

## Podcast “Somos Filantropía”: Transcripción en español del episodio

**Episodio:** [¿Cómo se relacionan la titularidad, el abandono de espacios y la vivienda digna en Puerto Rico?](#)

**Anfitrión:** Glenisse Pagán Ortiz, directora ejecutiva, Filantropía Puerto Rico

**Invitada:** Luis Gallardo, director ejecutivo, Centro para la Reconstrucción del Hábitat

**[00:00:00.360]**

Bienvenidos al podcast oficial de nuestro equipazo en Filantropía Puerto Rico, Somos Filantropía. Estas conversaciones profundizan, visibilizan y amplifican los esfuerzos que adelantan la equidad dentro del ecosistema social de Puerto Rico. Nuestros invitados compartirán sus perspectivas sobre temas sociales desde sus experiencias y especialidades. Así que busca un espacio cómodo, sirvete un café, café de aquí, claro está, y danos oído.

**[00:00:24.020] - Glenisse Pagán**

Saludos y bienvenidos a otro episodio de Somos Filantropía, el podcast del equipazo de Filantropía Puerto Rico, donde traemos actores sociales y discutimos asuntos que afectan nuestra bella isla, el archipiélago de Puerto Rico. Hoy tengo el lujo y el privilegio de estar acompañada por Luis Gallardo, ¿cómo estás?

**[00:00:42.450] - Luis Gallardo**

Saludos, muy bien, gracias por el espacio.

**[00:00:44.620] - Glenisse Pagán**

No, gracias a ti por tener el tiempo de compartir y tener esta conversación. Luis es el Director Ejecutivo del Centro de Reconstrucción del Hábitat y vamos a hablar un poquito de eso. Y Luis, quiero... Actually, empezaría preguntándote, ¿cómo llegaste a ser el director ejecutivo de Centro..? O sea, ¿cómo llegaste a estar liderando CRH?

**[00:01:09.150] - Luis Gallardo**

Pues soy cofundador de la organización, así que yo creo que por estar desde el principio.

**[00:01:17.920] - Glenisse Pagán**

Exacto, pero, ¿cuál fue el interés de él?

**[00:01:22.430] - Luis Gallardo**

Yo desde hace muchos años trabajaba en gobierno municipal en Puerto Rico. Y recuerdo que en uno de los proyectos que estábamos tratando de impulsar era la adquisición de una propiedad que estaba en ruina, estaba colapsada.

**[00:01:38.350] - Glenisse Pagán**

¿Y tú trabajabas, o sea, eres como ingeniero, agrimensor?

**[00:01:41.550] - Luis Gallardo**

No, en ese tiempo yo era un piojo sin ningún tipo de dirección en la vida.

**[00:01:48.210] - Glenisse Pagán**

Claro, es parte del proceso.

**[00:01:49.430] - Luis Gallardo**

Ahora soy abogado frustrado.

**[00:01:50.750] - Glenisse Pagán**

Ahora es abogado, o sea, es parte del proceso.

**[00:01:53.360] - Luis Gallardo**

Sí, y trabajé en gobierno municipal. Y recuerdo que en Puerto Rico me topó con una propiedad abandonada y el proceso fue bien estrésica, fue bien difícil todo el proceso.

**[00:02:08.110] - Glenisse Pagán**

De que el municipio...

**[00:02:08.460] - Luis Gallardo**

Sí, tomó dos años, costó 200,000 pesos, fue una cosa loca. Entonces, luego me mudó para los Estados Unidos y trabajo en gobierno municipal allá y estudio, hago más gente y hago administración pública. Y allá vi cómo lo hicieron en un periodo colectivo de ocho horas. Así que ese contraste y curiosidad sobre cómo es que funcionan las leyes y la tradición jurídica en Puerto Rico y allá, pues como que me llamó la atención. *Fast-forward* como cuatro años estoy en derecho en Puerto Rico y nada, me metí en eso bien *full* de los derechos propietarios.

**[00:02:43.020] - Glenisse Pagán**

Y te llamó la atención entrar en Derecho justamente por ver como que ese sistema o entraste en derecho porque... ¿Qué te motivó? ¿Qué te llamó?

**[00:02:53.550] - Luis Gallardo**

Sí, honestamente, con la maestría que yo tenía, me frustraba que cada vez que yo presentaba alguna propuesta o algo así, un abogado del gobierno donde yo trabajaba decía que eso no se podía hacer. Entonces, yo buscaba la ley. Como yo no era un abogado no me hacían caso así que yo pensé, pues, déjame estudiar derecho. Y además de eso, si un día necesito un abogado, me sale más barato. Así que básicamente fue eso de que pensé, pues mira, necesito herramientas adicionales para poder impulsar esta propuesta. Entonces, termino en Derecho. En Derecho tuve el gran privilegio de trabajar con una persona que fue para mí una mentora, Adi Martínez, que trabajó las expropiaciones

forzosas por muchos años y cogí eso como taller en los últimos dos años de derecho. Participé en los pro-bonos pruebas, en las clínicas, en todo eso, una excelente plancha de profesora. Y salí de ahí con intención de hacer algo con la cuestión de las propiedades abandonadas, me indignaba ver tantas casas vacías y que en Puerto Rico están explotando montañas y playas, e impulsando una nueva construcción cuando hay cascos urbanos que están totalmente vacíos. Así que fue esa obsesión, podemos decir, que me inspiró a ser cofundador de CRH.

**[00:04:10.000] - Glenisse Pagán**

Y volvemos a CRH ahora, ¿pero cómo llegamos a esta situación? Porque es que se da el que terminen propiedades abandonadas y entiendo que la construcción nueva es más fácil, más económica también, o le puedes sacar... ¿Cómo llegamos al problema de que terminamos especialmente siendo una isla?

**[00:04:32.500] - Luis Gallardo**

Sí, hay una combinación de factores. El abandono no es único en Puerto Rico, existe el abandono en muchas partes. Ahora mismo Puerto Rico tiene la peor tasa de viviendas desocupadas en los Estados Unidos. Una de cada cuatro propiedades está vacante. Entonces, de nuevo, cuando combinamos eso con la destrucción ambiental, la crisis de vivienda, de que hay personas que no pueden adquirir a una vivienda digna, me parece una gran contradicción. Pero en Puerto Rico hay una combinación de factores. El hecho de que pasamos por una recesión económica, la recesión criolla, que sucedió antes de la explosión de la burbuja en los Estados Unidos, es gran parte del problema. Simplemente era más costo-efectivo montarte un avión, irte de Puerto Rico y empezar de nuevo o mudarte para otro pueblo y abandonar la casa de abuela o la casa de mami y comenzar de nuevo.

**[00:05:35.380] - Glenisse Pagán**

y quizás si una hipoteca también, como que la dejas de pagar y la dejas y te vas.

**[00:05:39.670] - Luis Gallardo**

Ahora bien, la gran mayoría de las casas que encontramos abandonadas en Puerto Rico fueron casas construidas por sus dueños o estaban pagadas ya. Así que muchas de estas propiedades fallecen personas, pasan a herencias y ahí es que se complica la cosa. Yo diría que es una combinación de factores.

**[00:05:56.250] - Glenisse Pagán**

¿Eso es la mayoría?

**[00:05:58.880] - Luis Gallardo**

Como el 53% de las propiedades son de herencias. Así que yo diría que esa combinación de recesión económica simplemente no era costo viable mantener casa de abuela, por ejemplo. El alto costo del acceso a la justicia, en el sentido de que el resolver un problema de titularidad puede costar miles de dólares y años de trabajo. No todos los abogados ya van a trabajar con eso, así que se complica la cosa. Son una combinación de factores el hecho de que tenemos un código civil, y aquí me estoy metiendo en el hoyo negro de filosofía.

