



INFORME DE AUDITORÍA

OC-26-23

26 de marzo de 2026

Departamento de la Vivienda

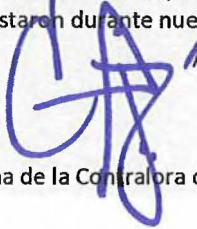
(Unidad 1300– Auditoría 15669)

Período auditado: 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2023

Contenido

| | |
|--|-----------|
| Opinión | 2 |
| Objetivos | 2 |
| Información sobre el Programa R3 | 3 |
| Metodología para la selección de la muestra y proyección de resultados | 3 |
| Casos evaluados por una firma de ingenieros | 4 |
| Hallazgos | 7 |
| 1 - PROPIEDAD RECONSTRUIDA POR MÁS DE \$250 MIL CON FONDOS DEL PROGRAMA R3 QUE FUE REPOSEÍDA Y VENDIDA POR UN BANCO HIPOTECARIO | 7 |
| 2 - AYUDAS APROBADAS A SOLICITANTES QUE NO PROVEYERON LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS DE ELEGIBILIDAD O QUE NO CUMPLÍAN CON LOS REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD | 9 |
| 3 - TRABAJOS DE REPARACIÓN NO REALIZADOS O DEFICIENTES | 12 |
| Comentarios especiales | 15 |
| 1 - ENCUESTA DE SATISFACCIÓN A PARTICIPANTES DEL PROGRAMA R3 | 15 |
| 2 - TRABAJOS DEFICIENTES EN RESIDENCIAS RECONSTRUIDAS | 18 |
| 3 – CASOS DEL PROGRAMA R3 REFERIDOS AL PROGRAMA DE AUTORIZACIÓN DE TÍTULOS | 21 |
| 4 - QUERELLAS DE CIUDADANOS QUE RECIBIERON ASISTENCIA DEL PROGRAMA R3 | 22 |
| Recomendaciones | 22 |
| INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD AUDITADA | 23 |
| COMUNICACIÓN CON LA GERENCIA | 24 |
| CONTROL INTERNO | 24 |
| ALCANCE Y METODOLOGÍA | 24 |
| INFORMES ANTERIORES | 25 |
| Anejo 1 - Cronología de Eventos [Hallazgo 1] | 26 |
| Anejo 2 - Fotos de trabajos de reparación deficientes [Hallazgo 3-b] | 27 |
| Anejo 3 - Metodología utilizada para la encuesta [Comentario especial 1] | 28 |
| Anejo 4 - Fotos de trabajos de reconstrucción deficientes [Comentario especial 2] | 29 |
| Anejo 5 - Funcionarios principales de la entidad durante el período auditado | 30 |
| Fuentes legales | 31 |

A los funcionarios y a los empleados del Departamento, les exhortamos a velar por el cumplimiento de la ley y la reglamentación aplicables, y a promover el uso efectivo, económico, eficiente y ético de los recursos del Gobierno en beneficio de nuestro Pueblo. Les agradecemos la cooperación que nos prestaron durante nuestra auditoría.



Aprobado por:

Oficina de la Contralora de Puerto Rico

Realizamos una auditoría de cumplimiento del Departamento de la Vivienda (Departamento) a base de los objetivos de auditoría establecidos; y de la facultad que se nos confiere en el Artículo III, Sección 22 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y en la *Ley Núm. 9 del 24 de julio de 1952*, según enmendada; y en cumplimiento de nuestro *Plan Anual de Auditorías*.

Este es el tercer y último informe, y contiene 3 hallazgos y 4 comentarios especiales del resultado del examen que realizamos de los objetivos de auditoría. El mismo está disponible en nuestra página en Internet: www.ocpr.gov.pr.

Opinión

Cualificada

Las pruebas efectuadas y la evidencia en nuestro poder revelaron que las operaciones del Departamento objeto de este *Informe* se realizaron, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicable; excepto por los **hallazgos del 1 al 3**.

Objetivos

General

Determinar si las operaciones del Departamento se efectuaron de acuerdo con la ley y la reglamentación aplicable.

Específicos

| | | |
|---|-----------|--|
| <p>1 - Evaluar las operaciones del Programa de Asistencia en Reparación, Reconstrucción o Reubicación (Programa R3) del Programa CDBG-DR¹, para determinar lo siguiente:</p> <p>a. Se efectuó el proceso para otorgar las ayudas a los ciudadanos; desde que se remitió la solicitud hasta que se reparó o se reconstruyó la vivienda, o se relocalizó al ciudadano a un hogar seguro, ¿de acuerdo con las <i>Guías del Programa R3</i>?</p> | <p>No</p> | <p>Hallazgos 1 al 3 y comentarios especiales 1 al 4</p> |
| <p>b. ¿Los desembolsos a los gerentes de construcción se realizaron de acuerdo con lo dispuesto en la reglamentación aplicable?</p> | <p>Sí</p> | |

¹ Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para la Recuperación de Desastres de Puerto Rico (CDBG-DR, por sus siglas en inglés).

Información sobre el Programa R3

El Programa R3 fue implementado por el Departamento tras los daños causados por los huracanes Irma y María en Puerto Rico en septiembre de 2017. Este proporciona a los propietarios elegibles, asistencia en la reparación y reconstrucción de viviendas significativamente afectadas en lugares no peligrosos. Además, a los propietarios elegibles con viviendas afectadas en zonas en riesgo se les ofrece asistencia para la reubicación.

Metodología para la selección de la muestra y proyección de resultados

Solicitamos al Departamento el universo de los casos completados por el Programa R3 al 28 de febrero de 2023. Se habían completado 5,508 casos, de los cuales 3,623 correspondían a casas reparadas, 1,380 a casas reconstruidas y 505 a reubicaciones. Utilizamos la técnica de muestreo estratificado por municipios².

El proceso de selección de la muestra fue el siguiente:

- Se determinó el tamaño de la muestra adecuado para cada una de las poblaciones de estudio (modalidades de ayuda del Programa R3), con un nivel de confiabilidad del 95%. Para esto se utilizó una fórmula matemática (*sample size for finite populations*).
- Para cada población de estudio se determinaron los “pesos” o ponderaciones por municipio, según el porcentaje de cada municipio en dicha población. Por ejemplo, si en la población de estudio “Reparación”, el municipio representa un 5% de todos los casos, su ponderación es equivalente a dicho porcentaje.
- A cada tamaño de muestra de cada población de estudio se le aplicaron las ponderaciones determinadas; los tamaños de muestra se distribuyeron proporcionalmente según la representatividad de cada municipio. Esto significa que, si el tamaño de muestra para “Reparación” fue de 300 y el municipio representaba el 5% de los municipios en la población original de estudio, la muestra seleccionada debía incluir 15 casos del municipio.
- Cada población de estudio se dividió en estratos; en nuestro caso, en municipios. A cada estrato (o grupo de municipios) se le asignó su ponderación correspondiente. Luego, se seleccionó la cantidad de casos por municipio, basado en cada ponderación.
- Las selecciones de casos dentro de cada estrato (grupos de municipios) se realizaron mediante selección aleatoria, por lo que cada caso dentro de cada estrato tenía la misma probabilidad de ser seleccionado.

Luego de completar los pasos descritos, se determinó que la muestra a examinar era de 868 casos, divididos en las modalidades de reparación (348), reconstrucción (301) y reubicación (219), con un nivel de confiabilidad de 95%.

² Esto, en colaboración con el Instituto de Estadísticas de Puerto Rico.

La utilización de muestreo estadístico permite que se proyecte al universo el resultado del examen de la muestra seleccionada. Para realizar esto se calcula el porcentaje de casos con deficiencias, dividiendo la cantidad de casos con deficiencias entre el total de casos en la muestra. Para proyectar el resultado, se multiplica el porcentaje obtenido por la cantidad de casos del universo. Si, por ejemplo, en el resultado de un examen de casos de reparación 20 tienen deficiencias, y el total de la muestra es de 348, los casos con deficiencias corresponden al 6% de la muestra examinada. El universo de casos de reparación es de 3,623, por lo que al proyectar el 6% del resultado del examen se concluye que en 217 casos se pudieron haber determinado las deficiencias que se observaron en la muestra examinada. En el **Hallazgo 2** se proyectan los resultados del examen utilizando dicha metodología.

