



Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno del Distrito de Planificación Especial del CAÑO MARTÍN PEÑA

Sometido por: Autoridad de Carreteras y Transportación

Departamento de Transportación y Obras Públicas

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUEHT FRICO



7 de diciembre de 2004

Angel Rodríguez Presidente Junta de Planificación Apartado Postal 41119 San Juan, Puerto Rico 00940-1119

Atención: Sylvia Abadía, Área de Planificación Física

PLAN DE USOS DEL TERRENO Y DESARROLLO INTEGRAL PARA EL DISTRITO DE PLANIFICACION ESPECIAL DEL CAÑO MARTIN PEÑA

Estimado ingeniero Rodríguez:

Me place someter ante la Junta de Planificación el Plan de Usos del Terreno y Desarrollo Integral para el Distrito de Planificacion Especial del Caño Martín Peña, para su adopción. Con esta acción, la Autoridad de Carreteras y Transportación da cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución de la Junta de Planificación del 18 de mayo de 2002, la Ley Núm. 489 del 24 de septiembre de 2004 para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña y la Ley 170 del 12 de agosto de 1988 de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Este Plan para el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña propone un desarrollo encaminado a la sustentabilidad, que mejore notablemente la calidad de vida de los residentes del Distrito mediante mecanismos dirigidos a superar la pobreza, a armonizar la relación de las comunidades del Distrito con su entorno natural y a garantizar la permanencia de las comunidades históricas del lugar, con mayor control local sobre los recursos. El modelo de desarrollo construye sobre la capacidad de autogestión prevaleciente en el Distrito.

Este documento es el resultado de un extenso e intenso proceso de planificación participativa. Se celebraron cientos de talleres, mesas redondas, asambleas comunitarias, reuniones, presentaciones, entre otras actividades para propiciar la participación efectiva durante todo el proceso de planificación, de los residentes del Distrito, el sector privado y entidades públicas, incluyendo al Municipio de San Juan. La participación ciudadana en este proceso ha resultado en un documento conocido y avalado por la comunidad, lo que contribuye sin lugar a dudas a su implantación exitosa.

Autoridad de Carreteras y Transportación • Departamento de Transportación y Obras Públicas PO 8ox 42007 • San Juan, Puerto Rico 00940-2007 Tel. (787) 721-8787 Fax (787) 727-9456

Página #2 Angel D. Rodríguez 7 de diciembre de 2004

El Plan para el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña atiende los planteamientos sustantivos efecutados durante el proceso de vista pública, según se explica en los documentos adjunto. Como parte de este proceso, hubo reuniones con el personal técnico y profesional de la Junta de Planificación sobre aspectos concretos del Plan. Desde nuestro punto de vista, se incorporaron las recomendaciones vertidas en estas reuniones.

Con respecto al cumplimiento de este documento con el Artículo 4-C de la Ley de Política Pública Ambiental, el pasado 12 de agosto se envió una carta a la Junta de Calidad Ambiental solicitando que este documento se evaluara como un plan de acción remediativa, y por tanto, como una exclusión categórica. Estamos en espera de que la Junta de Calidad Ambiental tome una determinación final sobre este asunto.

El personal del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña está a su disposición para proveer información adicional o clarificar cualquier asunto. Puede usted comunicarse con la Plan. Lyvia N. Rodríguez Del Valle al (787)729-1594, o al (787)548-4973. Sin más, queda de usted,

Cordialmente,

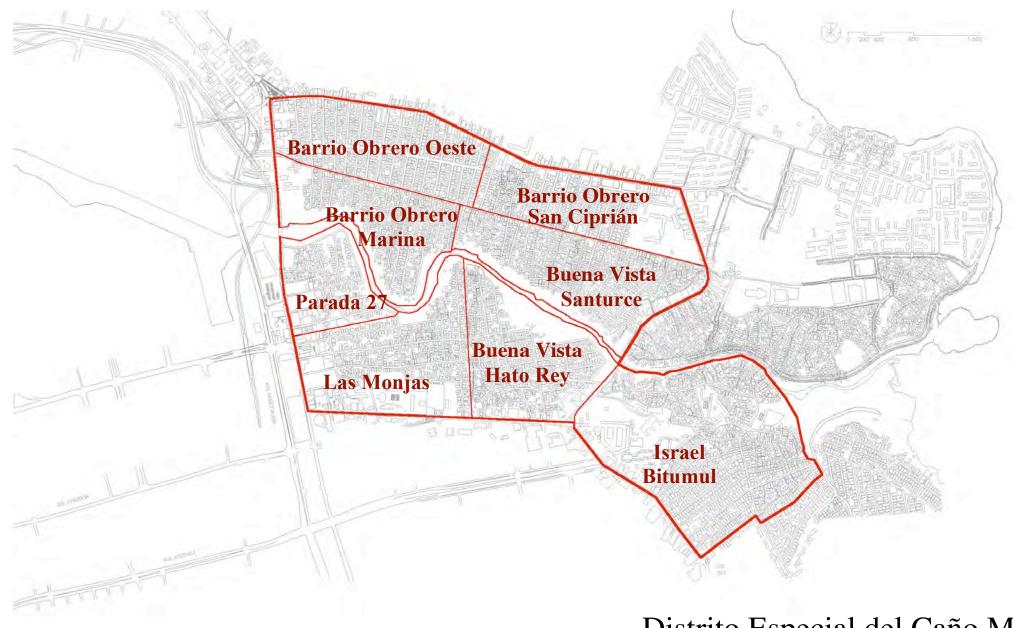
Jack T. Allison Fincher, Ph.D., P.E.

Director Ejecutivo

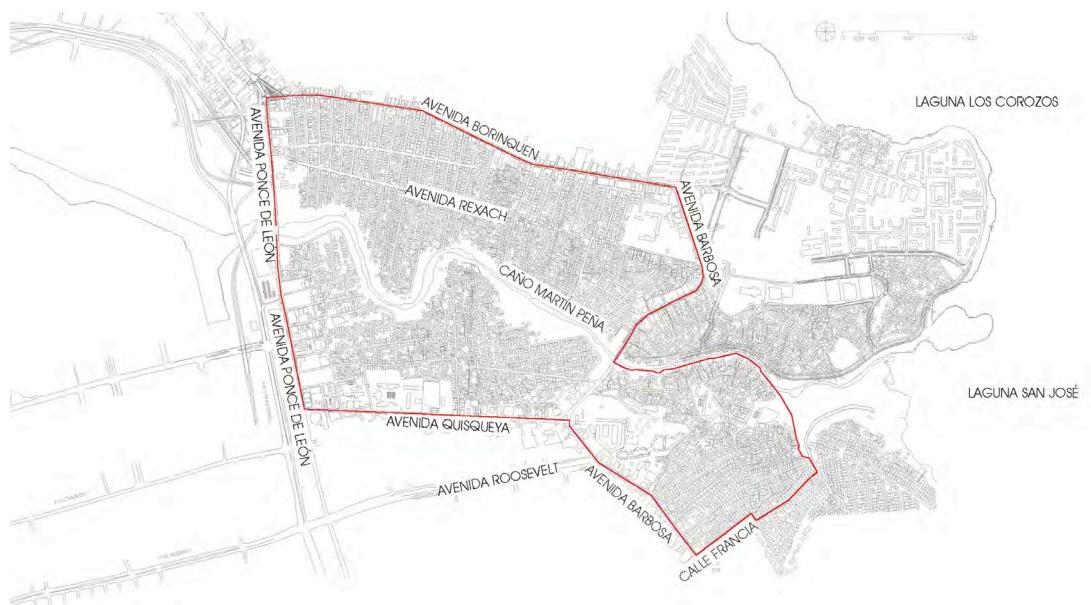
c. José Martínez Laboy, Asesor de la Gobernadora Carlos López, Asesor de la Gobernadora Plan. Gabriel Rodríguez, Oficina de Planificación Estratégica, ACT Plan. Lyvia N. Rodríguez, Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña Mario Núñez, Presidente, Grupo de las Ocho Comunidades, Inc.

Anejos:

- a. Plan de Desarrollo Integral para el Distrito de Planificación Especial del Caflo Martín Peña
- b. Informe de los Paneles Examinadores y anejos
- Informe de atención a los planteamientos sustantivos durante el proceso de vistas públicas y anejos
- d. Ley Núm. 489 del 24 de septiembre de 2004 para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña
- e. Copia de carta enviada a la Junta de Calidad Ambiental, con fecha del 12 de agosto de 2004.



Distrito Especial del Caño Martín Peña



<u>NOTA</u>: Las propuestas que ilustra este Plan para áreas ubicadas fuera de los límites del Distrito no tienen carácter normativo.

Límites del Distrito Especial

EQUIPO DE PLANIFICACIÓN:

Consultores

Emilio Martínez Arquitectos

Principales: Arq. Emilio Martínez Cimadevilla

Arquitecta a cargo: Arq. Sara Rodríguez Torres

Colaboradores: Sr. Alfonso Nieves / Arq. Gilberto de Jesús

Sa. Alexandra Betancourt /Sr. Edgar Díaz Pagán

Documentación histórica: Dr. Aníbal Sepúlveda

Taller de Planificación Social

Principales: Plan. Lucilla Fuller Marvel, A. I. C. P.

Colaboradores: Sra. Ellen Seidmen

Plan. Michelle Sugden Castillo

Plan. María T. Rodríguez / Sa. Sulem

Echevarría

Lcda. Migdalia Carmona Morales

Ocho Punto Com, Inc.

Principales: Plan. Mari A. Villariny

Sr. Juan E. Rosario Maldonado

Dr. Edwin Irizarry Mora / Dr. José I. Alameda

Colaboradores: Sr. Iván Canino

Dr. Lerroy López Morales

Lcdo. Carlos M. Ramírez

Editor Sr. Armindo Nuñez Miranda

EQUIPO DE PLANIFICACIÓN:Colaboradores

Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña

Gerente: Plan. Lyvia N. Rodríguez Del Valle

Sa. Jeannette Santiago Santiago

Coordinador Planificación: Plan. Angel Morales Delgado

Oficina de Participación Sr. Alejandro Cotté Morales, MTS

Ciudadana: Sa. Lumary Soto Nieves, MTS

Sr. Miguel Valentín De León

Sa. Enid Millán Calderón

Departamento de Transportación y Obras Públicas

Secretario Dr. Fernando E. Fagundo Fagundo, PE

Oficina de Comunicaciones Olga I. Vélez Rolón

Autoridad de Carreteras y Transportación

Dr. Jack T. Allison Fincher, PE

Oficina de Estudios Ing. Irma M. García

Ambientales: Ing. Alfonso Vargas Román

Otros consultores

Ambiente e infraestructura CMA – UNIPRO

Censo 2002 Estudios Técnicos Inc.

Planificación y ambiente Plan. Félix I. Aponte Ortiz

Fideicomiso de la Tierra G. Navas y Asociados

Relaciones públicas Marchand ICS Group

Grupo de las Ocho Comunidades

Asociación Buena Vista Florece Inc.

Asociación Damas Salesianas, Inc.

Asociación de Inmigrantes para un Mejor

Futuro, Inc.

Asociación Pro Bienestar Parada 27, Inc.

Barrio Obrero Trabaja, Inc.

Coalición Martín Peña en Acción, Inc

Consejo Vecinal Pro Desarrollo de la Península de Cantera, Inc.

Corporación Desarrolladora de Viviendas de las

Barriadas Israel y Bitumul

Junta de Acción Comunitaria de Bitumul

Junta de Residentes de Buena Vista Santurce

Las Monjas Renace Inc.

Our Big Future, Inc.

Residentes Unidos por Barrio Obrero Marina,

Inc.

Otras organizaciones de base comunitaria

Asociación de Residentes de Villas El Paraíso

Refugiando Nuestra Comunidad Comité Pro

Mejoras Buena Vista Inc.

Tacuafán, Centro Cultural Afroantillano Arturo Alfonso Schomberg

Sector público

AAFET

Administración de Terrenos

Las Monjas Community Board

Tu Propia Comunidad

Administración para el Desarrollo y

Mejoramiento de la Vivienda

Agencia de Protección Ambiental de los

EE.UU.

Autoridad de Acueductos y Alcantarillados

Autoridad de Carreteras y Transportación

Autoridad de Desperdicios Sólidos

Autoridad de Energía Eléctrica

Autoridad de Puertos

Banco de la Vivienda

COFECC

Compañía de Fomento Industrial

Compañía de Parques Nacionales

Compañía de Turismo

Compañía para el Desarrollo de la Península de

Cantera Inc.

Consejo Asesor sobre Asuntos Ambientales

Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los

EE.UU.

Departamento de la Vivienda

Hon. Francisco Junior González

Departamento de Agricultura Municipio de San Juan

Departamento de Recursos Naturales y Servicio Federal de Pesca y Vida Silvestre

Ambiente Servicio Federal de Geología

Departamento de Transportación y Obras Tren Urbano **Públicas**

Universidad de Puerto Rico

Departamento del Trabajo

Advanced Research Directoría de Desarrollo Comunitario

Alianza Puertorriqueña contra la Pobreza Directoría de Urbanismo

Sector privado

Casa Pueblo de Adjuntas

Citibank

Fomento Comercial AC and Associates

Fomento Cooperativo Andrés Mignucci Arquitectos

Hon. Luis Raúl Torres Banco Popular de Puerto Rico

Hon. Margarita Ostolaza Bey Caribbean Temporary Services

Carimar Inc. Hon. José Ortiz Dalliot

Oficina del Comisionado Residente en Centro para la Nueva Economía

Wáshington

Oficina Estatal de Conservación Histórica

GC Reciclaje, Inc. PT Oficina para el Financiamiento Socioeconómico

y la Autogestión de las Comunidades Corporación para el Desarrollo del Viejo San Juan Oficina para el Mejoramiento de las Escuelas

Públicas COFECC

Instituto de Cultura Puertorriqueña Doral Bank

Junta de Calidad Ambiental Elio F. Martínez Joffre Arquitecto

Junta de Planificación Fundación Comunitaria de Puerto Rico

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Pe	Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña
--	---

Fundación Enrique Martí Coll

G. Management Corporation

Interlink

Las Flores Metalarte, Inc.

Liga de Cooperativas

Lockwood Financial Advisors

McCloskey, Mullet & Bonín

Marvel & Marchand Arquitectos

Neighborhood Reinvestment Corporation

Popular Mortgage

Programa del Estuario de la Bahía de San Juan

San Juan Board of Realtors

Small Business Development Network

Tienda Juan del Pueblo

Universidad Interamericana

Universidad Metropolitana

Universidad del Sagrado Corazón

URS-Caribe

Conferenciantes invitados a talleres con la comunidad

Ing. Alexis Massol, Casa Pueblo de Adjuntas

Dr. Carlos Padín, UMET

Sr. Celso Rivera, Tienda Juan del Pueblo Inc.,

P.T.

Comité de Realojo del Consejo Vecinal Pro

Desarrollo de la Península de Cantera

Sr. Enrique Vélez, ADMVI

Dr. Francisco Jordán, UPR

Ing. Jorge Rivera Jiménez, Depto. Vivienda

Sr. Julio Henriquez, Dudley St. Initiative

Dra. Lilliana Cotto, UPR

Lcdo. Luis Muñiz Argüelles, UPR

Sra. Mabel Román, Península de Cantera

Lcda. María Hernández

Sr. Nelson Santos, Proyecto PUEDES

Sr. José Santiago Reíllo, Península de Cantera

Arq. Robert Alsina, Municipio de San Juan

Plan. Sylvia Abadía, Junta de Planificación

Sr. Tubal Padilla, Neighborhood Reinvestment

Corporation

Otros Colaboradores:

Arq. Annette Ramos

Arq. César López López

Plan. Deepak Lamba

Arq. Jennifer Lugo

Arq. José R. Ramírez

Arq. Magdalena Campo

Arq. Ricardo Medina

Plan. Rommel Alfonseca

Plan. Luz Celenia Castellanos

Reconocemos además a los cientos de residentes y comerciantes del Distrito, estudiantes, profesores y otros ciudadanos particulares que participaron del proceso.

NOTA: Todas las fotografías que aparecen en este documento fueron tomadas por personal de Emilio Martínez Arquitectos, Ocho Punto Com, Inc., Taller de Planificación Social o la Autoridad de Carreteras y Transportación, a menos que se indique lo contrario.

INDICE GENERAL:

	ТЕМА	PÁGINA
	EQUIPO DE PLANIFICACIÓN	i
	ABREVIATURAS	
I	INTRODUCCIÓN	
Α.	ALCANCE Y CONTENIDO	I.1
	PROYECTO ENLACE DEL CAÑO MARTÍN PEÑA	I.4
	Itinerario general	I.7
	LAS BASES DEL PLAN	1.7
	Resolución de la Junta de Planificación	I.7
	Los objetivos del Plan	I.8
	Los procesos de coordinación	I.8
	Delimitación del Distrito Especial	I.9
	Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial	I.9
В.	del Caño Martín Peña METODOLOGÍA	I.9
В.	ENFOQUE	I.10
	Enfoque integral e interdisciplinario	I.10 I.10
	Trabajos relacionados al dragado	I.10
	Planificación participativa	I.10
	Participación de los residentes del Distrito	I.11
	Participación del sector gubernamental en el proceso de planificación	I.12
	ELABORACIÓN DEL PLAN	I.14
	Las fases de elaboración del Plan	I.14
	Los periodos de planificación	I.14
	Metodología utilizada por fases	I.15
	Diagnóstico	I.15
	Prognosis y desarrollo del escenario seleccionado	I.18

	ТЕМА	PÁGINA	ТЕМА	PÁGINA
Α.	CONTEXTO HISTÓRICO	II.1	Desperdicios sólidos	III.8
110	Origenes	II.2	ESTADO DE LA INFRAESTRUCTURA	III.9
	Cangrejos	II.2	Sistema de alcantarillado sanitario	III.9
	El puente de Martín Peña	II.3	Sistema de alcantarillado pluvial	III.11
	Santurce	II.4	Sistema de distribución de agua potable	III.15
	SIGLO XX	II.4	Energía eléctrica	III.18
	La modalidad planificada: la ocupación ordenada del territorio	II.6	Comunicaciones Sistema telefónico	III.19 III.19
	La modalidad no planificada: ocupación espontánea del territorio	II.7	Sistema de cable TV	III.19 III.19
	Características socio-económicas de estas comunidades	II.9	ASPECTO DE LA TRANSPORTACIÓN	III-19
	Santurce, el nuevo centro de la capital	II.12	Análisis de la Estructura Urbana	III-20
	La rehabilitación en sitio	II.15	Morfología: textura urbana	III.20
	Hacia un papel protagónico de las comunidades en busca de su	II.16	Morfología: trama urbana	III.23
	permanencia	11.10	Morfología: masas urbana	III.24
	ANTECEDENTES DE ESTE PLAN	II.17	Espacios públicos	III.26
В.	EL CONTEXTO REGIONAL	II.21	Paisaje urbano	III.28 III.28
	ENTORNO INMEDIATO DEL DISTRITO	II.21	Condición de las estructuras Altura de las estructuras	III.28 III.31
	EL DISTRITO EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE SAN JUAN	II.23	Uso de estructuras	III.31
	EL ESTUARIO DE LA BAHÍA DE SAN JUAN	II.24	LA NECESIDAD DE VIVIENDA	III.31
	PANORAMA ECONÓMICO REGIONAL	II.24	Ocupación y población	III.33
	Composición Industrial de San Juan	II.25	Tenencia de Vivienda	III.33
	Proyectos de impacto económico en la región	II.26	Composición de los hogares	III.33
	Impacto de las estaciones del Tren Urbano sobre el Distrito	II.27	Situación económica	III.34
	Impactos de la globalización	II.30	Condición de la vivienda	III.35
	Desenvolvimiento futuro de la economía del país	II.31	Hacinamiento	III.35
	SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN LA REGIÓN	II.34	Preferencias de realojo	III.35
	Algunos datos sobre la necesidad de vivienda en la región de San	II.35	La tenencia de la tierra	III.36
	Juan	TT 45	Retos y oportunidades	III.37
	La vivienda para la venta	II.37 II.37	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	III.38
	La vivienda para alquiler	11.3 /	Posibilidad de desplazamiento involuntario	III.39
Ш	ELEMENTOS PRINCIPALES DEL DIAGNÓSTICO		Capital social	III.41
ш	ELEMENTOS I KINCII ALES DEL DIAGNOSTICO		Retos y oportunidades	III.41
	SITUACIÓN AMBIENTAL	III.1	Aspectos limitantes	III.42
	El Caño Martín Peña	III.1	Oportunidades	III.43
	Topografía y condición de inundabilidad	III.2		
	Suelos	III.7		

