



13 de julio de 2023

Sr. Yamil Rivera Vélez  
Secretario del Senado  
Senado de Puerto Rico  
San Juan, Puerto Rico

### **PETICIÓN DE INFORMACIÓN 2023-0135**

Estimado señor Rivera:

Reciba un cordial saludo de parte del Departamento de la Vivienda ("Departamento"). El pasado 28 de junio de 2023 recibimos un requerimiento de información y documentos relacionados a la Comunidad Villa 2000 en el municipio de Dorado. A esos efectos, procedemos a informar.

La Autoridad de Tierras transfirió al Departamento una finca de 34.9013 cuerdas (Villa 2000), mediante la Escritura número 36 del 16 de diciembre de 2002, sobre Cesión y Traspaso, otorgada por la Lcda. Awilda M. Ortiz. La misma está pendiente de calificación y despacho al Asiento 238 Diario 221 del Registro de la Propiedad de Bayamón, Cuarta Sección. Posteriormente, mediante la Escritura número 28 del 29 de abril de 2010, sobre Constitución de Servidumbre de Equidad con Condiciones Restrictivas al amparo del Programa Nuevo Hogar Seguro, otorgada por el Lcdo. Giancarlo Olano Lavergne, se establecieron las condiciones restrictivas a la totalidad de la finca.

El 8 de julio de 2021, se consultó con la Ing. Carel Velázquez de la Oficina Central de Recuperación, Reconstrucción y Resiliencia (COR3) sobre una petición a la Agencia para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) sobre el levantamiento de las condiciones restrictivas a un predio de cinco (5) cuerdas aproximadamente de la finca Villa 2000. Se nos requirió hacerle una petición a FEMA donde se indicara lo siguiente:

- Preparar un narrativo donde se indique que las 34.9 cuerdas (Villa 2000) tienen restricciones de espacio abierto. Solo 123 familias

fueron beneficiadas del Programa Nuevo Hogar Seguro. En Villa 2000 quedaron varias familias que no participaron del programa. Detallar las mejoras realizadas en la finca donde los mapas de FIRM sacan estas cinco (5) cuerdas del área inundable. El interés del Departamento de la Vivienda y el municipio de Dorado de otorgar títulos a esas familias. Clarificar que estas familias no ocupan terrenos ya que le fueron otorgadas ayudas del Programa.

Le solicitamos a FEMA que autorizara se eliminen las restricciones de espacio abierto de estas cinco (5) cuerdas. Para ello, el Departamento contrató un Agrimensor para la realización de los siguientes trabajos:

- Plano de Segregación donde se demarquen las cinco (5) cuerdas y los solares de cada uno de los nuevos participantes a otorgarse títulos;
- Segregación de las cinco (5) cuerdas ante las agencias concernidas;
- Un nuevo plano de inscripción;
- La corrección de la escritura (este paso se completa cuando FEMA libere las condiciones restrictivas).

Para iniciar el proceso de solicitud ante FEMA se comenzó la tramitación de los siguientes documentos:

- Actualización del estudio de título de Villa 2000;
- Mensura con el deslinde de las cinco (5) cuerdas;
- Se realizó un borrador de carta.

El 29 de septiembre de 2021, se sometió al COR3 la carta con la petición a FEMA y se incluyó el plano con el deslinde de las cinco (5) cuerdas, para que el COR3 evaluará la carta y nos indicara algún arreglo. El 12 de octubre de 2021, COR3 solicitó unos cambios a la carta, por lo que el 13 de octubre, se sometió la carta corregida dirigida a FEMA para el visto bueno del COR3.

El 2 de diciembre de 2021, el Alcalde de Dorado envió una carta al Departamento donde solicitó que se hiciera una petición a FEMA para eliminar las condiciones restrictivas y así poder otorgar título de propiedad a las familias que viven en esa área. El 2 de febrero de 2022, el COR3

sometió ante FEMA la petición del Departamento sobre el deslinde de las cinco (5) cuerdas y la eliminación de las condiciones restrictivas.