Casos evaluados por una firma de ingenieros

El 15 de julio de 2024 nuestra Oficina contrató los servicios de una firma de ingenieros para que respecto a las reparaciones y reconstrucciones de las viviendas del Programa R3, evaluaran si los trabajos fueron realizados conforme a las órdenes de trabajo; si las órdenes de cambio fueron justificadas; y, si los costos incurridos fueron razonables. Para esto, seleccionamos 25 casos, cuyo costo final excedió por \$40,000 o más el estimado inicial. De estos, en 14 casos de reconstrucción por \$5,808,806 y 11 casos de reparación por \$1,319,692. Las variaciones porcentuales en costos estimados iniciales respecto a los finales fueron de 76% a 406%, según se indica:

| Casos de Reconstrucción | | | |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Caso | Estimado Inicial | Costo Final | Cambio Porcentual |
| 1 | \$249,830 | \$500,449 | 100 |
| 2 | 244,240 | 459,362 | 88 |
| 3 | 190,999 | 404,993 | 112 |
| 4 | 259,939 | 469,290 | 81 |
| 5 | 199,448 | 404,209 | 103 |
| 6 | 193,188 | 396,139 | 105 |
| 7 | 247,211 | 440,075 | 78 |
| 8 | 222,922 | 413,613 | 86 |
| 9 | 216,625 | 400,806 | 85 |
| 10 | 218,034 | 401,589 | 84 |
| 11 | 205,535 | 388,815 | 89 |
| 12 | 208,661 | 379,564 | 82 |
| 13 | 223,269 | 393,525 | 76 |
| 14 | 193,829 | 356,377 | 84 |
| Total | <u>\$3,073,730</u> | <u>\$5,808,806</u> | |

| Casos de Reparación | | | |
|---------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|
| Caso | Estimado Inicial | Costo Final | Cambio Porcentual |
| 1 | \$31,419 | \$158,912 | 406 |
| 2 | 37,600 | 131,074 | 249 |
| 3 | 75,136 | 156,309 | 108 |
| 4 | 61,337 | 140,342 | 129 |
| 5 | 50,253 | 108,931 | 117 |
| 6 | 41,478 | 106,170 | 156 |
| 7 | 24,290 | 84,823 | 249 |
| 8 | 41,875 | 95,232 | 127 |
| 9 | 49,643 | 89,109 | 80 |
| 10 | 28,319 | 73,993 | 161 |
| 11 | 94,109 | 174,797 | 86 |
| Total | <u>\$535,459</u> | <u>\$1,319,692</u> | |

Los ingenieros recibieron de parte de nuestros auditores, los documentos de los casos seleccionados (contratos, estimados y órdenes de cambio, entre otros) y visitaron los hogares para inspeccionarlos. Luego, examinaron los documentos, en busca de evidencia que les permitiera contestar las preguntas formuladas por nuestros auditores.

En el examen, los costos de las órdenes de cambio se clasificaron en 6 categorías, según se indica:

- Originales - Costos establecidos en el estimado del alcance original. Se incluyen, entre otros, el trabajo realizado en la propiedad (reparaciones o mejoras), los impuestos relacionados a estos trabajos, el *overhead*³ y la ganancia.
- Demolición - Se consideran, entre otros, la destrucción, remoción y disposición de características del lugar, o del domicilio existente.
- Costos del lugar (site) - Trabajos realizados en el exterior de la residencia. Entre otros, se incluyen los muros de contención, caminos de entrada, conexiones eléctricas rurales y el sistema sanitario.
- Costos de vivienda - Trabajos realizados en el interior de la propiedad, tales como reparaciones o mejoras para cumplir con los códigos o regulaciones de construcción.

³ Costos indirectos necesarios que no se pueden asignar directamente a una obra específica (ejemplo: renta, salarios administrativos, seguros y utilidades). Esto fue obtenido de la siguiente página de Internet: <https://www.buildwithdave.com/resources/contractor-terms-glossary/overhead>.

- Costos administrativos - No son tangibles físicamente, pero son requeridos según las circunstancias del proyecto, tales como: honorarios por estudios, por tareas o por reubicación, entre otros.
- *Overhead*, ganancias, e impuestos que se generan como resultado del alcance adicional en los trabajos.

Para los casos de reconstrucción, se determinó que la categoría principal de cambios fue la relacionada a costos del lugar. Esto incluyó, sin limitarse a, remoción de terreno, relleno, construcción de paredes retenedoras y conexiones de utilidades. Como consecuencia de esto, hubo un aumento automático de los costos administrativos, el *overhead*, la ganancia y los impuestos como un porcentaje del trabajo adicional. En los casos de reconstrucción examinados, la diferencia entre los costos originales y los finales promedió aproximadamente un 90%.

En los casos de reparación, la categoría principal de los cambios fue la relacionada a los trabajos en la vivienda. Esto incluyó, pero no se limitó a, trabajos de seguridad realizados para cumplir con los códigos y regulaciones o reparaciones realizadas dentro de la vivienda. En un segundo lugar se encuentran los trabajos realizados en el sistema sanitario y la instalación de equipos necesarios para cumplir con la ley para personas con discapacidades (ADA⁴, por sus siglas en inglés), la reubicación temporal o los impuestos relacionados a esos trabajos. Como resultado de los costos adicionales de domicilio, hubo un aumento automático en los costos administrativos y el *overhead*, la ganancia y los impuestos, como un porcentaje del trabajo adicional. En los casos de reparación, la diferencia entre los costos originales y los finales promedió aproximadamente 170%.

Las órdenes de cambio de los casos seleccionados fueron examinadas y estudiadas, y comparadas con las fotografías tomadas en las inspecciones. Esto, con la intención de ver el propósito de los cambios y su justificación.

Luego de completar el examen, la firma concluyó que los cambios realizados en las órdenes de trabajo se justificaban y que los trabajos contratados se realizaron según especificados en las órdenes de trabajo. Además, basado en las listas de precios por unidad de Xactimate⁵ y otras listas de precios acordadas, determinaron que los costos incurridos para completar las reparaciones o reconstrucciones eran razonables.

⁴ American with Disabilities Act.

⁵ Sistema que se utiliza para generar estimados precisos y detallados de costos de proyectos. El sistema provee precios para más de 460 regiones geográficas de Estados Unidos, reduciendo el tiempo que toma determinar costos de reconstrucción precisos. (<https://xactimate.com/home/>)

Hallazgos

1 - Propiedad reconstruida por más de \$250 mil con fondos del Programa R3 que fue reposeída y vendida por un banco hipotecario

Las casas que no estaban ubicadas en áreas de alto riesgo se consideraban elegibles para la adjudicación de reconstrucción de hasta \$185,000 cuando el costo estimado de reparación era mayor o igual a \$60,000, según fuera confirmado a través de la inspección o si una inspección de factibilidad determinaba que la reconstrucción es requerida.

Las entidades gubernamentales deben desarrollar y establecer controles internos en todas sus operaciones, los cuales sirvan al jefe de la dependencia para dirigir. Este o sus representantes autorizados son responsables de la legalidad, exactitud, propiedad, necesidad y corrección de todas las operaciones fiscales.

Las operaciones relacionadas con la asistencia a los participantes elegibles al Programa R3 se rigen por las *Guías del Programa R3* actualizadas el 14 de diciembre de 2022⁶.

El Programa R3 es dirigido por una directora de componente programático, quien es supervisada por una secretaria auxiliar del sector de Vivienda y esta, a su vez, es supervisada por el secretario asociado del sector de Vivienda, que le responde a la subsecretaria. La subsecretaria le responde al secretario.

El examen realizado reveló lo siguiente:

El 13 de septiembre de 2019 un ciudadano solicitó ayuda al Programa R3 para atender los daños causados a su residencia. La solicitud fue evaluada y en carta del 20 de diciembre de 2019 le notificaron al solicitante que se consideraba elegible para recibir asistencia. Entre otras cosas, en la carta se indicaba que antes de la adjudicación de la ayuda se haría lo siguiente:

- evaluación de los daños de la propiedad;
- revisiones ambientales de riesgo de exposición a plomo y pruebas de asbesto;
- determinación de duplicidad de beneficios para verificar si ya se había recibido ayuda de otras fuentes;
- y tasación de la propiedad para determinar su valor actual en el mercado.

Mediante una notificación de adjudicación del 24 de septiembre de 2020, el Programa R3 le informó al participante que era elegible para la reconstrucción de su propiedad. El 30 de septiembre de 2020 firmó el consentimiento y acuerdo de subvención, en el que se establecieron los términos y las condiciones de la asistencia a otorgarse.

El 3 de febrero de 2022 el participante solicitó retirarse voluntariamente del Programa R3 porque la propiedad para la que solicitó la ayuda estaba en un

Criterio

Artículos 2(f) y (g) de la *Ley Núm. 230*

⁶ Al 31 de diciembre de 2023 el Departamento había emitido la versión 14 de las *Guías del Programa R3*. Utilizamos la versión 12, que estaba vigente en la fecha en que realizamos nuestro examen.

proceso de embargo por parte del banco acreedor. Esto, debido a que no había podido hacer los pagos de la hipoteca. El 10 de febrero de 2022 el Programa R3 denegó la solicitud, indicando que la reglamentación no permitía el retiro voluntario luego de que la construcción ha comenzado⁷.

El 24 de agosto de 2022 el Programa R3 realizó la inspección final de la residencia reconstruida y el solicitante firmó el *Reconocimiento de Garantías y Aceptación del Ámbito de Trabajo Completado*. En el mencionado documento el participante declara que recibió todos los documentos de garantías y que acepta el trabajo realizado. A pesar de haber aceptado la propiedad, el participante nunca residió en la misma, porque mediante un procedimiento de embargo, el banco adquirió la residencia el 31 de mayo de 2022 (85 días antes de la inspección final).

