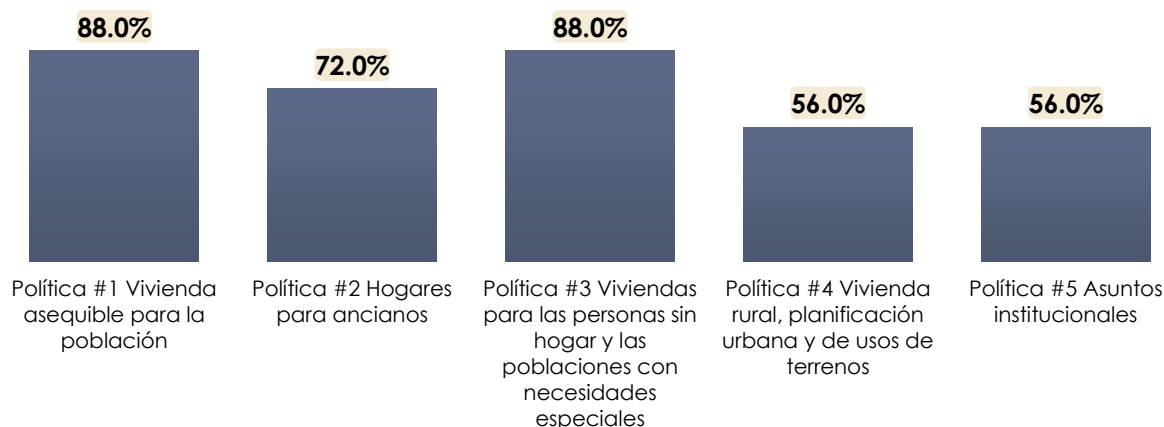
Conocimiento y percepciones sobre el Plan Estatal

El 60% de los proveedores que participaron de la encuesta habían escuchado sobre el Plan Estatal de Vivienda. No obstante, las políticas del Plan que consideran que continúan siendo necesarias en la actualidad están encabezadas por la política de vivienda asequible para la población, y viviendas para las personas sin hogar y las poblaciones con necesidades especiales, ambas con 88%. En menor medida, le siguen la política de hogares para adultos mayores (56%), vivienda rural, planificación urbana y de usos de terrenos (56%) y asuntos institucionales (56%).

Las áreas que consideran prioritarias son: 1) el acceso a vivienda asequible, 2) Vivienda y servicios de apoyo para personas con necesidades especiales y otras poblaciones que experimentan vulnerabilidad y 3) procesos, requisitos y otros asuntos institucionales.

Cypp

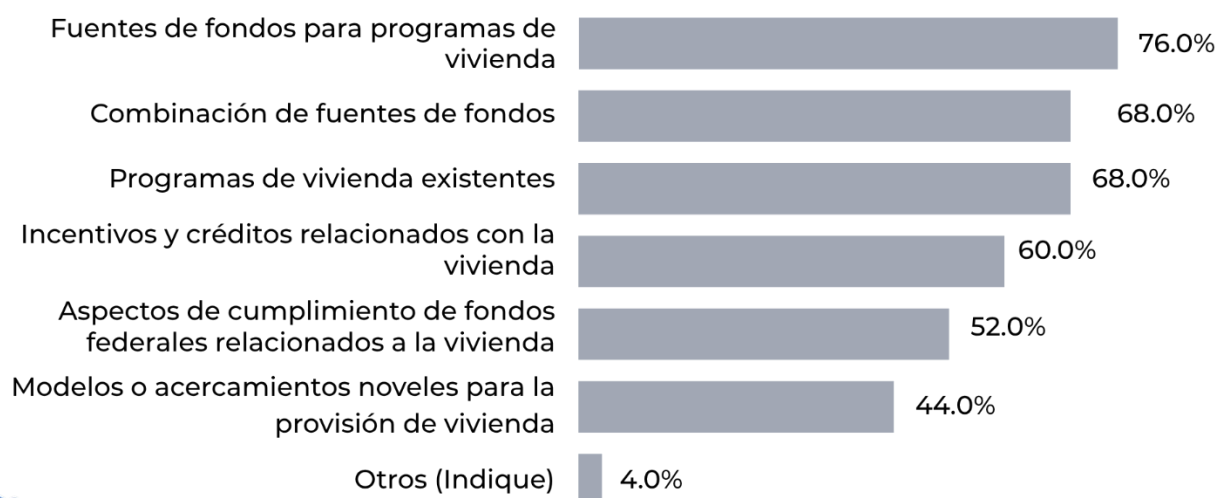
Gráfica 31: Políticas del Plan que consideran que continúan siendo necesarias en la actualidad



De otro modo, según la perspectiva de los entrevistados, las poblaciones a las que se les deberían atender sus necesidades con prioridad son: los adultos mayores, clase trabajadora, personas sin hogar, jóvenes, personas con diversidad funcional, víctimas de violencia y personas o familias con situaciones negativas en su historial crediticio.

Por último, los proveedores de servicios de vivienda consideran importante recibir capacitación sobre fuentes de fondos para programas de vivienda (76%), combinación de fuentes de fondos (68%), programas de vivienda existente (68%) e incentivos y créditos relacionados con la vivienda con (60%).

Gráfica 32 Áreas en las que consideran importante recibir capacitación



Cypp



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO



Cypp

Capítulo V:

Plan estratégico y de acción

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA

Capítulo V: Plan estratégico y de acción

RETOS ASOCIADOS A LA VIVIENDA: IMPLICACIONES DEL ENTORNO SOCIAL, ECONÓMICO Y AMBIENTAL

Las fuentes consultadas para efectos del diagnóstico del Plan, plantean múltiples factores que inciden sobre la asequibilidad de la vivienda en Puerto Rico. Los altos niveles de pobreza e inequidad en un contexto donde imperan altos costos asociados con la vivienda limitan el acceso a vivienda digna y segura. Con relación a los altos costos de vivienda, se encontró que más de 120,000 arrendadores y dueños de propiedad están severamente afectados por el costo de la vivienda. Esto supone una condición de riesgo para el desarrollo social de estos grupos y la pérdida del hogar.

Los aspectos demográficos también presentan un reto. El análisis llevado a cabo para el Plan identificó una reducción en la tenencia de hogar entre todos los grupos poblacionales, especialmente los jóvenes. A esto se añade, que el Censo reportó 440,000 hogares de personas mayores. Este segmento poblacional continuará creciendo, lo que supone un aumento en la capacidad del Sistema para atender las necesidades básicas de estas poblaciones. Por ejemplo, el CHAS reportó 83,000 hogares de personas mayores de ingresos bajos a moderados que presentan entre uno (1) o más problemas de vivienda. Esto no incluye limitaciones de acceso a servicios y oportunidades de socialización. Es previsible que entre esta población habrá muchas personas que no contarán con apoyo familiar debido a la migración y vivirán en vivienda y comunidades inadecuadas para suplir sus necesidades habitacionales.