Los días 14 y 16 de marzo de 2022, se visitó el área de cinco (5) cuerdas de Villa 2000 para la que se está solicitando la eliminación de las condiciones restrictivas, para tomar fotos y ubicar cada vivienda con coordenadas en la foto aérea. El 24 de marzo de 2022, se envió a COR3 la foto aérea para su revisión y comentarios.

El 28 de marzo de 2022, COR3 tenía algunas preguntas sobre cómo se haría la otorgación de títulos de los solares y las mismas fueron aclaradas. Además, COR3 recomendó que de la foto aérea se eliminaran las casas que se encuentran en la zona inundable.

Durante los meses de abril a junio de 2022, se enviaron los documentos solicitados por COR3 y se aclararon dudas en cuanto a que el Departamento será el responsable de los gastos relacionados con la eliminación de las condiciones restrictivas y de todo el proceso para otorgar títulos. En adición, se estuvo dando seguimiento al estatus de la solicitud hecha a FEMA.

Finalmente, mediante carta fechada el 8 de noviembre de 2022<sup>1</sup>, FEMA notificó al Departamento que el predio de las cinco (5) cuerdas no fue parte del Programa Nuevo Hogar Seguro, por lo cual no hubo un desembolso de fondos de FEMA y este asunto no está bajo la jurisdicción de la mencionada agencia. Además, FEMA informó que el Departamento no estaba obligado a incluir las cinco (5) cuerdas en la Escritura número 28, sobre Constitución de Servidumbre de Equidad con Condiciones Restrictivas al amparo del Programa Nuevo Hogar Seguro, por no haber habido un desembolso de fondos de la agencia federal. Sin embargo, en caso de que el Departamento utilice su autoridad y decida segregación de las cinco (5) cuerdas, debe enviar la documentación necesaria a FEMA con los cambios correspondientes.

A raíz de la respuesta de FEMA, se comenzó el proceso de titular las familias ocupantes. El borrador del plano de lotificación para la segregación de las cinco (5) cuerdas no inundables se recibió y nos

---

<sup>1</sup> Se aneja copia de la carta de FEMA.

encontramos en el proceso de revisión y comentarios para su aprobación. De dicho plano surgen treinta y siete (37) lotes preliminarmente viables para recibir Título de Propiedad. A la fecha de este informe se han recibido cuarenta y tres (43) solicitudes, de las cuales diez (10) se encuentran en zona inundable. De los treinta y siete (37) lotes viables para recibir los Títulos de Propiedad, cuatro (4) familias aún no han presentado su solicitud y las restantes se encuentran en trámite de entrega de documentos.

En cuanto a la posibilidad de que se puedan utilizar los fondos de la Subvención en Bloque para Desarrollo Comunitario – Mitigación (CDBG-MIT, por sus siglas en inglés) para viabilizar la construcción del proyecto, informamos que en estos momentos no podemos ofrecer contestación a la petición pues es un proceso de elegibilidad que hace el Programa Multisectorial para la Mitigación Comunitaria (MSC, por sus siglas en inglés). De acuerdo con la subvención de fondos de mitigación, es el único programa que atiende necesidades comunitarias de reubicación y vivienda.

## **I. Programa Multisectorial para la Mitigación Comunitaria**

Como hemos expresado en varias vistas ante el Senado de Puerto Rico, el MSC de la CDBG-MIT sería el idóneo para atender las necesidades de las comunidades.

MSC es un programa de participación voluntaria que ofrecería a las comunidades vulnerables la oportunidad de implementar proyectos de mitigación de riesgos con el fin de proteger sus vidas y propiedades ante futuros desastres naturales. Debido a que la mayoría de las comunidades vulnerables en Puerto Rico se encuentran en zonas de alto riesgo –por ejemplo, zonas inundables o propensas a deslizamientos de tierra, áreas costeras amenazadas por la erosión y marejadas ciclónicas–, el Programa MSC se enfocará en proyectos que promuevan la reubicación de estos vecindarios como consecuencia del riesgo patente que enfrentan sus residentes.