**[00:06:33.110] - Glenisse Pagán**

Saca lo de derecho.

**[00:06:35.320] - Luis Gallardo**

El hecho de que tenemos un código civil, inspirado por la tradición española, también perpetúa que estas herencias sigan creciendo sin algún tipo de resolución. Así que no es como en los Estados Unidos, que yo en una servilleta doy mi casa a mi gato acá. Y tiene sus propósitos también, hay propósitos sociales. Se complica un poquito más, fallece una persona y si fallece otra persona más, ya estamos hablando de una herencia de 20 miembros, así que se complica bastante. No sé si me fui por el risco ahí.

**[00:07:10.160] - Glenisse Pagán**

No, me parece súper... Yo me pongo a pensar y me voy en otra de esto del código, pero no quiero entrar en eso, de qué cosas son buenas de tener esa diferenciación de ser el código civil que viene de España versus el que quizás deberíamos tener de Estados Unidos.

**[00:07:31.060] - Luis Gallardo**

Sí, o sea, tampoco es un endoso de que tenemos que adoptar modelos de otras partes. Diría más bien de que tenemos que reconocer como sociedad que claro, hay un derecho de propiedad privada, pero ese derecho no es absoluto y que tenemos responsabilidad como dueños de casas en mantener la propiedad en una condición libre de problemas de salud, de seguridad, etcétera. Tenemos que estar también conscientes de que hay una calidad de vida, claro que sí.

**[00:07:58.430] - Glenisse Pagán**

Sí, tienes que contriuir a tu entorno.

**[00:07:59.530] - Luis Gallardo**

Y como sociedad, y eso hay que reflejarse también en el modo económico, política pública, nuestra actitud día a día. Y nosotros mismos como dueños y dueñas de casa, de que existe un punto que si tú abandonaste una casa sin demostrar ningún tipo de interés, en mi opinión, perdiste derecho a...

**[00:08:20.000] - Glenisse Pagán**

Sí, la abandonaste.

**[00:08:21.790] - Luis Gallardo**

Esa casa, la abandonaste. De la misma forma que si yo cojo una paila de dinero y pongo 50,000 pesos en una paila y desaparezco 10 años después, y yo pues mira, esa paila era mía, pues la verdad que no, ya no es.

**[00:08:34.180] - Glenisse Pagán**

Lo siento, ni intereses ni paila tienes.

**[00:08:35.860] - Luis Gallardo**

El hecho de que esa paila está convertida en cuatro paredes de cemento y que está ahí perpetuando un problema, pues creo que como sociedad tenemos que ser bien maduras en el sentido de que tenemos que reconocer que la propiedad privada y la propiedad sobre un bien inmueble se puede perder.

**[00:08:57.520] - Glenisse Pagán**

Sí, es una responsabilidad..

**[00:08:58.310] - Luis Gallardo**

Exacto, al final del vamos a entrar en el debate de que el código civil, de que si el derecho de los Estados Unidos, pero al final del día, tenemos que hablar de la responsabilidad que tienen los dueños de casas en mantener sus propiedades.

**[00:09:09.820] - Glenisse Pagán**

Exacto. Bueno, entonces te encuentras hoy día después de todas estas luchas y ver las diferencias, estudiaste Derecho. Y entonces, ¿Cuál fue la piquiña o así el impulso de decir okey, tas con alguien más? Okey, vamos a montar CRH. Quiero saber de dónde sale el nombre, que me encanta, porque siempre hay algo que uno dice, esto yo lo puedo cambiar, ¿tu sabes?

**[00:09:36.990] - Luis Gallardo**

Claro, claro.

**[00:09:37.720] - Glenisse Pagán**

¿Qué fue esa motivación?

**[00:09:39.560] - Luis Gallardo**

Pues 2017, por ahí, yo estaba trabajando con una practica de consultoría.

**[00:09:45.410] - Glenisse Pagán**

¿Pre-huracán?

**[00:09:46.300] - Luis Gallardo**

Pre- huracán, sí. Bien, pre- huracán. Yo trabajaba con gobiernos municipales, trabajaba con entidades sin fines de lucro, estaba colaborando con grupos bien chéveres, La Maraña, Casa Taft. Estaba trabajando con una diversidad de organizaciones y también municipios. Y por alguna razón siempre me caía en la mano proyectos que tienen que ver con las propiedades abandonadas. O sea, sea una ordenanza municipal que había que impulsar o quizás una comunidad en Comercio que necesitaba algún tipo de apoyo técnico para manejar una solicitud del gobierno. Me encontraba trabajando en muchos proyectos así de abandono y propiedades vacantes. Y dentro de todo ese ambiente, pues un grupo de personas, pues decidimos como que hacía falta como un tipo *think tank*. Un *think tank*, un equipo estrella de que trabaja únicamente con la cuestión del abandono. Que podrá prestar servicio, apoyo, solidaridad con comunidades y también con otras entidades sin fines de lucro y también con municipio y buscar.

**[00:10:57.220] - Glenisse Pagán**

Formas de conseguir-¿A quién apoyaban? ¿A la comunidad que tenían la propiedad abandonada o al que abandonó? ¿El que quiere coger la propiedad abandonada?

**[00:11:07.240] - Luis Gallardo**

Sí. La verdad es que el propósito es eliminar el abandono y convertir esa propiedad abandonada en algún tipo de bien para el desarrollo comunitario. Eso puede ser bien asequible, un huerto comunitario, puede ser, devolver la propiedad de su estado natural como una zona marítimo terrestre. Así que era, o sea, adoptando esa misión, había que dar apoyo a todo el mundo. O sea, habían propietarios que eran dueños de casas que no sabían que eran dueños de casas. Ellos sabían que abuela vivía ahí, pero no sabían que eran dueños del 16 percent de la casa y que eso conlleva una responsabilidad y también unos derechos. Y quizás son personas que tienen interés en recuperar la propiedad para vivir ahí como su vivienda principal. Se nos acercó también una persona de mi pueblo de Huahüera, de que mira, hay una finca que está perdida y que era de mi abuelo. ¿Está vivo tu papá? No, esa finca ahora es tuya. Siempre y cuando existe esa disposición, pues obviamente la idea. Tampoco es que te voy a ayudar a recuperar la casa de abuela para alquilarla en vivienda a corto plazo. Eso tampoco era el propósito. Pero así es que desde los dueños, hasta los mismos miembros de la comunidad, de que mira, tenemos esta casa aquí, el dueño no aparece, que podemos hacer como comunidad.

**[00:12:28.310] - Luis Gallardo**

Y el mismo municipio, que decide "mira, quiero apoyar estas iniciativas, pero no sé cómo". Vimos, por ejemplo, los últimos días en Vieques, el municipio tenía unas parcelas, el municipio, o sea, sobró, o sea, una propiedad que en estos momentos no sirve el gobierno municipal y el código municipal dice que lo que tienen que hacer es venderle en subasta. Pero sabemos que si yo hago una subasta en Vieques, ¿quienes son los que van a venir a comprarte?

**[00:12:55.750] - Luis Gallardo**

Exacto.

**[00:12:56.140] - Luis Gallardo**

No son viequenses y ni siquiera diría que son puertorriqueños. Así que eso causó una serie de protestas y activismo de parte de la comunidad. Y luego el alcalde expresó que él quiere buscar alternativas de que no sea simplemente vender alma y el postor. O sea, los mismos municipios quieren facilitar este proceso. Así que estamos ahí como una entidad facilitadora de permitir ese tipo de colaboración entre comunidad, dueños y municipios.

**[00:13:25.770] - Glenisse Pagán**

Sí, súper necesario. ¿De dónde sale el nombre? ¿Cuál fue la inspiración o qué es lo que..?