Relacionado con lo anterior, los servicios de vivienda y servicios de apoyo para hogares de ingresos bajos y moderados presentan otros retos a la política social de Puerto Rico. Entre 110,000 -150,000 hogares tienen uno de sus habitantes con alguna discapacidad, mientras que sobre 130,000 tienen limitación en el autocuidado o en la vida independiente. Otras poblaciones vulnerabilizadas también presentan disparidades sociales y en el acceso a vivienda, incluyendo las personas sin hogar, las madres y padres solteros, los adultos mayores y las personas que viven con un diagnóstico positivo al VIH, entre otros.

El análisis llevado a cabo para el Plan también identificó la necesidad de vivienda pública, principalmente entre hogares de uno y dos personas, aún ante un entorno

donde se ha reducido la población de ingresos muy bajos. Existe una lista de espera en Vivienda Pública (PH&HCV) de 20,372 y en Sección 8 de 4,728 personas. La lista de espera de vivienda pública presenta un riesgo de aumento en el sinhogarismo en Puerto Rico.

Por el lado de la oferta de vivienda, el reto principal son los altos costos de la rehabilitación y construcción de vivienda. El encarecimiento de los costos de construcción se refleja en precios más altos de vivienda rehabilitada y nueva, lo cual limita la posibilidad del mercado de vivienda nueva de suplir las necesidades de vivienda de personas con ingresos de \$60,000 o menos. El incremento en los costos también reduce el número de unidades que se pueden subsidiar con fondos destinados a los programas de vivienda, para nueva construcción y rehabilitación. Esto supone que a nivel local habrá que incrementar los mecanismos de subsidio a la vivienda de interés social.

Otro reto en relación con la vivienda es su antigüedad. El 67% de la vivienda en Puerto Rico fue construida en o antes de 1989 cuando se incorporó en el código la Sismo Resistencia. El 51% tiene más de 40 años de construida. Puerto Rico es un archipiélago afectado por varias fallas geológicas y expuesta a eventos de tsunami.

Los arrendamientos de corto plazo ejercen presión sobre la disponibilidad de vivienda de renta asequible en sectores urbanos habitados por personas de ingresos bajos, moderados y medios. El desplazamiento de vivienda accesible ante su proliferación en sectores urbanos tradicionalmente dotados de vivienda de rentas accesibles, incluyendo vivienda que participa en el programa Sección 8, presenta un costo social, una externalidad que cuyo costo se desconoce al momento. Aunque la industria ha tenido un impacto favorable económico, entender su costo social es fundamental para el desarrollo de una política pública dirigida a mitigar su impacto. Este sector tiene la capacidad de generar una base fiscal para apoyar los programas de vivienda.

Por otro lado, la política económica de Puerto Rico está atrayendo poblaciones a Puerto Rico, tanto de trabajadores como de inversionistas. Inclusive, en el 2022 la migración neta fue positiva, reflejando un cambio direccional en los patrones migratorios, lo cual es favorable debido a las limitaciones de recurso humano en Puerto Rico. No obstante, el crecimiento previsto en la economía de Puerto Rico requerirá más capital humano. Este aspecto unido a la poca construcción de vivienda y sus altos costos de construcción

está creando presiones en el mercado de vivienda, particularmente entre el grupo trabajador sin ingresos suficientes para adquirir una vivienda de menos de \$180,000 a \$200,000. El análisis también refleja oportunidades de desarrollo de nueva vivienda y rehabilitación de vivienda para hogares con ingresos de más de \$40,000 entre las edades de 35 a 54 años. La falta de oferta adecuada de vivienda asequible presenta una barrera al desarrollo económico y para las políticas de retención y atracción de población. La atención a las necesidades de la población trabajadora, incluyendo los jóvenes, ayudará a retener y atraer población y capital humano. Los enfoques de desarrollo de proyectos orientados a la clase trabajadora (workforce housing) presentan una oportunidad para atender la política de vivienda y la poblacional.

Por último, Puerto Rico enfrenta un alto costo ante el cambio climático por su condición de archipiélago, sus zonas de riesgo ambiental, sus patrones habitacionales en costas y zonas inundables, la antigüedad del inventario de vivienda, sus temperaturas, entre otros impactos negativos destacados en el informe. De cara al futuro, los programas que atienden la educación, adaptación y resiliencia al cambio climático continuarán siendo prioritarios.

Por tanto, la accesibilidad de vivienda y servicios de apoyo continuarán siendo uno de los principales retos de las poblaciones de ingresos bajos, moderados y medios ante el alto costo de construcción y rehabilitación, y la realidad socioeconómica y demográfica de Puerto Rico. Aún bajo un escenario de un mejoramiento en los niveles de pobreza, estas mejoras no serán sustanciales dado el envejecimiento de la población y la estructura económica de Puerto Rico. Esta situación se hará más compleja ante el cambio climático que afectará la vivienda, la salud y otros aspectos de la vida cotidiana.

Las implicaciones de estos hallazgos para el plan son las siguientes:

- Existe la necesidad de rehabilitar, preservar y construir vivienda para la venta y renta ante el aumento en la brecha de la accesibilidad de vivienda.
- Los altos costos de construcción limitan las opciones para atender las necesidades de vivienda tanto a nivel público como privado, por lo cual es necesario atender el aumento en los costos de materiales, falta de recurso

Cypp

humano en el sector, promover la innovación y mejorar aspectos institucionales y reglamentarios que encarecen el desarrollo de vivienda.