De acuerdo con lo establecido en la orden de trabajo final del proyecto, el costo de reconstrucción de la casa ascendió a \$280,239 y el Programa R3 desembolsó \$253,139. La diferencia de \$27,100 se debió a daños líquidos⁸.

Examinamos el expediente judicial del embargo y determinamos que el banco radicó una demanda de cobro de dinero y de ejecución de hipoteca al participante el 11 de agosto de 2021, 97 días después de que la casa había sido demolida (6 de mayo de 2021). En la demanda el banco alegó que el solicitante no había realizado pagos de la hipoteca desde el 1 de diciembre de 2015, y que la deuda acumulada ascendía a \$76,414.

El 18 de noviembre de 2021 el tribunal emitió una sentencia en rebeldía a favor del banco, autorizando la subasta pública de la residencia, si la parte demandada no pagaba el importe adeudado. La subasta se celebró el 31 de mayo de 2022, y el banco terminó adquiriendo la residencia por \$82,800. El 24 de agosto de 2023 el banco vendió la residencia por \$89,000⁹.

En entrevista realizada el 24 de septiembre de 2024 a dos funcionarias del Programa R3, estas indicaron que el participante cumplió con todos los requisitos de elegibilidad establecidos en las *Guías del Programa R3* para recibir la ayuda, y que la adjudicación se realizó antes de que el participante informara el atraso en los pagos de la hipoteca. Además, informaron que la deuda de una hipoteca no hace inelegible a un solicitante para recibir asistencia del Programa R3, y que se le denegó la solicitud de retiro voluntario porque la casa fue demolida el 6 de mayo de 2021, 273 días antes

Efectos

El Departamento pagó \$253,139 para la reconstrucción de una vivienda que no benefició al ciudadano que solicitó la ayuda.

Se desembolsaron fondos públicos que beneficiaron los intereses de un ente privado.

⁷ En la sección 17 de la versión 11 de las *Guías del Programa R3*, vigentes a la fecha de la solicitud de retiro voluntario disponía lo siguiente: Si el(la) participante presenta su solicitud de Retiro Voluntario luego de haberse firmado el acuerdo de subvención, la misma será evaluada por el Programa. Posteriormente, se le notificará a la (al) participante si su solicitud de retiro ha sido aprobada o rechazada a través de la Notificación de Aprobación/Denegación de Retiro Voluntario. La versión 10 de las Guías, vigentes hasta el 7 de febrero de 2022, contenían una disposición similar.

⁸ Importe que el contratista debe pagar al dueño, indicado en el contrato, por cada día que la obra no obtenga la terminación sustancial, luego de que haya expirado el tiempo de construcción. La terminación sustancial es la fecha en la que el ingeniero de la obra indica que la misma está tan adelantada que se puede utilizar para su uso previsto. Esto fue obtenido de la página de Internet ingerencia.com.

⁹ Véase la cronología de eventos del caso en el Programa R3 y en los tribunales en el **Anejo 1**.

de la solicitud de retiro voluntario; también se había incurrido en gastos de permisología y evaluaciones ambientales.

Causas: Las *Guías del Programa R3* no contienen disposiciones que requieran la verificación del estatus de los pagos del préstamo, en los casos de solicitudes de participantes cuyas propiedades están hipotecadas.

Comentarios de la gerencia

[...] Es importante señalar que establecer un criterio de elegibilidad adicional para el Programa R3 conllevaría una enmienda sustancial al Plan de Acción. El Registro Federal (83 FR 5844) dispone que todas las enmiendas realizadas a un plan de acción que estén relacionadas con alguno de los siguientes, constituyen una enmienda sustancial: un cambio en el beneficio del programa o **criterios de elegibilidad**; la adición o eliminación de una actividad; o la asignación o reasignación de una cantidad de dinero mínima especificada por el adjudicatario en su plan de acción. [...] *[sic]*

[...] Es importante resaltar, que en lo que respecta al caso relacionado al Hallazgo 1, ya Vivienda inició el trámite de recaptura de fondos. El 24 de abril de 2025, se emitió la notificación de incumplimiento con el acuerdo de subvención, y requerimiento de recaptura por la cuantía adjudicada al beneficiario. Ante la ausencia de respuesta por parte del beneficiario, el caso fue referido a la División de Finanzas para completar los pasos ulteriores. [...] *[sic]*

[Hallazgo 1]

—*secretaria*

2 - Ayudas aprobadas a solicitantes que no proveyeron los documentos requeridos de elegibilidad o que no cumplían con los requisitos de elegibilidad

Para determinar si los solicitantes eran elegibles para recibir la ayuda en la reparación, reconstrucción o reubicación de sus hogares, estos debían proveer al Programa R3 los documentos que demostraran su identidad y ciudadanía, que eran los dueños de la propiedad afectada, que vivían en la misma al momento de los huracanes y de evidencia de los daños, de los ingresos y de la composición familiar. Como parte de esto, la documentación¹⁰ para demostrar su identidad podía incluir, sin que se limitara a lo siguiente:

Recomendación 1 y 3

Criterios

Secciones 6.1, 7.3, 7.5 y 7.5.3 de las *Guías del Programa R3*

¹⁰ Los certificados de nacimiento se utilizarán únicamente para demostrar la identidad de los integrantes del hogar. Los solicitantes tienen que presentar una identificación con foto.

1. Identificación con foto emitida por el gobierno
2. Licencia de Conducir
3. Pasaporte
4. Tarjeta de Identificación militar
5. Certificado de Nacimiento
6. Certificado de Naturalización o Tarjeta de Residencia Permanente

Como parte de los requisitos, el grupo familiar tenía que cumplir con los límites de ingresos bajos moderados que se ajustan según el tamaño de la familia. El ingreso bruto anual total del hogar, para todos los miembros del hogar, no debía exceder los límites de ingresos del 80%, según lo definen los límites de ingresos ajustados para Puerto Rico¹¹.

El período para solicitar los beneficios del Programa R3 estuvo abierto a los ciudadanos de julio de 2019 a enero de 2020. Los solicitantes podían completar las solicitudes en línea¹², por teléfono, utilizando una aplicación móvil o personalmente en centros del Programa R3. Las solicitudes de los participantes eran evaluadas por gerentes de programas contratados por el Programa R3, quienes, entre otras cosas, determinaban la elegibilidad de estos. Una directora de componente programático debía asegurarse de que los gerentes de programas cumplieran con lo dispuesto en los contratos. Para los casos preliminarmente elegibles, se asignaba un asesor de daños, se realizaba una revisión ambiental y se tasaba la propiedad. El asesor de daños determinaba los daños a la propiedad afectada y el costo estimado de las reparaciones que estas requerían. Los inspectores ambientales determinaban si el proyecto y sus posibles impactos ambientales cumplían con los estándares ambientales federales, estatales y locales. Los tasadores determinaban el valor actual en el mercado de la propiedad afectada. Los informes de los tasadores y de los asesores de daños se utilizaban para determinar el tipo de ayuda que se ofrecía, y se emitía una notificación de la adjudicación al solicitante.

El Programa R3 contaba con 4 gerentes de programas que, entre otras cosas, evaluaban las solicitudes de los participantes, determinando su elegibilidad para recibir ayuda. Además, 10 gerentes de construcción se encargaban de desarrollar el alcance de los trabajos, gestionar permisos y establecer costos. Estos les respondían a los gerentes de programas.

Examinamos 868 solicitudes del Programa R3, de participantes que recibieron beneficios en las modalidades de reparación (348), reconstrucción (301) y reubicación (219). Esto, para determinar si se requirieron los documentos que validan la elegibilidad de los solicitantes a la asistencia otorgada. Nuestro examen reveló que el Programa R3 le aprobó asistencia a 8 solicitantes sin que estos proveyeran los documentos requeridos para la elegibilidad o que no cumplieran con los requisitos de elegibilidad según establecidos en las *Guías del Programa R3*. Esto, según se indica:

¹¹ Según el Departamento de la Vivienda Federal y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés).

¹² Mediante la página en internet del programa.

- En 3 casos (1 de reparación y 2 de reconstrucción) los solicitantes no presentaron evidencia de su identidad. Estos entregaron sus certificados de nacimiento, aunque se requería que proveyeran una identificación con foto.

Proyección casos de reparación: 10 solicitantes pudieron no haber presentado evidencia de su identidad.

Proyección casos de reconstrucción: 9 solicitantes pudieron no haber presentado evidencia de su identidad.

Además, en un caso de reconstrucción y otro de reubicación los solicitantes no presentaron evidencia de la identidad para 1 de los integrantes de cada hogar.

Proyección casos de reconstrucción: 5 solicitantes pudieron no haber presentado evidencia de la identidad de integrantes del hogar.

Proyección casos de reubicación: 2 solicitantes pudieron no haber presentado evidencia de la identidad de integrantes del hogar.