V.1-15

V.1-16

Red vial

Avenidas de importancia regional y local

V.1-49

V.1-52

Energía eléctrica

Comunicaciones

	Тема	PÁGINA		ТЕМА	PÁGINA
	Vías de importancia comunitaria	V.1-58		Comunidades al norte del Caño Martín Peña	V.1-11
	Calles de terecer orden Intervenciones en calles existentes	V.1-59 V.1-59	V.2.	DESARROLLO DE VIVIENDA	
	Callejones	V.1-59		EL BROCEGO DE DE LLOIO VILA VINVENDA DE REEMBLAZO	17.2.2
	Paseo del caño	V.1-70	Α.	EL PROCESO DE REALOJO Y LA VIVIENDA DE REEMPLAZO	V.2-2 V.2-2
	Plazas Plazas	V.1-75 V.1-80		MARCO LEGAL	
	Plazas Plazas frente al agua	V.1-80 V.1-80		Cumplimiento con los parámetros federales para la preparación de	V.2-4
	Plazas lineales	V.1-80 V.1-82		un Plan de Realojo	37.2 (
	Instalaciones recreativas	V.1-82 V.1-82		PROGRAMA DE ADQUISICIÓN Y REALOJO	V.2-6
	Arborización de espacios públicos	V.1-82 V.1-82		Objetivos de la estrategia	V.2-6
	Mobiliario urbano	V.1-82 V.1-83		Orientación a los afectados	V.2-6
	Comunidades al norte del Caño	V.1-83		Preferencia y opciones de realojo	V.2-7
	Comunidades al sur del Caño	V.1-84		Preferencias sobre la tipología de la vivienda de reemplazo	V.2-9
	Paseo del Caño	V.1-84		Hogares con necesidades especiales y vivienda con servicios de	V.2-10
C .	ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD CON LOS INSTRUMENTOS	V.1-86		apoyo	17.0.10
	VIGENTES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO			Vivienda asistida para personas de edad avanzada	V.2-10 V.2-12
	DISPOSICIONES APLICABLES: PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL	V.1-86		Realojo fuera del Distrito	V.2-12 V.2-12
	MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN		В.	La vivienda temporera ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO DE NUEVA VIVIENDA	V.2-12 V.2-13
	Estrategias generales	V.1-86	В.	PROGRAMA DE DESARROLLO DE NUEVA VIVIENDA PROGRAMA DE DESARROLLO DE NUEVA VIVIENDA	V.2-13 V.2-14
	Estrategias específicas	V.1-87			
	Clasificación de suelos	V.1-89		Los objetivos del programa	V.2-14
	Zonificación	V.1-90		Proyectos de usos mixtos e ingresos mixtos en los terrenos de mayor	V.2-14
	Comunidades al sur del Caño	V.1-90		tamaño	V 2 16
	Distritos sobrepuestos	V.1-91		Proyectos de usos mixtos en los corredores principales y vías de importancia comunitaria	V.2-16
	DISPOSICIONES APLICABLES: REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL	V.1-93		Desarrollo de estructuras de uso residencial dentro de las	V.2-18
	DE SANTURCE			comunidades	V.2-10
	Zonificación	V.1-94		Desarrollo de proyectos a lo largo del Paseo del Caño	V.2-20
	ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD	V.1-96		En síntesis	V.2-20 V.2-20
	Guías normativas de reforma urbana	V.1-97		Análisis de compatibilidad con el Plan de Ordenación Territorial	V.2-20 V.2-20
	Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de San	V.1-97		de San Juan	V.2 20
	Juan		C .	ESTRATEGIA DE FINANCIACIÓN	V.2-25
	Planes especiales temáticos	V.1-97	O.	Objetivos de la estrategia	V.2-25
	Reglamento	V.1-98		Programa de Financiación	V.2-26
	Clasificación del suelo	V.1-100			
	Calificación del suelo	V.1-101		La capacidad económica de los hogares	V.2-26
	Distritos sobrepuestos	V.1-101		Los mecanismos de financiación	V.2-28
	Distritos de aplicación general	V.1-105		Proyectos de ingresos mixtos en los terrenos de mayor tamaño	V.2-29
	Distritos de ordenación subyacentes	V.1-106		Proyectos a lo largo de los corredores principales	V.2-29
	Reglamento de Zonificación Especial de Santurce	V.1-110			

	ТЕМА	PÁGINA		ТЕМА	PÁGINA
	Nueva vivienda y rehabilitación de viviendas existentes al interior de	V.2-30		Instituciones de apoyo	V.3-4
	las comunidades Proyectos desarrollados por la comunidades	V.2-30	B .	ESTRATEGIAS PARA FOMENTAR EL DESARROLLO ECOCNÓMICO COIMUNITARIO EN EL DISTRITO	V.3-4
	Mecanismos de financiación para estrategias particulares	V.2-31		LA ECONOMÍA	V.3-4
	Construcción de nuevas viviendas de dos plantas, para dos hogares: "El Combo"	V.2-31		APROVECHANDO LAS OPORTUNIDADES DE NEGOCIOS Empresas comunitarias de construcción liviana	V.3-9 V.3-9
	Vivienda para personas con necesidades especiales	V.2-31		Centro de distribución de provisiones y alimentos	V.3-9
	Viviendas de alquiler Estructuras de uso mixto: vivienda con espacios comerciales Rehabilitación y modificación de estructuras existentes	V.2-31 V.2-32 V.2-32		Empresas de manejo integrado de residuos: recogido y reciclaje, reducción, composta, reuso y disposición del remanente	V.3-10
	Proyecto HOPE VI	V.2-32 V.2-32		Mantenimiento de edificios y viviendas	V.3-11
	Proyectos de Sección 8	V.2-32		Actividades económicas dirigidas a proveer servicios básicos	V.3-11
	Capitalización inicial	V.2-33		Vivienda especial para envejecientes	V.3-11
	Desarrollo de terrenos	V.2-34		Centro de servicios de salud	V.3-11
	Fondos de realojo	V.2-34		Periodo comunitario	V.3-12
	COSTOS GLOBALES ESTIMADOS DE LA NUEVA VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REALOJO	V.2-35		Centro de Interpretación del Estuario de San Juan	V.3-12
D.	REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA EN SU SITIO	V.2-38		Teatro y centro cultural comunitario	V.3-12
D .	Objetivos de la estrategia	V.2-39		Otros tipos de negocios	V.3-13
	Programas de Préstamos y Donativos de Fondos y Materiales	V.2-40		Negocios a la orilla del Caño	V.3-13
	Programa de Capacitación a las Organizaciones de Base	V.2-40		Quioscos	V.3-13 V.3-13
	Comunitaria y Liderato Comunitario	V.2-40		Alquiler de kayaks y paseos en bote Mercados especializados	V.3-13 V.3-13
	Programas de Ayuda Mutua y Esfuerzo Propio	V.2-41		Negocios para atender necesidades y destrezas especiales de los	V.3-13 V.3-13
		V.2-41 V.2-41		residentes del Distrito	7.5 15
	Programas Técnico y Colaborativo			Otros relacionados	V.3-13
E .	ESTRATEGIA PARA LA PARTICIPACIÓN COMUNITARIA EN EL DESARROLLO Y REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA	V.2-43		LA ECONOMÍA INFORMAL	V.3-14
	Objetivos de la estrategia	V.2-43		Acciones propuestas para actividades informales con impacto	V.3-15
	Mecanismos de participación ciudadana en el desarrollo de	V.2-43		ambiental a las áreas residenciales del Distrito Acciones propuestas para actividades informales afectadas por los	V.3-15
				procesos de realojo	V.3-13
	Divulgación y orientación a la comunidad Desarrollo y administración de viviendas	V.2-44 V.2-44		LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE DESARROLLO ECONÓMICO	V.3-16
	Asistencia técnica y recursos	V.2-44 V.2-45		COMUNITARIO PROPUESTAS	, ,,
	Asistencia tecinea y recaisos	V.2 13		FOMENTANDO EL EMPLEO	V.3-17
V.3 .	ASPECTO SOCIOECONÓMICO			Pago de un diferencial salarial a los residentes empleados por los desarrolladores de proyectos en el Distrito financiados con fondos	V.3-17
A.	ENFOQUE	V.3-1		públicos Fomentando la Creación de Activos de Capital	V.3-18
	Desarrollo económico comunitario	V.3-2		Cuentas para el desarrollo individual	V.3-18 V.3-18
	Capital social	V.3-3		Cuchins para of uesarrono murriduar	7.0-10
	-				

	Тема	PÁGINA		ТЕМА	Página
	Cooperativa de ahorro y crédito	V.3-20		Empleo	V.3-35
	Corporaciones especiales propiedad de trabajadores	V.3-21		Fideicomiso de Terrenos	V.3-35
	Emprendimientos conjuntos	V.3-22		Mecanismos de capitalización	V.3-35
•	1			DESARROLLO DEL CAPITAL SOCIAL	V.3-35
C .	ESTRATEGIAS PARA FOMENTAR EL DESARROLLO DEL	V.3-22	E .	FINANCIACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN	V.3-36
	CAPITAL SOCIAL EN EL DISTRITO PROGRAMA DE DESARROLLO SOCIAL Y COMUNITARIO	V.3-23		Fondo para las actividades de desarrollo económico comunitario	V.3-36
	Auditorías de capital social	V.3-23 V.3-23		Desarrollo del acervo de capital social	V.3-37
	Mecanismos de rendición de cuentas	V.3-23 V.3-23		Desarrollo de fondos propios	V.3-37
			X 77	ADLICACIÓN DE LOC ELEMENTOS CENEDALES DE LA	
	Planes de desarrollo de liderazgo y organización comunitaria	V.3-24	VI	APLICACIÓN DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LA	
	Consolidación del G-8	V.3-24 V.3-24		ESTRATEGIA A LAS COMUNIDADES	
	Foros de discusión pública La cultura y el capital social	V.3-24 V.3-24			
	La nueva escuela comunitaria	V.3-24 V.3-24	VI.	INTRODUCCIÓN	VI-1
	Bancos de tiempo comunitario	V.3-25			
	Servicios de orientación y referido	V.3-26	VI.1	BARRIO OBRERO OESTE	VI.1-1
	Seguridad	V.3-26			
	Servicios de salud preventivos	V.3-27		ESTRATEGIA FÍSICO- ESPACIAL	VI.1-2
	Servicios a envejecientes	V.3-28		Intervenciones Básicas Requeridas	VI.1-4
	Servicios a los inmigrantes	V.3-29		Plan de usos del terreno	VI.1-5
D.	IMPLANTACIÓN POR FASES	V.3-29		Red vial/ Parcelación/ Paisaje urbano	VI.1-7
D .	CORTO PLAZO	V.3-29 V.3-29		Intervención a corto plazo	VI.1-10
	DESARROLLO ECONÓMICO COMUNITARIO	V.3-30		Intervención a mediano plazo Intervención a largo plazo	VI.1-12 VI.1-14
	Establecimiento del Programa de Desarrollo de Empresas y	V.3-30		Mejoras propuestas a la avenida A	V1.1-12 VI.1-10
	Capacitación para el Empleo	,,,,,		Mejoras propuestas a la avellua A	V 1.1-1(
	Empresas comunitarias	V.3-31		ESTRATEGIA DE VIVIENDA POR COMUNIDAD	VI.1-18
	Empleo	V.3-31		Oportunidades y recursos	VI.1-18
	Fideicomiso de Terrenos	V.3-32		Condiciones limitantes	VI.1-18
	Mecanismos de capitalización	V.3-32		Realojo	VI.1-18
	DESARROLLO DEL CAPITAL SOCIAL	V.3-32		Viviendas de reemplazo	VI.1-19
	MEDIANO PLAZO	V.3-33		Financiación	VI.1-19
	DESARROLLO ECONÓMICO COMUNITARIO	V.3-33			
	Programa de Desarrollo de Empresas y Empleo	V.3-33		ESTRATEGIAS DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO	VI.1-19
	Empleo	V.3-33		Los problemas identificados	VI.1-20
	DESARROLLO DEL CAPITAL SOCIAL	V.3-33		Potencialidades, recursos y oportunidades	VI.1-20
	LARGO PLAZO DEGA PRO LA ESCAVÁNICA COMUNITADA	V.3-34		Estrategias de desarrollo con apoyo de la entidad rectora	VI.1-21
	DESARROLLO ECONÓMICO COMUNITARIO Programa de Desarrollo de Empresas y Capacitación para el	V.3-34 V.3-34	T7T #	BARRIO ORRERO CAN CIRRIÁN	T.T. A. 4
	Empresas comunitarias	V.3-34 V.3-34	VI.2	BARRIO OBRERO SAN CIPRIÁN	VI.2-1
	Empresas comunicarias	v.J-J-1			

	Тема	PÁGINA		ТЕМА	PÁGINA
	ESTRATEGIA FÍSICO- ESPACIAL	VI.2-2			
	Intervenciones Básicas Requeridas	VI.2-4		ESTRATEGIAS DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO	VI.3-18
	Plan de usos del terreno	VI.2-5		Los problemas identificados	VI.3-18
	Red vial/ Parcelación/ Paisaje urbano	VI.2-7		Potencialidades, recursos y oportunidades	VI.3-19
	Intervención a corto plazo	VI.2-10		Estrategias de desarrollo con apoyo de la entidad rectora	VI.3-19
	Intervención a mediano plazo	VI.2-12			
	Intervención a largo plazo	VI.2-14	VI.4	BUENA VISTA SANTURCE	VI.4-1
	Intervención propuesta para el sector San Ciprián	VI.2-16			
	Dibujo tridimensional de la intervención propuesta para el sector	VI.2-17		ESTRATEGIA FÍSICO- ESPACIAL	VI.4 -2
	San Ciprián			Intervenciones Básicas Requeridas	VI.4-4
	Urbanización de terrenos alrededor de la escuela Albert Einstein	VI.2-18		Plan de usos del terreno	VI.4-5
				Red vial/ Parcelación/ Paisaje urbano	VI.4-7
	ESTRATEGIA DE VIVIENDA POR COMUNIDAD	VI.2-19		Intervención a corto plazo	VI.4-10
	Oportunidades y recursos	VI.2-19		Intervención a mediano plazo	VI.4-12
	Condiciones limitantes	VI.2-19		Intervención a largo plazo	VI.4-14
	Realojo	VI.2-20		Condición propuesta calle diagonal	VI.4-16
	Viviendas de reemplazo	VI.2-20		Condición propuesta	VI.4-17
	Financiación	VI.2-20			
				ESTRATEGIA DE VIVIENDA POR COMUNIDAD	VI.4-18
	ESTRATEGIAS DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO	VI.2-21		Oportunidades y recursos	VI.4-18
	Los problemas identificados	VI.2-21		Condiciones limitantes	VI.4-18
	Potencialidades, recursos y oportunidades	VI.2-22		Realojo	VI.4-18
	Estrategias de desarrollo con apoyo de la entidad rectora	VI.2-22		Viviendas de reemplazo	VI.4-19
	P. P. P. C. C. P. C.			Financiación	VI.4-19
VI.3	BARRIO OBRERO MARINA	VI.3-1			T-T- 4 A.O.
	P. P.			ESTRATEGIAS DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO	VI.4-20
	ESTRATEGIA FÍSICO- ESPACIAL	VI.3-2		Los problemas identificados	VI.4-20
	Intervenciones Básicas Requeridas	VI.3-4		Potencialidades, recursos y oportunidades	VI.4-20
	Plan de usos del terreno	VI.3-5		Estrategias de desarrollo con apoyo de la entidad rectora	VI.4-22
	Red vial/ Parcelación/ Paisaje urbano	VI.3-7	X77 =	DADADA AF	7.77 F 4
	Intervención a corto plazo	VI.3-10	VI.5	PARADA 27	VI.5-1
	Intervención a mediano plazo	VI.3-12		Form on the Control of the Control o	X/I = 0
	Intervención a largo plazo	VI.3-14		ESTRATEGIA FÍSICO- ESPACIAL	VI.5-2
				Intervenciones Básicas Requeridas	VI.5-4
	ESTRATEGIA DE VIVIENDA POR COMUNIDAD	VI.3-16		Plan de usos del terreno	VI.5-5
	Oportunidades y recursos	VI.3-16		Red vial/ Parcelación/ Paisaje urbano	VI.5-7
	Condiciones limitantes	VI.3-16		Intervención a corto plazo	VI.5-10
	Realojo	VI.3-16		Intervención a mediano plazo	VI.5-12
	Viviendas de reemplazo	VI.3-16		Intervención a largo plazo	VI.5-13
	Financiación	VI.3-17		Cortes de calle	VI.5-14

	Тема	PÁGINA		ТЕМА	PÁGINA
			X/I 7	DHEMA WICTA HATO DEW	VII 7 1
	ESTRATEGIA DE VIVIENDA POR COMUNIDAD	VI.5-17	VI.7	BUENA VISTA HATO REY	VI.7-1
	Oportunidades y recursos	VI.5-17 VI.5-17		ESTRATEGIA FÍSICO- ESPACIAL	VI.7-4
	Condiciones limitantes	VI.5-17 VI.5-17		Intervenciones Básicas Requeridas	VI.7-4
	Realojo	VI.5-17 VI.5-17		Plan de usos del terreno	VI.7-5
	Viviendas de reemplazo	VI.5-17 VI.5-17		Red vial/ Parcelación/ Paisaje urbano	VI.7-7
	Financiación	VI.5-18		Intervención a corto plazo	VI.7-7 VI.7-10
	1 muncheston	V 110 10		Intervención a corto piazo Intervención a mediano plazo	VI.7-12 VI.7-12
	ESTRATEGIAS DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO	VI.5-18		Intervención a largo plazo	VI.7-12 VI.7-14
	Los problemas identificados	VI.5-19		Cortes de calles	VI.7-10 VI.7-10
	Potencialidades, recursos y oportunidades	VI.5-19		Cortes de curies	V 1.7 1
	Estrategias de desarrollo con apoyo de la entidad rectora	VI.5-20		ESTRATEGIA DE VIVIENDA POR COMUNIDAD	VI.7-18
	g			Oportunidades y recursos	VI.7-18
VI.6	LAS MONJAS	VI.6-1		Condiciones limitantes	VI.7-18
				Lugar de preferencia de los Hogares en caso de ser realojados	VI.7-18
	ESTRATEGIA FÍSICO- ESPACIAL	VI.6 -2		Impacto de realojo	VI.7-18
	Intervenciones Básicas Requeridas	VI.6-4		Opciones de Realojo	VI.7-19
	Plan de usos del terreno	VI.6-5		Financiación	VI.7-19
	Red vial/ Parcelación/ Paisaje urbano	VI.6-7			
	Intervención a corto plazo	VI.6-10		ESTRATEGIAS DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO	VI.7-20
	Intervención a mediano plazo	VI.6-12		Los problemas identificados	VI.7-21
	Intervención a largo plazo	VI.6-14		Potencialidades, recursos y oportunidades	VI.7-21
	Cortes de calle	VI.6-16		Estrategias de desarrollo con apoyo de la entidad rectora	VI.7-21
	Proyección tridimensional de la propuesta para la zona de Las	VI.6-18			
	Gladiolas		VI.8	ISRAEL-BITUMUL	VI.8-1
	Tridimensional del sector entre Buena Vista Hato Rey y Las Monjas	VI.6-19			
				ESTRATEGIA FÍSICO- ESPACIAL	VI.8-2
	ESTRATEGIA DE VIVIENDA POR COMUNIDAD	VI.6-20		Intervenciones Básicas Requeridas	VI.8-4
	Oportunidades y recursos	VI.6-20		Plan de usos del terreno	VI.8-5
	Condiciones limitantes	VI.6-20		Red vial/ Parcelación/ Paisaje urbano	VI.8-7
	Lugar de preferencia de los Hogares en caso de ser realojados	VI.6-20		Intervención a corto plazo	VI.8-10
	Impacto de realojo	VI.6-20		Intervención a mediano plazo	VI.8-12
	Opciones de Realojo	VI.6-21		Intervención a largo plazo	VI.8-14
	Financiación	VI.6-21		Cortes de calles	VI.8-16
	ESTRATEGIAS DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO	VI.6-22		ESTRATEGIA DE VIVIENDA POR COMUNIDAD	VI.8-19
	Los problemas identificados	VI.6-22		Oportunidades y recursos	VI.8-19
	Potencialidades, recursos y oportunidades	VI.6-23		Condiciones limitantes	VI.8-19
	Estrategias de desarrollo con apoyo de la entidad rectora	VI.6-23		Lugar de preferencia de los Hogares en caso de ser realojados Impacto de realojo	VI.8-20 VI.8-20

ı ıaıı c	le Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caí TEMA	PÁGINA	Тема	Indice Genera PÁGINA
	Opciones de Realojo	VI.8-20		
	Financiación	VI.8-20	GLOSARIO	
	ESTRATEGIAS DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO	VI.8-22	BIBLIOGRAFÍA	
	Los problemas identificados	VI.8-22		
	Potencialidades, recursos y oportunidades Estrategias de desarrollo con apoyo de la entidad rectora	VI.8-22 VI.8-23		
П	INSTRUMENTOS DE IMPLANTACIÓN			
A.	LA CORPORACIÓN DEL PROYECTO ENLACE DEL CAÑO MARTÍN PEÑA	VII.3		
	Facultades de la Corporación y mecanismos para apoyar la implantación del Plan	VII.3		
	Junta de Directores	VII.6		
	ESTRUCTURA SUGERIDA	VII.7		
	Oficina de Participación Ciudadana	VII.9		
	Programas bajo la Corporación	VII.9		
	Programa de Ambiente y Urbanismo	VII.10		
	Programa de Vivienda	VII.10		
	Centro de Desarrollo Comunitario	VII.11		
B .	FIDEICOMISO DE LA TIERRA DEL CAÑO MARTÍN PEÑA	VII.12		
	Los terrenos del Fideicomiso	VII.13		
	Atendiendo el problema de titularidad	VII.14		
	Evitando el desplazamiento involuntario	VII.14		
	Diversificando fuentes de ingreso	VII.14		
	Asuntos a atender	VII.15		
Ш	PROGRAMA DE ACTUACIÓN	VIII-1		
	Instituciones responsables por la implantación	VIII-8		
	Estimado de costos	VIII-10		
	Impacto económico de la inversión	VIII-15		
X	INDICADORES			
IX.	INDICADORES	X-1		