- También es necesario identificar y promover el uso de tierra y propiedades en desuso tanto públicas y como privadas en lugares óptimos para el desarrollo de vivienda de interés social.
- La brecha de capacidad económica de las personas para formar un hogar requiere que se identifiquen y asignen más recursos estatales para subsidios directos al comprador y créditos contributivos para el desarrollo de vivienda de propiedad o renta para personas de ingresos bajos, moderados y medianos. Un área de prioridad es la clase trabajadora que no cualifica para programas federales, pero que también enfrenta retos para acceder vivienda digna y segura. En una economía en crecimiento, la falta de vivienda afecta la capacidad de retener y atraer capital humano y población.
- Relacionado con lo anterior, existe la necesidad de promover el desarrollo de proyectos de renta de mercado y subsidiados en espacios urbanos para poblaciones jóvenes que tienen una preferencia por vivienda de este tipo. Estos proyectos deben estar ubicados en espacios dotados con servicios de transportación, servicios de educación postsecundaria, servicios de salud y centros con alta concentración de oportunidades de empleo. Los proyectos tipo "workforce housing" presentan una oportunidad.
- La necesidad de vivienda apta para personas mayores es un área de mucha preocupación por el fuerte incremento de esta población y los patrones habitacionales suburbanos que carecen de medios de transporte colectivo.
- El análisis de la formación de hogares identificó oportunidades para el desarrollo de viviendas de renta subsidiadas y no subsidiadas para adultos mayores y programas de adaptación de vivienda para hacerlas aptas para adultos mayores. Pero debido a las expectativas de reducción poblacional, será necesario apoyar el que los adultos mayores puedan permanecer en sus hogares ("aging in place"). Esto implica que habrá que destinar fondos para este tipo de programa de "aging in place", que cubren actividades como el mejoramiento de las aceras y accesos de las comunidades, transportación,

Cypp

- salud en el hogar y el mejoramiento y financiamiento de los programas que sirven necesidades básicas de adultos mayores en sus hogares.
- Se observan disparidades en términos geográficos, condiciones sociales y económicas, y exposición a riesgos ambientales, lo cual requiere acercamientos integrados que incluyen la investigación, educación, la adaptación de la reglamentación de uso del suelo y su cumplimiento y la coordinación de múltiples actores (i.e. DRNA, Junta de Planificación, OGPe, Municipios, Asociaciones Profesionales, Organizaciones Comunitarias) y Legislatura.
 - El desarrollo de esquemas para atender el impacto de la expansión de los alquileres de corto plazo surge como una prioridad en comunidades dotadas con acceso a transportación pública, servicios y oportunidades de empleo que son habitadas por personas de ingresos bajos o moderados.
 - La alta exposición de hogares a riesgo estructural y ambiental exige el mantener programas de educación de la comunidad en temas de seguridad en la vivienda, planes de adaptación, resiliencia y reconstrucción.
 - La infraestructura social para atender el sinhogarismo tiene que fortalecerse a nivel local. También se requiere coordinación y colaboración con ciudades desde donde migran las personas sin hogar.

PLAN ESTRATÉGICO Y DE ACCIÓN

Cypp En el marco de la información recopilada en la etapa de diagnóstico y las implicaciones discutidas en la sección previa, se llevó a cabo un taller participativo con representantes de los diversos grupos de interés vinculados a la vivienda para priorizar las áreas de necesidad y barreras identificadas y recopilar recomendaciones para la elaboración del Plan. A través de este ejercicio, se identificaron diez (10) áreas de necesidad que los grupos consultados entienden se debían atender en el Plan. Estas incluyen, en orden alfabético, las siguientes:

1. Alta vulnerabilidad a los peligros naturales y ubicación de comunidades en zonas peligrosas.
2. Asequibilidad de vivienda para venta y alquiler.

3. Disponibilidad de inventario.
4. Falta de política pública que atienda de manera integrada la situación actual de la vivienda.
5. Falta de regulaciones que atiendan el mercado de renta, incluyendo renta a corto plazo y protecciones de inquilinos.
6. Falta de servicios de apoyo y otros servicios necesarios para la estabilidad de vivienda de poblaciones que enfrentan condiciones de
7. Oportunidades de financiamiento para el acceso a vivienda para personas de ingresos bajos y moderados.
8. Rehabilitación de viviendas.
9. Rehabilitación y reúso de estructuras vacantes y estorbos públicos.
10. Requisitos de programas y límites de ingreso y de renta (federales) que no van a la par con la realidad de Puerto Rico.

CYPP

En esta sección se presenta el Plan recomendado para atender estas áreas de necesidad y barreras desde una perspectiva amplia en la jurisdicción. El Plan desarrollado se plantea para un periodo de largo plazo de 2024 a 2030 y está organizado en cinco metas. Para efectos del Plan, las **metas** se definen como declaraciones amplias de propósito que describen los efectos previstos a largo plazo de las estrategias y actividades que se desarrollen como parte del Plan y en este caso cubren un periodo de 7 años.

Ilustración 28: Metas del Plan Estatal 2024-2030



Para efectos de guiar los esfuerzos de implementación cada meta incluye:

Objetivos - Declaraciones medibles que describen los resultados que se espera lograr en determinado periodo de tiempo, para poder alcanzar las metas propuestas.

Estrategias - Enfoque a través del cual se propone alcanzar los objetivos.

Actividades - Pasos y acciones clave que se requieren para poder implantar la estrategia y alcanzar los objetivos.

Poblaciones objeto - El grupo de individuos, organizaciones u otras entidades al que va dirigida la actividad, es decir que se espera sean beneficiadas a través de esa estrategia.

Marco de tiempo - Periodo en el que se espera que se implementen aquellas actividades dirigidas a alcanzar las metas y objetivos propuestos. El marco de tiempo se organiza en tres periodos: corto plazo - primeros dos años de implementación del plan; mediano plazo - el tercer y cuarto año de implementación del plan; y largo plazo - del quinto año en adelante de implementación del Plan.

Fuentes - Fuentes de fondos disponibles que potencialmente se podrían considerar para subvencionar el tipo de actividades que se recomienda.

Responsable o actores clave - Grupos, entidades o sectores que juegan un papel importante en la implantación de esas estrategias y actividades.

Indicadores de resultados - Datos o medidas a través de los cuales se busca determinar la consecución o logro de las metas y objetivos trazados. Los indicadores de resultados pueden estar relacionados con cambios en sistemas o políticas públicas o en las poblaciones que se busca beneficiar a través de la implementación del Plan.

CYPP
Para efectos de viabilizar la implementación del Plan se recomienda, además, el establecimiento por Orden Ejecutiva de un Comité Multisectorial de Vivienda, liderado por el Departamento de la Vivienda, encargado de establecer los planes de acción correspondientes, calendarios y proveer seguimiento a las estrategias y acciones propuestas.

META 1: AUMENTAR LA PRODUCCIÓN Y ACCESO EQUITATIVO A VIVIENDA ASEQUIBLE EN PUERTO RICO.

Objetivo 1.1: A diciembre de 2026, y continuo durante los años siguientes, haber aumentado el inventario de vivienda asequible para venta y renta en Puerto Rico.