**[00:13:32.660] - Luis Gallardo**

Eso fue como una sesión de trabajo de como ocho horas, donde pusimos opciones de que pues mira, van a ser tres palabras, centro, instituto, colaborativo, lo que sea, de rehabilitación, revitalización. Y básicamente fuimos eliminando uno por uno hasta que llegamos a un consenso que era el Centro de Reconstrucción del Hábitat. Bien importante recalcar que utilizamos la palabra hábitat, porque no podemos quedarnos solamente con cuestiones de vivienda. El hábitat también incorpora espacios públicos, espacios para trabajar, para jugar, para disfrutar, para descansar. Hablamos del hábitat en general, porque hay que tomar en consideración todos estos factores y variables, no solamente la vivienda. La vivienda no se construye en un vacío.

**[00:14:17.370] - Glenisse Pagán**

Y entonces, empezaron 2017, el pre huracán, que pienso que los huracanes después trajeron más abandono y después vino Covid y eso, que también pienso que trajo más abandono. No sé si tienes números. ¿Qué ha pasado? Cuéntame de 2017, que empezaron, de las expectativas que quizás tenían en aquel momento, que quizás eran de ser una organización aliada a servir.

**[00:14:46.010] - Luis Gallardo**

Sí, éramos unos locos.

**[00:14:49.560] - Glenisse Pagán**

A quizás 2021, y entonces después hablemos de los últimos años.

**[00:14:56.810] - Luis Gallardo**

Pues pre-Maria, el CRH, estaba conceptualizado ya. El CRH estaba conceptualizado y siempre digo que pre-Maria, quizás lucimos como unos locos hablando del abandono, de que había que atender el abandono. Y de nuevo, como bien dijiste, la política pública, el uso y costumbre, inclusive hasta el código contributivo, está dirigido hacia la nueva construcción. Así que hablar de rehabilitar casas era como una cosa como pero para que...

**[00:15:23.640] - Glenisse Pagán**

Sí, nadie quiere como que eso.

**[00:15:25.500] - Luis Gallardo**

Nadie quiere una casa fea, nadie quiere esa casa fea. Yo creo que vi bien que cuando entró María, no necesariamente creo más abandono en un grado tan drástico. Tengo el número por ahí de memoria, creo que son como el 8 percent de las propiedades abandonadas vienen de María .

**[00:15:42.310] - Glenisse Pagán**

Es que como escuchamos todas estas historias de que la gente se fue.

**[00:15:46.430] - Luis Gallardo**

Pero más bien, el huracán empeoró la situación. Creo que el 8 percent de las propiedades abandonadas hoy es por culpa de María. O sea, que si uno busca en Google máps.

**[00:15:59.560] - Glenisse Pagán**

De ese 53, el 8 o del 100%.

**[00:16:02.020] - Luis Gallardo**

Del 100%, el 8% son de María. Y uno entra a Google Maps y busca Street View de Paloseco. Paloseco estaba todo habitado. Pero cuando vino María, pues ahora son planchas de zinc tirado en el piso y cosas así. Pero si no me equivoco, como una de cada tres estorbo se empeoró con María. Son propiedades que pueden...

**[00:16:23.660] - Glenisse Pagán**

Sí, porque se convirtieron en reales estorbos públicos.

**[00:16:26.810] - Luis Gallardo**

Son propiedades que quizás tú veas, que mira, esa propiedad estaba así hace 15 años, pero María acaba de llevar el techo. Así que ahora está peor.

**[00:16:34.570] - Glenisse Pagán**

Y había tanto escombros y basura que entonces, pues vamos a dejarlo aquí.

**[00:16:38.970] - Luis Gallardo**

Sí, y eso mismo es lo que pasó. Pero buscamos y la propiedad tiene un buzón de correo y hay una carta ahí metida del 2004. Así que la casa está abandonada hace rato, pero María empeoró la situación. Pero lo que sí María hizo era revelar al mundo y al gobierno, que en Puerto Rico hay un problema de titularidad. Y lo vimos con las solicitudes de FEMA, que hay unas organizaciones, tipo Ayuda Legal, Fondo para el Acceso a la Justicia [Fundación para el Acceso a la Justicia de Puerto Rico], que hicieron un trabajo espectacular en resaltar y visibilizar ese problema.

**[00:17:14.790] - Glenisse Pagán**

Y crear herramientas para resolverlo.

**[00:17:15.730] - Luis Gallardo**

Y crear herramientas, totalmente. Y también de agencias estatal y federal, que son personas locales, que también eran súper solidarios con la situación. Pero María demostró que en Puerto Rico no es como te enseñan en derecho de que todo está escrito en el Registro de Propiedad, de que todo el mundo tiene un título de propiedad. Que lamentablemente tuvieron que esperar un huracán para que eso llegara a las primeras planas de los periódicos. Y además de eso, intensificó el asunto de la vivienda asequible, de la falta de vivienda asequible. Y lo estamos viendo ahora con los proyectos de recuperación, familias que tienen vouchers y no encuentran casas. Lo estamos viendo en los municipios que no tienen casas para sección ocho, se están perdiendo los vouchers sección ocho. Así que esta crisis...

**[00:18:03.180] - Glenisse Pagán**

Explícame eso un poquito más para la gente que no tenga, tú sabes que no sepa todo. Hay unos vouchers que les dan a las personas para que puedan comprar una casa. Entonces, ¿no recogen los vouchers o es que hay más vouchers que casas?

**[00:18:19.850] - Luis Gallardo**

Hay más vouchers que casas. Personas que perdieron su vivienda o cuya vivienda sufrió daño, que simplemente no es costo efectivo, es rehabilitar, recibieron un voucher, un vale. Y ese vale, si no me equivoco, yo creo que empezó en 150,000 o algo así. Ahora está 200,000, ya he escuchado rumores de que quieren subir los 225,000. En algunos casos suben 225 000, así que estamos viendo casi la duplicación del precio del voucher en un transcurso de como cinco años. Y con ese voucher, el ciudadano o ciudadanas se tira al mercado y tiene que buscar una casa.

**[00:18:57.080] - Glenisse Pagán**

¿Y tiene que ser cierta casa o puede ser cualquier casa?

**[00:18:59.970] - Luis Gallardo**

Tiene que ser una casa que cumple con ciertas normas. No puede ser una casa abandonada, tiene que ser una casa habitable.

**[00:19:07.700] - Glenisse Pagán**

¿No puede ser una casa abandonada que la conviertan en Airbnb?

**[00:19:11.360] - Luis Gallardo**

No, no puede. Pero con ese voucher pues compran una casa en el mercado, la cosa es que en el mercado no hay casas. De 200,000 para abajo, es bien difícil conseguir vivienda. Y han tenido que extender los términos, crear proyectos de subsidios para que los realtors ganen algo adicional si logran cerrar un acuerdo. Así que eso es resultado de María, porque ahora hay personas que perdieron su...

**[00:19:37.730] - Glenisse Pagán**

¿Y no hay casas, porque perdimos muchas casas en los huracanes y ahora hay más gente o también se han comprado las casas no a través de los vouchers?

**[00:19:49.460] - Luis Gallardo**

Pues, son varios factores. Yo quisiera tener contestaciones fáciles.

**[00:19:55.530] - Glenisse Pagán**

Y traigo esto para la gente, para que tengamos el contexto claro.

**[00:20:00.020] - Luis Gallardo**

Estamos en un mercado distorsionado ahora mismo y gran parte del inventario de vivienda en Puerto Rico ni siquiera está disponible en el mercado por el problema de titularidad.

**[00:20:15.520] - Glenisse Pagán**

Ok.