III.6

III.7

Alcantarillado pluvial: Área Norte del Distrito

Sistema de transmisión de agua potable: Área Norte del Distrito

III.14

III.16

Indice General

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

FIGURA	TITULO	PÁGINA	FIGURA	TITULO	PÁGINA
III.8	Sistema de transmisión de agua potable: Área Sur del Distrito	III.17	V.1-5	Zonas de inaccesibilidad a servicios: Norte del Caño	V.1-12
III.9	Morfología: Textura urbana del Distrito	III.22	V.1-6	Zonas de inaccesibilidad a servicios: Sur del Caño	V.1-13
			V.1-7	Avenida Rexach	V.1-19
III.10	Morfología: Trama urbana del Distrito	III.25	V.1-8	Ruta de transporte público local	V.1-20
III.11	Morfología: Masas urbanas del Distrito	III.27	V.1-9	Avenida Regional Barbosa	V.1-22
III.12	Condición de las estructuras del Distrito	III.29			
III.13	Altura de las estructuras del Distrito	III.30	V.1-10	Plan de Transportación de la Región Metropolitana de San Juan	V.1-26
III.14	Origen de la concesión de títulos de propiedad sobre el terreno en el	III.36	V.1-11	Sección de vía propuesta por el PTRMSJ	V.1-29
	Distrito		V.1-12	Alternativa para ruta de tranvía	V.1-30
V	ESTRATEGIAS DE DESARROLLO		V.1-13	Tipologías de edificación	V.1-35
V-1	Estrategias de desarrollo para el Distrito	V-2	V.1-14	Edificios multipisos de usos mixtos	V.1-36
V-2	Plan para el Distrito	V-3	V.1-15	Edificio de uso mixto con arcadas	V.1-38
V.1	DESARROLLO FÍSICO-ESPACIAL		V.1-16	Edificio de uso mixto (con apartamentos)	V.1-40
V.1-1	Zona inundable existente: eventos de 100 años	V.1-6	V.1-17	Bloques cerrados de vivienda (tipo "walk-up")	V.1-42
V.1-2	Zona inundable después del dragado: eventos de 100 años	V.1-7	V.1-18	Vivienda "dúplex"	V.1-44
V.1-3	Sistema de alcantarillado sanitario: porciones al norte afectadas por el dragado	V.1-10	V.1-19	Casas en hilera	V.1-46
V.1-4	Sistema de alcantarillado sanitario: porciones al sur afectadas por el	V.1-11	V.1-20	Red vial existente en el Distrito	V.1-50
	dragado		V.1-21	Intervenciones propuestas en la red vial del Distrito	V.1-51

VI.4-13

VI.4-7

FIGURA	TITULO	PÁGINA	FIGURA	TITULO	PÁGINA
VI.6-5	Paisaje urbano- Las Monjas	VI.6-9	VI.8-1	Condición existente y conceptos generales de la estrategia – Israel-Bitumul	VI.8-3
VI.6-6	Intervención a corto plazo - Las Monjas	VI.6-11	VI.8-2	Plan de usos del terreno - Israel-Bitumul	VI.8-5
VI.6-7	Intervención a mediano plazo - Las Monjas	VI.6-13	VI.8-3	Obra pública/ Red vial - Israel-Bitumul	VI.8-6
VI.6-8	Intervención a largo plazo - Las Monjas	VI.6-15	VI.8-4	Plan de calles y parcelas - Israel-Bitumul	VI.8-8
VI.6-9	Cortes de calles – Las Monjas	VI.6-16	VI.8-5	Paisaje urbano- Israel-Bitumul	VI.8-9
VI.6-10	Proyección tridimensional de propuesta en zona de Las Gladiolas	VI.6-18	VI.8-6	Intervención a corto plazo - Israel-Bitumul	VI.8-11
VI.6-11	Tridimensional de sector entre Buena Vista Hato Rey y Las Monjas	VI.6-19	VI.8-7	Intervención a mediano plazo - Israel-Bitumul	VI.8-13
VI.7-1	Condición existente y conceptos generales de la estrategia – Buena Vista Hato Rey	VI.7-3	VI.8-8	Intervención a largo plazo - Israel-Bitumul	VI.8-15
VI.7-2	Plan de usos del terreno - Buena Vista Hato Rey	VI.7-5	VI.8-9	Cortes de calles - Israel-Bitumul	VI.8-16
VI.7-3	Obra pública/ Red vial - Buena Vista Hato Rey	VI.7-6	VII	INSTRUMENTOS DE IMPLANTACIÓN	
VI.7-4	Plan de calles y parcelas - Buena Vista Hato Rey	VI.7-8	VII.1	Algunos atributos de la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña	VII-5
VI.7-5	Paisaje urbano- Buena Vista Hato Rey	VI.7-9	VII.2	Algunas funciones y capacidades de la Corporación del Proyecto	VII-5
VI.7-6	Intervención a corto plazo - Buena Vista Hato Rey	VI.7-11	V 11.2	ENLACE del Caño Martín Peña	VII-3
VI.7-7	Intervención a mediano plazo - Buena Vista Hato Rey	VI.7-13	VII.3	Estructura sugerida de la Corporación del Proyecto ENLACE	VII-8
VI.7-8	Intervención a largo plazo - Buena Vista Hato Rey	VI.7-15	VIII	PROGRAMA DE ACTUACIÓN	
VI.7-9	Cortes de calles – Buena Vista Hato Rey	VI.7-16	VIII.1-1	Porcentaje del estimado total de costos a invertir por categoría	VIII13

Plan de	Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial	Cano Martin Pena
FIGURA	TITULO	PÁGINA
VIII.1-2	Porcentaje del estimado total de costos a invertir por etapa	VIII-13

IX

INDICADORES

Indice General

TABLA TITULO PÁGINA CONTEXTO REGIONAL E HISTÓRICO II II.1 Composición Industrial, Municipio de San Juan, 2004 II.26 V ESTRATEGIAS DE DESARROLLO Arborización para la red vial V.1-1V.1-83 V.2**DESARROLLO DE VIVIENDA** V.2-1 Preferencia de permanecer en el Distrito ante proceso de realojo, por V.2-8**INDICE GENERAL:** comunidad V.2-2Preferencia de realojo de residentes que viven en el área impactada por V.2-8el dragado y en otros sectore del Distrito **Tablas** V.2-3Resumen de la estrategia de desaarrollo de vivienda V.2-22 V.2-4Ejemplos del cálculo de subsidio requerido por nivel de ingresos, según V.2-27 las categorías de HUD Estructuras y hogares afectados por la Intervención Básica Requerida a V.2-5V.2-37corto plazo, necesidad de vivienda de realojo en las comunidades y vivienda propuesa por el desarrollo físico-espacial a corto plazo, por comunidad Resumen de los estimados de las unidades de vivienda y los costos V.2-6V.2-38 totales de la estrategia de vivienda nueva y vivienda rehabilitada a corto, mediano y largo plazo Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda V.2-7V.2-47 DESARROLLO SOCIOECONÓMICO **V.3**

	General	

TABLA	TITULO	PÁGINA	TABLA	Titulo	PÁGINA
V.3-1	Fuente de fondos del Gobierno Federal	V.3-38	VIII.2	Supuestos metodológicos para el cálculo de los impactos macroeconómicos	V1II-6
V.3-2	Fuentes de financiación para las Actividades Empresariales	V.3-44	VIII.3	Estimado de costos para las intervenciones básicas requeridas en el	V1II-12
V.3-3	Fuentes de fondos en fundaciones e iglesias	V.3-45	V 111.5	Distrito	V 111-12
VI	APLICACIÓN DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LA ESTRATEGIA A LAS COMUNIDADES		VIII.4	Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por comunidad	V1II-14
VI.1.1	Barrio Obrero Oeste: Intervenciones básicas requeridas	V1.1-4	VIII.5	Impacto económico total de la inversión asociada a las interveciones básicas requerinas	V1II-17
VI.2.1	Barrio Obrero San Ciprián: Intervenciones básicas requeridas	V1.2-4	VIII.6	Impacto económico de la inversión asociada a las intervenciones básicas	V1II-18
VI.3.1	Barrio Obrero Marina: Intervenciones básicas requeridas	V1.3-4		requeridas, a corto plazo (1 a 5 años)	
VI.4.1	Buena Vista Santurce: Intervenciones básicas requeridas	V1.4-4	VIII.7	Impacto económico de la inversión asociada a las intervenciones básicas requeridas, a mediano plazo (5 a 10 años)	V1II-19
VI.5.1	Parada 27: Intervenciones básicas requeridas	V1.5-4	VIII.8	Impacto económico de la inversión asociada a las intervenciones básicas requeridas, a largo plazo (10 a 15 años)	V1II-20
VI.6.1	Las Monjas: Intervenciones básicas requeridas	V1.6-4	VIII.9	Estimado de costos de las interveciones básicas requeridas por etapa:	V1II-23
VI.7.1	Buena Vista Hato Rey: Intervenciones básicas requeridas	V1.7-4	V 111.)	Barrio Obrero Oeste	V 111-23
VI.8.1	Israel-Bitumul: Intervenciones básicas requeridas	V1.8-4	VIII.10	Estimado de costos de las interveciones básicas requeridas por etapa: Barrio Obrero San Ciprián	V1II-24
VII	INSTRUMENTOS DE IMPLANTACIÓN		VIII.11	Estimado de costos de las interveciones básicas requeridas por etapa: Barrio Obrero Marina	V1II-26
VIII	PROGRAMA DE ACTUACIÓN		VIII.12	Estimado de costos de las interveciones básicas requeridas por etapa: Buena Vista Santurce	V1II-27
VIII.1	Costos Unitarios	V1II-3	VIII.13	Estimado de costos de las interveciones básicas requeridas por etapa:	V1II-29

TABLA	TITULO	PÁGINA
	Parada 27	
VIII.14	Estimado de costos de las interveciones básicas requeridas por etapa: Las Monjas	V1II-31
VIII.15	Estimado de costos de las interveciones básicas requeridas por etapa: Buena Vista Hato Rey	V1II-33
VIII.16	Estimado de costos de las interveciones básicas requeridas por etapa: Israel-Bitumul	V1II-36
VIII.17	Desarrollo de vivienda: Programas e intervenciones básicas requeridas a corto plazo	V1II-37
VIII.18	Algunos programas de desarrollo social y económico a corto plazo – Responsables, colaboradores potenciales y fuentes potenciales de financiación	V1II-42
IX	INDICADORES	
IX-1	Indicadores de desarrollo físico-espacial	IX-4
IX -2	Indicadores de desarrollo de vivienda	IX-7
IX- 3	Indicadores de desarrollo económico	IX-12

ABREVIATURAS:

AAA Autoridad de Acueductos y Alcantarillados

AAFET Administración para el Adiestramiento de Futuros Empresarios y

Trabajadores

ACT Autoridad de Carreteras y Transportación

ADMV Administración de Mejoras y Desarrollo de la Vivienda ADSEF Administración de Desarrollo Socioeconómico de la Familia

AEE Autoridad de Energía Eléctrica

AEMED Agencia Estatal para el Manejo de Emergencias y Desastres

AFC Administración de Fomento Cooperativo

AFV Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda

AL Asamblea Legislativa

AMA Autoridad Metropolitana de Autobuses APRCP Alianza Puertorriqueña Contra la Pobreza

ARE Ámbito de Reordenamiento Urbano ATI Alternativa de Transporte Integrado

ARPE Administración de Reglamentos y Permisos

C-1 Comercial local

C-2 Comercial central intermedio

C-3 Comercial central

CAFTA Tratado de Libre Comercio de Centroamérica

CDBG Community Development Block Grant
CDHOR Consejo de Desarrollo Ocupacional

CADI Cuentas de Ahorro y Desarrollo Individual o *Individual*

Development Accounts (IDAs)

CEDECOM Centro de Desarrollo Comunitario

CHDO Community Housing Development Organization (Organización

Comunitaria para el Desarrollo de Viviendas)

CL Comercial liviano
CO Comercial de oficina

COFECC Corporación para el Fomento Económico de la Ciudad Capital

CPN Conservación del Patrimonio Natural

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

CRA	Community Reinvestment Act	I	Industrial
CRIM	Centro de Recaudaciones de Impuestos Municipales	ICE	Instituto para la Economía Comunitaria
CRUV	Corporación de Renovación Urbana y Vivienda	ICP	Instituto de Cultura Puertorriqueña
DA	Distrito dotacional de agencias gubernamentales	IDA	Individual Development Account (Cuenta de desarrollo individual)
DD	Distrito dotacional de recreación y deportes	IRA	Individual Retirement Account (Cuenta de retiro individual)
DE	Distrito dotacional de equipamientos	JCA	Junta de Calidad Ambiental
DF	Departamento de la Familia	JP	Junta de Planificación
DIA	Declaración de Impacto Ambiental	km	kilómetro
DRD	Departamento de Recreación y Deportes	Kv	kilovatio
DRNA	Departamento de Recursos Naturales y Ambientales	LC	Liga de Cooperativas
DS	Distrito dotacional de servicios e infraestructura	LIHTC	Low Income Housing Tax Credit
DT	Distrito dotacional de centros de transportación	LISC	Local Initiative Support Corporation
DTOP	Departamento de Transportación y Obras Públicas	LLPTH	La Llave para tu Hogar
DV	Departamento de la Vivienda	m	metro
DV	Distrito dotacional de espacios públicos abiertos	MSJ	Municipio de San Juan
ELA	Estado Libre Asociado de Puerto Rico	NEPA	National Environmental Policy Act (Ley Nacional de Política
EPA	Environmental Protection Agency (Agencia de Protección		Ambiental, de los Estados Unidos de Norteamérica)
	Ambiental de los Estados Unidos de Norteamérica)	NHS	Neighborhood Housing Services
ESIC	Enterprise Social Investment Corporation	NRTI	Neighborhood Reinvestment Training Institute
FCPR	Fundación Comunitaria de Puerto Rico	NOFA	Notice of Funding Availability
FHLB	Federal Home Loan Bank	OAV	Oficina de Asuntos de la Vejez
FHLBNY	Federal Home Loan Bank of New York	OCE	Oficina para el Financiamiento Socioeconómico y la Autogestión
FPCE	Fideicomiso Perpetuo de Comunidades Especiales		de las Comunidades (Oficina de Comunidades Especiales)
FTCMP	Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña	OGP	Oficina de Gerencia y Presupuesto
G-8	Grupo de las Ocho Comunidades, Inc.	ONG	Organización no Gubernamental
HFHPR	Habitat for Humanity of Puerto Rico (Hábitat para la Humanidad)	PAN	Programa de Asistencia Nutricional
HOPWA	Housing Opportunities for People with AIDS	PATFN	Programa de Asistencia Temporera a Familias Necesitadas, o
HMO	Health Maintenance Organization (Centro de servicios de salud)		Temporary Assistance for Needy Families
HUD	Department of Housing and Urban Development (Departamento de	PECMP	Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña
	Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos de	PNB	Producto Nacional Bruto
	Norteamérica)	PET	Plan Especial Temático

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

Zona Escolar

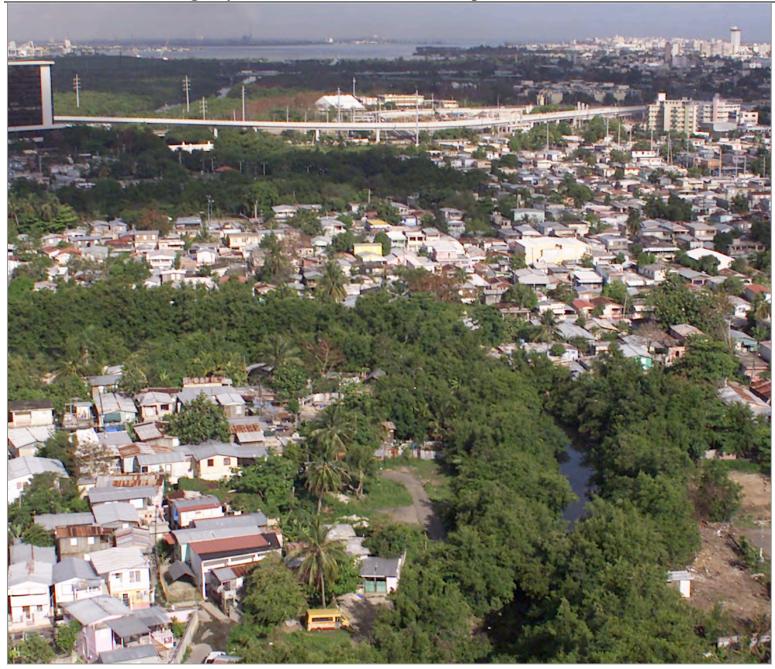
Zona de Edificabilidad Aislada

Zona de Intervención Especial

Zona de Uso General Zona de Uso Industrial Zona de Uso de Gobierno Zona de Uso Residencial

Zona de Edificabilidad en Medianera

PIB	Producto Interno Bruto	ZE
POT	Plan de Ordenación Territorial	ZE-A
PRODECAPI	E Programa de Desarrollo de Empresas y Capacitación para el	ZE-M
	Empleo	ZIE
PRODESOC	Programa de Desarrollo Social y Comunitario	ZU-G
PROVI	Programa de Vivienda	ZU-I
PRWORA	Personal Responsibility and Work Opportunity Reconciliation Act	ZU-P
PT	Propiedad de Trabajadores	ZU-R
PTRMSJ	Plan de Usos del Terreno y Transportación de la Región	
	Metropolitana de San Juan	
R	Residencial	
RD	Redesarrollo	
RFP	Request for Proposals (Solicitud de Propuestas)	
RIC	Reforma Interior de las Comunidades	
RP	Registro de la Propiedad	
SBA	Small Business Administration	
SBDC	Small Business Development Center (Centro para el Desarrollo de	
	Pequeñas Empresas)	
SJMAS	Zona Metropolitana Estadística de San Juan	
SJNHS	San Juan Neighborhood Housing Services	
SREP	Suelo Rústico Especialmente Protegido	
SRO	Single Room Only	
TANF	Temporary Assistance for Needy Families (Programa de Asistencia	
	Temporera a Familias Necesitadas)	
TDD	Transferencia de Derechos de Desarrollo	
TU	Tren Urbano	
UPR	Universidad de Puerto Rico	
URA	Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquistion	
	Policies Act (Ley de Realojo Uniforme, de los Estados Unidos de	
	Norteamérica)	
WIA	Workforce Investment Act	



I. INTRODUCCIÓN

I. INTRODUCCIÓN

A. ALCANCE Y CONTENIDO

El Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno para el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, elaborado por la Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT) conforme a encomienda de la Junta de Planificación (JP), se presenta con el propósito de establecer unas guías racionales, fundamentadas en la participación ciudadana, para el reordenamiento urbano y el desarrollo social y económico de las siete comunidades que componen dicho Distrito. El Plan propone además estrategias para la construcción y rehabilitación de viviendas en este sector capitalino de alta densidad poblacional cuyos residentes históricamente han estado viviendo en gran precariedad y exclusión, y en condiciones ambientales poco saludables.

El Distrito de Planificación Especial está ubicado en el corazón del Área Metropolitana de San Juan, en los márgenes de la mitad este del Caño Martín Peña. El Caño es una arteria principal del más importante sistema natural del Área Metropolitana, a saber, el Estuario de la Bahía de San Juan. Este segmento del Caño se encuentra en estado crítico de degradación ambiental como resultado de la acción humana. De su ancho original de entre 200 y 400 pies en su sección este, hoy se puede caminar de un lado a otro de sus márgenes, imposibilitando así el flujo hidráulico entre la Laguna San José y la Bahía de San Juan.

Las comunidades aledañas a tan importante recurso natural, forjadas a través de años de autogestión para solucionar los problemas de vivienda producidos como consecuencia de la migración campo—ciudad del siglo pasado, se ven afectadas por el estado actual del Caño, las precarias condiciones de vivienda e infraestructura y la inseguridad que genera la tenencia de la tierra en manos del Estado. La carencia de un sistema de alcantarillado sanitario resulta en altos niveles de contaminación por coliformes fecales en el Caño. Los sucesos de lluvia detonan las frecuentes inundaciones

del Caño y el desbordamiento del sistema de alcantarillado pluvial, exponiendo a los residentes del Distrito a las aguas contaminadas.

Las siete comunidades que componen el Distrito Especial de Planificación son: al norte, Barrio Obrero Marina, Buena Vista Santurce y Barrio Obrero; y al sur, Parada 27, Las Monjas, Buena Vista Hato Rey e Israel-Bitumul. Según el Censo Federal de 2000, el Distrito tiene una población de 19,876 personas, y una densidad poblacional promedio de 28,300 habitantes por milla cuadrada, conviertiéndolo en uno de los lugares de mayor densidad poblacional en Puerto Rico. A pesar de que tanto su tasa de participación laboral como sus niveles de empleo son superiores al resto de Puerto Rico, los ingresos de estas familias se encuentran bajo

1995.

los niveles de pobreza en mayor proporción que los residentes de San Juan y que el resto de la isla.

Las comunidades del Distrito tienen notabla importancia para la Ciudad. Son fuentes significativas de mano de obra diestra para los sectores de construcción y servicios. Su capacidad adquisitiva sostiene muchos pequeños comercios, que a su vez son una importante fuente significativa de empleos. Es ampliamente reconocida su destacada aportación al quehacer social y cultural de Puerto Rico.

La ubicación estratégica de estas comunidades, al este de la Milla de Oro en Hato Rey, amenaza su propia existencia debido los procesos especulativos. De no ser atendidos adecuadamente, las importantes iniciativas públicas que se han desarrollado en la periferia del Distrito, y el propio proyecto de dragado y canalización del Caño Martín Peña, pueden resultar en el desplazamiento de estas comunidades.

Por más de cuarenta años, han desfilado propuestas dirigidas a sanear para otros el Caño Martín

¹ A pesar de que la Península de Cantera es una de las ocho comunidades que ocupan los márgenes del Caño, ésta no forma parte del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña ya que cuenta con un Plan de Desarrollo Integral desde el

Peña y a desarrollar las tierras que ocupan las comunidades del Distrito. En contraste con iniciativas anteriores, este Plan Especial es el resultado de un intenso proceso de planificación participativa.

El Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno para el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña propone un desarrollo encaminado a la sustentabilidad, que mejore notablemente la calidad de vida de los residentes del Distrito mediante mecanismos dirigidos a superar la pobreza, a armonizar la relación de las comunidades del Distrito con su entorno natural y a garantizar la permanencia de las comunidades históricas del lugar, con mayor control local sobre los recursos. El modelo de desarrollo construye sobre la capacidad de autogestión prevaleciente en el Distrito. Vincula el Distrito a la ciudad salvaguardando su identidad.