Estrategias	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo			
Rehabilitación de estructuras abandonadas y estorbos públicos para el desarrollo de vivienda asequible para venta y renta.	Población de ingresos bajos y moderados, adultos mayores, personas viviendo en zonas de riesgos naturales, personas con diversidad funcional, población de ingresos bajos y medianos, personas sin hogar.	Identificar y atender barreras de política pública en torno a los procesos de estorbos públicos, sucesión hereditaria y expropiación por terceros para facilitar la adquisición y uso de propiedades abandonadas para el desarrollo de vivienda asequible.				DVPR, AFV, municipios, OSFL, desarrolladores, suplidores de equipos, profesionales de bienes raíces.	Vacant Properties Assessment (VPA) Initiative (CDBG-DR), HOME Investment Partnerships (HOME) Program, Housing Trust Fund (HTF) Program. CDBG	Número de unidades rehabilitadas o construidas; Unidades de viviendas vacantes clasificadas como "otra vacante" o vacantes no disponibles para venta; índice de asequibilidad; unidades de vivienda asequible disponibles para renta y venta; aumento en la capacidad de entidades comunitarias y municipios para implementar proyectos de vivienda
		Desarrollar y mantener un inventario actualizado por municipio de propiedades abandonadas en donde se evalúen y clasifiquen las propiedades conforme a la severidad de su estado actual.						
		En el marco de la Ley 107-2020, Código Municipal, Promover el establecimiento de bancos de tierra municipales que, en conjunto con representantes de las						

Cypp

Estrategias	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo			
		comunidades y organizaciones no gubernamentales, promuevan el redesarrollo de los estorbos públicos para vivienda asequible.						
		Desarrollar un programa de asistencia técnica y económica y formación de capacidades dirigido a las organizaciones sin fines de lucro y municipios para capacitarles en la ejecución de proyectos de rehabilitación y construcción asociados a la rehabilitación de estructuras para vivienda a costos accesibles.						
Promover el desarrollo de proyectos nuevos de vivienda a precios asequibles y que se adapten a las necesidades de las poblaciones con condiciones de vulnerabilidad	Adultos mayores, personas con discapacidad, personas viviendo en zonas de riesgo de peligros naturales, personas con diversidad funcional, población de ingresos bajos y medianos,	Desarrollar proceso expedito de permisos para proyectos de nueva construcción de unidades de vivienda asequible.				DVPR, AFV, AVP, JPPR, OGPE, Legislatura de Puerto Rico, cooperativas, banca, desarrolladores privados, profesionales de bienes raíces.	HOME Investment Partnerships (HOME) Program, Housing Trust Fund (HTF) Program, Low-Income Housing Tax Credits (LIHTC) Program (CDBG-DR), Fondos CDBG.	Índice de asequibilidad, unidades de vivienda asequible disponibles para renta y venta; número de unidades disponibles en centros urbanos; inclusión de criterios de innovación y tecnología en procesos competitivos de fondos asociados a la vivienda; aumento en la coordinación entre las entidades multisectoriales que trabajan con la vivienda
		Creación de calificación de suelo que priorice la vivienda asequible y de interés social.						
		Capitalizar programas existentes de incentivos locales y federales para proyectos de desarrollo de vivienda asequible y de interés social.						
		En los procesos competitivos de subvención y créditos						

CYPP

Estrategias	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo			
	población sin hogar seguro.	contributivos para proyectos de vivienda, priorizar los desarrollos de nueva vivienda en lotes abandonados y en desuso dentro de los centros urbanos y centros de mayor actividad.						
		Proveer asistencia técnica a entidades sin fines de lucro y desarrolladores en las oportunidades, requisitos y estructuras de cumplimiento necesarias para la combinación de fuentes de fondos en el desarrollo de vivienda.						
		Mantener guías modelos y planes pre-aprobados para vivienda asequible y de interés social.						
		En los procesos competitivos de subvención con fondos locales y federales, promover proyectos que incorporen innovación y tecnología en el desarrollo de la vivienda.						
		Establecer acuerdos con entidades educativas, vocacionales y de base comunitaria para aumentar el capital humano en la industria de la construcción.						

Cypp

Objetivo 1.2: Continuo durante el periodo, proteger y mantener el inventario de vivienda asequible, priorizando las poblaciones en situación de vulnerabilidad y necesidad.

Estrategias	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo			
Crear regulaciones y programas que permitan retener a largo plazo la asequibilidad de los nuevos desarrollos de vivienda asequible.	Personas de ingresos bajos y moderados o en situación de vulnerabilidad.	Desarrollar inventario consolidado de proyectos subsidiados con fondos federales en Puerto Rico y sus periodos de asequibilidad				DVPR, DJPR, AFV, JPPR, OGPE, Poder Judicial, Cooperativas, Banca, Desarrolladores privados, Profesionales de bienes raíces, Arrendadores.	Fondos CDBG, Low-Income Housing Tax Credits (LIHTC) Program (CDBG-DR), HOME Investment Partnerships (HOME) Program, Housing Trust Fund (HTF) Program.	Número de ejecuciones de propiedades, índice de asequibilidad de vivienda, tasa de jefatura, valor mediano del hogar, mediana de renta.
		Estudiar la posibilidad de implementar mecanismos de incentivos contributivos y no-contributivos para la rehabilitación dirigidos a la retención de las unidades en renta asequible.						
		Implementar mecanismos de incentivos contributivos y no-contributivos para retención de unidades en vivienda asequible en casos que no requieren rehabilitación y que no están afectados por periodos de asequibilidad.						
		Examinar la viabilidad de proveer incentivos a arrendadores para la renta de unidades a personas sin hogar, personas huyendo de violencia y otras poblaciones que experimentan vulnerabilidad						
		Implementar mecanismos de incentivos para la renta de unidades a personas sin hogar.						
Promoción de programas de rehabilitación para viviendas de adultos mayores (aging in place)	Adultos mayores	Desarrollo de guías y modelos de políticas y procedimientos para la implementación de programas de rehabilitación menor "aging in place"				DVPR, AFV, AARP y otras entidades vinculadas al trabajo con adultos mayores, CHDOs y organizaciones de base comunitaria que trabajan con el tema de vivienda, fundaciones.	Fondos HOME, CDBG regular, fundaciones	Número de viviendas rehabilitadas propiedad de adultos mayores
		Proveer adiestramiento a organizaciones de base comunitaria y municipios sobre estrategias de "aging in place"						
		En procesos de distribución de fondos para programas de rehabilitación separar fondos o priorizar en proyectos dirigidos a la rehabilitación de menor de viviendas propiedad de adultos mayores						

Cypp

Estrategias	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo			
		Incluir requisitos de alianzas con otros servicios sociales en la distribución de fondos						
Desarrollo de mecanismos de financiamiento locales	Personas de ingresos bajos y moderados y poblaciones que experimentan altos niveles de necesidad o vulnerabilidad	En coordinación con la banca local y cooperativas desarrollo de programa local de créditos contributivos para individuos o entidades que inviertan en un fondo de préstamos para la rehabilitación y preservación de vivienda asequible.				AFV, Banca local, Cooperativas, Banco de Desarrollo Económico	CRA, fundaciones, fondos estatales	Cuantía de activos disponibles a través del mecanismo criollo de financiamiento

META 2: FORTALECER EL ECOSISTEMA DE SERVICIOS DE APOYO ASOCIADO A LA TENENCIA Y ESTABILIDAD EN LA VIVIENDA PARA POBLACIONES EN MAYOR NECESIDAD.