- En un caso de reconstrucción el solicitante presentó una factura del servicio de electricidad, del mes previo al Huracán María, como evidencia de que residía en la propiedad para la que estaba solicitando ayuda. Sin embargo, en la factura se refleja que no hubo consumo de electricidad del 11 de agosto al 11 de septiembre de 2017, ni en los 4 meses previos. La residencia que fue reconstruida se encuentra en un pueblo de la zona oeste de Puerto Rico, según se indicaba en las facturas. Sin embargo, las licencias de conducir del solicitante y de su esposa, vigentes a la fecha del desastre, mostraban una dirección residencial en la zona metropolitana.

Proyección casos de reconstrucción: 5 solicitantes pudieron haber entregado evidencia de que residían en una propiedad al momento del Huracán María cuya evidencia demuestra que no residía en ella.

- En un caso de reubicación, el solicitante no cumplió con el requisito de ingresos máximos anuales permitidos por grupo familiar para ser elegibles. El exceso de ingresos fue de \$10,288. El vale de reubicación otorgado fue de \$185,000; la propiedad adquirida costó \$162,000.

Proyección casos de reubicación: 2 solicitantes pudieron haberse excedido del límite de ingresos permitidos por el grupo familiar para ser elegible a la ayuda.

- En un caso de reconstrucción no se le requirió a un integrante del hogar, mayor de edad, que entregara evidencia de sus ingresos. Tampoco se le requirió que entregara una declaración jurada en la que certificara que no tuvo ingresos. En la sección de verificación de los ingresos, en el sistema CANOPY que utiliza el Departamento para administrar las ayudas, no hay información referente al integrante del hogar mencionado.

Proyección casos de reconstrucción: 5 solicitantes pudieron no haber entregado evidencia de los ingresos de todos los integrantes del hogar.

Efectos

Solicitantes que no cumplían con los requisitos pudieron haber recibido ayudas del Programa R3.

Se otorgó asistencia por \$162,000 a un ciudadano que no era elegible para la ayuda.

Causas: Los gerentes de programas no se aseguraron de que los solicitantes entregaran la documentación requerida. Además, no verificaron que la documentación presentada para validar la residencia evidenciara que los solicitantes residían en la misma. Tampoco se aseguraron de incluir todos los ingresos presentados por el solicitante en los cómputos realizados para determinar los ingresos totales del grupo familiar. La directora de componente programático no supervisó adecuadamente dichas operaciones.

Comentarios de la gerencia

Recomendaciones 2a. y 3

[...] Vivienda reconoce que aun cuando existen procesos de revisión rigurosos, pueden presentarse situaciones en las que, por error, se haya determinado la elegibilidad de un caso o en las que la evidencia presentada resulte ser fraudulenta. En tales circunstancias, la agencia se reserva el derecho de llevar a cabo la recaptura de fondos. En específico, la Sección 8 de las Guías R3 precisa que los solicitantes perderán su elegibilidad y es posible que se les requiera pagar gastos administrativos y otros costos relacionados con la subvención, si se determina que han sometido información incorrecta o incompleta con el fin de cumplir con los requisitos de elegibilidad. [...] *[sic]* **[Hallazgo 2]**

—secretaria

3 - Trabajos de reparación no realizados o deficientes

Criterio
Sección 15.12 de las *Guías del Programa R3* **[Apartado a y b]**

Los procesos de demolición, remoción de riesgos, reparación, reconstrucción y nueva construcción que se implementaron requerían inspecciones del progreso en el trabajo realizado. Las inspecciones de progreso se utilizaban para, entre otros, confirmar que se han cumplido todos los requisitos de los contratos y las órdenes de trabajo a satisfacción de todas las partes.

Durante el desarrollo de los diferentes proyectos, los gerentes de construcción debían solicitar inspecciones de progreso periódicamente. Las inspecciones de progreso eran momentos en los que se completaban componentes importantes y significativos de la demolición, remoción de riesgos, reparación, reconstrucción o nueva construcción. Las inspecciones de progreso también tenían el propósito de respaldar los pagos por progreso a los gerentes de construcción. No se emitiría ningún pago de progreso a los gerentes de construcción sin la ejecución adecuada, a satisfacción del Programa R3.

Una de las modalidades de ayuda que ofrece el Programa R3 consistía en reparar las viviendas afectadas por los huracanes Irma o María, si los daños ocasionados no excedían los \$60,000. Para determinar la ayuda a ofrecer, se realizaba una evaluación de los daños. Posteriormente el Programa R3 emitía órdenes de trabajo a los gerentes de construcción. En el transcurso de los trabajos ingenieros o arquitectos profesionales con licencia en Puerto Rico

realizaban inspecciones de progreso. La aceptación final del alcance de trabajo se realizaba según lo determinaba el Departamento. Como parte de la inspección final, se les solicitaba a los participantes que aceptaran el alcance del trabajo completado. Para esto, el participante firmaba el *Reconocimiento de Garantías y Aceptación del Ámbito de Trabajo Completado*.

En los meses de agosto, octubre y noviembre de 2023 visitamos 324¹³ residencias para verificar si se habían realizado las tareas ordenadas conforme a las órdenes de trabajo de reparaciones. Para estas reparaciones se aprobaron órdenes de trabajo por \$18,082,005.

- a. Nuestro examen reveló que el Programa R3 pagó por trabajos no realizados, según se indica:

| Descripción de los trabajos | Órdenes en las que no se realizaron los trabajos | Órdenes que incluían los trabajos descritos | Porcentaje de incumplimiento |
|--|--|---|------------------------------|
| Remoción y reemplazo de techo acústico (estucado) | 1 | 24 | 4.17 |
| Instalación de panel de interruptores (<i>breaker panel</i>) | 1 | 82 | 1.22 |

- b. En las visitas realizadas determinamos deficiencias en los trabajos realizados, según se indica: **Anejo 1**

| Descripción de los trabajos | Trabajos con deficiencias | Total de trabajos realizados | Porcentaje de trabajos deficientes | Deficiencias |
|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------------|--|
| Instalación de ventanas | 1 | 119 | 0.84 | Ventana instalada sin empañetar el marco, causando que entre agua cuando llueve. |

¹³ No fue posible visitar 24 residencias porque los participantes no se pudieron contactar (5), habían fallecido (3), no permitieron la inspección (5) o no estaban disponibles (8). Además, en 3 casos: la persona no estaba apta para contestar; la participante estaba recluida; y en otro la casa había sido vendida y los nuevos ocupantes no tenían conocimiento de las reparaciones realizadas.

| Descripción de los trabajos | Trabajos con deficiencias | Total de trabajos realizados | Porcentaje de trabajos deficientes | Deficiencias |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------------|---|
| Instalación de losas | 2 | 181 | 1.10 | Losas de piso de bañera son iguales a las de la pared, por lo que resbalan; no pusieron lechada a losas del piso. |
| Sellado de techos | 41 | 291 | 14 | Continúan las filtraciones; humedad en techos; tratamiento desprendido. |
| Instalación de calentadores de agua | 8 | No disponible | No disponible | Filtraciones; no funcionan; presión de agua caliente es baja; manga rota; se inunda la casa cuando se usa. |
| Reparaciones en duchas | 2 | No disponible | No disponible | Instalaron azulejos de pared en la entrada de la ducha, lo cual crea un problema de seguridad, residente se ha caído varias veces; declive de ducha mal construido, agua sale al pasillo. |

Efectos

No se logró el objetivo del Programa R3, de proporcionar a los ciudadanos una vivienda digna. Los contratistas recibieron pagos por trabajos deficientes o que no realizaron.

Recomendaciones 2b.

Causas: El Programa R3 no había establecido un procedimiento de supervisión para asegurarse de que los gerentes de programas y de construcción cumplieran con las tareas delegadas. La directora de componente programático no supervisó adecuadamente dichas operaciones.

Comentarios de la gerencia

[...] el Programa ha establecido, dentro de sus Políticas y Procedimientos, mecanismos que permitan supervisar de manera adecuada la labor de los manejadores del caso en el

proceso de elegibilidad, así como la gestión de Gerente de Programa en las inspecciones finales de construcción.