Este Plan persigue frenar las tendencias que conduzcan a un proceso de «gentrificación» o desplazamiento de las comunidades históricas por efectos del mercado, que puedan desatarse como

resultado de la inversión pública en las mejoras del Distrito. Igualmente, busca incrementar el ingreso viabilizando mecanismos efectivos de capitalización comunitaria y de participación de la fuerza laboral en la actividad económica como dueños de empresas y como empleados mejor remunerados, con acceso a seguridad social.

Asimismo, procura controlar las fuentes de contaminación y degradación ambiental e incrementar a su vez, la capacidad recreativa y el valor estético del medio ambiente natural y construido.

El Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno para el Distrito Especial Caño Martín Peña contiene: (a) un recuento histórico de la formación del Distrito y su desarrollo social y económico; (b) análisis del contexto regional; (c) resumen de los hallazgos principales del diagnóstico; (d) relación de las políticas públicas, metas y estrategias principales que sirven de guía para el Plan; (e) propuesta de ordenamiento y estructuración del espacio físico, que incluye las

estrategias de ambiente, infraestructura y transportación, así como las Guías Normativas de Reforma Urbana y el análisis de compatibilidad con la clasificación y calificación de suelos que establece el Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de San Juan, (f) discusión de las estrategias para el desarrollo de nueva vivienda y la rehabilitación de la existente, así como para guiar el proceso de realojo de familias, que incluye los parámetros para su financiación y desarrollo; (g) exposición de las estrategias del desarrollo socioeconómico para el equipamiento social del entorno comunitario dirigido al fortalecimiento de su base productiva; (h) presentación de la aplicación de las estrategias generales a cada una de las comunidades que conforman el Distrito; (i) análisis de los instrumentos que facilitarán los medios necesarios para llevar a cabo el Plan; (i) examen detallado de los indicadores para medir y evaluar el progreso y efectividad de cada fase del Plan, permitiendo de esa

manera su revisión periódica; y (j) un programa de actuación con calendario y análisis de costos.

Este Plan del Distrito constituye una guía general para enfrentar el proceso de cambio que se generará a partir de la realización de las actividades necesarias para restaurar la capacidad hidráulica del Caño Martín Peña y mitigar los problemas de inundación que afectan las comunidades en su entorno.

No se deben entender las ilustraciones incluidas en este documento como planos finales, sino como propuestas generales para ilustrar conceptos y estrategias que serán adoptados siguiendo la programación y evaluación en la implantación de las acciones propuestas, siempre con un papel protagónico de los residentes del Distrito.

EL PROYECTO ENLACE DEL CAÑO MARTÍN PEÑA

En el 2001, la Autoridad de Carreteras y Transportación fue designada por la Gobernadora de Puerto Rico como la agencia responsable del dragado y canalización del Caño, en un tramo que comienza justo en el segmento que marca el terminal de AcuaExpreso en Hato Rey, extendiéndose hasta la Laguna San José.

La Autoridad de Carreteras y Transportación se convirtió en la agencia líder del desarrollo del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña. Durante el proceso, estableció la importancia de mantener un enfoque interdisciplinario, participativo y de desarrollo integral, incorporando como parte esencial del proyecto la rehabilitación en sitio de las comunidades aledañas a este cuerpo de agua.

El Proyecto ENLACE transformó una intervención tan necesaria como el dragado y canalización de la mitad oeste del Caño Martín Peña, por décadas concebida como una obra de ingeniería y rehabilitación ambiental, en un proyecto de desarrollo integral y de justicia special, que atiende además las apremiantes necesidades de las comunidades aledañas al

Caño y las reconoce como protagonistas de su desarrollo.

El Proyecto ENLACE promueve la conciliación, integración y el enlace entre las comunidades en ambos márgenes del Caño, entre estas comunidades y la ciudad, entre el medio ambiente urbano y el medio ambiente natural, entre las estrategias de desarrollo físico espacial, de vivienda y socioeconómicas, y entre los actores sociales que las implantarán. De ahí surge su nombre. Así, mediante el Proyecto ENLACE, la Autoridad coordina tanto la elaboración e implantación de este Plan del Distrito, como el dragado y recuperación del Caño Martín Peña.

En el 2002, la Autoridad de Carreteras y Transportación, adoptó cuatro objetivos principales que deben lograrse con el Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña. Estos están contenidos en la Resolución aprobada por la Junta de Planificación, que se discute más adelante.

El Proyecto ENLACE tiene los siguientes siete componentes principales:

1- Planificación y cumplimiento con la política ambiental:

Este componente consiste de la ejecución del proceso de desarrollo y adopción del Plan para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, establecido en la Resolución emitida por la Junta de Planificación el 17 de mayo de 2002. El mismo precisa los enfoques y estrategias que guiarán la implantación del Proyecto ENLACE.

Este componente incluye además todas las acciones contenidas en este Plan del Distrito que requieran el cumplimiento con el análisis de impacto ambiental requerido por la Ley Núm. 9 del 18 de junio de 1970, de Política Pública Ambiental de Puerto Rico. Aquellas acciones que se desarrollen parcial o totalmente con fondos federales, o que tengan impacto sobre cuerpos de agua bajo

jurisdicción del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos de Norteamérica, deben cumplir además con las disposiciones correspondientes de análisis de impacto ambiental del *National Environmental Policy Act* (NEPA).

La rehabilitación del Caño Martín Peña mediante de su dragado y canalización es la acción de mayor envergadura y de potencial de impacto ambiental del Proyecto ENLACE. La Autoridad de Carreteras y Transportación dispuso que para esta acción, se requiere una Declaración de Impacto Ambiental (DIA), tanto en cumplimiento con la Ley Núm. 9 como con NEPA. El proceso de planificación ambiental para el dragado del Caño y los componentes asociados, se encuentra en progreso, y se desarrolla en colaboración con el Cuerpo de Ingenieros. En la DIA se analizará para cada alternativa considerada el carácter, magnitud, significado, duración, posibles riesgos e implicaciones de los impactos ambientales

atribuidos a la acción propuesta, las alternativas para prevenir y evitar los impactos negativos, además de las medidas de mitigación para aquellas actividades cuyos efectos negativos no se puedan evitar.

2- Vivienda y realojo:

Las obras relacionadas al dragado y canalización del Caño, y a la reforma de las comunidades (infraestructura, desarrollo urbano) conllevan el realojo de un número importante de familias. El Proyecto ENLACE incluye el desarrollo de vivienda para las familias a realojarse que deseen permanecer en el Distrito, según la política pública y las estrategias que se proponen en este Plan del Distrito.

3- Infraestructura:

Antes de dragar el Caño, hay que reemplazar o reubicar algunas instalaciones de infraestructura que interfieren con esta acción. Además, para hacer viable la reforma urbana del sector, y para atender

los problemas de degradación ambiental y precariedad de la vivienda, se requiere trabajar con la infraestructura del Distrito. Una de las acciones más significativas es proveer un sistema de alcantarillado sanitario a aquellas comunidades que carecen del mismo.

4- Desarrollo urbano

El Proyecto ENLACE trabaja, además, con la configuración del espacio público en el Distrito y con articular la relación entre el Distrito y el Area Metropolitana de San Juan. Para atender la necesidad de proveer una servidumbre de paso para la infraestructura, y de proveer nueva vivienda, se interviene con la red vial y la configuración de manzanas en las comunidades. Se proveen también espacios de calidad para la recreación. Las estrategias generales y específicas de desarrollo urbano y uso de suelos se esbozan en este Plan.

5.- Dragado y canalización del Caño:

El proyecto permitirá la recuperación del flujo hidráulico del Caño, de su calidad de agua y del ecosistema asociado. Incluye la extensión del Parque Lineal Enrique Martí Coll sobre el tablaestacado del canal. Se propone en ambos márgenes una franja de conservación con sistema de vegetación típica de humedales como los manglares, además de vía periferal para automóviles, peatones y ciclistas. Una vez finalizada la obra del dragado del Caño, las comunidades aledañas quedarán fuera de la zona inundable por desborde del cuerpo de agua resultante de eventos de lluvia de cada cien años.

El Proyecto ENLACE le ha dado gran relevancia a los dos componentes principales siguientes, los que transcienden las obras de índole físico-espacial, y que serán una constante en el futuro desarrollo del Distrito.

6- Participación Ciudadana

El proyecto persigue la participación ciudadana real, efectiva y protagónica en todas sus etapas, incluyendo la planificación, diseño,

desarrollo, financiación e implantación. Busca además la concertación de actores sociales para hacer viable su implantación. Para facilitar este proceso, en octubre de 2002 se abrió la Oficina de Participación Ciudadana del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña. Ubicada en la avenida Barbosa, esta Oficina tiene la finalidad de asegurar que haya oportunidades de participación de los residentes en todas las etapas del proyecto; promover el apoderamiento comunitario, la capacitación del liderato y el fortalecimiento de las organizaciones de base comunitaria; e, informar a las comunidades sobre el desarrollo del proyecto.

El Proyecto ENLACE ha llevado a cabo más de 700 actividades dirigidas a fomentar la participación y la concienciación ambiental y comunitaria. Esto incluye las actividades de planificación participativa para la elaboración de este documento, las cuales se describen como parte de la metodología.

Entre los mecanismos de participación, capacitación y apoyo técnico que se han utilizado, se encuentran: asambleas comunitarias, talleres, reuniones, orientación casa a casa a las familias en zona de realojo, actividades de evaluación del proceso e intercambio de experiencias con otras comunidades. Se han discutido con las comunidades desde el nombre y logo del Proyecto ENLACE hasta las alternativas para el dragado y canalización del Caño Martín Peña. Asimismo ha desarrollado una estrategia de trabajo para integrar a los jóvenes de las comunidades en el proceso.

El Proyecto ENLACE ha trabajado el auspicio y coordinación de actividades y apoyo de parte de agencias gubernamentales, entidades privadas con y sin fines de lucro y de legisladores para proyectos y actividades de las organizaciones comunitarias del Distrito. Por ejemplo, el Comité de Concienciación Ambiental compuesto por entidades públicas y privadas ha provisto talleres a maestros

de escuela en el Distrito relacionados con el Caño y talleres relacionados con el tema de reciclaje. Este comité también ha organizado el "Caño Reggaetón Contest", el "Caño Regaaetón Tour" y "De Teatro en el Caño".

Se han desarrollado varios instrumentos de comunicación, entre los que destaca el Boletín Informativo, un vídeo institucional y el opúsculo sobre las cuatro alternativas de dragado, todos con amplia difusión entre los residentes del Distrito. El Proyecto ha incorporado además la contratación de residentes, como es el caso de los censos que se realizaron en el Distrito durante el 2002.

7- Desarrollo socioeconómico

El Proyecto ENLACE persigue que el desarrollo físico-espacial de las comunidades aledañas al Caño vaya a la par con su desarrollo social y económico. Busca la integración de los residentes en el proceso económico productivo incrementando significativamente no sólo el ingreso

sino la posesión de bienes de capital. También se orienta hacia la creación de las condiciones sociales que viabilicen y estimulen la participación de los residentes en la formulación y toma de decisiones que forjarán su realidad social y económica comunitaria. Las estrategias particulares se discuten en este Plan del Distrito.

Itinerario general

La ley federal para el desarrollo de los recursos de agua (Water Resources Development Act) dispone la aprobación de fondos federales cada dos años para proyectos de envergadura que cuenten con la recomendación del mencionado Cuerpo de Ingenieros. Por consiguiente, se espera la asignación congresional de fondos bajo dicha ley en el 2005 lo que permitirá el inicio del dragado en el 2008. Este itinerario tentativo implica que el proceso de realojamiento de familias se extenderá aproximadamente hasta el 2010. Las obras de mejoras a la infraestructura se iniciaron en este año 2004 y se espera que concluyan en el 2012. De estar los

fondos disponibles y de haberse realizado las obras pertienentes de vivienda e infraestructura, el dragado habrá de empezar en el 2008 y concluirá aproximadamente en el 2012.

LAS BASES DEL PLAN

Resolución de la Junta de Planificación

La Junta de Planificación, autorizada mediante la Ley # 75 del 24 de junio de 1975, diseña, elabora y adopta Planes de Uso de Terrenos, como también ratifica aquellos que preparen los organismos gubernamentales o entidades que ella designe. Por medio de su Resolución del 3 de mayo de 2002, la Junta de Planificación delegó en la Autoridad de Carreteras y Transportación, adscrita al Departamento de Transportación y Obras Públicas, la elaboración de este Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno, estableciendo los términos y condiciones de su preparación. En dicha Resolución, la Junta adoptó los objetivos que debe cumplir el Plan y estableció los

límites del área geográfica que se denomina como el Distrito Especial Caño Martín Peña. La Junta delineó además los procesos de coordinación a seguir para la elaboración del Plan.

Los objetivos del Plan

Los objetivos adoptados en la Resolución de la Junta de Planificación son los siguientes:

- 1. *Ambiental*: Propiciar la rehabilitación del estuario de la Bahía de San Juan, mejorar la calidad de sus aguas y el hábitat de su fauna y vida silvestre en virtud del ensanche y dragado del Caño Martín Peña y la creación de una franja de conservación en ambos bordes.
- 2. Socioeconómico: Mejorar la condición de vida de unos 20,000 residentes de las comunidades especiales localizadas en el área del proyecto, en los aspectos de salubridad pública, vivienda y ordenamiento y calidad de los espacios urbanos. Procurar una relación saludable y enriquecedora entre esas comunidades y su entorno urbano y

natural. Facilitar la recuperación del potencial turístico, recreativo y educativo del Caño, y conseguir la intervención de los actuales residentes en las nuevas oportunidades para el empleo, el desarrollo de empresas y el aumento del valor de la tierra que creará la rehabilitación y la reforma del lugar.

- 3. *Institucional:* Estimular el desarrollo cívico y democrático mediante la participación de los residentes en los procesos de planificación y rehabilitación del área.
- 4 . Movilidad, transporte, desarrollo turístico:

 Favorecer la integración del transporte acuático al sistema de transportación multimedios del Área Metropolitana de San Juan, con propósitos recreativos y de traslado colectivo de un lugar a otro de la ciudad.

Estos objetivos iniciales se han modificado como resultado del proceso de planificación participativa, particularmente en lo relacionado a la transportación.

En el Capítulo IV de este documento se esbozan las metas generales del Plan y se recogen las modificaciones señaladas.

La Resolución de la Junta establece además los siguientes tres parámetros del Plan Especial:

- 1. Establecerá los mecanismos para alcanzar los objetivos y estrategias de las disposiciones del Plan sobre el ordenamiento urbano, la protección de los recursos naturales y culturales y el desarrollo socioeconómico de las comunidades, así como los efectos esperados sobre el resto de la ciudad y la región.
- 2. Las disposiciones del Plan sobre los usos del suelo, la morfología urbana y la escala y continuidad de los espacios públicos reconocerán la conveniencia y el derecho de los peatones a la ciudad.
- 3. El plan facilitará el acceso por medios nomotorizados a los servicios y a la transportación colectiva, y propiciará el encuentro casual y funcional entre los ciudadanos de diversas

condiciones sociales, un espacio defendible y un ambiente seguro y enriquecedor.

Los procesos de coordinación

Como parte de la Resolución, la Junta estableció varios procesos de coordinación. Éstos incluyen la creación de un Comité Asesor Interagencial compuesto por 12 entidades públicas y la coordinación de las iniciativas de organizaciones sin fines de lucro, las comunidades, el sector privado y otros sectores sociales a través de la ACT. La Resolución le requiere a la ACT el uso de técnicas de planificación participativa durante el proceso de preparación del Plan, y sugiere la creación de un concilio de comunidades. Sugiere además que la ACT cree un Comité Asesor de Ciudadanos no residentes colaborador del Proyecto.

Delimitación del Distrito Especial

La Resolución de la Junta de Planificación declaró Distrito Especial de Planificación al área del proyecto quedando el mismo delimitado de la siguiente manera:

*Nort*e: Avenida Borinquen entre las avenidas Ponce de León y Barbosa; el Caño Martín Peña entre avenida Barbosa y Laguna San José.

Sur: Calle Quisqueya entre las avenidas Ponce de León y Barbosa; calle Francia entre avenida Barbosa y calle Alcaniz; y calle Villa Castín entre la Alcaniz y Quebrada Juan Méndez.

Oeste: Avenida Ponce de León entre calle Quisqueya y avenida Borinquen.

Este: Avenida Barbosa entre avenida Borinquen y calle Francia, Quebrada Juan Méndez.

La Junta demarcó, además, un área circundante de coordinación que incluye la Península de Cantera, el Estuario de la Bahía de San Juan y los terrenos a un radio de 500 metros de distancia a partir de las estaciones del Tren Urbano de Sagrado Corazón y Hato Rey.

Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña

Esta Ley, firmada por la Gobernadora en septiembre de 2004, es el producto del proceso de planificación llevado a cabo como parte del desarrollo de este Plan Especial. En el Artículo 14, se le da el mandato a la ACT y al DTOP de completar el Plan Especial de Usos del Terrno y el Plan de Desarrollo Integral para el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, según designado por la Junta de Planificación. Establece que los planes se harán utilizando una metodología de planificación participativa e incluirán las evaluaciones ambientales requeridas por la Ley de Política Pública Ambiental. Establece además términos para la evaluación del documento por parte de la Junta de Planificación y la Junta de Calidad Ambiental.

B. METODOLOGÍA

Los trabajos para la elaboración de este Plan se llevaron a cabo entre septiembre de 2002 y octubre de 2004. A base de los parámetros establecidos por la Resolución de la Junta de Planificación del 17 de mayo de 2002, y posteriormente recogidos por la Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, se trabajó el enfoque y los métodos para la elaboración del documento que se discuten en esta sección.

ENFOQUE

Enfoque integral e interdisciplinario

La elaboración de este Plan Especial ha estado marcada por el interés de enfrentar el problema de planificación desde una perspectiva integral del desarrollo. Se persigue que las comunidades alcancen el máximo de sus potencialidades, de sus aspiraciones y de satisfacción de sus necesidades fundamentales, para una vida plena, desde el punto de vista material, emocional y espiritual. El proceso requiere el entendimiento y la intervención concurrente de todos los factores y determinantes que posibilitan una actividad económica robusta y una sana interacción social y convivencia, asegurando la conservación y el mantenimiento del

ambiente natural. Estos elementos tienen una manifestación sobre el escenario urbano donde se desarrrolla. El espacio físico, a su vez, incide sobre la actividad social, cultural y económica que se genere. Todas las interveniciones propuestas tienen un impacto, una sobre la otra, como en un sistema.

Este enfoque requirió la participación de un equipo de trabajo interdisciplinario, conformado por profesionales sensibles y comprometidos con el mismo. Planificadores, economistas, trabajadores sociales comunitarios, arquitectos, ingenieros, biólogos, salubristas, arqueólogos, relacionistas públicos, entre muchos otros, trabajaron en el proceso de planificación. El equipo primario de planificación estuvo conformado por tres firmas de consultores, Emilio Martínez Arquitectos, a cargo de los aspectos físico espaciales; Taller de Planificación Social, a cargo de la estrategia de vivienda y Ocho Punto Com, Inc., a cargo de los aspectos sociales y económicos. Los consultores y el personal del Proyecto ENLACE buscaron apoyo externo de la comunidad, universidades, desarrolladores, empresarios, instituciones financieras, agencias de gobierno federal, central y municipal, empresarios comunitarios, organizaciones sin fines de lucro, entre otros, en busca de perspectivas que nutrieran el proceso. Al inicio de este documento se reconocen las agencias, empresas e individuos que generosamente colaboraron con este esfuerzo.

Trabajos relacionados al dragado

Simultaneamente a la elaboración de este Plan Especial y bajo la égida del Proyecto ENLACE, se desarrolló el proceso de análisis ambiental relacionado al dragado y canalización del Caño Martín Peña. El equipo de consultores del Plan Especial compartió con el equipo de consultores a cargo del análisis ambiental, liderado por las firmas CMA y UNIPRO, durante buena parte del proceso.

Los datos generados debido al proceso de análisis ambiental se utilizaron como punto de partida para la elaboración de este Plan del Distrito. Esto incluye la alineación probable del canal una vez dragado el Caño, la determinación del área geográfica, el estimado del número de estructuras afectadas por el dragado y el estimado de costos involucrados del dragado. Incluye además la fotogrametría hecha en el 2002, así como la información obtenida de los estudios de instalaciones de infraestructura, el estudio de tránsito, los estudios de arqueología terrestre y subacuática y el análisis de los datos del Censo Federal de 1990 y 2000,

Como parte de este proceso ambiental, se llevaron a cabo dos censos en el Distrito, uno de población y vivienda y otro relacionado con los negocios. Estos censos proveyeron la información social y económica para el 2002 del Distrito que fue utilizada en el Plan.

Planificación participativa

El Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno para el Distrito Especial de Planificación del Caño de Martín Peña es producto de un proceso de planificación participativa. La planificación como disciplina es un ejercicio analítico y creativo bajo un enfoque integral que conduce a la toma de decisiones relacionadas con un estado futuro deseado, articulado de acuerdo con una visión fundada en valores y especificada en metas y objetivos. Es un proceso que define una guía de acción y, partiendo del análisis e interpretación de la realidad actual y del examen evaluativo de diversos escenarios alternativos. selecciona las políticas, estrategias y métodos mejor indicados para alcanzar de la forma más efectiva la visión antes definida. Es un proceso continuo que requiere de la evaluación para ajustar y redirigir la acción. Cuando ese ejercicio se lleva a cabo con la participación activa de los grupos afectados y parte de "un diálogo de saberes entre los sectores involucrados para definir una visión de futuro, concretarla en unas metas, objetivos y en unas estrategias para

alcanzarlas,"² se convierte en un proceso de planificación participativa.