Objetivo 2.1: Mejorar y expandir la disponibilidad de servicios de apoyo y vinculados a la estabilización de vivienda para poblaciones en condiciones de necesidad o mayor vulnerabilidad, personas sin hogar y personas en riesgo de perder su hogar.

Estrategias	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo			
Fortalecer el sistema de prevención del sinhogarismo	Personas en riesgo de perder su hogar, incluyendo familias de ingresos bajos, moderados y medianos, jóvenes, adultos mayores, familias monoparentales, personas y familias huyendo de violencia, entre otras	Proveer talleres de capacitación a personal estatal y municipal sobre prácticas y acercamientos solidarios para brindar asistencia y apoyo a personas sin hogar y en riesgo de perder su hogar, así como políticas de vivienda justa				DVPR, DFPR; Gobiernos municipales; CoCs, Concilio Multisectorial en Apoyo a la Población sin Hogar; ASSMCA, DSPR, Municipios, Organizaciones sin fines de lucro que trabajan con temas de salud mental, adicciones, trabajo social, vivienda, Comisionado de Instituciones Financieras, Agencias crediticias, etc.	Programa ESG (Emergency Solutions Grant); HOME-ARP Operating and Capacity Building Costs, Fundaciones	Disminución en el número de personas que experimentan el sinhogarismo por primera vez / Disminución en el número de personas sin hogar / Aumento en la disponibilidad de servicios de prevención de sinhogarismo. / Aumento en los niveles de conocimiento de organizaciones municipales sobre
		Expandir la oferta de capacitación en aspectos financieros y mantenimiento de vivienda para la población general						
		Proveer capacitación a instituciones educativas (universidades, entidades de educación post secundaria, instituto, entre otros), sobre la identificación de factores de riesgo de sinhogarismo entre jóvenes						

Estrategias	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo			
		A través de asociaciones de profesionales que trabajan con el tema (psicólogos, trabajadores sociales, CoCs, entre otros), promover la creación y uso de cernimientos modelo para la identificación y referidos de personas que solicitan otras asistencias o servicios sociales y que presentan factores de riesgo de sinhogarismo						acercamientos para abordar factores de riesgo del sinhogarismo
		Difundir información a la población general sobre servicios o asistencia de emergencia para atender gastos en atraso como el pago de utilidades, pago de rentas, entre otros.						
		Identificar las brechas y barreras en la política pública que incide en los planes de alta de instituciones de salud y penitenciarias, para la implementación de mecanismos dirigidos a su implementación y cumplimiento						
Enfoque en la promoción y subvención de proyectos de vivienda permanente y servicios de apoyo para la población de personas sin hogar	Personas sin hogar	Identificar fuentes de fondos adicionales para promover proyectos de vivienda dirigidos a la población de personas sin hogar				DVPR, AVP, DFPR, AFV, Gobiernos municipales; CoCs, Concilio Multisectorial en Apoyo a la Población sin Hogar; ASSMCA; Organizaciones sin fines de lucro que trabajan con temas de salud mental, adicciones, trabajo social, vivienda, etc.	<i>Programa ESG (Emergency Solutions Grant); Continuum of Care (CoC) program; HOME-ARP Operating and Capacity Building Costs Vivienda Pública Sección 8</i>	Aumento en el número de camas y proyectos de vivienda permanente con servicios de apoyo; Aumento en el número de ubicaciones de personas sin hogar en vivienda permanente
	Personas con problemas de cronicidad	Capacitar a las entidades sin fines de lucro, municipios y agencias sobre oportunidades y alternativas de fondos.						
	Personas sin hogar que presentan alguna discapacidad	Priorizar en procesos competitivos de otorgación de fondos la creación de unidades de vivienda permanente con servicios de apoyo						
Crear una red multisectorial de divulgación de información y asistencia sobre oportunidades de vivienda para personas que vivan en condiciones de peligro	Individuos o familias en riesgo de perder su hogar o viviendo en condiciones de peligro; población de personas adultos mayores, personas con diversidad funcional y jóvenes.	Establecer un equipo de trabajo multisectorial, liderado por el DV con la participación de otras agencias estatales, municipios y organizaciones sin fines de lucro, para desarrollar e implementar diversas técnicas de difusión de información sobre programas de vivienda, que impacten a las poblaciones que				DVPR, AVP, DFPR, AFV, Gobiernos municipales; CoCs, Concilio Multisectorial en Apoyo a la Población sin Hogar; ASSMCA; Organizaciones sin fines de lucro que trabajan con temas de salud mental,	<i>Programa ESG (Emergency Solutions Grant); HOME Investment Partnerships (HOME) program; HOME-ARP Operating and Capacity Building Costs; HOPWA Housing Opportunities for persons with AIDS</i>	Red de trabajo y colaboración establecida entre las agencias pertinentes, municipios y organizaciones sin fines de lucro; Número de beneficiarios de

CYPP

Estrategias	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo			
en sus hogares o en riesgo a perderlos.		experimentan mayores niveles de necesidad o vulnerabilidad.				adicciones, trabajo social, vivienda, etc.		servicios de asistencia para programas de vivienda; Personal municipal asignado para atender casos de necesidad de vivienda.
		Creación de mapa o portal de servicios de vivienda en Puerto Rico disponible para la población general y para profesionales de trabajo social, entre otros que proveen servicios a poblaciones que experimentan mayor necesidad o vulnerabilidad.						
		Realizar periódicamente casas abiertas y reuniones comunitarias para identificar las necesidades de vivienda de las poblaciones y difundir información sobre programas y ayudas para adquirir vivienda segura.						

Cypp

Objetivo 2.2: Aumentar la tenencia segura para la vivienda a nivel individual y colectiva, bajo programas gubernamentales que provean asistencia en los procesos administrativos de adquisición de títulos y de creación o expansión de modelos alternos de tenencia comunitaria como cooperativas de vivienda, bancos de tierra y fideicomisos de tierra⁴⁰.