**[00:20:16.520] - Luis Gallardo**

Y para dar un ejemplo, el año pasado publicaron un estudio, buscamos 1800 estorbos, propiedades que los municipios hayan identificado como estorbo público en como siete municipios, ese incluyó de Culebra, Orocovis, San Juan, eso era una muestra bastante saludable, podemos decir. Y una tercera parte de estas propiedades no estaban inscritas en el CRIM, así que tú buscas en CRIM y lo que aparece es un solar. Puede haber una casa de tres pisos, pero lo que aparece en el CRIM es un solar. Otra tercera parte tenía deudas con el CRIM. El promedio era 30 000 dólares. Significa que por décadas esa propiedad estaba...

**[00:20:53.540] - Glenisse Pagán**

Ya sabes porque estas otras no estaban inscritas en CRIM.

**[00:20:57.850] - Luis Gallardo**

Así que nada más estamos hablando de dos terceras partes de las propiedades que están en condición de estorbo público. Tienen problemas de deuda o posiblemente de titularidad. Cuando tú tienes un inventario de vivienda en Puerto Rico de 1.5 viviendas, si no me equivoco, eso era el último número según el censo, y una tercera parte...

**[00:21:17.250] - Glenisse Pagán**

1.5 millones.

**[00:21:17.460] - Luis Gallardo**

1.5 estructura habitable, viviendas. Y una tercera parte de ese inventario no está disponible en el mercado por ahí. Ahí lo que tiene es un mercado distorsionado. Tienes casas en Río Piedras, que están vendiendo dos y tres veces más de lo que tazaba hace cinco años atrás, y las casas al lado están vacías. Y estamos en una situación de que, aun si yo quiero una casa y tengo el dinero en el mano, yo no puedo comprar la casa porque tiene 70 dueños o debe 100,000 dólares en el CRIM, y la deuda del crimen no desaparece, eso viene arrastrándose. Así que ahí es donde hace falta el rol del municipio, entrar y utilizar ciertas facultades que tiene. Así que no hay vivienda, porque las viviendas que están disponibles no están dentro del mercado formal. Si tú te metes en Facebook Marketplace, va a haber casa a 30 000, 40 000, 50 000, pero sin papeles, en cash y sin títulos, y eso es lo que te lo voy a vender, pero suerte conectando luz y agua. So, eso es el problema, que la vivienda nuestra, o sea, el mercado nuestro está distorsionado ahora mismo. Hay un severo problema de titularidad.

**[00:22:24.650] - Glenisse Pagán**

Y no hay una forma, lo digo pensando en toda esta especulación y estas inversiones de afuera, no hay alguien que venga con buen billete y diga mira, esta casita abandonada hace 30 años cerca de la playa, no tiene CRIM, no tiene deuda del CRIM, pero que ofrezca un buen billete, de momento salgan las maneras de resolver eso? ¿O tampoco es así de fácil?

**[00:22:49.840] - Luis Gallardo**

Aún así es difícil.

**[00:22:51.590] - Glenisse Pagán**

O sea, que nosotros tenemos muchísima inversión extranjera y aún así una tercera parte de estas casas que ni siquiera ellos tendrían acceso a.

**[00:23:03.630] - Luis Gallardo**

Son imposibles adquirir. Cuando digo que son imposibles adquirir, he visto propiedades que son prime real estate, propiedades prime real estate, que tienen 70 dueños. 70 dueños porque falleció bisabuelo y desde entonces no han bregado con la cuestión del título. El código civil que menciono perpetúa eso. No prescribe, no vence el tiempo. O sea, pueden pasar 100 años y alguien puede venir a reclamar el 1 percent de la propiedad. Y aún si yo tengo el dinero en mano, yo no puedo comprar esa casa, no la puedo comprar. Quizás me pongo operativo y consigo un abogado atrevido y compro parte de la casa. Yo compro la parte que toco a la tía, pero ningún banco te va a financiar eso. No vas a poder ser... Bienvenidos al mercado informal. Así que lamentablemente, hay algunos municipios e inversionistas detrás del municipios, que han tratado de utilizar las facultades que tiene el municipio de expropiación forzosa y declaración de estorbo público, para poder como que brincar esos pasos y adquirir la propiedad. Así que hay inversionistas que van a los municipios, dicen yo quiero esa casa, le dan el dinero al municipio, el municipio la expropia y se lo pasan al inversionista.

**[00:24:21.340] - Luis Gallardo**

Así que eso es un modelo que estamos tratando de combatir, un modelo altamente especulativo y obviamente las familias de bajos y medianos ingresos no son la mayoría de las adquirientes. Así que sí, eso es una forma de hacerlo, pero no es la forma que promovemos.

**[00:24:35.980] - Glenisse Pagán**

No y hay tanta promesa, me imagino que para el municipio. Si me consigues esta propiedad, te monto esto, te doy tantos empleados que debe funcionar.

**[00:24:46.590] - Luis Gallardo**

Es irónico, porque vemos algunas comunidades, tipo Calle Loíza, estamos hablando de Río Piedras, donde existe un alto grado de especulación y hay mucha adquisición de parte del capital extranjero y también de Puerto Rico, de personas en Puerto Rico. Y están

comprando todo lo que pueden comprar y estamos viendo que todavía en comunidades así hay propiedades que están abandonadas. Y están abandonadas de nuevo por la situación de titularidad y deudas. Pero por otra parte, eso tiene un gran potencial, eso nos provee unas oportunidades también. Tenemos una parte de la comunidad, una comunidad que es de nuevo, Prime Real Estate, que está insulada de esa especulación. Exacto. Eso nos provee una gran oportunidad de empezar a explorar, pues mira, dentro de una comunidad como es Machuchal, Calle Loíza o Casco Urbano en Río Piedras, donde las casas están ahora vendiéndose a medio millón a un millón, dos millones. Yo tengo bolsillos donde yo puedo impulsar proyectos de vivienda asequible, y eso es el sueño de cualquier planificador con visión a algún tipo de desarrollo social. Así que, por otro lado, nosotros lo vemos como una oportunidad de que, mira, tenemos la cápsula de a tiempo que nos ha preservado este inventario dentro de esta zona Prime Real Estate, vamos a aprovechar de eso.

**[00:26:12.170] - Luis Gallardo**

En vez de simplemente abrirlo a tirarlo de nuevo al mercado y que después cómprámelo y haz que quieren, lo podemos hacer de una forma muy bien pensada.

**[00:26:19.540] - Glenisse Pagán**

Como se intenciona.

**[00:26:20.720] - Luis Gallardo**

Exacto, con la participación de la misma comunidad. ¿Qué ustedes quieren aquí? ¿Un parque? Pues, ¿sabes qué? Pues en un mercado hot, los inversionistas no crean un parque. Eso es un parque. Quizás necesitamos un parque, quizás una zona inundable. Quizás lo que necesitamos es un bioretention bomb o más zonas marítimo terrestres. Pues ese tipo de planificación ahora tenemos una gran oportunidad en Puerto Rico de impulsar ese tipo de recuperación. Y ahí es donde entra el CREH.

**[00:26:54.160] - Glenisse Pagán**

Bello. Y quiero hablar de eso. Quiero asegurar que me contaste todo desde pre huracanes hasta como 2021, porque sé que has trabajado cosas de las escuelas también cerradas. Y entonces después llegar a la oportunidad que ves y todo lo que hay. Porque siempre está este tema de... Especialmente algunos grupos dicen "Bueno, pero es que tenemos que progresar. Tienes que traer progreso y tienes que traer que vengan, inviertan y pongan esto bonito". Verdad, esta esa conversación de "esto está bien chava o esto está bien horrible, pues que vengan, inviertan y lo pongan bonito". Pero, entonces se pierden otros sentidos comunitarios o se pierden oportunidades para el que lleva ahí tiempo. Así que quiero hablar de eso y sobre cómo ves esto de un progreso equitativo, porque equidad de por sí ya como que requiere que no haya progreso, pero ¿cómo podemos progresar equitativamente desde el punto de vista de CRH?