Durante la etapa de planificación, el Programa MSC recurrió a varias fuentes de información para identificar comunidades vulnerables en áreas de riesgo que pudieran ser beneficiadas por la subvención federal;

entre ellas:

- **Vistas Públicas de CDBG-MIT** – Estas audiencias fueron parte de las iniciativas de participación ciudadana, durante el desarrollo del Plan de Acción CDBG-MIT. Allí se recibieron presentaciones y Resúmenes Ejecutivos.
- **Registro de Propuestas de Proyectos de Mitigación** – El Departamento recibió propuestas como parte de los esfuerzos de divulgación para el desarrollo del Plan de Acción CDBG-MIT.
- **Planes de Recuperación Municipal** – Estos Planes son desarrollados por los ayuntamientos participantes del Programa de Planificación para la Recuperación Municipal bajo el Programa CDBG-DR y sometidos al Departamento.
- **Lista de Reubicación del Programa para Aumentar la Planificación y la Capacitación** – Esta lista de familias en necesidad de reubicación fue proporcionada al Departamento por el Programa para la Planificación Comunitaria y Capacitación (CPCB, por sus siglas en inglés) de FEMA.
- **Planes de Mitigación de Riesgos** – Los Planes Municipales de Mitigación de Riesgos son desarrollados bajo el Programa de Subvención para la Mitigación de Riesgos (HMGP, por sus siglas en inglés) de FEMA. Los planes incorporan aportaciones de las comunidades para identificar los riesgos como parte de los esfuerzos de recuperación de la Isla tras el huracán María. Los planes de mitigación incluyen proyectos propuestos que podrían desarrollarse con futuras fuentes de financiamiento.

Este análisis estuvo acompañado de una encuesta dirigida a los 78 municipios de Puerto Rico, en la que se auscultó sobre comunidades en riesgo que habían expresado su interés en ser reubicadas.

Actualmente, el Programa MSC se encuentra en el proceso de divulgación entre las potenciales comunidades participantes. En lo pertinente, el Departamento tiene pautada reuniones con varias

comunidades donde se ofrecerá una introducción del Programa MSC y sus beneficios y también se buscará adelantar la coordinación de una reunión comunitaria.

De acuerdo con las Guías del Programa MSC, durante la reunión comunitaria, la comunidad deberá elegir una entidad representante, la cual estaría a cargo de presentar al Departamento una Declaración de Intención de la Comunidad.

## **II. Guías o reglamentos aplicables**

La participación de una comunidad en el Programa MSC depende de la designación de un Representante de la Comunidad Destinataria. La comunidad le debe confiar a su Representante la autoridad para tomar decisiones en su nombre y éste servirá de enlace entre la comunidad y el Programa. Para ser considerada como Representante, la entidad debe ser una de las siguientes:

- Gobierno municipal
- Organizaciones no gubernamentales (ONGs) o entidades sin fines de lucro; por ejemplo, organizaciones religiosas, de desarrollo con base comunitaria, de conservación de recursos o de recursos naturales, etc.
- Autoridades de vivienda pública
- Alianzas público-privadas, que incluya una o más de las entidades antes mencionadas.

La entidad o personas que representen a la Comunidad deberán someter al Departamento una Carta de Intención bajo la cual proveerá evidencia de que llevó a cabo esfuerzos de divulgación a nivel comunitario con el fin de invitar a todos los residentes de la comunidad a participar en su designación, y que la designación se aprobó como parte de un proceso democrático durante una reunión comunitaria. Esta Carta de Intención debe contar con el apoyo de los hogares de la comunidad que desee

participar.