Estrategias	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo			
Desarrollar e implementar un programa estatal de asistencia y apoyo a individuos y familias para la formalización de títulos de propiedad, tenencia segura y estabilidad en la vivienda.	Individuos y familias que no cuentan con títulos de propiedad o tenencia segura de sus viviendas.	Revisar y actualizar la política pública existente para viabilizar el desarrollo del programa de manera que considere publicaciones e investigaciones recientes sobre informalidad, titularidad y la vivienda en Puerto Rico.				DVPR: Secretaría de Asuntos Legales y Oficina de Recuperación de Desastres; Gobiernos Municipales; Organizaciones de asistencia legal	Fondos CDBG. Fondos Estatales, Fundaciones; CDBG-DR/MIT	Existencia de un programa estatal de asistencia y apoyo a individuos o familias para la formalización de títulos de propiedad, tenencia segura y estabilidad en la vivienda; Número de casos atendidos y por ciento de casos completados exitosamente.
		Identificar las oportunidades y las limitaciones del programa de autorización de títulos CDBG-DR y evaluar la continuidad de esos servicios mediante el programa estatal.						
		Inventariar o censar la cantidad de personas o familias que no cuentan con la titularidad formal de sus viviendas por municipio.						
		Desarrollar un plan de acción que regirá las funciones y alcance del programa.						
Promover y educar sobre la diversidad de modos alternos de tenencia comunitaria.	Comunidades con alta probabilidad de desplazamiento por falta de tenencia o posesión de títulos de propiedad de sus viviendas y los terrenos donde viven.	Convocar a diversos expertos y comunidades empoderadas sobre el tema de tenencia comunitaria para llevar a cabo un simposio anual sobre la diversidad de modos alternos de vivienda y tenencia comunitaria en Puerto Rico.				DVPR: Secretaría de Planificación Estratégica, Asuntos Legales; Corporación ENLACE del Caño Martín Peña, Movimiento Cooperativista, otras entidades de base comunitaria, Academia.	Fondos CDBG. Fondos Estatales	Simposio anual celebrado; Guía desarrollada; Aumento en la formación de fideicomisos de tierra, cooperativas de vivienda, bancos de tierra, y otros modos alternos de tenencia y vivienda para personas
		Desarrollar y publicar una guía sobre las alternativas para establecer proyectos de tenencia comunitaria, según lo dispone la política pública de Puerto Rico.						

⁴⁰ Referencias para el Desarrollo de recomendaciones estratégicas: Santiago-Bartolomei, Raúl. (2018). Notes for a Planning and Public Policy Framework for Housing in Puerto Rico. Center for a New Economy. Disponible en <https://grupocne.org/wp-content/uploads/2019/04/Blueprint-Notes-for-a-Planning-and-Public-Policy-Framework-for-Housing-in-Puerto-Rico.pdf>; Fontáñez-Torres, Erika. (2020). Casa, Suelo y Título: Vivienda e informalidad en Puerto Rico. Ediciones Laberinto.

Estrategias	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo			
		Resaltar y difundir casos exitosos en Puerto Rico y otros casos comparables sobre modelos de tenencia comunitaria y alternativas de vivienda para personas y familias de ingresos bajos y moderados.						y familias a nivel comunitario. Aumento en el conocimiento general sobre el tema.

Meta 3: Promover una respuesta coordinada a la situación de la vivienda, fundamentada en la unión de esfuerzos multisectoriales y una política pública integrada.

Objetivo 3.1: Continuo a través del periodo, aumentar la colaboración multisectorial en asuntos relacionados con la vivienda.

Estrategias	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo plazo			
Establecer estructuras que viabilicen la colaboración y comunicación continua	Personal de agencias, municipios, organizaciones sin fines de lucro y entidades del sector privado que trabajan en temas asociados a la vivienda.	Mediante orden ejecutiva, establecer Comité Multisectorial en Asuntos de Política Pública				Representantes de: Departamento de la Vivienda, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, Administración de Vivienda Pública, academia, municipios, proveedores de servicios de vivienda, organizaciones sin fines de lucro que trabajan temas relacionados a la vivienda	Fondos Estatales	Formación del Comité, Número de reuniones que celebra el Comité
		Convocatoria del Comité y estructuración de subcomités de trabajo, Incluyendo subcomité de política pública						
		Desarrollo de reglamento para los trabajos del comité						
		Reuniones del Comité						
Desarrollo de guías y criterios uniformes para la coordinación y combinación de fuentes de fondos vinculadas a la vivienda	Personal de agencias, municipios, organizaciones sin fines de lucro y entidades del sector privado que trabajan en temas asociados a la vivienda.	Como parte de los subcomités, crear grupo de trabajo para el desarrollo de las guías				Departamento de la Vivienda, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, Administración de Vivienda Pública, academia, municipios, proveedores de servicios de vivienda, organizaciones sin fines de lucro que trabajan temas relacionados a la vivienda	Fondos estatales	Desarrollo de guías / Número de agencias y entidades que en sus procesos de distribución de fondos incorporan las guías y criterios recomendados
		Sostener reuniones y talleres con representantes de las entidades involucradas en asuntos de vivienda para obtener insumo que informe el desarrollo de los criterios.						

Cypp

Estrategias	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo plazo			
		Formular un borrador de los criterios uniformes identificados en base a las reuniones y talleres.						
		Presentar y discutir criterios con representantes e incorporar recomendaciones finales.						
		Finalizar los criterios, compartir con las entidades involucradas y sostener reuniones y talleres sobre su implementación.						
Visibilizar los servicios y programas vinculados a la vivienda en Puerto Rico.	Personal de agencias, municipios, organizaciones sin fines de lucro y entidades del sector privado que trabajan en temas asociados a la vivienda y comunidad general	Inventariar los programas y servicios disponibles vinculados a la vivienda				Comité Multisectorial	Fondos estatales	Desarrollo de guías / Número de agencias y entidades que en sus procesos de distribución de fondos incorporan las guías y criterios recomendados
		Creación y directorio y mapa virtual de programas y servicios vinculados.						
		Publicación de directorio						

CYPP

Objetivo 3.2: Continuo durante el periodo, promover cambios en política pública que contribuyan a minimizar las barreras en el acceso a vivienda asequible en Puerto Rico.