**[00:28:03.750] - Luis Gallardo**

Estas propiedades que no están en el mercado, o sea, están congeladas, están en un limbo legal. Y la única forma de descongelar estas propiedades es con la intervención juramental. El gobierno tiene que entrar, no los inversionistas, no la comu...O sea, el gobierno entra, utiliza unas facultades que son específicamente para el gobierno, lo que es declarar un estorbo público y expropiarla.

**[00:28:25.900] - Glenisse Pagán**

Sí, por la responsabilidad que tiene la persona de tener un pedazo de una propiedad privada en un municipio.

**[00:28:30.290] - Luis Gallardo**

La persona incumplió, no tiene interés, no comparació nada. Claro, nosotros siempre promovemos de que sí se puede conseguir los dueños que lo arreglen súper. Para mí, el mundo ideal es que cada dueño corresponda por su propiedad y en los municipios donde colaboramos, la mitad de las propiedades se arreglan por sus dueños. Así que, caso cerrado, seguimos. Pero para esas propiedades, cuyos dueños no comparecen, hace falta

la intervención del Estado. Claro, hay grupos activistas, grupos comunitarios que ocupan las propiedades sin ningún tipo de autorización formal. Hay algunas normas en la ley que los protege y nosotros a veces ofrecemos asesoría a esos grupos. Sin embargo, obviamente vas a tener que esperar 20 años para poder adquirir esa propiedad a través de [inaudible 00:29:15]. Y el sistema no está diseñado para ese tipo de intervención. Lo ideal es que haya algún tipo de colaboración entre el municipio y la comunidad. Pero cuando el municipio entra y utiliza sus facultades, cuasi-sagradas, o sea, de expropiar, de quitar una propiedad de una persona, eso para mí justifica algunas condiciones adicionales. De que simplemente no es que "Ah pues mira, los puertorriqueños dejaron todo esto sucio para que venga un inversionista que lo arregle".

**[00:29:46.740] - Luis Gallardo**

Pues, la cosa es que el inversionista no puede venir a menos que el gobierno intervenga, y si el gobierno interviene, podemos empezar a poner condiciones. Y no es que estamos en contra de capital privado, la cosa es que para estas propiedades, que por tanto tiempo han creado una condición de vida substandard, han perpetuado riesgo en la comunidad y tenemos personas que han tenido que chupar por 20 y 30 años una casa abandonada al lado, yo creo que lo menos que podemos hacer es dar a esa persona voz en qué es lo que quiere hacer con esos espacios. Así que muy bien podemos decir, pues dale, inversionista, puedes venir acá y hacer un condominio, pero X por ciento de las unidades van a ser de ingresos mixtos o viviendas asequibles, o me tienes que hacer un parque, o tienes que asegurar acceso a la facilidad, etcétera. Así que no hay nada malo con eso. El truco es cómo podemos empatar esa inversión privada con esa necesidad que existe en la comunidad.

**[00:30:42.190] - Glenisse Pagán**

Correcto.

**[00:30:42.860] - Luis Gallardo**

En el municipio de San Juan, por ejemplo, en Río Piedras, tienen un fideicomiso de desarrollo liderado por unas personas espectaculares y tienen bien consciente eso, de que mira, no hay suficiente dinero público para rehabilitar todas estas casas y tampoco hay suficiente grupos para ocuparlas todas y ponerlas lindas. No, no, no. Yo quisiera 20,000 Urbes a Pie y quisiera todas las comunidades con fideicomisos de desarrollo. De alguna forma vamos a tener que atraer algún tipo de capital privado y en dicho caso que sea capital privado, que está condicionado a un plan que tenga la comunidad.

**[00:31:18.380] - Glenisse Pagán**

Sí, uno le da casi siempre un incentivo o algo a ese capital, pues ya que te incentiva, para incentivarte en esta dirección.

**[00:31:24.510] - Luis Gallardo**

Sí, y el hecho de que los municipios puedan adquirir estas propiedades abandonadas gratuitamente o con un costo bien bajo, provee mucho espacio para negociar ganancias, tasas de interés y cosas así. Así que cuando hablamos de las presiones del mercado, de que no es costo efectivo rehabilitar una casa abandonada y si la conseguí gratis, pues ahí yo puedo vender una propiedad abandonada, rehabilitarla y venderla por abajo al precio mercado y todavía el municipio o la comunidad o el desarrollador está sacando algo. Así que el hecho de que estas propiedades entran gratuitamente al municipio o por un costo bien bajo, tenemos mucha flexibilidad para establecer condiciones y al final del día todavía generan ganancia económica. Exacto.

**[00:32:10.090] - Glenisse Pagán**

Eso debería estar generando mucho interés de los municipios, de los alcaldes, pensaría yo.

**[00:32:15.200] - Luis Gallardo**

Sí, ahora mismo estamos en 21 municipios, pero nosotros somos muy picky con los municipios.

**[00:32:22.940] - Glenisse Pagán**

Sí, las condiciones.

**[00:32:24.290] - Luis Gallardo**

Tienen que estar a favor de la vivienda asequible, tienen que tener un proceso participativo. Estos no son declaraciones que hacemos detrás de puertas cerradas, ni nada. Es que tiene que haber componente de participación. Nosotros hacemos reuniones en la comunidad y conversamos con los residentes y líderes comunitarios sobre qué es lo que se está pasando y cosas así. Así que somos muy picky. Municipio que quiere adquirir propiedades simplemente para venderlas todas en una subasta, pues lo pueden hacer con sus consultores privados y cosas así, pero por lo menos para nosotros somos muy picky, pero sí, hay gran interés en parte.

**[00:32:59.720] - Glenisse Pagán**

Ya escucharon para el año que viene que tienen que ir a elecciones, busquen qué alcalde tiene este tipo de principio. Pueden hacer preguntas por ahí. Creo que creo que es importante. So Luis, empezaste como tú dijiste, no te diste hippie, pero yo me llevé la impresión así de la gente no sabe lo que estamos haciendo y ya este, ya se CRH se ha transformado y ha crecido muchísimo más. Quiero saber quizás los highlights de los últimos años y después que me cuentes dónde están hoy. Highlights así que tú dices coño, esto fue algo que un aprendizaje nos lanzó, nos dio ideas nuevas.

**[00:33:46.990] - Luis Gallardo**

Pues fíjate, al principio eso era, yo diría, era un passion project, o sea, a weekend warriors, eran como los fines de semana y tardes de que nos llamaron de Cúpey Alto, de que mira,

ven para acá, que tenemos una duda que queremos aclarar. Dudas, consultas, correo electrónico, la verdad que el perfil era bien bajito. En un momento decidimos hacer un taller y cogimos 50 pesos nuestro bolsillo y alquilamos un espacio en Caguas y convocamos a los municipios de la región. Y había miedo de que no iba a venir nadie. Al final del día, yo creo que habían treinta y pico de sillas y fue fueron como 60 personas, incluyendo par de alcaldes y alcaldesas. Y ahí fue que nosotros presentamos el currículo modelo, según nuestra opinión, de cómo debe correr un proceso de eliminación de estorbo. Fue un palo, así que un alcalde de otro municipio nos invitó para hacer un taller en el oeste. Habían 60 sillas, fueron como 200 personas. Había un hambre, o sea, una desesperación de parte de los municipios a atender esto. Y ahí fue que conseguimos como que un apoyo de una subvención de City Foundation para profesionalizar algo ese taller, una presentación más linda, un almuerzo más digno, o sea, una promoción más formal y fue un palo y se convirtió en lo que era nuestro currículo.