Los residentes de la comunidad elegible entrarían posteriormente en un proceso de Diseño Participativo, bajo el cual determinarían:

- El sitio donde desearían reubicarse
- El tipo de vivienda que desearían que les fuese construida
- Las características de su comunidad que desearían que fuesen integradas en el diseño de su nueva comunidad, entre otras.

Estas determinaciones serán presentadas para la evaluación del Programa MSC a través de una Propuesta de Reubicación Comunitaria, la cual –de ser aprobada– será implementada por el Departamento. El Programa MSC tiene la misión de mantener a las comunidades unidas, por lo que requiere que las Propuestas de Reubicación Comunitaria que sean sometidas cuenten con el apoyo de al menos el 60% de los residentes de la comunidad.

A tenor con lo antes expuesto solicitamos al Honorable Senado de Puerto Rico, que dé por cumplido el requerimiento de información y reiteramos nuestra disposición para cualquier solicitud ulterior relacionada con este asunto.

Cordialmente,



William O. Rodríguez Rodríguez  
Secretario

**U.S. Department of Homeland Security**  
**FEMA Region 2**  
Caribbean Area Office – Puerto Rico  
San Juan Industrial Park, PR-1  
Km 25.1, Quebrada Arenas Ward  
San Juan, PR 00926



**FEMA**

November 8, 2022

Mr. Manuel Laboy Rivera  
Governor's Authorized Representative  
Central Recovery and Reconstruction Office of Puerto Rico (COR3)  
Post Office Box 195014  
San Juan, Puerto Rico 00918-5014

Re: Hazard Mitigation Grant Program (HMGP)  
FEMA-1247-DR-PR-00069  
Municipality of Dorado Deed Restriction Issues

Dear Mr. Laboy:

This is in response to your letter dated January 31, 2022, in which your office requested that restrictions over a 5.2046 acres plot of land located in the Villa 2002 site be eliminated from the Municipality of Dorado Deed Restriction #28. According to the letter, the purpose is to allow current habitants to have ownership rights (property titles assignments) over their homes. The Villa 2002 acquisition effort is part of the FEMA-1247-DR-PR-PR-0069 New Secure Housing Program (NSHP), an acquisition project funded under the Hazard Mitigation Grant Program, Off-site Component.

After carefully reviewing the information submitted by the Puerto Rico Department of Housing (PRDOH), including the aerial maps where thirty-eight (38) additional site locations were identified, we understand that the PRDOH, upon the settlement of the property's transaction, decided to deed restrict all the Villas del Sol land without segregating the 5.20056 acres where these properties are located. Based on our review, these properties in question were not part of the NSHP acquisition efforts. FEMA did not disburse any funds to acquire the properties in the above-mentioned plot land; therefore, we have determined that this is a non-FEMA issue. A property deed restriction is only required for properties acquired using FEMA funds, regardless of whether the property is in a high hazard zone or not.

In addition, the PRDOH was not required to include those additional properties in the Deed #28 per a FEMA requirement. Therefore, in this particular case, the PRDOH as Subgrantee can use their own authority to remove those specific thirty-eight properties from Deed #28 and does not need FEMA authorization to remove the properties. In case the PRDOH decides to take an action regarding this plot of land, please provide our office with copy of any rectification actions implemented for our FEMA records.



Mr. Manuel Laboy Rivera  
DR-1247-0069 NSHP - Dorado  
Deed Restriction issues  
Page 2

Should you have any questions or require further, please contact Héctor M. González, Caribbean Area Office Mitigation Acting Lead at (787) 720-3922 or [hector.gonzalez5@fema.dhs.gov](mailto:hector.gonzalez5@fema.dhs.gov).

Sincerely,

Orlando “Landy” Olivera  
Coordinator  
Caribbean Area Office – Puerto Rico

cc: Michael F. Moriarty, Director Mitigation Division, FEMA Region II  
Sharon Edwards, Branch Chief, HMA Branch, FEMA Region II  
Margarita Mosquera, State Hazard Mitigation Officer (COR3)