Estrategias	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo plazo			
Identificar, analizar y abordar las barreras en regulaciones federales, leyes, reglamentos y políticas internas relacionadas a la situación de vivienda.	Poblaciones que experimentan mayor necesidad o vulnerabilidad en vivienda como por ejemplo las personas sin hogar, familias monoparentales, personas con diversidad funcional, víctimas de violencia de género, personas de otras nacionalidades, jóvenes ingresando al mercado laboral, adultos mayores, personas con discapacidad, entre otros grupos.	Dentro de la estructura del Comité Multisectorial. designar un grupo de trabajo compuesto por expertos de distintos sectores para liderar los esfuerzos de identificar y abordar las barreras en política pública que limitan el acceso a vivienda asequible.				Comité Multisectorial de Vivienda	Fondos del Departamento de la Vivienda Oportunidades de fondos del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano 2024 - 2030 Fundaciones	Cantidad de beneficiarios de poblaciones que enfrentan mayor necesidad o vulnerabilidad, que se benefician de programas de viviendas
		Identificar y priorizar las barreras a atender.						Cantidad de instrumentos de política pública creados o actualizados
		Desarrollar estrategias para impulsar cambios para atender las barreras identificadas.						Cantidad de reuniones y sesiones de trabajo llevadas a cabo para abordar el tema de barreras
		Llevar a cabo reuniones y/o sesiones de trabajo con actores vinculados a la formulación de política pública.						Cantidad de entidades representadas en las reuniones y talleres llevados a cabo para abordar el tema de barreras
		Monitorear y evaluar el impacto de los cambios en el acceso a vivienda.						Cantidad de sectores representados en las reuniones y talleres llevados a cabo para abordar el tema de barreras

Cypp

Objetivo 3.3: A 2026, haber establecido un sistema que permita el monitoreo y evaluación de los programas de vivienda para promover procesos de toma de decisiones informados y basados en evidencia.

Estrategias	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo plazo			
Establecer un marco de referencia de evaluación sistemática y monitoreo de los programas de vivienda, informando su diseño, actualización y ejecución.	Personal de agencias, municipios, organizaciones sin fines de lucro y entidades del sector privado que trabajan en temas asociados a la vivienda.	Identificar marcos de referencia enfocados en equidad utilizados por otras entidades.				Departamento de la Vivienda, academia, proveedores de servicios de vivienda, organizaciones sin fines de lucro que trabajan con programas y asuntos de vivienda	Fondos Estatales Oportunidades de fondos del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano 2024 - 2030 Fundaciones	Informe de identificación y evaluación de marcos de referencia Cantidad de adiestramientos llevados a cabo con entidades Informes de monitoreo y evaluación de programas
		Llevar a cabo una evaluación de los marcos de referencia identificados para establecer uno adaptado a la evaluación de los programas de vivienda en Puerto Rico.						
		Llevar a cabo adiestramientos con personal de entidades involucradas en el diseño o ejecución de programas de vivienda sobre la aplicación del marco de monitoreo y evaluación.						
		Aplicar el marco de referencia en el monitoreo y evaluación de programas.						
		Promover proyectos piloto y proyectos demostrativos asociados a poblaciones que enfrentan mayor necesidad o vulnerabilidad con potencial de escalabilidad y replicabilidad, incluyendo jóvenes, adultos mayores, personas con discapacidad y personas sin hogar.						

META 4: POTENCIAR LA CAPACIDAD INSTITUCIONAL Y DE EJECUCIÓN DE LOS SECTORES PÚBLICO, PRIVADO Y SIN FINES DE LUCRO Y COMUNITARIO VINCULADOS A LA VIVIENDA.

Objetivo 4.1: Aumentar los niveles de conocimiento del personal de agencias, municipios y proveedores de servicios de vivienda privados y sin fines de lucro en la combinación y mejor uso de las fuentes de financiamiento disponibles para asuntos de vivienda.

Estrategias	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo plazo			
Ampliar las oportunidades de capacitación para los proveedores de servicios de vivienda sobre las fuentes de financiamiento disponibles y su mejor uso.	Proveedores de servicios de vivienda que atiendan a la población sin hogar, adultos mayores, personas de ingresos bajos y moderados, entre otros grupos. Sector financiero, corredores de bienes raíces y desarrolladores de vivienda.	Desarrollar e implementar un programa de adiestramientos sobre las fuentes de financiamiento disponibles para asuntos de vivienda y las estrategias para su mejor uso.				DVPR, AFV, AVP, OGP, Academia, Fundaciones	<i>Community Compass Technical Assistance and Capacity Building</i> de HUD, Distressed Cities and Persistent Poverty Technical Assistance, HOME ARP - Capacity Building.	Cantidad de actividades de capacitación (adiestramientos, talleres, webinars, etc.) realizados. Cantidad de proveedores de servicios de vivienda participantes. Aumento en el nivel de conocimiento de los proveedores de servicios de vivienda sobre fuentes de financiamiento disponibles y su mejor uso
		Identificar recursos del sector público, académico, privado, sin fines de lucro y comunitario con experiencia en manejo de fuentes de financiamiento para asuntos de vivienda.						
		Crear un plan de comunicación sobre la disponibilidad del programa de adiestramiento.						
		Identificar fuentes de fondos adicionales para ampliar las oportunidades de capacitación de los proveedores de servicios de vivienda.						
		Implementar el plan de capacitación						

Cypp

Objetivo 4.2: Promover mejores prácticas para el desarrollo y administración de proyectos de vivienda a nivel institucional y comunitario.

Estrategias	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo plazo			
Desarrollar y difundir una guía de mejores prácticas y casos exitosos de desarrollo y administración de proyectos de vivienda a nivel institucional y comunitario.	Sectores públicos, privados y sin fines de lucro y comunitario vinculados a la vivienda.	Consultar entidades expertas y con peritaje en el desarrollo y administración de proyectos de viviendas para que brinden apoyo en el desarrollo de la guía.				Departamento de la Vivienda: Planificación Estratégica, Gerencia y Desarrollo de Proyectos.	Fondos CDBG. Fondos propios.	Publicación de guía
		Identificar e incorporar estudios de caso exitosos y comparables al caso de Puerto Rico.						

Cypp

META 5: ADELANTAR EL DESARROLLO DE CIUDADES RESILIENTES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES.

Objetivo 5.1: Promover la seguridad y la eficiencia energética y en el consumo de agua en la vivienda en Puerto Rico.