**[00:35:23.270] - Luis Gallardo**

Exacto, un día completo de que básicamente entrenamos los municipios a crear un programa de estorbos públicos y un municipio nos invitó, el municipio de Toa Baja, el alcalde dijo, Mira, ¿usted no puede venir a nuestro municipio y montar un programa? Y pensamos, pues dale, porque no. O sea, ya la presentación está ahí, creamos un proyecto desde cero en Toa Baja de Declaración de Estorbo Público. Y fue un palo sin adquirir o rehabilitar una propiedad. El mero hecho de que la mitad de los dueños de una comunidad empezaron a limpiar y pintar y utilizar sus propiedades, cambió la vida de esa comunidad. Y el alcalde se volvió un adicto. Pues ahora yo quiero tres comunidades más y cinco por acá. Y eso fue por ahí para abajo. En un mes declaramos como 500 estorbos públicos en Toa Baja. Y luego vino otro municipio, el municipio de Hormiguero, que yo diría que de los dos partidos...

**[00:36:21.560] - Glenisse Pagán**

Y no son cerca estos municipios para ser proyectos de fin de semana.

**[00:36:22.810] - Luis Gallardo**

Para nada

**[00:36:26.470] - Luis Gallardo**

Eso fue una cosa espectacular, tener que guiar a Hormiguero para una reunión de una hora. Que son los dos alcaldes, que yo digo que tienen una visión bien, bien clara de lo que quieren para su municipio. Empezamos en Hormiguero. Entonces, y ahí llamo otro municipio y empezaron a llamar y ya tenemos 21 municipios. Pero el *game changer* fue cuando la Fundación Ford nos hizo un acercamiento. En ese tiempo nosotros estábamos abogando por un concepto que se llama *Community Land Banks*, los bancos de tierra, que es una forma de-

**[00:37:04.450] - Glenisse Pagán**

Eso te iba a decir, explícanos qué es un community land bank

**[00:37:06.780] - Luis Gallardo**

El community land bank es una corporación municipal que está creada por ley, pero administrada por una junta de residentes. Así que es como que la mejor manifestación de la comunidad fue una colaboración municipal.

**[00:37:21.160] - Glenisse Pagán**

El dueño de la tierra es el municipio...

**[00:37:23.400] - Luis Gallardo**

Es el mismo *land bank*, el *land bank* es una entidad separada. Así que de alguna forma estamos insulando estas propiedades del vaivén político y hay una participación ciudadana constante. Y ese banco de tierra no existía en Puerto Rico. Estábamos impulsando, te digo que éramos los locos, como que hablando de los *community land banks*. Y no fue hasta que trajimos el creador de los *community land banks* a Puerto Rico para abogar una ponencia

en la legislatura, que aprobaron la legislación. Y en ese momento, Ford Foundation estaba bien interesado en impulsar el modelo de los bancos de tierra. Y ahí fue que recibimos nuestra primera subvención formal.

**[00:38:01.690] - Glenisse Pagán**

Ya no es de *weekend*...

**[00:38:04.100] - Luis Gallardo**

De ir con un cheque a depositar en el banco. Que fue lo más cómico entrar a un banco con un cheque y uno está pensando que en algún momento te van a caer encima y uno va y hace la fila normal. Exacto. Pero uno llega, hace la fila normal, de que mira, quiero depositar un cheque y te tratan mal y te ponen ahí en la fila y cuando ven el cheque, ahí sale el gerente. Ahí yo dije, mira, por eso los ricos no pagan nada, porque les dan todo gratis. "Mira, vamos a hacer un *waiver* de todos los *fees*".

**[00:38:28.900] - Glenisse Pagán**

Ave maría.

**[00:38:29.790] - Luis Gallardo**

Así que eso fue el *game-changer* con Ford. Y con Ford pudimos, odio usar la palabra, pero pudimos subsidiar esa actividad en esos municipios y crear pilotos y evidenciar y cuantificar el resultado. Y a base de eso, básicamente pudimos uniformar la metodología y crear lo que es un programa de Manejo de Estorbos Públicos, que sea transparente y participativo. Eso fue como el *game changer* más grande. Y diría que el segundo *game changer*, que quizá en términos de dólares y centavo no fue muy impactante, pero para nosotros fue una victoria. El mismo CRH compró una propiedad en Caguas el año pasado y era propiedad con deuda, tenía par de herederos.

**[00:39:22.370] - Glenisse Pagán**

O sea que ustedes pasaron por el proceso.

**[00:39:26.460] - Luis Gallardo**

Pasamos por el proceso. Y eso comenzó negociando con cada miembro de la sucesión, uno por uno, hasta que logramos el 100% y ahí pudimos consolidar el título, negociar la adquisición de la propiedad, el debt swap y todo eso. Así que pasamos por el proceso, pero cuando pensamos, vamos a practicar lo que predicamos, pues la oficina nuestra tenía que ser un estorbo público, tenía que comenzar con estorbo público. Y estamos tan acostumbrados a estar respirando polvo en casas abundadas, pues vamos por lo menos a hacerlo para nuestra organización. Entonces, de nuevo, en dólares y centavos no fue una adquisición muy grande, no es algo que nos trae dinero ni nada de eso, pero en términos filosóficos, como que fue la culminación de lo que hacemos y esperamos al final de este año inaugurarla como nuestra sede y tres apartamentos de vivienda asequible. Así que de.

**[00:40:15.280] - Glenisse Pagán**

O sea que tienes la oficina y vas a tener vivienda asequible también.

**[00:40:20.570] - Luis Gallardo**

En el casco urbano, a un precio asequible, a un precio por abajo del valor de mercado.

**[00:40:25.640] - Glenisse Pagán**

Pero ese es otro proyecto, ¿no?

**[00:40:27.330] - Luis Gallardo**

Eso es otro proyecto nuestro.

**[00:40:28.640] - Glenisse Pagán**

Okey, espérate, vamos a organizarnos aquí.

**[00:40:31.440] - Luis Gallardo**

Pero sí, ese fue el *game changer*, porque ya paramos de dar asesoría y ahí nos movimos a adquirir una propiedad de nosotros.

**[00:40:36.430] - Glenisse Pagán**

Exacto. Así que ya uno se moja los pies de verdad.

**[00:40:40.800] - Luis Gallardo**

Sí, y es más fácil orientar a la gente cuando ya pasaste por eso.

**[00:40:42.600] - Glenisse Pagán**

También. Entonces, Luis, un paréntesis. Te escucho hablar mucho de propiedades abandonadas, estorbos públicos. ¿Sabes como que hay diferenciación en cómo nos referimos a el espacio que se está rescatando, rehabilitando, reconstruyendo?

**[00:41:04.470] - Luis Gallardo**

Sí, hay varios términos que a veces, sin pensar, como sociedad, intercambiamos. Una propiedad vacante o desocupada, es una cosa, un estorbo público es otra y una casa abandonada es otra. Vacante simplemente significa que nadie la está ocupando, nadie la estaba usando. Puede ser que sea una propiedad vacante en buena condición, que no representa ningún tipo de riesgo ni nada.

**[00:41:30.900] - Glenisse Pagán**

¿Implicaría propiedad vacante es como que no tiene deudas, está bien cuidada?

**[00:41:35.240] - Luis Gallardo**

Puede ser que tenga deudas, pero está vacante. Quizás es un dueño que no ha podido vender la casa. Quizás es una casa que está en el mercado hace varios años y nadie lo quiere alquilar. Ahora una casa abandonada, pues sí, tiene cierta condición que tú la puedes mirar y averiguar que no hay nadie manteniendo esa propiedad. Ya estamos hablando de que la grama está alta...

**[00:41:51.530] - Glenisse Pagán**

El yerbajo, la pintura...