El proceso de planificación participativa se diferencia significativamente del enfoque tradicional de planificación que por lo general realiza el Estado, y que se conoce como planificación normativa. Este último presume que las agencias gubernamentales no sólo cuentan con la autoridad y la responsabilidad para llevar a cabo los procesos de planificación que hacen viable el desarrollo, sino que además cuentan con todo el conocimiento experto sobre los asuntos relevantes en torno al área de intervención. No obstante, la limitación fundamental del enfoque normativo ha sido que deja afuera la aportación oportuna del conocimiento de las comunidades y de otros sectores de la sociedad, necesaria para diseñar estrategias viables y que cuenten con la aceptación de los sectores concernidos. El éxito de la implantación de cualquier proceso de planificación

requiere que los sectores se sientan sujetos, y no objetos del proceso. No se puede hacer planificación para el desarrollo sustentable si no se integran a los sectores involucrados.

Participación de los residentes del Distrito

Para efectos de facilitar el proceso de planificación participativa que se siguió en la elaboración de este Plan, la comunidad Barrio Obrero quedó dividida en dos vecindarios: Barrio Obrero Oeste y Barrio Obrero San Ciprián.

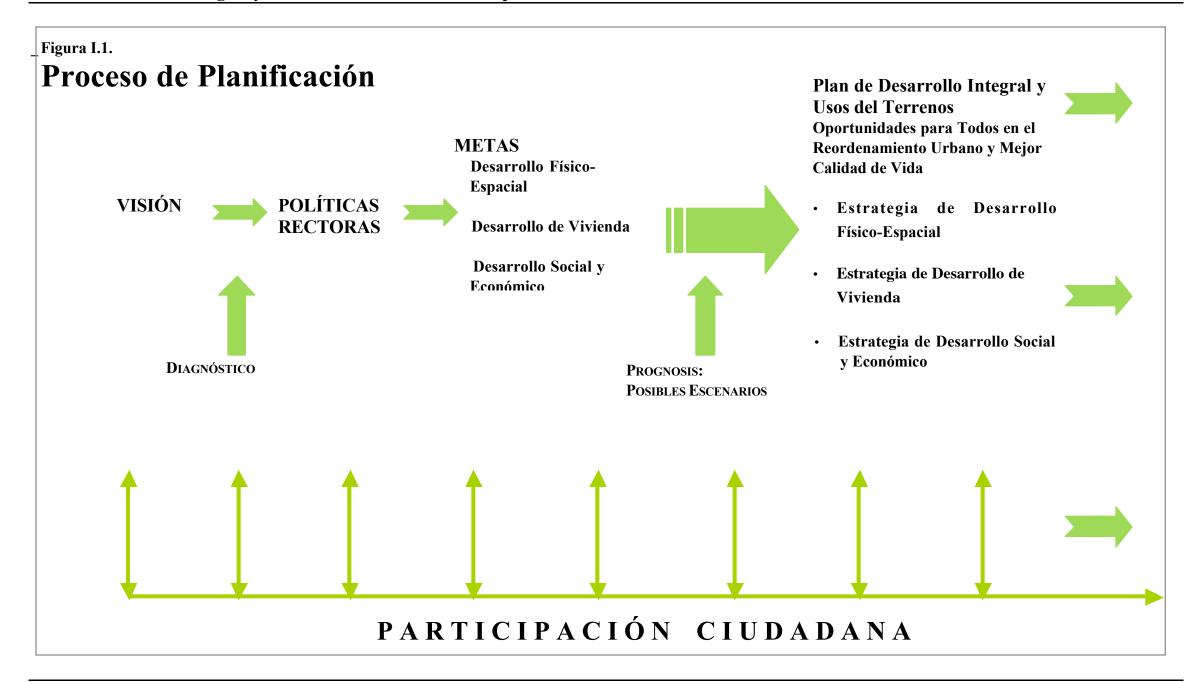
El Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, por medio de la Oficina de Participación Ciudadana, fue responsable de fomentar, coordinar y apoyar la integración de los residentes del Distrito al proceso. Diseñó una intervención por fases con las comunidades que incluyó:

 Presentación del Proyecto Enlace, sus conceptos, metas y objetivos a través de diversos mecanismos tales como: asambleas comunitarias, talleres,

- boletines, hojas sueltas y reuniones con el liderato comunitario.
- Apoyo técnico en el fortalecimiento de las organizaciones comunitarias de acuerdo con la necesidad o solicitud presentada por el liderato comunitario. Para ello coordinó con agencias gubernamentales, miembros de la Asamblea Legislativa, entidades con y sin fines lucrativos, individuos peritos en diversas áreas de conocimiento pertinentes e instituciones universitarias.
- Creación de alianzas entre sector público y privado
- Fomento de la participación e integración de las distintas organizaciones comunitarias del Proyecto ENLACE.
- Organización y coordinación de la participación del liderato comunitario, residentes, comerciantes, agencias de gobierno, universidades y del sector privado en las diversas etapas del Plan.

Estrategias para aumentar el conocimiento de la ciudadanía en general sobre la condición ambiental del

² Plan. Lyvia Rodríguez, "Experiencias y resultados de un proceso de planificación participativa", 18 de mayo de 2004.



del Caño Martín Peña e integrarlos al proceso de toma de conciencia para el rescate y preservación del mismo.

Este Plan fue discutido con las organizaciones de base comunitaria y con los residentes y comerciantes en cada una de sus etapas. Hacia las etapas finales, se proveyó copia del documento a las organizaciones comunitarias, y se intercambiaron cartas con los acuerdos sobre los puntos de preocupación para los ciudadanos.

La participación ciudadana en el proceso de planificación ha resultado en un documento conocido y avalado por la comunidad, lo que contribuye sin lugar a dudas a su implantación exitosa.

El Grupo de las Ocho Comunidades

El proceso de planificación estratégica y participativa que se implantó en el Distrito contó en todas sus etapas con la participación activa y destacada del Grupo de las Ocho Comunidades, Inc. (G-8). El G-8 reúne trece organizaciones de base comunitaria representativas de las ocho comunidades en los

márgenes norte y sur del Caño Martín Peña. El propósito del grupo es estrechar lazos de colaboración y establecer metas y objetivos comunes, de manera que los trabajos que se realicen en las comunidades cuenten con la participación de los residentes en la toma de decisiones.

Participación del sector gubernamental en el proceso de planificación

El Proyecto ENLACE también coordinó la participación del sector gubernamental a escala municipal, central y federal en el proceso de planificación. Estableció un Comité Interagencial que se reunió periódicamente durante el tiempo que duró la elaboración del Plan y ante el cual se presentaron los resultados de sus diversas fases, se discutieron y dilucidaron necesidades de información, análisis y posibles estrategias. Además, se llevaron a cabo reuniones individualizadas de presentación del Plan, en sus etapas más avanzadas, para recibir comentarios.

Participación del sector privado

La participación del sector privado con y sin fines pecuniarios se originó tanto por parte del Proyecto ENLACE como por iniciativa de las organizaciones de base comunitaria. Las distintas entidades participantes asesoraron a la comunidad y al equipo de consultores sobre temas de particular importancia en el desarrollo del Plan.

LA ELABORACIÓN DEL PLAN

Las fases de elaboración

Los trabajos dirigidos a elaborar el Plan de Desarrollo Integral para el Distrito de Planificación Especial Caño de Martín Peña realizados se dividieron en cuatro fases:

- Diagnóstico: Investigación y análisis de las condiciones existentes y su trasfondo histórico.
- Prognosis: Identificación de tres escenarios alternos de desarrollo posibles para ser evaluados por los residentes del Distrito.

- Desarrollo del escenario seleccionado: Elaboración de metas, objetivos, políticas rectoras y estrategias de implantación.
- Plan de Desarrollo Integral para el Distrito Especial Caño de Martín Peña: Se presentó inicialmente un documento preliminar que fue sometido a un proceso de vistas públicas. En este proceso participaron los residentes del Distrito y sus organizaciones, las agencias gubernamentales federales, estatales y municipales, entidades del sector privado empresarial, sin fines lucrativos y la comunidad en general. Ese proceso concluyó con la presentación de esta versión final del documento donde se recogen los comentarios y recomendaciones recibidas durante este proceso de revisión.

Los períodos de planificación

Este Plan del Distrito propone llevar a cabo sus recomendaciones de acuerdo con un orden cronológico, y según una guía de los cambios que se desea propiciar a

través del tiempo. Hay acciones prioritarias que requieren intervención inmediata y que pueden completarse en un tiempo corto; otras que requieren un tiempo largo para realizarlas. La implantación de algunas propuestas depende de que se inicie o complete otra acción, lo que afecta el orden en el cual se pueden realizar.

Para facilitar la programación de las intervenciones propuestas y para establecer objetivos concretos que se logren en períodos de tiempo definidos, este Plan Distrito se elabora en tres etapas, a saber, corto, mediano y largo plazo. El corto plazo cubre el periodo de 0 a 5 años, el mediano plazo cubre el tiempo de 6 a 10 años y el período de largo plazo corresponde al de 11 a 15 años. Mientras más corto el plazo, más certeza hay que lo que se planifique pueda realizarse. Considerando los cambios que puedan desarrollarse en el Distrito o aquellos que ocurran en la región o en país que afecten al Distrito, así como los

resultados de la implantación de sus propuestas, este Plan del Distrito establece en la necesidad de ser sometido a revisión cada cinco años, correspondiendo con los plazos de acción, y según se discute en el Capítulo IX.

Las intervenciones básicas requeridas

Este Plan Especial identifica aquellas acciones mínimas requeridas para lograr un cambio significativo hacia la consecución de las metas y objetivos. La mayor parte de estas acciones se propone en el corto plazo. Otras, tales como el dragado y canalización del Caño, dependen de las acciones mínimas requeridas a corto plazo para su ejecución. Esta categoría de intervenciones sirve de guía para la toma de decisiones con respecto a la prioridad que se debe asignar a las obras.

El resto de las intervenciones contenidas en este Plan Especial constituyen una guía dirigida al tipo de desarrollo que se debe perseguir a mediano y largo plazo, y anticipan algunos problemas que requieran ser atendidos. La necesidad de su implantación dependerá de los factores presentes al momento de llevarse a cabo, por lo que requieren ser avaladas por la comunidad previa a su desarrollo.

Metodología utilizada por fases

Se utilizó una metodología que emplea técnicas y herramientas de investigación, análisis e integración para estimular y permitir un proceso continuo de intercambio y retroalimentación con los demás actores del proceso, muy en especial con las comunidades del Distrito y su liderato. El equipo de planificación mantuvo a lo largo del proceso un enfoque participativo amplio, particularmente con los residentes del Distrito.

Se trató entonces de una metodología marcada por los supuestos teóricos de la planificación participativa. Se utilizaron diferentes procedimientos para apoyar que el liderato comunitario formara parte activa de todas las fases de la elaboración del plan, incluyendo la identificación de los problemas, la elaboración de una visión, de criterios de intervención y

el planteamiento de metas, objetivos y estrategias. Este amplio ejercicio de consulta incluyó la participación directa y por delegación, la formulación de recomendaciones y el ejercicio de poder de decisión compartida o cogestión, dirigidos a lograr el más alto grado de participación conocido como autogestión.

Diagnóstico

Se identificaron necesidades y problemas, recursos y potencialidades con que cuenta el Distrito partiendo del análisis de la información obtenida de las siguientes fuentes:

- Variables seleccionadas de los censos de población y vivienda de 1990 y 2000, informe preparado por Estudios Técnicos, Inc.
- Censo de Población y Vivienda realizado por la firma Estudios Técnicos Inc. en el Distrito para el año 2002.
- Censo de Negocios realizado por la firma Estudios Técnicos, Inc. en el Distrito para el año 2002.

- Diversas fuentes secundarias de información, incluyendo planes, documentos reglamentarios, estudios anteriores pertinentes.
- Fotografías aéreas, planos y mapas, incluyendo información gráfica sobre el riesgo a inundaciones y la infraestructura.

Como ya se ha señalado, los datos socioeconómicos del Distrito y del impacto del dragado fueron provistos al equipo de trabajo del Plan por el Proyecto ENLACE. Mientras estos datos se generaban en un proceso paralelo, se procedió a complementarlos por medio de varias actividades realizadas por el equipo de trabajo del Plan.

Visitas de campo

Se hicieron visitas de campo a todas las comunidades del Distrito guiadas por los líderes de cada comunidad. En estas visitas de campo se levantó una base de datos sobre las características y estado de las estructuras y los espacios públicos, se tomaron fotografías de las condiciones actuales y se dispuso la

información en mapas utilizando Auto CAD. Estos datos fueron analizados posteriormente para evaluar la morfología urbana mediante la técnica de fondo y figura, el paisaje urbano, la red vial, la distribución de las estructuras con relación a las calles, la red peatonal, la tipología y los usos de las estructuras. También se hicieron entrevistas no estructuradas con los líderes y residentes con relación a problemas y situaciones que confrontan los residentes del Distrito.

Asambleas de comunidad

La ronda de asambleas comunitarias efectuada para acopio de información como parte de la preparación del Diagnóstico se llevó a cabo durante los meses de octubre y noviembre del 2002. En cada asamblea se hizo una presentación breve del proyecto, se describieron las etapas principales del Plan de Desarrollo Integral, incluyendo el planteamiento de la necesidad de grupo consultivo por comunidad como una de las fuentes de información más importantes de la fase

de diagnóstico del Plan. Se le pidió a cada asamblea que



Una de muchas asambleas de comunidad seleccionara un grupo consultivo.

Una vez seleccionado el grupo consultivo, la asamblea en pleno pasó a identificar detalladamente los problemas considerados más urgentes y se localizaron los mismos en un mapa. Luego los asistentes pasaron a nombrar los aspectos positivos de su comunidad y a presentar elementos de la visión futura de su comunidad.

En una segunda actividad tipo asamblea, se presentó a los participantes el documento elaborado por el Dr. Aníbal Sepúlveda sobre el proceso de ocupación. *Los grupos consultivos*

Como complemento a la participación de las organizaciones comunitarias, el equipo de planificación organizó un grupo consultivo por comunidad. Los grupos consultivos se constituyeron, por lo general, por voluntarios que en la asamblea de su comunidad eligieron pertenecer al mismo. La convocatoria se realizó insistiendo en la importancia de que el grupo seleccionado fuera, en lo posible, representativo por sector geográfico, edad, sexo, nivel educativo, actividad económica, nacionalidad y tiempo de residencia en la comunidad.

Estos grupos ayudaron a crear un espacio cualitativo para recoger las opiniones y percepciones de miembros *bona fide* de las diferentes comunidades y poderlas discutir con bastante profundidad con ellos mismos. Además de ofrecer información, opiniones,

puntos de vista sobre los problemas, necesidades, potencialidades, los participantes de los grupos consultivos fueron elaborando una visión del desarrollo futuro de sus comunidades.

En la etapa del diagnóstico, estos grupos se reunieron, en su mayoría, tres veces para discutir todos los aspectos de la situación de sus comunidades, su percepción del proyecto, sus opiniones y recomendaciones sobre el mismo, su visión de su comunidad. En las subsiguientes etapas del Plan, los grupos consultivos se unieron al liderato de las organizaciones comunitarias en un grupo de líderes ampliado que se adiestró, discutió y tomó decisiones sobre los asuntos planteados.

Se administraron tres cuestionarios a casi todos los grupos consultivos, excepto a los que se reunieron menos de tres veces. Por medio de estos instrumentos obtuvo información demográfica del participante, su percepción sobre los problemas más importantes que tiene la comunidad, las soluciones que proponen para

estos, su interés y experiencia empresarial, percepción de su situación personal y de la comunidad y la opinión de los participantes con relación al proyecto de rehabilitación del Caño de Martín Peña, incluyendo los temores, así como los elemntos positivos que los participantes veían en el proyecto.

Comité Timón de Vivienda

Se constituyó un comité timón de vivienda con representantes de las distintas comunidades para recoger la percepción de los participantes sobre los



Grupo consultivo de Barrio Obrero San Ciprián

problemas relacionados con la vivienda en cada comunidad y discutir en pormenores las situaciones relacionadas con el realojo, las preferencias de vivienda, las fuentes de financiación. Los participantes de este comité tuvieron la oportunidad de visitar y examinar alternativas de diseño de viviendas.

Reuniones con el Comité Interagencial

Ante el Comité Interagencial se presentaron los hallazgos del diagnóstico según se fueron realizando, se solicitó y obtuvo información, comentarios y observaciones de parte de los diversos representantes de las agencias participantes que enriquecieron el diagnóstico.

Reuniones con el liderato del G-8 ampliado con los miembros de los grupos consultivos

Preparado el documento preliminar del diagnóstico, se efectuaron reuniones con el liderato comunitario ampliado con los miembros de los grupos consultivos para discutir los principales hallazgos. Se

recogieron las recomendaciones manifestadas en todas estas instancias.

Prognosis y desarrollo del escenario seleccionado

En la elaboración y evaluación de los posibles escenarios de desarrollo, se realizaron actividades en las que participaron diversos sectores. Después de concluida la fase de prognosis, el equipo de planificación le presentó a la comunidad varios escenarios alternos para atender las áreas de preocupación. El liderato comunitario evaluó los escenarios y el de mayor aceptación fue elaborado por el equipo de planificación.

Este escenario elaborado se afinó a través de presentaciones en asambleas por comunidad para los aspectos físico espaciales y la estrategia de vivienda, y asambleas por sectores norte y sur para la estrategia de desarrollo social y económico.

Todos los encuentros con las comunidades o sus representantes sirvieron para precisar en detalles las particularidades del Distrito y permitir el intercambio de ideas con los diferentes grupos sociales que allí habitan. Los residentes tuvieron la oportunidad de exponer sus puntos de vista, presentar sugerencias en torno a los lineamientos generales y manifestar claramente su interés de permanecer. A continuación un resumen de los tipos de actividades de planificación participativa llevadas a cabo.

Talleres con el G-8 ampliado en compañía de los miembros de los grupos consultivos

Se realizaron nueve talleres para profundizar en temas relevantes a la elaboración del Plan e identificar soluciones a los problemas planteados. En cada taller, hubo charlas de invitados externos al Proyecto ENLACE y conocedores del tema. También hubo amplio espacio para la discusión, dirigida por el equipo de consultores. En algunos casos, la discusión se estructuró mediante ejercicios y preguntas guía. Casi todos los talleres tuvieron un día de duración.

Los talleres cubrieron los siguientes temas:

- Diseño urbano: Se elaboró la visión y se hizo un ejercicio de diseño urbano en grupos pequeños, para recoger las propuestas de los participantes.
- Conversatorio sobre titularidad: Un grupo de invitados presentó las distintas modalidades de tenencia individual y colectiva de la tierra. Los participantes establecieron criterios para evaluar cada una de las modalidades e hicieron un ejercicio inicial de comparación entre ellas.
- El proceso de planificación: Se discutió el proceso de elaboración y adopción de un plan, partiendo del marco conceptual del desarrollo sustentable y la participación ciudadana.
- Articulando la participación ciudadana en la entidad que implantará el Proyecto ENLACE: Se discutieron alternativas y conceptos para guiar la manera en la que los residentes se insertarían en la estructura organizacional y de implantación de programas y proyectos de la entidad.

- Desarrollo socioeconómico: Varios invitados expusieron sus experiencias montando proyectos de desarrollo económico comunitario.
- La tenencia de la tierra en el Distrito: Se discutió el proceso de cesión de títulos de propiedad efectuada por el Gobierno.
- Fideicomiso comunitario de la tierra: El caso del Dudley Street Neighborhood Initiative en Boston: Un representante de este fideicomiso presentó sus experiencias, luego de lo cual se generó una discusión amplia sobre la posibilidad de crear un fideicomiso en el Distrito.
- Apoderándonos del proceso de cambio: Varios invitados hablaron sobre el contexto económico, ambiental y urbano, los contenidos principales del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Juan, el proceso de adopción de este Plan, así como la forma en que las comunidades pueden ser protagonistas del proceso de cambio.

Mesas redondas

Se celebraron tres mesas redondas con profesionales, representantes del sector privado, gubernamental y de las comunidades. Cada actividad de mesa redonda estuvo dirigida a generar una discusión con un grupo interdisciplinario e intersectorial, conocedor del tema en cuestión, para buscar sugerencias, opiniones y reacciones a las propuestas. Los temas de las mesas redondas fueron: la estrategia de vivienda, modelos de ciudad y tipología de desarrollo urbano, y modelos de desarrollo económico comunitario.

Presentaciones

Se hicieron presentaciones del escenario seleccionado a grupos de interés con el objeto de recibir comentarios, incluyendo las agencias a cargo del esfuerzo de planificación y reglamentación alrededor de las estaciones del Tren Urbano, el Municipio de San Juan y la Junta de Planificación. Se presentó el escenario seleccionado a las entidades públicas y privadas participantes del proceso de planificación y al público en general durante la conferencia "Proyecto

ENLACE del Caño Martín Peña: experiencias y resultados de un proceso de planificación participativa". Reuniones con el liderato comunitario y los miembros de los grupos consultivos

Las reuniones con el liderato comunitario y los miembros de los grupos consultivos fueron clave para el desarrollo de la prognosis y el escenario seleccionado. En estas reuniones se discutieron las ideas en detalle, y se pulieron las propuestas antes de llevarlas a discusión en las asambleas comunitarias.

Asambleas comunitarias

Se hicieron tres rondas de asambleas comunitarias. En la primera ronda, se visitaron todas las comunidades para discutir en asamblea la prognosis e intentar conseguir las sugerencias y reacciones a los distintos escenarios. En la segunda ronda, se presentó el escenario elaborado para los temas de vivienda y desarrollo físico-espacial. La tercera ronda incluyó una asamblea para las comunidades al norte del Distrito y

otra para las comunidades al sur, donde se discutió el escenario elaborado para el desarrollo socioeconómico.

Plan Preliminar para vista pública

Al borrador del Plan Preliminar se le incorporaron los comentarios vertidos sobre el escenario seleccionado. Se circuló entre las organizaciones de base comunitaria. Se recibieron recomendaciones por escrito de prácticamente todas las organizaciones. Para dilucidar los asuntos no resueltos, se llevó a cabo una ronda de reuniones en las cuales los consultores y el liderado comunitario discutieron los puntos a favor y en contra de la propuesta en cuestión. Las organizaciones comunitarias tomaron sus decisiones finales sobre cada uno de los puntos, con el beneficio de contar con los elementos de juicio pertinentes. Los acuerdos resultantes se incorporaron al Plan Preliminar para Vista Pública.