Estrategia 5.1.3	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo plazo			
Ofrecer adiestramientos sobre metodologías de bajo costo para reducir el consumo energético, promover la recolección de agua de lluvia y la reutilización de aguas grises.	Poblaciones con mayor necesidad o vulnerabilidad, dueños e inquilinos de vivienda asequible, población general	Con ayuda de la academia y expertos como el Colegio de Ingenieros y Agrimensores y el Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas, desarrollar una guía que ilustre la construcción y uso de equipos de bajo costo para reducir el consumo energético y de agua, como calentadores de agua solares caseros y equipos para la recolección de agua de lluvia.				Instituciones académicas, CIAPR, CAAPPR	Fondos del Departamento de la Vivienda	Guía desarrollada, cantidad de adiestramientos ofrecidos.
		Con ayuda de estas instituciones, desarrollar e implementar adiestramientos para la construcción y uso de los equipos ilustrados en la guía.						
Estrategia 5.1.3	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo plazo			
Reducir el consumo energético y de agua en las propiedades administradas o subvencionadas por los programas gubernamentales.	Sector público y privado vinculado a la construcción o rehabilitación de las viviendas públicas, residentes de las viviendas públicas	Requerir en todos los nuevos proyectos de construcción el uso de enseres eficientes en el consumo de agua y energía.				Administración de Vivienda Pública	CDBG, Programa de Climatización de Hogares (WAP, por sus siglas en inglés) del Departamento de Energía Federal y el DDEC, Fondo General	Instalación de enseres energéticamente eficientes y calentadores solares en este tipo de propiedades.
		Incentivar la instalación de calentadores solares.						

CAAPPR

Estrategia 5.1.4	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo plazo			
Promover la implementación de la Ley de Edificios Verdes, Ley Núm. 229 de 2008, en los edificios de vivienda pública .	Personal de la Administración de Vivienda Pública encargado de velar por la implementación de la ley, sector privado vinculado a la construcción de vivienda pública o a administrar o proveer otros servicios a las edificaciones de vivienda pública.	Promover el uso de material reciclado en la reconstrucción de instalaciones.				Desarrolladores de vivienda, Instituciones académicas, CIAPR, CAAPPR	No requiere de fondos.	Incorporación de material reciclado y aprovechamiento máximo de la ventilación natural y luz solar en los proyectos de este tipo.
		Aprovechar la ventilación natural y luz solar en la reconstrucción de instalaciones.						

Objetivo 5.2: Promover la resiliencia climática y la protección de los recursos naturales en los proyectos de vivienda.

Estrategias	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo plazo			
Atender a las comunidades que residen en áreas de alta susceptibilidad a peligros naturales.	Poblaciones que residen en zonas de alta susceptibilidad a peligros naturales.	Realizar un inventario de los proyectos de vivienda que se encuentran en zonas susceptibles a peligros naturales, incluyendo el aumento en el nivel del mar según las proyecciones de la NOAA a 2050, deslizamientos, inundaciones y erosión costera o riberrina.				Departamento de la Vivienda (Oficina Recuperación de Desastres CDBG DR/MIT), Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, comunidades afectas, organizaciones no-gubernamentales, gobiernos municipales	CDBG-MIT, Programa R3, fondos de las agencias para proyectos particulares que pueden conllevar reubicación	Cantidad de estructuras que se encuentran en zonas de alta susceptibilidad a peligros naturales. Cantidad de personas que residen en zonas de alta susceptibilidad a los peligros naturales. Cantidad de personas relocalizadas fuera de la zona de alta susceptibilidad. Cantidad de proyectos de rehabilitación de los ecosistemas completados para reducir la susceptibilidad a los peligros naturales.
		En colaboración con los grupos afectados, identificar las medidas de mitigación y adaptación necesarias para reducir la vulnerabilidad a los peligros naturales.						
		Desarrollar un programa voluntario de relocalización para las comunidades ubicadas en zonas susceptibles a los peligros.						
		Identificar alternativas de vivienda para las comunidades con necesidad de reubicación.						
		Promover proyectos de rehabilitación de los ecosistemas que ayuden en la reducción de riesgos en las comunidades.						

Cypp

Estrategia 5.2.2	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo plazo			
Integrar las consideraciones climáticas en los procesos de toma de decisiones.	Personal de las agencias encargadas de implementar este Plan, dueños e inquilinos de viviendas, sector privado vinculado a la construcción de vivienda	Incluir como uno de los criterios para evaluar los nuevos proyectos de vivienda la susceptibilidad a los efectos del cambio climático del proyecto propuesto.				Departamento de la Vivienda, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, Administración de Vivienda Pública, Junta de Planificación	Fondos propios de las agencias, HOME	Cantidad de actividades (reuniones, charlas, orientaciones, etc.) llevadas a cabo para discutir los efectos del cambio climático, medidas para aumentar la resiliencia de los hogares y los programas disponibles para estos fines. Cantidad de diferentes formatos y medios utilizados para diseminar la información (anuncios, redes sociales, etc.). Proporción de los proyectos de rehabilitación y reconstrucción llevados a cabo que incluyen consideraciones climáticas. Proporción de los nuevos proyectos de construcción aprobados que incluyen las consideraciones climáticas en su diseño y ubicación.
		Incluir medidas de resiliencia y adaptación en los proyectos de rehabilitación y reconstrucción de la vivienda.						
		Realizar adiestramientos para el personal de las agencias concernidas sobre diferentes temas relacionadas al cambio climático, incluyendo la justicia climática y la discusión sobre los efectos del cambio climático en los recursos que maneja la agencia y sus impactos en los servicios que la agencia brinda.						
		Proveer a la población los recursos informativos en varios formatos sobre las medidas para aumentar la resiliencia de sus hogares y los programas de fondos disponibles para estos fines.						

CYPP

Estrategia 5.2.3	Poblaciones de enfoque	Actividades clave	Marco de tiempo			Actores claves	Fuentes de fondos potenciales	Indicadores de resultados
			Corto plazo	Mediano Plazo	Largo plazo			
Dotar a las comunidades de infraestructura eficiente que tenga la capacidad para manejar los efectos y cambios climáticos proyectados.	Sector público y privado vinculado a la construcción y rehabilitación de la infraestructura, poblaciones que residen en áreas de la infraestructura susceptible a los impactos climáticos.	Identificar la infraestructura que es susceptible a los impactos del cambio climático en cada municipio y hacer estimados de los costos para su adaptación en o antes del 2026.				Departamento de la Vivienda (Oficina Recuperación de Desastres CDBG DR/MIT), Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, Administración de Vivienda Pública, Junta de Planificación, constructores, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, LUMA Energy, Genera PR, Autoridad de Energía Eléctrica	CDBG, CDBG-MIT, Asistencia Pública de FEMA, The Green and Resilient Retrofit Program	Cantidad de inventarios completados de la infraestructura vulnerable. Proporción de la infraestructura reemplazada o modificada para adaptarla a los efectos del cambio climático. Cantidad de los proyectos de infraestructura verde e híbrida completados.
		Adaptar la infraestructura (existente y a ser construida) a los impactos del cambio climático.						
		Promover el cumplimiento con las políticas estatales y federales de dar prioridad a los proyectos de infraestructura verde, en primer lugar, e híbrida en segundo lugar, para el desarrollo de infraestructura nueva y reconstrucción de la antigua.						

CYPP