**[00:41:53.640] - Luis Gallardo**

Sí, esta bajo condición de abandono. Estorbo público es una designación legal y hay que ir por un proceso eso para constituir que la propiedad sea un estorbo público. Es como un sello que echamos a la propiedad y el rotulito casi siempre es el último paso. Para ser un estorbo tiene que ser una casa abandonada y también tiene que representar riesgo. Existen casas vacantes y abandonadas que no necesariamente representan riesgo. Hemos visto casas abandonadas que las ventanas están clausuradas, tienen planchita de madera. Alguien viene una vez al año a picar la grama, pero está todavía en una condición de abandono. Pero estorbo significa que ya pasó por el proceso de identificación, de declaración, ya el municipio trató de conseguir el dueño, el dueño no ha comparecido.

**[00:42:38.980] - Glenisse Pagán**

O sea que está lista ya como para que se haga algo.

**[00:42:41.800] - Luis Gallardo**

Para adquisición, demolición, el remedio que sea, pues ya pasó por todo.

**[00:42:47.350] - Glenisse Pagán**

Y lo difícil es entonces de propiedad abandonada a estorbo público, porque una vez se convierte en estorbo, es que puede hacer algo.

**[00:42:54.890] - Luis Gallardo**

Sí, o sea, nada es fácil, yo aprendí que nada es fácil. Ninguna de las cosas es fácil. Celebramos cuando declaro un estorbo, ok, ahora que... Lo difícil es, quizás estoy un poquito *biased* porque hemos pasado por procesos tantas veces, pero sí, para muchos municipios se pierden en ese proceso de declaración. Y hemos visto municipios donde comenzamos un proceso de declaración y cuando vamos para poner el rótulo, nos tapamos con un rótulo de los años 90, que está podría y ya hay... O sea, de que ya el municipio había comenzado un proceso de proceso de estorbo público y lo dejaron a la mitad. Eso lo hemos visto. Casas que declaramos estorbo público y luego surge que fueron declaradas ya o que el municipio había enviado la carta y se quedó en eso. Es un proceso con muchos pasos, tiene muchos términos legales, a veces son contradictorios, la ley no es muy clara. Muchos municipios se pierden en ese proceso. Hemos entrado en otros municipios que ya habían comenzado un proceso y nos entregan una caja. Mira, esto es lo que hemos hecho hasta ahora.

**[00:43:58.930] - Glenisse Pagán**

Una caja.

**[00:44:00.070] - Luis Gallardo**

Entregan una caja, sí. Y dicen, pues mira, eso es lo que hemos hecho hasta ahora y lo que vemos son cartitas o que hicieron un aviso en el periódico. Se pierden mucho los municipios. Ya yo creo que el staff del CRH domina el proceso tanto que con los ojos cerrados, ¿te pueden decir cuántos son los términos de cada paso? Pero para un municipio que tiene muchos sombreros, que está haciendo mil cosas, a veces se pierden el proceso. Eso es un reto. Luego de declarar la propiedad en un estorbo público, pues hay otros retos de que convencer el municipio a adquirir la propiedad.

**[00:44:29.790] - Glenisse Pagán**

Exacto.

**[00:44:31.570] - Luis Gallardo**

Aunque la propiedad tenga deuda, tiene que hacer algunas una diligencia, hay que tasar la propiedad, esa tasación cuesta como 1200-1300 dólares, hay que hacer agrimensura. Hay que hacer un montón de cosas que sí requiere dinero y convencer a los municipios a gastar dinero es muy difícil en este momento.

**[00:44:46.380] - Glenisse Pagán**

En todo momento, creo.

**[00:44:48.310] - Luis Gallardo**

Eso sí es un reto. Luego de declarar cómo podemos adquirir esas propiedades y después está el otro reto de que después que yo municipio tengo todas esas propiedades, ¿qué hago con ellas? ¿Qué quién tiene capacidad para arreglarla? ¿Quién tiene el dinero para arreglarla? ¿Cómo lo vamos a hacer? Hay retos, no hay nada fácil, celebramos cada declaración como si fuera la primera. Pero sí, no hay un punto donde uno puede decir de aquí para adelante estamos *chillin*, eso es un reto.

**[00:45:17.960] - Glenisse Pagán**

Eso es un mito. Y entonces, ¿dónde está CRH hoy día? Cuéntame de las iniciativas y de lo que hacen hoy día. ¿Cuánta gente ya tiene el equipo? De ser hippies de fin de semana a...

**[00:45:29.860] - Luis Gallardo**

Suena como mentira, pero la semana pasada ya logramos contratar el empleado número 70. Tenemos como 70 empleados. Logramos una subvención este año significativa en el sentido de que vamos a estar por dos años haciendo un inventario de propiedades abandonadas en todo Puerto Rico. Y en algún momento eso va a requerir hasta 100

empleados haciendo trabajo en el campo. Así que es un proyecto muy agresivo. Del core staff somos como 20 y los demás son personal de campo. Que son parte del equipo como quiera, pero están constantemente recopilando información en la calle. Así que llegamos ahora a los 70, estamos con una subvención ahora haciendo un inventario de los 78 municipios para ver si es el primer censo de propiedad abandonada a nivel isla. Que por fin vamos a tener unos datos bien interesantes. Siempre digo al equipo que por los próximos 20 o 30 años va a dictar gran parte de la política pública tiene que ver con esto y permitir a los municipios cuantificar el problema en su comunidad.

**[00:46:39.510] - Glenisse Pagán**

Y como estás viendo ya, estos censos son maravillosos, pero pueden siempre que uno tiene data, tú sabes, depende en manos de quién caiga, podría ser como de mayor inversión en especulación o realmente de uso, como el que CRH quiere que sea más comunitario. ¿Tienes alguna preocupación con eso?

**[00:47:04.430] - Luis Gallardo**

Siempre, siempre tenemos la preocupación.

**[00:47:06.850] - Glenisse Pagán**

¿O vas a mitigar algo por ahí? ¿O qué mensaje damos para que estemos conscientes de cómo usar estas data?

**[00:47:12.780] - Luis Gallardo**

Primero, el proceso de declaración de estorbo público tiene que ser bien transparente. Yo he escuchado cuentos de que residentes de una comunidad visitan la alcaldía y no le quieren dar la lista de las propiedades abandonadas. Pero un inversionista llama y se lo envían por email. Como que he escuchado cuentitos así. Esa lista por ley es pública, la lista de los estorbos públicos es pública, de la misma forma que un residente puede llamar para ver si la casa al lado de la suya fue declarada, pues un inversionista también tiene acceso a esa información porque es pública. Y cuando hablamos de una facultad del Estado como

de declarar estorbo y expropiar, debe ser público. No queremos expropiaciones secretas sin saber que expropio el gobierno. Ahora bien, claro, hay grupos que están siempre velando a ver cuándo sale esa lista porque ellos quieren ir a picar adelante. Pero por otra parte, gran parte de estas propiedades tienen problemas de titularidad y deudas, así que tampoco es que es tan fácil ellos adquirir. Quizás, aún con la lista, sin la ayuda del municipio para adquirir, no logran acceso a las propiedades. Así que sí, es una preocupación que siempre estamos conscientes, tratamos de no publicar esa lista hasta que ya el proceso culmino con su todos los protocolos.

**[00:48:31.780] - Luis Gallardo**

Pero también yo creo mucho en eso de que tenemos que picar a'lante. Comunidad que hace su propio inventario, que nosotros ayudamos a varias comunidades con eso. Con o sin el municipio, hacemos un inventario de la comunidad y preparamos un plan nosotros entre comunidades de qué es lo que queremos con esas propiedades de estas 20 casas, estas 10 para bien asequibles, estas dos hay que demoler para hacer un parque y ese es el plan de la comunidad y presentarlo al municipio eso, ese proactivismo, yo creo que así es que podemos combatir la especulación. Tenemos que ser proactivos y tenemos que picar a'lante y planificar nosotros y decir no, no, esa casa va a ser un huerto para la comunidad del casco urbano de Ponce, por ejemplo.