El Plan Preliminar para Vista Pública se sometió ante la Junta de Planificación. Una vez se obtuvo su visto bueno, se procedió a convocar a vista pública.

Éstas se efectuaron en la Oficina de Participación Ciudadana del Proyecto ENLACE los días 1 y 2 de septiembre de 2004. Los comentarios recibidos durante este proceso se contestaron o fueron incorporados al Plan.



Participación comunitaria en talleres de un día de duración



Foto aérea año 1936

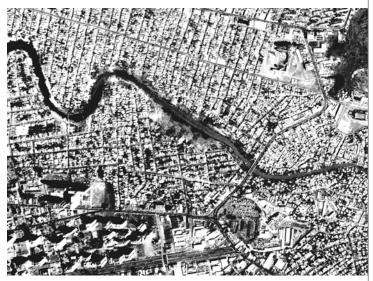


Foto aérea año 1981



Foto aérea año 1962



Foto aérea año 2002

II. CONTEXTO REGIONAL E HISTÓRICO

A. CONTEXTO HISTÓRICO

El Distrito ha sido a través de la historia un sector poblado por trabajadores de cuya riqueza cultural y capacidad de trabajo se ha beneficiado toda la sociedad puertorriqueña. Fueron protagonistas en acontecimientos importantes de la historia del país. Forjaron comunidades con unas redes de apoyo tan fuertes que les permitieron sobrevivir en un ambiente de escasez e incertidumbre económica. Sus aportaciones a las artes, al folclor, a la música popular han enriquecido la cultura puertorriqueña y entendemos que es en esta riqueza histórica que los residentes del Distrito encontrarán la fortaleza y la sabiduría que les permitirán enfrentar los retos que la rehabilitación del Caño Martín Peña plantea, retos que constituyen una oportunidad para forjar un futuro mejor.

La rica trayectoria histórica del Distrito se resume en este capítulo y en el Anejo I se incluye una relación gráfica de esta historia preparada por el Dr. Aníbal Sepúlveda.

ORÍGENES

El Caño Martín Peña constituye el eje central del Distrito que lleva su nombre y que es objeto de este Plan de Desarrollo Integral. Aunque allí no se conocen asentamientos taínos, al momento de la entrada de los conquistadores españoles, los caños asociados al Martín Peña presentaban "secciones de un antiguo sistema de manglares que debieron servir como fuente de alimentación y materias primas a los pobladores prehistóricos de la región".¹

Los orígenes del nombre de este cuerpo de agua están relacionados con los acontecimientos iniciales de la colonización española de Puerto Rico. A Juan Martín Peña, pescador, colono y empresario, se le atribuye la construcción del primer puente Martín Peña en el siglo 16 y el establecimiento de un poblado en algún punto del actual Distrito. Los españoles habían establecido en Caparra su primer asentamiento en la Isla, a unos cinco kilómetros de la convergencia del Caño Martín Peña

con la Bahía de San Juan. El puente conectaba a la isleta de San Juan con el camino a Caparra.²

Cangrejos

² Ibid, pág. 15

El actual Distrito formó parte del sector que se conoció en aquel entonces como Cangrejos, el cual se mantuvo muy poco poblado hasta el siglo 18. Sin embargo, uno de sus elementos formativos importantes se origina en el siglo 17 con la llegada de esclavos negros fugitivos o cimarrones de territorios daneses, ingleses y holandeses. "Una real cédula expedida en el año 1664 prometía libertad a todos los esclavos africanos de los territorios no españoles. Esos esclavos negros, huyendo de las posesiones de otras naciones europeas en el Nuevo Mundo, comenzaron a llegar a la Isla en busca de libertad alrededor de la mitad del siglo XVII."³ Dicha cédula les ofrecía el incentivo de la libertad en Puerto Rico y también daba derecho a recibir dos cuerdas de terreno en lo que hoy se conoce como Puerta de Tierra. Pero los terrenos de Puerta de

Tierra resultaron poco fértiles y las autoridades accedieron a que los colonos negros se pasaran al otro lado del puente San Antonio, poblándose así los terrenos hasta el Caño Martín Peña.⁴

"La sobrepoblación dentro de las murallas, la llegada de los esclavos fugitivos, el terreno estéril de Puerta de Tierra, la servidumbre militar de esa área, los alicientes al poblamiento y las necesidades de abastecimiento del mercado urbano harán que el desarrollo poblacional se vaya desplazando del recinto amurallado y de la isleta, y cruce el caño San Antonio hasta alcanzar el de Martín Peña. Así surge el partido de San Mateo de Cangrejos, constituido por negros libertos en Puerto Rico durante el siglo 17, quienes se criollizan al amparo de la Corona y del gobierno de Puerto Rico".

El 20 de noviembre de 1773 un grupo de esclavos libertos bajo el mando de don Pedro Cortijo convirtieron a Cangrejos en un municipio. "Los negros libertos constituían, por mucho, el segmento más

¹ Rodríguez, M (1985), citado en Vélez, J.G. (2002) *Evaluación de recursos culturales: Fase I*, pág. 15. Sin publicar.

³ Rives Tobar, F. *Historia Cronológica de Puerto Rico*, (1973), según citado en Aponte Torres, *San Mateo de Cangrejos: notas para su historia*, 1988 pág. 11

⁴ Miller, P.G., *Historia de Puerto Rico (1949)*, según citado en Aponte Torres, *San Mateo de Cangrejos: notas para su historia*, 1998, pág. 11.

numeroso de la población. Éstos eran por lo general jornaleros pobres que no podían pagar impuesto alguno".⁶

Durante los siglos 18 y 19 la economía de Cangrejos se basó en la agricultura de subsistencia, la elaboración de carbón vegetal y la pesca. Aunque el área estaba escasamente poblada, ya habían residentes en lo que hoy es Parada 27 y Las Monjas para fines del siglo 18.

El historiador Pedro Tomás de Córdova describe al Cangrejos de 1831 como lugar abundante en árboles de mangle que eran utilizados por los vecinos para preparar el carbón vegetal que consumía la población de San Juan. De acuerdo con este historiador, Cangrejos proveía a la población de la isleta también de "raíces y peces que cogen en el caño de Martín Peña, por medio de corrales... Las hortalizas, frutas, sillas ordinarias, esteras y aparejos de bestias forman la industria de los vecinos de Cangrejos, que

siempre serán los que surtan estos renglones a la Capital (De Córdova, 1968:63,68)".⁷

Ya para la primera mitad del siglo 19 se inicia el cultivo de la caña de azúcar y la ganadería en la economía de Cangrejos. En este periodo se formaron grandes fincas que más tarde influyeron en el proceso de urbanización del área. Los nombres de algunos de los terratenientes aún se conservan en las calles de estas comunidades.

El puente de Martín Peña

En 1797 Cangrejos se convierte en escenario de batallas relacionadas con la invasión de las tropas inglesas comandadas por Sir Ralph Abercromby. Para enfrentar esta invasión se organiza el primer ejército boricua de milicias formadas por contingentes de toda la Isla. Se libran cruentas batallas precisamente sobre el puente Martín Peña, que significaron bajas importantes para las tropas inglesas. Una de ellas se rememora aún en la copla:

Puente de Martín Peña, versión "La Aurora", del 1846. O.G., c.1880.

En el puente de Martín Peña Mataron a Pepe Díaz Que era el hombre más valiente Que el Rey de España tenía

Como resultado de estos combates, el puente quedó destruido y sobre las bases de piedra que quedaron se construyó uno provisional en madera que

⁵ Aponte Torres, op. cit. (1988) pág. 11.

⁶ Sepúlveda A. y Carbonell, J. Cangrejos-Santurce: Historia ilustrada de su desarrollo urbano (1519-1950). San Juan: CARIMAR/ Oficina de Preservacion Histórica, 1988, pág. 15.

⁷ Vélez, J.G. *Evaluación de recursos culturales: Fase I*, 2002, pág.30. Sin publicar.

estuvo en uso hasta el 1846. En dicho año, el Ing. Santiago Cortijo diseñó el puente que finalmente reemplazó al destruido. Este puente, bautizado La Aurora por el gobernador de turno, quedó en pie hasta 1932 cuando se sustituye por el actual.

Santurce

El 11 de noviembre de 1862, empobrecido y falto de suficientes recursos, Cangrejos desaparece como municipio y sus tierras son repartidas entre los tres municipios colindantes: San Juan, Río Piedras y Carolina. La parte que pasó a San Juan se le cambió el nombre a Santurce, palabra que encierra los elementos que llevarían a un cambio de destino para Cangrejos, de agrícola a área de expansión urbana para la amurallada San Juan.

Don Pablo Ubarri, Conde de Santurce, en cuyo honor se nombra la porción de Cangrejos que pasa a San Juan, era uno de los hombres más acaudalados de Cangrejos, dueño del sistema de tranvía a vapor (*trolley*) y "especulador de bienes raíces que al parecer

quería atraer nuevos pobladores a Cangrejos, en donde poseía grandes extensiones de terreno". ⁸

De acuerdo con Sepúlveda y Carbonell, en su libro *Cangrejos-Santurce*, "El crecimiento de las afueras del barrio residencial de Cangrejos se debe en gran medida al desarrollo de un mejor sistema de transporte público -ómnibus y tranvía- y a las promesas de que se extenderían los servicios de infraestructura, como el sistema de acueductos y alcantarillados. Cuando se inauguró el sistema de tranvía a vapor en 1880, se acortó el tiempo que tomaba ir de San Juan a Cangrejos." Así que desde su desarrollo inicial hasta el presente, el área residencial de Santurce, incluyendo el ahora Distrito Especial del Caño Martín Peña, se caracteriza por su accesibilidad a sistemas de transportación.

Para fines del 1880 el gobierno municipal de San Juan, tras reconocer la urgente necesidad de tener un plan de expansión para Santurce que guiara el creciente desarrollo urbano del área e influido por los proyectos de ensanche que se hacían en España, organizó un concurso para establecer un plan para la urbanización de Santurce. El diseño se realizó pero no fue implantado y Santurce no tendría otro programa de ordenamiento territorial hasta el 1956. Al finalizar el siglo 19, el presente Distrito continuaba poco poblado y todavía con usos primordialmente agrícolas, aunque las semillas del cambio ya estaban sembradas.

SIGLO XX

El siglo comienza para Puerto Rico con un nuevo régimen de control político al pasar la Isla a la soberanía de Estados Unidos como resultado de la Guerra Hispanoamericana. La entrada del siglo también trajo grandes cambios al sistema económico del país. En primer lugar, se precipitó la decadencia de la industria cafetalera que había sido la primera actividad económica en el último cuarto del siglo XIX¹⁰. Esto se tradujo en la pérdida de hegemonía de los hacendados cafetaleros. En segundo lugar, se inició una profunda transformación estructural que crearía las

⁸Sepúlveda y Carbonell, op.cit., pág.17.

⁹ Ibid. p. 17.

¹⁰ Irizarry Mora, Edwin, Economía de Puerto Rico –eEvolución y

condiciones para el desarrollo de una economía de monocultivo cañero. La industria azucarera de capital estadounidense fue el sector que más se promovió en el nuevo escenario económico a partir de la ocupación militar de 1898.

Con el nuevo régimen de dominio político y la consiguiente integración de la economía de Puerto Rico a la de Estados Unidos, San Juan adquirió una particular importancia. La ciudad continuó siendo el principal puerto comercial al igual que centro político y administrativo del reciente gobierno, pero la nueva situación económica necesitó de una moderna infraestructura. La producción en gran escala de caña de azúcar expandió de forma extraordinaria el comercio exterior y requirió que las rutas de transportación terrestre se mejoraran para facilitar el embarque de cargamentos destinados al continente. También provocó la construcción de nuevas instalaciones portuarias para San Juan.

El latifundio, el monocultivo de la caña y, en menor medida, del tabaco, combinados con el paso de huracanes, contribuyeron a crear un cuadro de miseria en la montaña durante este periodo inicial del siglo. La

población rural empieza su desplazamiento hacia los centros urbanos de la costa en busca de trabajo y mejores condiciones de vida, estableciéndose principalmente en San Juan. Este proceso tendrá su expresión máxima en las décadas del treinta al cincuenta

"En ese contexto histórico es que comienza a desarrollarse la ocupación urbana de los terrenos del caño de Martín Peña y su periferia. Ese proceso mantuvo dos modalidades" una planificada y otra de origen espontáneo.

El crecimiento del área residencial de Santurce, por tanto, no sólo fue impulsado por el desarrollo de sistemas de transporte, sino también por la demanda de vivienda. Desde principios de siglo XX, la ciudad experimentó una necesidad real de vivienda para acomodar lo que era entonces una población creciente de trabajadores agrícolas desplazados de la isla. Sepúlveda y Carbonell afirman que, "ya en la primera década del siglo XX la escasez de vivienda para los trabajadores de San Juan se plantea como un problema

serio. Como consecuencia, en este período cambió la composición demográfica de Santurce." Las cifras de crecimiento poblacional en este periodo para toda el área que comprende el barrio de Santurce indican que la población aumentó de 5,849 personas en 1899 (año del primer Censo Federal en Puerto Rico), a 81,960 personas en 1930. Al presente, el Distrito de Planificación Especial sigue respondiendo a las necesidades de vivienda de una población trabajadora de bajos ingresos.

Otros factores afectaron la formación de los asentamientos urbanos de Santurce. En la década de 1910, los intereses militares del gobierno de Estados Unidos marcaron la expansión del tejido urbano. A este respecto, añaden Sepúlveda y Carbonell que, "En los extremos este y oeste de Santurce los terrenos desocupados fueron utilizados por el Ejército de los Estados Unidos." De interés particular para este análisis es la ocupación de los márgenes de la Laguna San José para propósitos militares durante la Primera Guerra Mundial, como lo manifiesta la formación del

¹² Sepúlveda y Carbonell, op. cit., pág. 29.

¹¹ Velez, op. cit., pág. 35

campamento militar Las Casas. La ocupación militar de esta extensión de terreno, según Sepúlveda y Carbonell, determinó posteriormente el patrón de desarrollo urbano en el área.

La modalidad planificada: la ocupación ordenada del territorio

El proceso de urbanización como una expansión planificada del espacio urbano de la ciudad de San Juan ocurrió en Barrio Obrero, extendiéndose luego al sur hacia Barrio Obrero Marina y Buena Vista Santurce, siguiendo un patrón de calles rectilíneas. Los solares y las viviendas tenían acceso directo a las calles, estableciendo una relación uniforme que hemos denominado casa-calle.

La planificación de vivienda para Barrio Obrero se inició siguiendo un marco jurídico cuyo objetivo era resolver las necesidades de vivienda de la clase obrera. Tal y como afirman Sepúlveda y Carbonell, "esta acción fue en respuesta a la necesidad de vivienda para el sector obrero de la capital, de aquí su nombre"¹⁴.



Vista de Barrio Obrero, El Libro Azul de P.R. p. 263

Para lograr ese objetivo, en el año 1920 se aprobó la Ley 76 que "autorizó al Comisionado de lo Interior a adquirir y construir casas para familias de ingresos limitados (familias cuyos ingresos no sobrepasaban los \$2,000 anuales). En 1921, la Ley 52 del 13 de julio, conocida como Hogar Seguro de Puerto Rico, creó los barrios obreros con el doble propósito de suministrar viviendas adecuadas a los obreros, artesanos y empleados públicos y a la vez, guiar un desarrollo urbano ordenado Se establecieron de ahí tres barrios obreros, en Arecibo, Salinas y San Juan, creándose la

División de Hogares Seguros, adscrita al Departamento del Trabajo". ¹⁵

De acuerdo con la comparecencia ante la Cámara de Representantes, el 5 de mayo de 1920, de Roberto H. Todd, Juan Gallardo del Consejo de Administración, Antonio Bazán y Eduardo Álvarez representando la Asamblea Municipal de San Juan, el proyecto del Barrio Obrero en Santurce tenía urgencia "toda vez que muy en breve el Gobierno Federal ha de comenzar las obras del dragado del puerto y es menester buscar alojamiento a los habitantes que



Vivienda en Barrio Obrero, El Libro Azul de P.R p.261.

¹⁵ Marvel, L. y Allende, J.. Vivienda: Metas, Objetivos y Programas. Río Piedras: Dept. de la Vivienda,1990, pág.11.

¹³ ibíd., pág. 31.

¹⁴ ibíd., pág. 60

residen en el Barrio Hoyo Frío y otros de Puerta de Tierra, ya que a éstos, en virtud de la obra de dragado, se hace necesario desalojar sus residencias". A los residentes de los sectores Salsipuedes, Hoyo Frío y Miranda de Puerta de Tierra se les dio prioridad en el proyecto.

Don Antonio R. Barceló, cuyo nombre lleva la plaza de Barrio Obrero, fue el patrocinador principal del proyecto. "Según nos informó en entrevista el Sr. Juan Higgins, residente de la calle Argentina....el Partido Socialista ayudó mucho en el desarrollo de este proyecto y fue Santiago Iglesias Pantín el líder que propulsó la creación de nuestro querido Barrio Obrero". 16

La importancia de ordenar jurídicamente el desarrollo urbano la destacan Sepúlveda y Carbonell cuando señalan que: "el establecimiento por parte del sector público de una comunidad diseñada integralmente como una unidad urbana, incluyendo su

equipamiento social e infraestructura, fue un precedente en la planificación urbana de Puerto Rico"¹⁷.

Este patrón dominante de la construcción de viviendas, casas unifamiliares, para personas de recursos limitados y moderados ubicadas en calles en forma ordenada, con la infraestructura disponible, se había trazado para la década del 1930, y tal y como lo demuestra la foto aérea del año 1936, había logrado consolidar el tejido urbano. En efecto, este diseño de



Plan Demostrativo de la Progresión de Barrio Obrero. Sepúlveda y Carbonell. p. 44.

calles se puede ver antes de 1930, en el Plano General de San Juan y Santurce de 1928. El plano demuestra el cauce original del Caño protegido por los mangles.

La modalidad no planificada: ocupación espontánea del territorio 18

Entre 1930 y 1950, aconteció en la economía mundial la sacudida inducida por la Gran Depresión y luego los efectos de la Segunda Guerra Mundial, situaciones que afectaron negativamente a la economía del país. Puerto Rico se sumió en la miseria. Al comenzar la década de los cuarenta, el país presentaba un escenario socioeconómico no muy distinto de los peores años de la década anterior¹⁹.

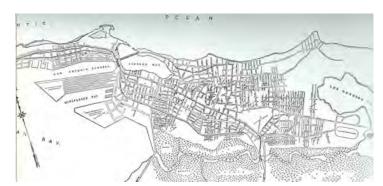
La ola migratoria de desplazados de la ruralía se intensifica durante este periodo llevando al Municipio de San Juan a duplicar su población, la que aumenta de 114,715 habitantes en 1930 a 224,767 en 1950. Estos desplazados se ubicaron en los terrenos desocupados de

¹⁶ Taller Cultural de Barrio Obrero (2002). Verano Cultural 2002.

¹⁷ Sepúlveda y Carbonell, op. cit., pág. 48.

Taller de Planificación Social, <u>Inventario de comunidades urbanas espontáneas</u>, Oficina para el Financiamiento Socioeconómico y de Autogestión. Verano 2002, pág.3

¹⁹ Irizarry Mora, op. cit., pág. 58.



Plano General de San Juan y Santurce 1928. Sepúlveda y Carbonell, p.30.

la periferia de la ciudad, la mayoría inadecuados para usos residenciales y comerciales. Es en este periodo histórico cuando se ocupan por primera vez las áreas de manglares a lo largo del Caño Martín Peña y se forma un inmenso sistema de arrabales en ambos lados de sus márgenes.

"En 1950 Santurce alcanzó la mayor población en su historia, 195,007 personas. Según Stevens (1977) la mitad de la población de Santurce en ese año vivía en áreas de arrabal. En otras palabras, entre 90,000 y 100,000 personas ocupaban estas áreas de pobreza extrema." Río Piedras no experimentó un crecimiento

rápido hasta el 1940 pero en cada década subsiguiente su población se duplicó. Los límites entre el Viejo San Juan, Santurce y Río Piedras se fueron borrando.

La ocupación en las áreas de manglar más cercanas al Caño "se da el rescate de terrenos: modalidad que puede calificarse de no planificada, dictada por la urgencia de obtener un techo donde cobiiarse." En la medida en que la población aumentó, "el tejido urbano fue ocupando el espacio de manera descontrolada y sin los beneficios de un plan establecido."²² El patrón casa-calle empezó a coexistir con un nuevo tipo de asentamiento, originado por la ocupación espontánea o no planificada del terreno. Esa ocupación en terrenos que eran de propiedad ajena y no aptos para el desarrollo como lo fueron las áreas de mangle ubicados al norte y sur del Caño Martín Peña, crearon asentamientos populares o comunidades urbanas espontáneas. Aquí la formación de la vivienda unifamiliar es el factor dominante del entorno

comunitario y determina su contexto y carácter urbano.²³

En términos físico-espaciales, la formación de estas comunidades es improvisada. Los habitantes trazan el acceso a las viviendas, muchas veces por callejones, pasillos y escalinatas estableciendo un patrón que hemos denominado **casa-callejón**. Deciden los lugares para ubicar las viviendas, creando solares irregulares y en su mayoría de menos de 200 metros cuadrados. No hay un orden uniforme de las calles y las viviendas se caracterizan por condiciones inadecuadas, infraestructura deficiente, falta de servicios y problemas relacionados con la pobreza y titularidad. Los residentes construyeron sus propias viviendas mediante esfuerzo propio o autogestión.

Al sur del Caño se produjo este patrón en Israel-Bitumul, y en aquellos sectores más cercanos al Caño de las comunidades de Hato Rey, incluyendo Buena Vista Hato Rey, Las Monjas y Parada 27. También al

II.-8

²¹ Vélez, J.G. op. cit., pág. 36.