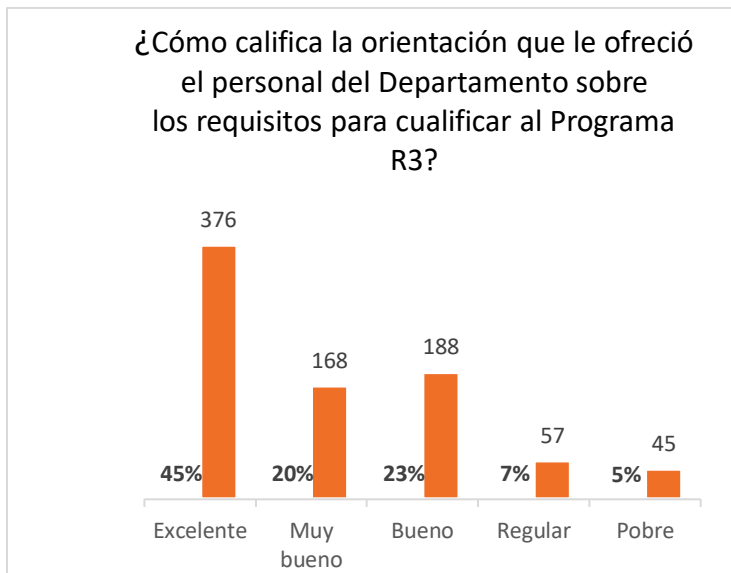
Vivienda ha provisto a las partes responsables las herramientas necesarias para minimizar las deficiencias en dichos procesos. No obstante, si estos esfuerzos resultaran insuficientes, se mantienen como medidas de contingencia las garantías sobre los trabajos de construcción y la Política de Recaptura de Fondos [...] [sic] **[apartados a. y b.]**

—secretaria

Comentarios especiales¹⁴

1 - Encuesta de satisfacción a participantes del Programa R3

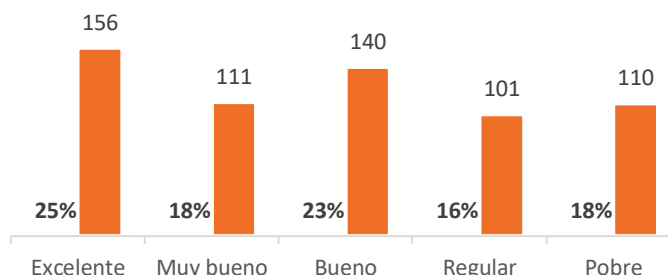
Realizamos una encuesta para conocer la satisfacción de los participantes del Programa R3. Entrevistamos a 834 ciudadanos que recibieron ayuda en las modalidades de reparación (325), reconstrucción (293) y reubicación (216).¹⁵ Véase la metodología utilizada en el **Anejo 2**. Los resultados obtenidos son los siguientes:



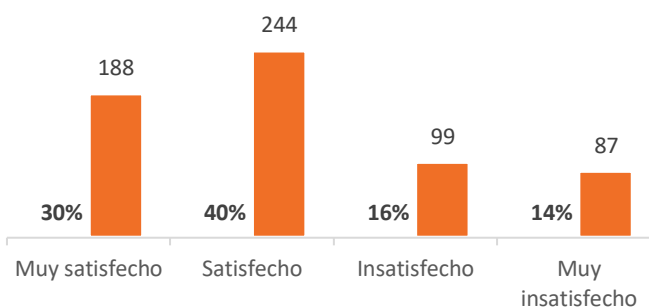
¹⁴ En esta sección se comentan situaciones que no necesariamente implican violaciones de leyes y de reglamentos, pero que son significativas para las operaciones de la entidad auditada. También se incluyen situaciones que no están directamente relacionadas con las operaciones de la entidad, las cuales pueden constituir violaciones de leyes o de reglamentos, que afectan al erario.

¹⁵ En las gráficas correspondientes a la habilidad del gerente de construcción para informar sobre los trabajos a realizar, la satisfacción con la información provista sobre el estatus de los mismos, la conducta de los contratistas y la satisfacción con los trabajos, solo se incluyen las respuestas ofrecidas por los ciudadanos que recibieron ayuda para la reparación o reconstrucción de las viviendas. Esto porque dichas preguntas no aplicaban a los participantes que recibieron vales para la compra de viviendas (reubicación).

¿Cómo califica la habilidad del gerente de construcción en informarle sobre los trabajos de reparación/reconstrucción a realizar en su propiedad?

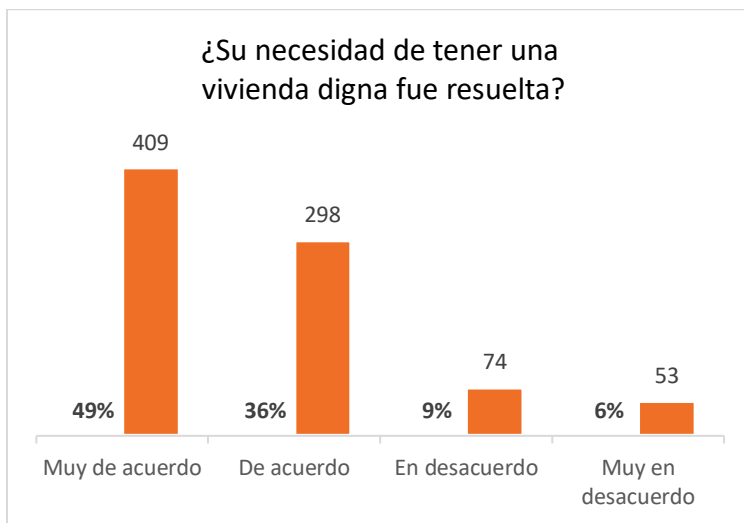
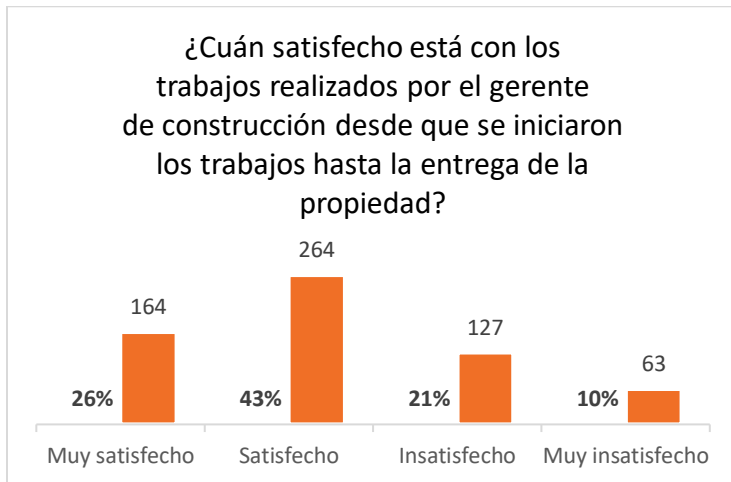


¿Cómo califica su satisfacción con la información que le proveyó el gerente de construcción sobre el estatus de los trabajos de reparación/reconstrucción a realizar durante el proceso?



¿Los contratistas mostraron una conducta profesional durante la realización de los trabajos de reparación/ reconstrucción?





Resumen de los resultados de la encuesta de satisfacción

| Preguntas relacionadas con la satisfacción de los participantes en su solicitud de ayuda para vivienda | Porcentaje de satisfacción |
|--|----------------------------|
| ¿Como califica la orientación que le ofreció el personal del Departamento sobre los requisitos para cualificar al Programa R3? | 88% |
| ¿Como califica la habilidad del gerente de construcción en informarle sobre los trabajos a realizar en su propiedad? | 66% |
| ¿Como califica su satisfacción con la información que le proveyó el gerente de construcción sobre el estatus de los trabajos a realizar? | 70% |
| ¿Cuán satisfecho esta con los trabajos realizados por el gerente de construcción desde que se iniciaron los trabajos hasta la entrega de la propiedad? | 69% |
| ¿Su necesidad de tener una vivienda digna fue resuelta? | 85% |
| ¿Recomendaría a otra persona con necesidad de vivienda, solicitar servicios en el Departamento? | 89% |
| Promedio de satisfacción | 78% |

En términos generales, la satisfacción de los participantes cuyas casas fueron reparadas, reconstruidas o reubicadas, obtuvo un nivel de conformidad de 78%. No obstante, los resultados fueron mixtos con altos niveles de satisfacción en algunos aspectos como la orientación ofrecida por el Departamento sobre los requisitos de elegibilidad y si su necesidad de vivienda fue resuelta, pero bajos en la habilidad del gerente de construcción en informar al participante sobre los trabajos a realizar en la propiedad, y el estatus de estos hasta la entrega de la propiedad.

2 - Trabajos deficientes en residencias reconstruidas

En agosto, octubre y noviembre de 2023 realizamos visitas a 292 residencias reconstruidas por el Programa R3¹⁶, para determinar si se habían construido de acuerdo con lo establecido en las *Guías del Programa R3*. En dichas visitas verificamos si:

- La cantidad de pisos y de habitaciones de la casa correspondían al modelo seleccionado;
- La casa se construyó en concreto;
- La residencia cuenta con:
 - ✓ balcón;
 - ✓ cocina;
 - ✓ sala;

¹⁶ El total de residencias reconstruidas es de 301; sin embargo, solo se visitaron 292. No se realizaron 9 visitas por lo siguiente: el participante no se encontraba en la propiedad (1), la casa fue repositada por el banco (1), el participante falleció (4) y no se pudo contactar al solicitante (3).