**[00:49:18.510] - Luis Gallardo**

Aquí está la ordenanza, aquí está el plan, aquí está el fiscal sponsor, aquí están los fondos.

**[00:49:23.180] - Glenisse Pagán**

Participación, democracia. Yo siempre digo, para democracia uno necesita estar presente.

**[00:49:27.760] - Luis Gallardo**

Y tiene que ser bien Proactivo, persistente y paciente.

**[00:49:28.690] - Glenisse Pagán**

Y persistente. Sí, también, otros objetivos. Okey, Bello, o sea. Que tienes esa radiografía. ¿Qué otras iniciativas están trabajando?

**[00:49:42.410] - Luis Gallardo**

Nosotros estamos, mientras estamos trabajando con estos municipios, estamos viendo que hay problemas de acceso a capital. Los mismos bancos de tierras no tienen acceso. Hay personas que quieren comprar viviendas que el banco no les va a financiar porque la vivienda no califica. Nosotros estamos explorando desde el año pasado con diferentes iniciativas tratando de crear el producto financiero, donde una familia que dice, Mira, yo estoy precalificado en el banco, y ya me precalificaron por 150,000 dólares, pero la casa que yo tengo es la que yo quiero, no me la quieren autorizar porque no tiene techo y el banco no financia ese tipo de reparación, pues quizás nosotros podemos hacer un tipo de bridge loan, préstamo de puente, no sé si eso traduce bien, para tratar de hacer un plug-in.

**[00:50:31.130] - Glenisse Pagán**

Exacto, te arreglan el techo y puedes comprarla.

**[00:50:33.190] - Luis Gallardo**

Por cinco años yo te puedo ayudar con este préstamo de puente en lo que tú arreglas la casa y puedes conectarte a un refinanciamiento con una banca privada. Estamos tratando de cocinar unos productos así. Hemos ganado una subvención, incluyendo desde Filantropía PR, para desarrollar esa iniciativa con el fin de que ya para el final de este año o el que viene podemos empezar con unos proyectitos pilotos de... Quizás un dueño de casa que tiene la casa en condición de estorbo público, pero es que no ha podido resolver un problema de título y el problema de título le va a costar 5000 pesos y luego le va a costar 18 000 dólares arreglar el techo. Quizás una persona trabajadora que tiene acceso a mercado, pero él no va a sacar un préstamo comercial para eso. Estamos como que buscando crear un producto para ese tipo de perfil por el momento. Eso es parte del plan a largo plazo.

**[00:51:26.350] - Glenisse Pagán**

¿Y qué más?

**[00:51:29.380] - Luis Gallardo**

Diache, que honestamente...

**[00:51:30.410] - Glenisse Pagán**

Sé que has tenido unos retos.

**[00:51:32.210] - Luis Gallardo**

Sí, claro, los retos siempre son constantes. Luchar contra la burocracia de las agencias es un dolor de cabeza. Pero, nuestra prioridad en este momento es eso, terminar el inventario de todo Puerto Rico. Y mientras identificamos esas lagunas, como lo que es el financiamiento o entidades que pueden rehabilitar propiedades, tratar de utilizar los recursos que tenemos para apoyar a esa iniciativa y crear un ecosistema de vivienda donde podemos ser como un tipo one stop shop para atender el abandono. Estoy hablando ya de cinco años, diez años en el futuro.

**[00:52:12.890] - Glenisse Pagán**

Sí, bueno, eso iba a ser mi próxima y última pregunta, ¿dónde te ves en los próximos tres años? ¿Dónde ves el CRH? ¿Cuál es la visión que tienen?

**[00:52:22.010] - Luis Gallardo**

Espero que gran parte de los municipios de Puerto Rico estén capacitados en correr su propio programa de estorbo público, donde el CRH puede estar dando apoyo en crear bancos de tierra. Yo visualizo de aquí a 10 años muchos bancos de tierra adquiriendo propiedades, financiando la rehabilitación y entregando las propiedades a familias de bajos y medianos ingresos. Yo veo un ecosistema de viviendas funcional, moviéndose. Veo,

creo mucho en el piloto. Es una cuestión de que una cooperativa financia una adquisición de banco de tierra y por ahí para abajo van a venir los demás. Y yo creo que de aquí a 10 años vamos a ver un ecosistema de vivienda sobre las propiedades abandonadas funcional. Yo quisiera decir que va a estar una escala de que puedes resolver los problemas de abandono y de viviendas asequible en Puerto Rico, pero eso obviamente costará billones de dólares. Pero por lo menos sí veo varios bancos de tierras funcionando, alquilando propiedades y familias con un hogar seguro.

**[00:53:19.190] - Glenisse Pagán**

Así será. Luis, ¿cómo sientes que..? Y siempre terminamos con esta pregunta, porque nosotros desde Filantropía tratamos de ser bien intencionales y mover procesos, iniciativas que muevan y avancen hacia la equidad. ¿Cómo tú ves desde CRH y todo lo que has visto y la visión que estás aportando. Yo la veo, pero quiero escuchar de ti si... ¿Cómo sienten que desde su espacio avanzan equidad en Puerto Rico?

**[00:53:57.860] - Luis Gallardo**

Estamos atendiendo comunidades que de una manera desproporcional son víctimas de injusticias ambientales, de concentración de pobreza, de falta de inversión pública. Y ahí está la gran parte de nuestro trabajo, en esas comunidades. Y eso es un trabajo que a veces es difícil cuantificar. Muchas organizaciones sin fines de lucro y fundaciones están como que cuántas cajas entregaste este año de comida y cuántos...

**[00:54:32.230] - Glenisse Pagán**

Y cuántas casas y cuántos techos.

**[00:54:33.070] - Luis Gallardo**

claro, y eso es un trabajo bien importante, sin quitar mérito de las organizaciones que lo hacen. Pero esas organizaciones que realizan trabajos de impacto comunitario, es difícil cuantificar cuántas familias ayudaste por eliminar 20 estorbos en la comunidad. Eso es difícil y lamentablemente, a veces por atajarnos tantos a unas métricas bien frías, hay un

trabajo en la comunidad que no estamos atendiendo y son las comunidades que más son vulnerables y que más necesitan ese apoyo. Así que yo creo que por el espacio donde operamos, por el tipo de población que impactamos de manera directa, sí estamos avanzando la equidad. Además de eso, en la utilización de la propiedad. La utilización tiene que ser un uso que adelante también la equidad en nuestra comunidad. No es concentrar las propiedades en manos de pocas personas, tampoco es que vamos a repartir por ahí casas a dólar, como podemos maximizar la asequibilidad a largo plazo. Y evitarle que si yo te vendo esta casa, que en 10 años la vas a vender para mudarte a otro sitio, y que vas a venderlo para hacer un alquiler corto plazo. Sobre ese pensamiento que tenemos que invertir al momento de reutilizar una propiedad, yo creo que quizás es donde más aporta el CRH para promover la equidad, el desarrollo equitativo.

**[00:55:52.110] - Glenisse Pagán**

Gracias, Luis. Gracias por tu tiempo y gracias por el trabajo que haces desde CRH.

**[00:55:57.760] - Luis Gallardo**

Espero que no me tire tanto en lo filosófico.

**[00:56:01.770] - Glenisse Pagán**

Yo hubiese seguido.

**[00:56:03.400] - Luis Gallardo**

Pero.

**[00:56:04.040] - Glenisse Pagán**

Quiero valorizar tu tiempo. Así que muchas gracias.

**[00:56:07.470] - Luis Gallardo**

Gracias por el espacio.

**[00:56:08.680] - Glenisse Pagán**

Nos vemos en el próximo episodio. Hasta la próxima.