²² Sepulveda & Carbonell, op. cit.pág. 29.

²³ "Una comunidad urbana espontánea se origina por una ocupación no planificada de terrenos públicos o privados, no urbanizables al momento de la ocupación y ajenos a las familias y

²⁰ Sepúlveda y Carbonell, J. op. cit., pág. 48,

norte en los asentamientos más cercanos al Caño como Barrio Obrero Marina y Buena Vista Santurce.

Al este de Barrio Obrero, después del Huracán San Ciprián en 1932, varias familias construyeron sus viviendas en forma espontánea, rompiendo el patrón de casa—calle que había caracterizado a Barrio Obrero. Este sector aún hoy sufre problemas de hacinamiento de las viviendas, accesos limitados por callejones y situación grave de alcantarillado.

Características socio-económicas de estas comunidades

"Debido a su localización en terreno marginal, el arrabal está apartado tanto física como socialmente del resto del área metropolitana"²⁴. En su libro *Familias del arrabal*, Helen Icken Safa describe de la siguiente manera la formación de una comunidad aledaña al Caño Martín Peña que identifica con el nombre ficticio de Los Peloteros: "Hacia 1935, las primeras familias que llegaron al arrabal sólo encontraron mangle en la tierra pantanosa destinada a convertirse en su hogar.

personas (no propietarios) que allí construyen sus viviendas". Taller de Planificacion Social, op. cit. pág. 3.

Limpiaron y rellenaron unos pocos solares para edificar sus casas y construyeron aceras con tablas de madera que conectaban distintas partes del arrabal". ²⁵

De acuerdo con la información estadística generada por su estudio de esta comunidad, en 1959 más del 70% de sus pobladores habían nacido en el área



Foto © New Deal Network

rural, la mayoría de los cuales eran trabajadores agrícolas que vivían como agregados de una finca y estaban desempleados durante siete u ocho meses del año, el notorio "tiempo muerto" de la industria cañera. Otro 20% tenían una diversidad de ocupaciones aunque trabajaban fundamentalmente como obreros.

En el proceso de crear tierra firme al rellenar el manglar con basura, escombros, residuos de construcción, cocos y otros materiales que encontraban o eran provistos por el municipio y los comisarios de barrio, los pobladores de estas márgenes del Caño también formaron comunidades unidas, ricas en tradición y cultura popular.

"El arrabal es una comunidad muy cohesiva. Está unida por lazos de parentesco, de compadrazgo, de amistad y por patrones de ayuda mutua y cooperación que se han desarrollado a través de muchos años...Las relaciones en la comunidad urbana son, por lo común, utilitarias y especializadas, lo que conduce a la despersonalización generalizada y al incremento en la competencia y en los mecanismos formales de control. En contraste, las relaciones entre los residentes del

 ²⁴ Icken Safa, Helen *Familias del arrabal: un estudio sobre desarrollo y desigualdad*. Editorial Universitaria,1989, pág.24
 ²⁵ Ibid, pág. 26.

arrabal son recíprocas, muy personales y, en su mayoría, no utilitarias". ²⁶

En términos del control social, Icken Safa señala en sus hallazgos que éste reside más en los propios vecinos a través de una red muy conectada y menos en la autoridad externa. Indica, además, que el arrabal se caracteriza más por un tipo de liderazgo fluido y disperso que por una jerarquía de autoridad rígida. La autoridad central en la comunidad del arrabal es inexistente y en lugar de basarse en una jerarquía de autoridad establecida, "la integración de la comunidad se construye mediante una serie de pequeños grupos segmentarios traslapados, cada uno de los cuales se compone, tal vez, de media docena de vecinos. El contacto entre los grupos lo mantienen personas que son miembros de más de un grupo...Tales personas sirven de vínculos a través de los cuales operan las asociaciones amplias de parentesco y amistad para construir una unidad general del vecindario".27

Las organizaciones en estas comunidades, por lo general, duraban el tiempo que tomara alcanzar los objetivos específicos que incitaban su constitución. La lucha por mejorar sus condiciones de vida llevó a la formación de grupos y comités en estos arrabales que se organizaban para protestar por el mal estado de la infraestructura y más adelante, para luchar por la obtención de títulos de propiedad sobre los terrenos donde estaban asentadas sus viviendas. Poco a poco y con esfuerzo, consiguieron cambios y los arrabales fueron adquiriendo servicios de acueducto, electrificación, pavimentación de calles, alcantarillado y finalmente, algunas comunidades llegaron a los títulos de propiedad.

Además de estos grupos y comités, el otro tipo de organización significativo que se desarrolló en estas comunidades fue la cooperativa. Estas duraron el tiempo que se requirió para que los vecinos obtuvieran sus títulos o sus viviendas. Languidecieron organizativamente por un tiempo y luego desaparecieron como entidades. Todavía Las Monjas y Buena Vista Hato Rey conservan la estructura de lo que fue la sede de su cooperativa. Era común que el

liderato desarrollado por estas luchas se integrara luego a los principales partidos políticos como comisarios de barrio de éstos. Por otra parte, la eliminación de las comunidades al oeste del puente Martín Peña, a través de los programas de renovación urbana que se implantaron a partir de los años sesenta, también desarticuló el liderato emergente de estas comunidades.

La familia tradicional de estos arrabales vivía agobiada por problemas como salarios bajos, inseguridad en el empleo, oportunidades limitadas para la movilidad ascendente y un alto grado de inestabilidad marital. Sin embargo, Icken Safa encuentra que "a pesar de su bajo nivel de vida, y de su dependencia total respecto de la economía urbana, los (residentes del arrabal) son extraordinariamente optimistas y creen con firmeza en el valor del trabajo, en el ahorro y en la iniciativa individual. Aún las familias más pobres aspiran a un futuro mejor para ellas y sus hijos". La época de expansión económica que surge a partir de la década del cincuenta abrió una brecha que permitió que los residentes del arrabal de

²⁶Ibid, pág. 89.

²⁷ Ibid, pág. 93.

²⁸Iibid, pag. 55

mayor movilidad ascendente entraran a la corriente principal de la economía.

De acuerdo con los hallazgos de Icken Safa, los muelles, las nuevas fábricas, los proyectos de construcción y los restaurantes, hoteles y otras instituciones en la industria del turismo fueron las fuentes principales de empleo de los hombres del arrabal. Los niveles bajos de educación y la falta de destrezas mercadeables limitaron a la mayoría de estos trabajadores a empleos en niveles inferiores de la jerarquía ocupacional, reduciendo la movilidad ascendente y la seguridad en el empleo. A pesar de esto, "la mayoría de los migrantes piensa que sus oportunidades de vida han mejorado, definitivamente al mudarse a la ciudad. Tienen una gama más amplia de empleos para escoger, ganan más y sus ingresos son más altos de lo que hubieran sido si se hubieran quedado en el área rural".²⁹

Este auge económico combinado con un gobierno de corte populista, permitió que los arrabales de San Juan que sobrevivieron los proyectos de

renovación urbana de la ciudad capital, iniciaran en este periodo su largo camino hacia convertirse en zonas residenciales pobres de la ciudad.

Una característica de las comunidades espontáneas es el mejoramiento progresivo de las viviendas por sus propios dueños. Aunque las viviendas originales consistían de materiales de acceso inmediato o poco costo, sus viviendas mejoraron en la medida que las familias se establecían. Por ende, los datos censales revelan una mejoría en la condición de la vivienda a través de los años.

Sin embargo, el desarrollo histórico del asentamiento por ocupación espontánea o no planificada demuestra que, "mientras las familias resuelven el problema de vivienda, (por construirla), crean otro problema porque deciden construir en un terreno que no es de su propiedad, en terrenos que representan un riesgo potencial de desastre o donde no existe una infraestructura adecuada"³⁰



Mapa de Zonificación, Junta de Planificación. 2002.

Las condiciones problemáticas e inadecuadas de estas comunidades han sido objeto de la intervención gubernamental por los últimos 50 años. "La preocupación en torno a la proliferación de comunidades espontáneas produjo la Ley número 64 del 14 de mayo de 1945 que le dio a la Junta de Planificación el poder de declarar como arrabal a un área en deterioro de un sector urbano o su barrio, bajo la designación de "M", significando con ello "para mejorarse". La designación "M" para estas áreas todavía existe en los mapas de zonificación de 2002, incluyendo los mapas del Distrito.

Marvel, L. "Sector informal y planificación: un modelo para resolver problemas de vivienda en Puerto Rico," *PLERUS*, Vol. XXI, 1988-89, pág. 178-179.

²⁹ ibid, pág. 45.

Es muy significativo para la planificación integral del Distrito que gran parte del mismo sido conocidas comprenden áreas que han históricamente como arrabales. Todavía este término reproduce una imagen negativa y prejuiciada hacia estas áreas geográficas. Ha sido la historia urbana de Puerto Rico la encargada de convertir el concepto de arrabal en sinónimo de zonas de nuestras ciudades sin ningún potencial de desarrollo. Más preocupante aún es el hecho de que el término evoca la implantación de programas federales de renovación urbana ("Urban Renewal") cuyo resultado era la eliminación de los arrabales ("Slum Elimination") y el desplazamiento de familias en muchas comunidades.³²

El ejemplo más conocido en Puerto Rico fue la eliminación de los asentamientos espontáneos a lo largo del Caño Martín Peña en Santurce (al oeste de la Ave. Ponce de León) en las décadas de 1950 a 1970. El propósito de esta iniciativa fue construir expresos en los márgenes del Caño. En esa época se implantó en San Juan el programa federal de Ciudad Modelo, como

parte de las estrategias para desarrollar áreas urbanas. Aunque este programa siguió el enfoque de renovación urbana y eliminación de *arrabales* de décadas anteriores, tuvo como ingredientes nuevos una junta nombrada por el Alcalde, con representación de los residentes. A lo largo del Caño, en Parada 27, Las Monjas, Marina y Buena Vista Santurce y Buena Vista Hato Rey, se llevaron a cabo los primeros esfuerzos para rehabilitar las orillas del Caño. En reuniones comunitarias algunas personas han contado que ya desde ese momento se había dicho que se iban a eliminar sus viviendas.



Mapa de Tasación, Hoja 063-022, CRIM. 1999.

La acción gubernamental para dar paso a los expresos y para implantar el Programa Ciudad Modelo resultó en el realojo y desplazamiento de unas 30,000 personas a otras comunidades, en muchos casos residenciales públicos. También provocó la invasión de terrenos en municipios cercanos y la formación de más "arrabales". El proceso fue documentado en libros tales como *Familias del arrabal* de Helen Icken Safa, ya citado, en *Slums, Projects and People* de Kurt Back y en decenas de monografías, tesis y otros estudios.

Muchos de los residentes del Distrito formaron parte de las familias afectadas por la política de eliminación de *arrabales* del gobierno. Esta experiencia histórica permanece viva en los residentes de estas comunidades. Esto explica que en los recorridos por las comunidades y en las reuniones comunitarias, las preguntas comunes son: "¿Nos van a sacar otra vez? ¿Me quedo o me sacan?"

Santurce, el nuevo centro de la capital

A fines de la década del cuarenta y con una tercera parte de la población total de San Juan, Santurce comienza a posicionarse como el nuevo centro de actividad financiera y comercial de la capital. Es en

³¹ Marvel y Allende, op.cit., pág. 12.

³² Taller de Planificación Social, op. cit. pág. 4.

este periodo que toma auge la construcción de edificios a lo largo de la avenida Ponce de León que reemplazaron usos residenciales por estructuras destinadas al comercio. El gobierno también invierte en la construcción de edificios públicos en la zona, tales como el Telégrafo, el Departamento de Agricultura y la Autoridad de Tierras que son edificados en esta época. Por su parte, el sector privado construyó otros, tales como el Professional Building, el Teatro Matienzo y el Banco Popular. Santurce irrumpe en un proceso de crecimiento acelerado activado por los cambios económicos que ocurrieron en el país durante esa época.

Entre 1960 y 1980 se conjugan varios factores que impulsan un nuevo cambio para la ciudad. El incremento en el Producto Nacional Bruto, que entre 1960 y 1970 tuvo una tasa de crecimiento promedio de 7.0% anual, dio margen al desarrollo de una clase media. El ingreso personal disponible real per cápita del país aumentó de \$338 en 1950 a \$1,183 en 1980.³³ El incremento en el ingreso familiar, la agilización de

los préstamos hipotecarios con la extensión de la cubierta de la Federal Housing Administration a Puerto Rico, el incremento en la inversión de fondos públicos, sobre todo federales, en la construcción de carreteras, combinado con la carencia de un sistema de transporte colectivo eficiente, desata el desparramamiento urbano de San Juan y consolida al automóvil como el modo de transporte dominante. El 30 de septiembre de 1946 el *trolley* fundado por don Pablo Ubarri dio su último viaje y en 1954 la American Rail Road Company cerró operaciones dejándole el campo libre al automóvil.

Tras alcanzar un pico poblacional de 463,242 habitantes en 1970, la ciudad capitalina inicia un descenso en términos absolutos en cantidad de habitantes, cediéndolos a su periferia. Los programas de eliminación de arrabales, como Ciudad Modelo, la construcción del expreso Baldorioty de Castro y el expreso José de Diego como nuevos accesos para la ciudad, unido a los trabajos de dragado, limpieza y ensanche de la mitad oeste del Caño para la construcción del proyecto AcuaExpreso, eliminaron miles de residencias en las áreas periferales pobres de Santurce. Eso incluyó la eliminación de toda la zona de

arrabal que cubría las márgenes al norte del Caño Martín Peña entre la Bahía de San Juan y su intersección con la Avenida Ponce de León.

Santurce pierde grandes cantidades de habitantes. De 195,007 en 1980, su población se reduce a 101,103 personas en 1990. Aunque el sector de servicios, favorecido por el ambiente económico de estas décadas, permaneció en Santurce, el automóvil recarga y congestiona al centro capitalino, perdiendo su funcionalidad. Sus días como centro comercial y financiero de la ciudad capital estaban contados.

El automóvil viabiliza el crecimiento horizontal de la ciudad y la descentralización del comercio con la proliferación de centros comerciales en la periferia accesible principalmente por este medio de transporte. A la misma vez también se constata el deterioro de los centros de actividad tradicionales del municipio, tales como: Santurce, Condado, Viejo San Juan y Río Piedras.

Sin embargo, dentro de todos los cambios que va sufriendo el país durante estos años, el Municipio de San Juan continuó consolidando su posición como el centro de actividad económica y poblacional del país y

³³ Datos de la Junta de Planificación, ver Tabla I-1.

el generador principal de empleo en toda la Isla. En el 1992, el 44% del total de empleos en Puerto Rico estaba concentrado en San Juan. Del total de empleos de Puerto Rico estaban localizados en la ciudad capital un 47% del sector de turismo, 44% del gobierno, 42% del sector de servicios, 40% de la construcción y el 36% del sector comercio.³⁴ "El Índice de Concentración Industrial, diseñado para medir si un municipio tiene alta o baja concentración de actividad industrial y comercial, refleja que San Juan tiene un nivel de 210%, superando ampliamente a todos los demás municipios en este particular."³⁵

El sector bancario y financiero también centra sus operaciones en San Juan, particularmente en Hato Rey. Para la década de los sesenta, Hato Rey se comienza a perfilar como el nuevo centro económico de la capital, agrupando en su territorio las oficinas centrales de las principales instituciones financieras del país. Nuevos edificios de oficinas y bancos ubicados

en este barrio de San Juan, a lo largo de la avenida Ponce de León, conformaron lo que se conoce como la Milla de Oro, símbolo de la nueva importancia de los intereses crediticios en la economía del país. Aunque se utilizaron principalmente terrenos liberados por la base militar norteamericana ubicada al oeste de la avenida Ponce de León y al sur del Caño para edificar los multipisos que albergarían las oficinas de este nuevo centro financiero, los proyectos de eliminación de arrabales como El Monte en la década de los sesenta y luego Barriada Tokio en los setenta, dejaron terrenos disponibles para usos que apoyaron la consolidación de este nuevo centro capitalino, excluyendo como consecuencia a las comunidades de ingresos limitados.

El acceso de los residentes del Distrito al sector geográfico del país con mayor actividad económica se reflejó en incrementos en el ingreso de las familias durante las últimas tres décadas del siglo XX. En este periodo, muchos de los residentes de mayor movilidad económica salen de las comunidades del lugar a vivir en las urbanizaciones que durante estas décadas se construyeron en la periferia de San Juan. Otros emigraron a Estados Unidos. Sin embargo, muchos

quedaron ligados a la comunidad al dejar sus casas vacantes allí "por si acaso" o por medio de miembros de la familia, particularmente los de mayor edad, que continuaron viviendo "en el barrio".

A pesar de la mejoría en los ingresos, la participación de los residentes del Distrito en el dinamismo económico de San Juan y del país es limitada por el tipo de ocupación de los trabajadores. Éstos se dedican principalmente a oficios relacionados con la construcción, servicios domésticos, mantenimiento y labores clericales y secretariales, muchos de los cuales forman parte de lo que se conoce como la economía informal. Estos puestos de trabajo, frecuentemente, no tienen beneficios marginales como protección laboral, ni pago del Seguro Social, entre otros.

Las comunidades aquí estudiadas también reciben, principalmente durante las tres últimas décadas del siglo XX, una oleada sustancial de inmigrantes provenientes principalmente de la República Dominicana. Estos inmigrantes llegaron prácticamente sin recursos económicos y un número sustancial de ellos no entraron al país por la vía legal. La mayoría

³⁴ Datos tomados del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan

³⁵ Municipio de San Juan, "Análisis económico de la ciudad de San Juan", pág. AE-3.

considera transitoria su estancia en el Distrito. Además de su situación de ilegalidad y de las diferencias culturales, este nuevo grupo de residentes ha resistido su integración a la vida comunitaria del lugar.

La rehabilitación en sitio

Desde finales de la década de los sesenta, las comunidades aledañas al Caño que no fueron eliminadas formaron parte de los proyectos de rehabilitación en su sitio impulsados por el gobierno. En muchos sectores de estas comunidades, se comenzó a planificar y a implantar proyectos de conexión al alcantarillado sanitario y pluvial, reparcelación, reestructuración del trazado de calles y otorgamiento de títulos de propiedad sobre los solares. En los márgenes del Caño se eliminaron estructuras en una franja aproximada de 25 metros de ancho, entre las avenidas Ponce de León y Barbosa.

El sector público intervino en estas comunidades con una variedad de programas para mitigar los problemas de falta de infraestructura y condiciones de vivienda adecuadas. La Corporación de Renovación Urbana y Vivienda (CRUV), establecida bajo la Ley 88, del 22 de junio de 1957, administró un

programa conocido como "Rehabilitación en Su Sitio" desde 1960. El propósito de este programa, subvencionado con fondos de la Legislatura de Puerto Rico, era mejorar la infraestructura de las áreas urbanas deterioradas. Por medio de este programa, el gobierno ordenó ensanchar calles, reparcelar solares, instalar sistemas de acueductos y alcantarillados, y sistema de electrificación de calles y viviendas.

Este programa de Rehabilitación en Su Sitio impactó al área sur del Distrito Especial, específicamente las comunidades Parada 27, parte de Las Monjas y Buena Vista Hato Rey, y el sector sur y suroeste de Israel/Bitumul. Bajo este programa, la CRUV se enfocó tanto en las condiciones de la comunidad como de los hogares individuales. Trabajó con grupos de más de 50 familias y menos de 500, en áreas que aún estaban deterioradas y con problemas físico-espaciales, pero con posibilidad de mejorarse. Simultáneamente, la CRUV administró un programa de

titularidad de terrenos a través de cooperativas y más tarde, bajo la Ley 132 de 1975.

Otros programas de ayuda a los residentes de estas comunidades fueron las cooperativas de solares junto con el acceso a créditos y préstamos. Su propósito era ayudar a las familias a rehabilitar o construir una vivienda adecuada, mayormente de hormigón y a la vez adquirir los títulos de los solares. El Gobierno, por medio de la CRUV, vendía los terrenos a las cooperativas, que a su vez, vendían los solares a los residentes. En el Distrito se constituyeron tres cooperativas, a saber: la Cooperativa de Solares de la Barriada Buena Vista de Hato Rey, incorporada en 1962 con 301 socios; la Cooperativa de Solares Pro-Hogar Seguro Barriada las Monjas y Parada 27, incorporada en 1967 con 128 socios; y la Cooperativa de Vivienda Renovación Urbana de la Barriada Israel, incorporada en 1960 con 128 socios. La cooperativa de Israel fue liquidada en 1997. El Inspector de Cooperativas procedió a decretar la disolución de la

³⁶ Marvel, L. "An Application of Client Analysis to the Commonwealth Rehabilitation On Site Program: Hato Rey", Escuela Graduada de Planificación, 1970, sin publicar.

cooperativa de Parada 27 y Las Monjas en 1998, y la cooperativa de Buena Vista Hato Rey en 1999. ³⁷

Otro programa gubernamental para mitigar el problema de vivienda en la década de los setenta fue la construcción de residenciales públicos en edificios multipisos, utilizando sistemas modernos construcción industrializada. El Residencial Las Gladiolas, uno de estos proyectos ubicado en la calle Quisqueya en Las Monjas, es representativo de este esfuerzo. Este proyecto de dos torres multipisos con 672 unidades no guarda relación con el entorno urbano del área ni de la comunidad. Tampoco ha funcionado como una comunidad segura que propicia la estabilidad económica y social de sus residentes. Actualmente, el Departamento de la Vivienda ha iniciado el proceso de realojo de residentes y demolición de este complejo de vivienda pública.

Hacia un papel protagónico de las comunidades en busca de su permanencia

³⁷ Ibáñez de Cobián, A, "Evaluación de cooperativas de viviendas organizadas en el área que comprende el Proyecto ENLACE Caño Martín Peña", sin publicar, feb. 2003.