- ✓ comedor.
- ✓ habitaciones con ventanas;
- ✓ baño con ducha

En el examen realizado determinamos que todas las residencias visitadas cumplían con los criterios verificados. Sin embargo, los auditores observaron trabajos que se realizaron con deficiencias, según se indica:

| Trabajos realizados | Cantidad de casos | Deficiencias determinadas |
|---------------------------------|--------------------------|--|
| Ventanas y <i>screens</i> | 33 | Ventanas que no cierran o no abren; que se instalaron descuadradas; entra el agua a través de ellas; hojas de cristales rotas; con dificultad para abrirlas; operadores inservibles; <i>screens</i> no instalados o con tamaños que no son los de los marcos de las ventanas |
| Puertas | 17 | Puertas mal instaladas (descuadradas); con abolladuras; no cierran bien; no abren; rozan el piso; se entregaron oxidadas; con cristal agrietado por mal manejo; cerraduras dañadas; con cristales rotos |
| Gabinetes | 1 | Puertas de los gabinetes están viradas, lo que impide que abran y cierren correctamente |
| Losas | 4 | Losas huecas o mal montadas; sin lechada o con lechada mal aplicada o desprendida; descascaradas |
| Techos | 20 | Filtraciones en los techos; desnivelado; grietas; empañetado desprendido; agua empozada; desagües no instalados correctamente; desprendimiento del tratamiento de filtraciones y del estucado |
| Paredes | 11 | Paredes agrietadas; con huecos; filtraciones (incluyendo aguas negras); desniveladas; sin pintar |
| Pisos exteriores | 2 | Acera lateral desnivelada; piso de la marquesina y de la acera agrietados |
| Detector de monóxido de carbono | 1 | Detector inoperante |

| | | |
|---|----|--|
| Pozos sépticos | 15 | Emanan mal olor; bombas no funcionan; aguas negras pasan del pozo séptico a las alcantarillas; alarmas no funcionan; aguas usadas salen por la ducha; se está socavando el terreno alrededor del pozo; trituradora no conectada; se llena cada vez que llueve e inunda el baño; respiraderos expuestos; contruidos frente a la propiedad |
| Calentadores solares | 5 | Calentador con válvula dañada; con filtraciones; inoperante |
| Electricidad | 20 | Tubería eléctrica expuesta; interruptores y receptáculos inoperantes; al encender bombilla parpadea; se enciende un equipo y prende otro |
| Detectores de humo | 7 | Inoperantes; se activan sin que haya fuego o humo |
| Plomería | 16 | Tuberías se obstruyen constantemente; llaves de agua que no funcionan; filtraciones en tuberías y equipos; agua sale turbia (no apta para consumo); presión de agua insuficiente; aguas negras salen por la ducha |
| Recogido de escombros | 2 | Contratistas dejaron escombros en terreno de la propiedad reconstruida |
| Terrenos | 9 | Terrenos desplazándose (cediendo); nivel del piso interior de la casa es igual o más bajo que el del exterior, causando que entre el agua |
| Verjas | 4 | Verjas demolidas total o parcialmente y no reconstruidas; verja no construida; contratista demolió verja que el participante interesaba mantener |
| Muros de contención | 3 | Parte de un muro se construyó en terreno de la propiedad de un vecino; muro agrietado; muro sin empañetar |
| Barras de agarre para personas discapacitadas | 1 | Las barras de agarre se caen |
| Duchas | 2 | El declive de las duchas no es adecuado, por lo que el agua pasa al piso del baño, creando un problema de seguridad |

| | | |
|------------------|---|--|
| Armarios | 1 | No se construyeron armarios (closets) en los cuartos |
| Pisos interiores | 1 | Filtración en el piso del cuarto de una residencia |

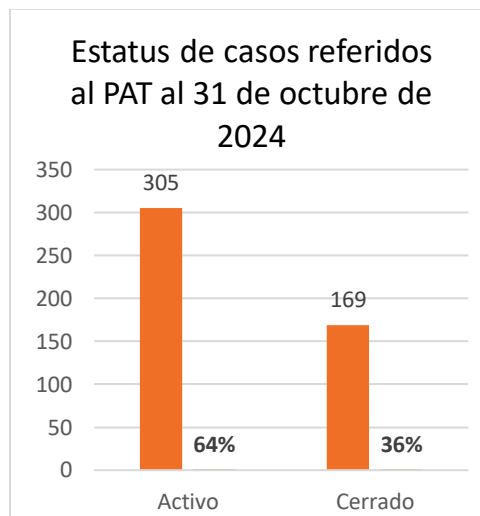
3 – Casos del Programa R3 referidos al Programa de Autorización de Títulos

Para recibir asistencia del Programa R3, los ciudadanos deben cumplir con los requisitos de elegibilidad dispuestos en las *Guías del Programa R3*. Entre otras cosas, es necesario que el solicitante demuestre que es titular (dueño) de la propiedad. Para demostrar la titularidad, el Programa R3 acepta como evidencia escrituras públicas, certificaciones registrales, declaratorias de herederos, certificaciones de título del Departamento y sentencias o resoluciones de un tribunal. Además, puede evaluar otra documentación, según sea aceptada por la Oficina de Gerencia de Permisos.

Por otro lado, en los casos en que los solicitantes carecen de la documentación descrita, los solicitantes pueden presentar documentación alterna y completar una certificación de titularidad. En dicha certificación se indica el tiempo que el solicitante ha vivido en la propiedad afectada por el desastre, con una explicación de las razones que impiden que se pueda verificar la titularidad con los documentos mencionados previamente. Con la certificación se incluyen documentos alternos que evidencian el interés propietario del solicitante; entre ellos testamentos, declaratorias de herederos, órdenes judiciales concediendo la titularidad o algún interés propietario sobre la propiedad, contratos de usufructo, certificados de matrimonio, libretas de pago de la hipoteca y estados de cuenta expedidos por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM). El solicitante puede presentar cualquier otra documentación que posea, y es evaluada por el Programa R3.

Luego de completar los certificados de titularidad, los solicitantes son referidos al Programa de Autorización de Títulos (PAT), que les provee asistencia en la legitimación de los títulos de los propietarios de viviendas en las áreas impactadas. De los 868 casos examinados en nuestra auditoría, 474 (55%) fueron referidos al PAT. Al 31 de octubre de 2024, 305 casos (64%) permanecían pendientes de resolución y 169 (36%) se habían cerrado¹⁷.

¹⁷ Los datos referentes a los casos referidos al PAT se incluyen en el informe solo para propósitos informativos. Las operaciones del PAT no fueron parte de nuestros objetivos de auditoría.



4 - Querellas de ciudadanos que recibieron asistencia del Programa R3

Recibimos¹⁸ ocho (8)¹⁹ querellas de participantes del Programa R3, en las que informaban estar insatisfechos por deficiencias en los trabajos de reparación y reconstrucción de sus casas, y la falta de servicio eléctrico en una residencia adquirida con un vale de reubicación. Mediante carta del 21 de mayo de 2024 referimos las situaciones al entonces secretario, para su atención. En carta del 18 de julio de 2024, el entonces secretario informó que las situaciones fueron referidas a los gerentes de construcción para que las evaluaran y tomaran las acciones que correspondan.

Recomendaciones

Al secretario de la Vivienda

1. Revisar las *Guías del Programa R3*, para que en los casos en que las propiedades están hipotecadas se requiera que los solicitantes, para ser elegibles a la asistencia, provean lo siguiente: **[Hallazgo 1]**
 - a. Certificación del banco hipotecario indicando que la propiedad no está sujeta a un proceso de embargo.
 - b. Certificación del banco hipotecario que establezca que los pagos de la hipoteca están al día, o se está cumpliendo con un plan de pagos acordado con la entidad bancaria.
2. Velar porque el secretario asociado del sector de Vivienda se asegure de que el secretario auxiliar vea que la directora de componente programático le requiera a los gerentes de programas que cumplan con lo dispuesto en los contratos, de manera que:
 - a. Se aprueben las solicitudes de ayuda a los solicitantes que cumplen con todos los requisitos de elegibilidad aplicables. **[Hallazgo 2]**
 - b. Los inspectores designados realicen inspecciones adecuadas, de manera que se aprueben trabajos realizados en su totalidad y sin deficiencias. **[Hallazgo 3]**

¹⁸ En carta del subcontralor emitida al secretario de la Vivienda, se indicó que las querellas se recibieron de octubre de 2023 a mayo de 2024.

¹⁹ Estos casos no fueron parte de la muestra examinada.

3. Establecer un procedimiento que disponga la manera en que el Programa CDBG-DR supervisará los trabajos delegados a los gerentes de programas y de construcción, para que se corrijan y no se repitan las situaciones señaladas en los **Hallazgos 1 y 2.**

Información sobre la unidad auditada

El Departamento se creó en virtud de la *Ley 97 de 1972*, y es responsable de elaborar y ejecutar la política pública de la vivienda y el desarrollo comunal del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y de administrar todos los programas del gobierno en este campo. El Departamento se encarga de planificar los esfuerzos del gobierno dirigidos al desarrollo de la vivienda y desarrollo comunal, establecer las normas programáticas para alcanzar y administrar los programas en el campo de la vivienda de interés social, dirigir y supervisar los proyectos de rehabilitación urbana o rehabilitación en su sitio, realizar actividades y programas para mejorar las condiciones de vida de las comunidades de vivienda, promover la participación de entidades privadas en el desarrollo de viviendas de interés social, impulsar iniciativas para la construcción de viviendas asequibles para personas de edad avanzada y fomentar la creación y el desarrollo de proyectos de viviendas integrados en los conceptos de égidias y de vivienda asistida.

El Departamento es dirigido por un secretario nombrado por el gobernador con el consejo y el consentimiento del Senado de Puerto Rico. La estructura organizacional se compone de la Oficina del Secretario, y las secretarías auxiliares de Administración y Finanzas, Asuntos Legales, Gerencia y Desarrollo de Proyectos de Vivienda, Planificación Estratégica, Recursos Humanos y Servicios Auxiliares, Subsidio de Vivienda y Desarrollo Comunitario, y Ventas y Adquisiciones.

Además, cuenta con 10 oficinas regionales localizadas en Aguadilla, Arecibo, Bayamón, Caguas, Carolina, Guayama, Humacao, Mayagüez, Ponce y San Juan.

Luego del paso por Puerto Rico de los huracanes Irma y María, en septiembre de 2017, el Departamento fue designado por el Departamento de la Vivienda Federal y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus

siglas en inglés), para recibir y administrar los fondos asignados a Puerto Rico para la recuperación de viviendas e infraestructura de las comunidades afectadas por estos eventos. Para esto, el gobierno federal de los Estados Unidos le requirió al Departamento la creación de una estructura administrativa y un plan de acción²⁰. El 29 de julio de 2018, HUD aprobó el *Plan de Acción*²¹.

Las operaciones del Programa CDBG-DR son independientes de la estructura organizacional del Departamento, y es dirigido por una subsecretaria, que le responde al secretario.

El Programa CDBG-DR cuenta con las divisiones de Operaciones; Cumplimiento Federal y Gestión de Subrecipientes; Legal; Finanzas y Adquisiciones; Planificación; Vivienda; Recuperación Económica; Infraestructura; Energía Renovable; Permisos y Cumplimiento Ambiental; Autorización de Títulos; Monitoría; Auditoría; Asuntos Públicos y Comunitarios; y Comunicaciones.

Al 31 de diciembre de 2023, el Programa CDBG-DR tenía implementados 21 programas de asistencia económica y social en las áreas de planificación, vivienda, economía, infraestructura y multisectorial. Como parte de los programas de vivienda, el Programa de Asistencia R3 proporciona a los propietarios elegibles, asistencia en la reparación y reconstrucción de viviendas significativamente afectadas, en lugares no peligrosos.

Además, a los propietarios elegibles con daños sustanciales que estén localizados en áreas de peligro (zonas inundables o con riesgo de derrumbe) se les puede ofrecer asistencia de reubicación a una vivienda segura.

El presupuesto del Programa CDBG-DR proviene de fondos federales (*grants*). Durante los años fiscales del 2018-19 al 2023-24²², recibió fondos por \$10,005,815,230 y desembolsó \$2,755,960,919, para un saldo de \$7,249,854,311²³. De dichos fondos, el Programa R3 recibió

²⁰ Documento que define cómo se utilizarán los fondos para la asistencia en los esfuerzos de recuperación a largo plazo, luego del paso de los huracanes Irma y María.

²¹ Al 31 de diciembre de 2023, este ha sido enmendado en trece (13) ocasiones.

²² Hasta el 31 de diciembre de 2023.

²³ Este importe no incluye fondos obligados por \$7,821,132,160.

asignaciones por \$2,922,780,619 y desembolsó \$1,200,822,628, para un saldo de \$1,721,957,991²⁴.

El **Anejo 4** contiene una relación de los funcionarios principales que actuaron durante el período auditado.

El Departamento cuenta con una página de internet la cual puede acceder mediante la siguiente dirección: www.vivienda.pr.gov. Esta página provee información acerca de los servicios que presta dicha entidad.

Comunicación con la gerencia

Las situaciones determinadas durante la auditoría fueron remitidas al Hon. William O. Rodríguez Rodríguez, entonces secretario, mediante cartas del 1 de octubre y 9 de diciembre de 2024. En las referidas cartas se incluyeron anejos con detalles sobre las situaciones comentadas.

Mediante cartas del 12 de noviembre y 19 de diciembre de 2024, el entonces secretario, remitió sus comentarios, los cuales se consideraron al redactar el borrador de este *Informe*.

Mediante correos electrónicos del 11 de agosto de 2025 remitimos lo siguiente:

- El borrador de este *Informe*, para comentarios de la Hon. Ciary Pérez Peña, exsecretaria y al entonces secretario Lcdo. William Rodríguez Rodríguez
- el borrador de los hallazgos y comentarios especiales para comentarios al Lcdo. Luis C. Fernández Trinchet y el Lcdo. Fernando Gil Enseñat, exsecretarios.

La secretaria remitió sus comentarios mediante correo electrónico del 25 de agosto de 2025. Estos se consideraron en la redacción final de este *Informe* y se incluyen en los **hallazgos 1 al 3**.

El entonces secretario y los exsecretarios no remitieron comentarios.

Control interno

La gerencia del Departamento es responsable de establecer y mantener una estructura del control interno efectiva para proveer una seguridad razonable en el logro de lo siguiente:

- la eficiencia y eficacia de las operaciones;
- la confiabilidad de la información financiera;

- el cumplimiento de las leyes y la reglamentación aplicables.

Nuestro trabajo incluyó la comprensión y evaluación de los controles significativos para los objetivos de esta auditoría. Utilizamos dicha evaluación como base para establecer los procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de la estructura del control interno del Departamento.

En los **hallazgos 1 al 3** se comentan deficiencias de controles internos significativas, dentro del contexto de los objetivos de nuestra auditoría, identificadas a base del trabajo realizado.

Las deficiencias comentadas no contienen necesariamente todos los aspectos de control interno pudieran ser situaciones objeto de hallazgo. Esto, debido a que dichas deficiencias fueron identificadas como resultado de la evaluación de las operaciones, los procesos, las actividades y los sistemas relacionados con los objetivos de la auditoría.

Alcance y metodología

La auditoría cubrió del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2023. El examen lo efectuamos de acuerdo con las normas de auditoría gubernamental generalmente aceptadas contenidas en el *Government Auditing Standards*, emitido por la Oficina de Rendición de Cuentas del Gobierno de los Estados Unidos (GAO, por sus siglas en inglés) en lo concerniente a auditorías de desempeño. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos auditorías para obtener evidencia suficiente y apropiada que proporcione una base razonable para nuestra opinión y hallazgos relacionados con los objetivos de auditoría. En consecuencia, realizamos las pruebas que consideramos necesarias, a base de muestras y de acuerdo con las circunstancias, según nuestros objetivos de auditoría. Realizamos pruebas, tales como entrevistas a funcionarios y empleados; inspecciones físicas; exámenes y análisis de informes y de documentos generados por la unidad auditada o por fuentes externas; pruebas y análisis de información financiera, de procedimientos de control interno, y de otros procesos; y confirmaciones de información pertinente.

²⁴ Este importe no incluye fondos obligados por \$2,648,153,366.

Consideramos que la evidencia obtenida proporciona una base razonable para nuestra opinión y hallazgos.

Evaluamos la confiabilidad de los datos obtenidos del sistema CANOPY, que contiene información sobre los participantes que han recibido ayuda de los fondos CDBG-DR; entre estos, el Programa R3.

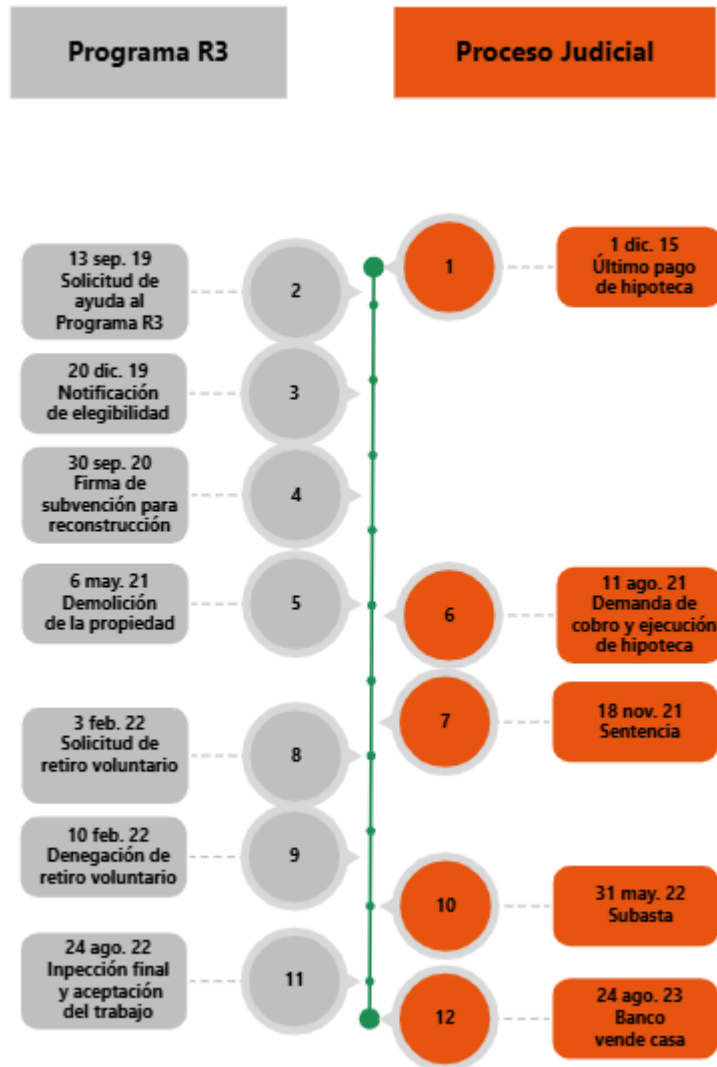
Además, evaluamos la confiabilidad de los datos del sistema YARDI, que contiene información sobre la contabilidad, las compras y los desembolsos de los fondos CDBG-DR.

Como parte de dicha evaluación, entrevistamos a los funcionarios con conocimiento del sistema y de los datos; realizamos pruebas electrónicas para detectar errores evidentes de precisión e integridad; y revisamos la documentación e información existente sobre los datos y el sistema que los produjo. En consecuencia, determinamos que los datos eran suficientemente confiables para efectos de este *Informe*.

Informes anteriores

El 25 de mayo de 2022 publicamos el *Informe de Auditoría DA-22-13* sobre el resultado del examen realizado a las recaudaciones y los sueldos asignados a los empleados de carrera y de confianza. Además, el 20 de septiembre de 2023 publicamos el *Informe de Auditoría OC-24-14*, del resultado del examen que realizamos sobre el proceso de selección y adjudicación de los servicios de gerencia de construcción y de programas del Programa R3. Los mismos están disponibles en nuestra página en Internet.

Anejo 1 - Cronología de Eventos [Hallazgo 1]



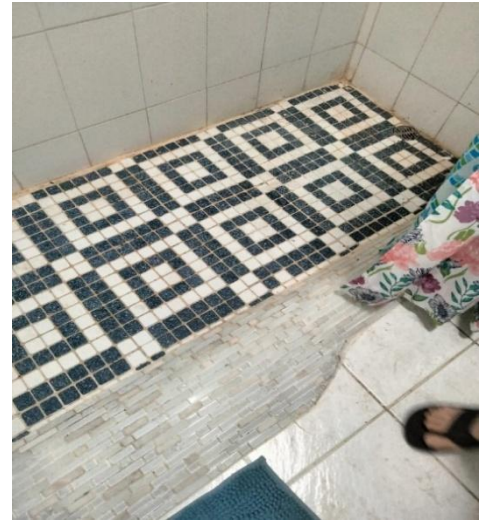
Anejo 2 - Fotos de trabajos de reparación deficientes [Hallazgo 3-b]



Sellado de techo deteriorado



Filtraciones del calentador solar



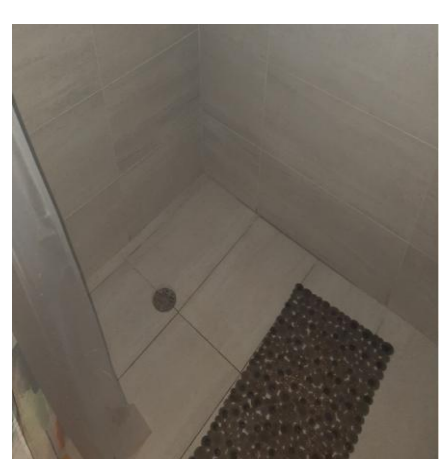
Instalación de azulejos en la entrada de la ducha ocasionando que el piso resbale



Filtración en techo de closet de marquesina



Calentador solar no funciona desde instalación



Losa de pared es igual a la del piso ocasionando que resbale

Anejo 3 - Metodología utilizada para la encuesta [Comentario especial 1]

Para evaluar la satisfacción de los participantes con los servicios recibidos por el Programa R3, diseñamos y administramos una encuesta, en la que se consultó a los ciudadanos sobre lo siguiente:

- Calidad de la orientación recibida sobre los requisitos para cualificar al Programa R3
- Habilidad del gerente de construcción en informar sobre los trabajos de reparación o reconstrucción
- Satisfacción con la información que proveyó el gerente de construcción sobre el estatus de los trabajos de reparación o de reconstrucción
- Si los contratistas mostraron una conducta profesional durante la realización de los trabajos de reparación o reconstrucción
- Satisfacción con los trabajos realizados por el gerente de construcción
- Si su necesidad de tener una vivienda digna fue resuelta
- Si recomendasen a otras personas con necesidad de vivienda solicitar servicios en el Departamento

La encuesta se realizó en las visitas de inspección realizadas a 831 hogares que recibieron ayudas de reparación (324), reconstrucción (292) y reubicación (215)²⁵. Las visitas se efectuaron en agosto, octubre y noviembre de 2023, y las respuestas fueron enviadas electrónicamente a la aplicación *Microsoft Forms*. Posteriormente, el equipo de auditoría exportó la información al programa *Excel*, y se tabularon los resultados.

En el desarrollo del cuestionario tomamos medidas para garantizar la precisión y confiabilidad de las respuestas, asegurándonos de que las preguntas fueran claras.

²⁵ Aunque el total de casos de la muestra era de 868, solo se pudieron visitar 831 hogares. Sin embargo, la cantidad de encuestados fue de 834. Esto se debió a que en 3 casos las encuestas se realizaron por teléfono.

Anejo 4 - Fotos de trabajos de reconstrucción deficientes [Comentario especial 2]



Puerta no abre hacia el exterior



Operadores no funcionan



Parte del muro de contención ubicado en el terreno de otra propiedad



Cuando llueve el agua entra al interior de la casa por desnivel en el interior y exterior del terreno



Parte del empañetado de techo se desprendió



El agua del grifo sale turbia

Anejo 5 - Funcionarios principales de la entidad durante el período auditado

| NOMBRE | PUESTO | PERÍODO ²⁶ | |
|-------------------------------------|--|-----------------------|------------|
| | | DESDE | HASTA |
| Hon. William O. Rodríguez Rodríguez | secretario | 2 ene. 21 | 31 dic. 23 |
| Lcdo. Luis C. Fernández Trinchet | " | 14 feb. 20 | 31 dic. 20 |
| Ing. Dennis G. González Ramos | secretario interino | 20 ene. 20 | 13 feb. 20 |
| Lcdo. Fernando Gil Enseñat | secretario | 1 ene. 18 | 19 ene. 20 |
| CPA Ricardo Vázquez Morales | subsecretario | 25 ene. 21 | 31 dic. 23 |
| Ing. Luz M. Acevedo Pellot | subsecretaria interina | 3 dic. 18 | 31 dic. 20 |
| Ing. Dennis G. González Ramos | subsecretario | 1 ene. 18 | 30 nov. 18 |
| Lcda. Maretzie Díaz Sánchez | subsecretaria del Programa CDBG-DR ²⁷ | 1 jun. 20 | 31 dic. 23 |
| Ing. Dennis G. González Ramos | subsecretario del Programa CDBG-DR | 3 dic. 18 | 31 may. 20 |
| Arq. Ent. Dulce R. Díaz Campos | directora del Componente Programático del Programa CDBG-DR | 1 jun. 22 | 31 dic. 23 |
| Sr. Felix X. Hernández Cabán | secretario asociado del Programa CDBG-DR | 21 may. 19 | 31 dic. 23 |

²⁶ La incumbencia de los funcionarios que laboran en el Programa CDBG-DR no cubre el período completo de auditoría, ya que estos no fueron nombrados en la misma fecha. De acuerdo con la información obtenida mediante entrevista al director de Finanzas, dicho Programa inició operaciones aproximadamente en el 2018, pero desconocía la fecha exacta.

²⁷ Del 1 de junio al 2 de agosto de 2020, ocupó el puesto interinamente.

Fuentes legales

Leyes

Ley 97 de 1972, Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda. 10 de junio de 1972.

Ley Núm. 230 de 1974, Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico. 23 de julio de 1974.

Reglamentación

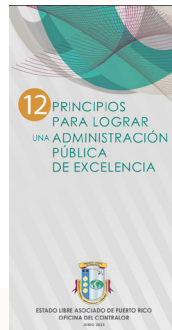
Guías del Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación, Versión 12 (Guías del Programa R3) [Departamento de la Vivienda]. 14 de diciembre de 2022.



MISIÓN

Fiscalizar las transacciones de la propiedad y de los fondos públicos, con independencia y objetividad, para determinar si se han realizado de acuerdo con la ley, y atender otros asuntos encomendados.

Promover el uso efectivo, económico, eficiente y ético de los recursos del Gobierno en beneficio de nuestro Pueblo.



PRINCIPIOS PARA LOGRAR UNA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE EXCELENCIA

Dichos principios se incluyen en la *Carta Circular OC-18-19* del 27 de abril de 2018 y este folleto.



QUERELLAS

Apóyenos en la fiscalización de la propiedad y de los fondos públicos.

1-877-771-3133 (787) 754-3030, ext. 2803 o 2805
querellas@ocpr.gov.pr

Las querellas sobre el mal uso de la propiedad y de los fondos públicos pueden presentarse de manera confidencial, personalmente, por correo postal, teléfono o mediante correo electrónico. Puede obtener más información en la página de Internet de la Oficina, sección *Queréllese*.