El movimiento hacia procesos participativos dirigidos a fortalecer y rehabilitar en su sitio a las comunidades de bajos ingresos dio un paso decisivo al inicio de la última década del siglo XX. En 1990 se movilizaron esfuerzos de desarrollo comunitario y planificación participativa dirigidos a lograr la permanencia de las comunidades del sector de la Península de Cantera en Santurce y resolver sus problemas de infraestructura y condiciones inadecuadas de empleo, educación, salud y de vivienda. Fundamentado en una alianza entre la comunidad, el sector privado y el sector público, nace el Proyecto Península de Cantera en 1992, dirigido por un consorcio de tres entidades, a saber:

- El Consejo Vecinal Por Desarrollo de la Península de Cantera, una organización sin fines de lucro incorporada en 1991, representando las 7 barriadas de Cantera y 4 proyectos multifamiliares;
- Apoyo Empresarial para la Península de Cantera, una organización sin fines de lucro incorporada en marzo de 1992;

 La Compañía para el Desarrollo de la Península de Cantera, una corporación cuasi pública, establecida por la Ley Núm. 20 del 20 de julio de 1992 para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera.

El Plan de Desarrollo Integral de la Península de Cantera preparado bajo la Resolución 249 de la Junta de Planificación, fue aprobado en marzo de 1995 por la Junta de Planificación, y firmado por el gobernador en agosto de 1995. Tiene una vigencia de 15 años y actualmente está bajo revisión.

Para los residentes de Cantera, uno de los grandes logros del proyecto está relacionado con la situación de titularidad. Los residentes de las barriadas de la Península de Cantera consideran entre sus grandes logros haber conseguido la permanencia de la comunidad después de haber experimentado más de 30 años de incertidumbre tras los posibles proyectos del gobierno para eliminar las siete barriadas de la Península. Como resultado de la adopción del *Plan de Desarrollo Integral para la Península de Cantera*, firmado por el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en agosto de 1995 y la Ley 324 de 1995, se

han otorgado títulos de propiedad sobre el terreno a más de 500 familias.

El Proyecto Península de Cantera ha sido el gestor de la construcción de 284 nuevas unidades de vivienda, a un costo de \$33.4 millones, para las familias residentes en la zona de realojo por el dragado del Caño Martín Peña o por las mejoras a la infraestructura. Se han invertido \$49 millones en mejoras a 1,320 unidades de vivienda pública en los residenciales Las Margaritas y Las Gladiolas. Además, se han desarrollado programas en las áreas de ambiente, salud, educación, cuido de niños, capacitación al liderato, y apoyo empresarial, entre otros. Los logros alcanzados incluyen la erradicación de diez vertederos clandestinos y la creación de doce nuevas empresas comunitarias, así como un aumento significativo en el número de jóvenes estudiando en universidades. La inversión total ha ascendido a \$114.5 millones en 12 años, es decir, \$9.5 millones al año, o cerca de \$100 anuales por habitante.

Por otra parte, también en la última década del siglo XX, se iniciaron nuevos programas y mecanismos para ayudas a los residentes para mejorar sus viviendas o adquirir una vivienda. Uno de los mecanismos fue la

creación del programa Community Housing Development Organization (CHDO, por sus siglas en inglés) creado por la Ley Nacional (Federal) de Vivienda Asequible de 1990. Por medio de este programa las organizaciones sin fines de lucro de base comunitaria reciben fondos federales para el desarrollo o auspicio de viviendas de interés social y a la vez puedan ser dueños de los proyectos. La comunidad Israel/Bitumul, en 1993, se convirtió en la primera comunidad del Municipio de San Juan en establecer un CHDO: el CHDO #1, Inc. El segundo CHDO certificado fue Apoyo Empresarial para la Península de Cantera, Inc. Ambas organizaciones han construido proyectos de nuevas viviendas para el realojo de algunas familias de las orillas del Caño Martín Peña.

ANTECEDENTES DE ESTE PLAN

Valga señalar que este Plan del Distrito no es el primer estudio gubernamental que incluye en sus objetivos el desarrollo de este sector en pleno corazón de la ciudad de San Juan. Ya en 1956, en el primer plan de reordenamiento del Área Metropolitana de San Juan, realizado por la Junta de Planificación, se

consideró rescatar el Caño Martín Peña para la conservación que implica el uso racional, mantenimiento y restauración del recurso natural y su protección contra la contaminación.

En 1965 la misma entidad oficial publicó un trabajo titulado *Piloto Santurce* realizado por el Grupo de Mejoramiento Ambiental, conocido como EMA, que incluía los márgenes del Caño y proponía la densificación de la capital. Dos años más tarde, la desaparecida Corporación de Renovación Urbana y Vivienda produjo un documento con el título de *Community Renewal Program: San Juan Metropolitan Area* en el que se prefieren las estrategias de renovación urbana para el sector oeste del Caño.

En 1970 el consorcio de firmas Lebrón, Sanfiorenzo & Fuentes junto con Parsons, Brinckerhoff, Quade & Douglas propuso al Municipio de San Juan la construcción de autopistas en ambos márgenes del Caño, consignado en el plan *Martín Peña Channel Improvement & Development Study*. En la década del setenta se gesta el proyecto de desarrollo urbano del Nuevo Centro de San Juan, de corte modernista, en los terrenos al sur del Caño y al oeste de

la avenida Ponce de León, en los cuales estuvo ubicada una base militar.

En 1972 la Administración de Vivienda Pública, como parte de su misión de eliminación de arrabales, edifica el complejo de viviendas en multipisos Las Gladiolas, en los límites de la comunidad Las Monjas con la Milla de Oro de Hato Rey.

Contrario a las primeras propuestas de la Junta de Planificación para el Caño, ésta publicó en 1976 la investigación *Las orillas de la ciudad: inventario de terrenos en los bordes acuáticos* donde se analiza el potencial de los cuerpos de agua del Área Metropolitana de San Juan, incluyendo el Caño Martín Peña, y se propone el desarrollo de paseos para peatones y ciclistas para proveer acceso a los mismos, manteniendo el sistema vial incluido en el en el Plan de Uso de Terrenos y Transportación para el Area Metropolitana de San Juan, aprobado por la Junta de Planificación en 1971.

Entre 1978-79, los estudiantes de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Puerto Rico y su profesor, el Arq. Edwin Quiles Rodríguez, con el auspicio del Municipio de San Juan, hicieron el proyecto 'Santurce Sureste: ensayos para intervenir urbanística y arquitectónicamente en el Caño'. La propuesta combina las tipologías de vivienda y estructura urbana existentes con las modernistas. Justo en 1979, la firma José R. Cabán y Eduardo Nevárez produjo unas guías de desarrollo para el Caño, *Martín Peña Open Areas Development Plan*, dirigido al gobierno de la capital. Los autores propusieron grandes espacios abiertos entre el Caño y los frentes urbanos hacia la avenida Rexach en el norte y el expreso Ramal Este en el sur.

A comienzos de la última década del siglo pasado, 1991, se inauguró AcuaExpreso y más allá de su evidente propósito de transporte y transborde, canalizó la sección occidental del Caño, permitiendo así el desarrollo de un segmento del Parque Lineal Enrique Martí Coll sobre el tablaestacado. En 1992, el Fideicomiso de Parques publicó un estudio que recopilaba las viejas aspiraciones del Corredor de Parques que hoy se conoce como Corredor Ecológico de San Juan, que insiste en la conservación de las riberas del río Piedras desde el Bosque Urbano, el Caño

Martín Peña y la Bahía de San Juan. El trabajo se hizo como apoyo al diseño del Parque Lineal Enrique Martí Coll aún incompleto.

De la década de los noventa también es el Plan de Desarrollo Integral de la Península de Cantera, descrito anteriormente, cuya experiencia lo convierte en el antecedente inmediato más pertinente que tiene el Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno para el Distrito Especial del Caño Martín Peña. A pesar de este precedente, en el año 2000 el Comité de Construcción de la Cámara de Comercio de Puerto Rico presentó un estudio que propone, con "afán turístico", la transformación "del arrabal ubicado en el Caño en un bosque jardín". Inspirado en el "San Antonio River Walk" de la ciudad tejana del mismo nombre, e igual que la mayoría de los planes que hemos discutido, propone la eliminación de las comunidades que conforman el Distrito, la relocalización de la población original fuera del sector, el dragado del Caño enderazando su curvatura y la construcción de edificios en sus riberas rodeados de paseos y numerosas áreas verdes.

En el año 2000 se adopta el Plan Integral de Manejo y Conservación para el Estuario de la Bahía de San Juan, desarrollado por el Programa del Estuario de la Bahía de San Juan mediante un proceso participativo. La degradación y destrucción de muchos de los componentes del ecosistema estuarino de la Bahía de San Juan impulsó al Gobierno de Puerto Rico, junto a la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos de Norteamérica, a establecer un programa para atender las necesidades urgentes de la zona costera de San Juan. El Plan del Estuario incluye propuestas que inciden sobre el Distrito, entre ellas, el mejoramiento del flujo hidráulico en el Caño Martín Peña; la eliminación de todas las descargas sanitarias que dan al Caño; la reubicación de las familias que viven en estructuras adyacentes al mismo, construidas en terrenos inestables e inundables; y el diseño y construcción del nuevo sistema de alcantarillado sanitiario y pluvial. El Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña cumple con las metas y objetivos de este plan y trabaja en coordinación con el Programa del Estuario de la Bahía de San Juan.

Más allá de lo que respecta al área específica del Caño Martín Peña también se verificaron antecedentes relevantes para este Plan de Desarrollo Integral y Usos de Terreno. En el 2001 surge un cambio importante en la política pública del país al aprobarse la Ley #1 del 1ro. de marzo de 2001, mejor conocida como la "Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales de Puerto Rico" que le requiere al gobierno y sus instrumentalidades que "modifiquen su enfoque de intervención y sustituyan su función o desempeño tradicional de estado patemalista por un modelo que incorpore la capacidad y voluntad de trabajo de las comunidades en la solución de sus problemas."³⁸ Esta ley establece como política pública "promover el principio de la autogestión y apoderamiento comunitario, esto es, el proceso integral mediante el cual las personas y sus comunidades reconocen y ejercen el pleno dominio y control de sus vidas partiendo desde su propio esfuerzo y poder."³⁹ Esta ley crea la Oficina del Coordinador General para el Financiamiento Socio-Económico y la Autogestión

adscrita a la Oficina del Gobernador, mejor conocida como la Oficina de Comunidades Especiales que ha establecido un programa de intervención con las comunidades especiales, categoría bajo la cual caen todas las comunidades del Distrito.

A partir de la década del ochenta tanto el gobierno central como el municipal comienzan a plantearse el redesarrollo y revitalización de las áreas centrales de la ciudad como alternativa para detener y contrarrestar el desparramamiento urbano. Se inicia la elaboración de planes, reglamentos y guías para el redesarrollo de la ciudad, entre los cuales pueden mencionarse el Plan Guía para Río Piedras (MSJ:1979), el Programa de Acción de Santurce (JP:1987), el Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras (JP:1996) y el reglamento de Zonificación Especial de Santurce (JP:1993). También se aprueban leyes dirigidas a la rehabilitación y desarrollo integral de los centros, tales como la Ley 148 de 1988 para Santurce y la Ley 75 de 1995 para el centro urbano de Río Piedras.

³⁸ Ley 1 del 1ro. De marzo de 2001, Artículo 2

³⁹ Ibid.

Para revitalizar los sectores comerciales y promover la rehabilitación de viviendas, se declaran los centros urbanos del Viejo San Juan, Santurce, Condado y Río Piedras como Zonas Especiales de Desarrollo Económico y Rehabilitación y se autoriza la concesión de exenciones contributivas para estimular inversiones económicas en las mismas. El Municipio de San Juan elabora un Plan de Ordenación Territorial (POT) que fue llevado a vistas públicas en el 2001 y fue aprobado por la Junta de Planificación. Los contenidos del POT relevantes para este Plan de Desarrollo Integral se discuten en el Capítulo V, como parte del análisis de compatibilidad entre ambos.

Es evidente que este sector del Área Metropolitana ha sido motivo de reflexión, estudio y planificación durante medio siglo. No obstante, con el Plan del Distrito aquí presentado se formulan guías e indicadores, se proponen programas, proyectos y entidades cuya prioridad es la rehabilitación y revitalización de las comunidades del Distrito, integrándolas a la trama urbana de la ciudad.

B. EL CONTEXTO REGIONAL

ENTORNO INMEDIATO DEL DISTRITO

El Distrito Especial de Planificación del Caño Martín Peña está localizado en el Municipio de San Juan, su porción norte en el barrio Santurce y la sur en los barrios Hato Rey Central y Oriente. Las comunidades del Distrito, que se desarrollaron en sus inicios junto a los márgenes de la ciudad, hoy están situadas en el corazón de la Región Metropolitana de San Juan, vecinas del centro financiero de Hato Rey conocido como La Milla de Oro.

Estas comunidades tienen una ubicación ventajosa con respecto a la Región, que es la de mayor relevancia del país. Con relación al sistema de transportación pública, el Distrito está servido por rutas de la Autoridad Metropolitana de Autobuses y de porteadores públicos. Cuenta, en su contexto inmediato, con dos estaciones del Tren Urbano y un terminal de AcuaExpreso. La Estación Sagrado Corazón será un importante centro de intercambio de modos de transportación, según lo propuesto por la Alternativa de Transporte Integrado.



Las avenidas Barbosa, Ponce de León y Roosevelt, todas de gran importancia regional, y las avenidas de gran alcance local Borinquen, Rexach y Quisqueya, bordean o son parte del Distrito. Las avenidas Borinquen, Barbosa y Roosevelt culminan en el Distrito. Cercano al Distrito, y al otro lado de la Laguna San José, se encuentra el Aeropuerto Internacional Luis Muñoz Marín.

En término de las dotaciones, a distancia razonable del Distrito, se encuentran los importantes centros de educación superior de la Universidad del Sagrado Corazón, la Universidad Politécnica y el Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico, así como las sedes de varias agencias de Gobierno. Destaca entre ellas la sede del Departamento de la Familia, recientemente establecida en la avenida Barbosa.

Cercano al Distrito ubican también el complejo deportivo del Estadio Municipal Hiram Bithorn, el Coliseo Roberto Clemente y el Coliseito Pedrín Zorrilla, el Polideportivo Rebekah Colberg, el Coliseo José Miguel Agrelot, el centro comercial Plaza Las Américas, el centro urbano de Río Piedras y las plazas

de mercado de Santurce y Río Piedras. En el área hay varios centros de salud reconocidos, entre los que destacan los hospitales privados San Carlos, Pavía, San Jorge, Auxilio Mutuo y Pavía de Hato Rey. El Municipio de San Juan opera dos metroclínicas cercanas al Distrito, Belaval al norte y San José al sur.

La porción del Caño al oeste del puente Martín Peña es sede del Parque Lineal Enrique Martí Coll. Este parque es parte del sistema de zonas verdes que propone el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Juan, el cual incluye el litoral atlántico de la Isleta de San Juan y del Condado/Ocean Park, la Laguna del Condado, el Parque Central/Parque de Niños, las Lagunas Los Corozos y San José, el terreno anteriormente ocupado por el vertedero municipal de San Juan, el Jardín Botánico, el Parque Luis Muñoz Marín, el Complejo Deportivo/Plaza Germán Rieckehoff Sampayo, el Bosque Urbano, la Fundación Luis Muñoz Marín/Parque del Este, la Finca San Patricio, el Aljibe Las Curías y la zona montañosa al sur del Municipio. A escala regional, se proyecta su conexión con el Paseo de Piñones.

No empece a su centralidad con respecto a la región, el Distrito está marginado del resto del Área Metropolitana de San Juan. El que se haya desarrollado principalmente mediante asentamientos no planificados resulta en que varias zonas no cuenten con una infraestructura física que lo integre a la ciudad. Desde la perspectiva físico—espacial, esta situación se hace evidente por la transición inadecuada de la red vial regional y local, la falta de una red de espacios públicos, el tipo y condición de las edificaciones en sus bordes, la falta de integración a la red de espacios públicos de la ciudad, entre otros factores.

Precisamente debido a su localización céntrica, el Distrito actualmente es objeto de presiones de desarrollo y actividades de especulación. La ciudad ha crecido hasta sus bordes, reclamando espacio para su expansión y asediando la zona del Distrito. Estos procesos resultan en que el Distrito y su entorno compartan y dupliquen elementos sin lograr una articulación y diálogo apropiado entre ambos. Más bien, el entorno resulta amenazante para las comunidades que conforman el Distrito.

EL DISTRITO EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE SAN JUAN

La Región Metropolitana de San Juan está conformada por los municipios de Bayamón, Canóvanas, Carolina, Cataño, Dorado, Guaynabo, Loíza, San Juan, Toa Alta, Toa Baja, Trujillo Alto, Vega Alta y Vega Baja. Según el Censo de Población y Vivienda Federal, la población de esta región alcanzó los 1,418,088 habitantes en el 2000.

La mayor parte de la actividad económica, social y cultural del país ocurre en esta Región. Es por ello que por disposiciones constitucionales se requiere que las estructuras superiores del Gobierno de Puerto Rico, en sus tres ramas, estén físicamente ubicadas y operen desde el Municipio de San Juan. Esto implica que la mayor parte de las decisiones que inciden sobre la región y el país se gestan desde este Municipio.

La región concentra además la mayor parte de la actividad financiera de Puerto Rico. La Bahía de San Juan alberga uno de los puertos de mayor actividad en el mundo. El aeropuerto internacional Luis Muñoz Marín maneja un volumen de pasajeros de 10.5 millones de personas al año. La región mantiene

además el volumen mayor de transacciones comerciales del país.

Todo lo anterior supone para el Distrito una gran oportunidad para el desarrollo social y económico de las comunidades que lo componen, en la medida que éstas logren insertarse en los procesos productivos y de transacciones económicas y sociales que ocurren en este territorio. En la medida en que las comunidades no se fortalezcan y capaciten para operar dentro de la estructura de la Región, y también en la medida en que las estructuras públicas y privadas que dominan los procesos productivos y económicos no provean las aperturas necesarias para que éstas tenga la posibilidad de participar en igualdad de condiciones en la corriente principal social y económica de la misma, las comunidades podrían permanecer rezagadas o marginadas, sin el acceso deseado para mejorar su calidad de vida, en detrimento tanto de la Región como de las propias comunidades. Como en todo sistema, cada componente del mismo tiene su importancia vital y las comunidades del Distrito tienen la posibilidad de aportar significativamente al incremento del capital social, económico, cultural y natural de la Región.

Durante los pasados cincuenta años, la Región ha mostrado un crecimiento horizontal acelerado en su huella urbana, con una tendencia de reducción en su densidad y ocupando el espacio hasta los límites físicos que impone, por un lado la costa, por otro la planicie de inundación, y por el sur, la topografía. consecuencias del desparrame, unido al predominante del automóvil privado como medio de transporte, ha sido discutida ampliamente. Se destacan la disminución en la calidad de vida, el aumento en el costo de la vida, el deterioro en la salud pública, la especialización de los usos del terreno, el deterioro de los centros urbanos tradicionales, la segregación social del espacio, el deterioro de los recursos naturales, el aumento del riesgo a desastres, la expansión de la infraestructura y disminución de su eficiencia, entre muchos otros.

El desarrollo sustentable del Distrito tiene el efecto de contribuir a revertir este proceso histórico, y aporta a crear las condiciones para el repoblamiento de Santurce y del centro urbano de Río Piedras, al mejorar la calidad del medio ambiente urbano y ambiental. No exporta la pobreza a otros sectores de la Región, sino

que la supera y exporta externalidades positivas para hacer viable su recuperación.

EL ESTUARIO DE LA BAHÍA DE SAN JUAN

Como aspecto de importancia regional del Distrito destaca su emplazamiento en los márgenes del Caño Martín Peña, cuerpo de agua que forma parte del Estuario de la Bahía de San Juan. El Estuario ha sido declarado como un recurso de valor nacional por la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos de Norteamérica (EPA, por sus siglas en inglés), que requiere atención urgente por su estado de contaminación y degradación ambiental. La relevancia de esa red acuática del estuario ha sido reconocida por el Programa Nacional de Estuario de los Estados Unidos, que en 1992 la incluyó en un proyecto que persigue su total restauración.

El estuario sanjuanero, más allá de la Bahía, cubre unas 65 millas cuadradas que se extienden de San Juan a Guaynabo, Cataño, Toa Baja, Carolina, Loíza y Canóvanas. Está compuesto por las lagunas de Piñones, Torrecillas, San José, Los Corozos y Condado, los canales Suárez y San Antonio, el Caño Martín Peña

y la Bahía de San Juan. Recibe agua de mar en Boca de Cangrejos, la Laguna del Condado y la Bahía de San Juan. Recibe agua dulce a través de varios ríos y quebradas, entre los que se encuentra el Río Piedras, y mediante la Ciénaga Las Cucharillas.

"Los principales impactos en el sistema del Estuario de la Bahía de San Juan –desarrollo del terreno, descargas sanitarias ilegales y los desechos acuáticos- son todos resultados del asentamiento humano y el uso de los terrenos." Estos factores están presentes en la mitad este del Caño Martín Peña de tal forma, que su dragado y canalización constituye un asunto prioritario para mejorar significativamente la calidad de las aguas de todo el Estuario.

PANORAMA ECONÓMICO REGIONAL

El Distrito está localizado en el centro de la región económica más importante del país. Aunque según el Censo de Población y Vivienda Federal del 2000, San Juan tiene una población que se aproxima a

los 450,000 habitantes, se calcula que dentro de la jurisdicción del municipio transitan diariamente alrededor de un millón de personas. Dentro de la amplia gama de bienes y servicios que la población de visitantes y de residentes adquiere a diario en San Juan, existe una demanda por servicios especializados que sólo se consiguen en la capital del país. Esto convierte a la zona de San Juan en un mercado amplio, diversificado y especializado, que tiene que estar preparado para poner en oferta tales bienes y servicios.

Según las cifras del informe laboral más reciente del Departamento del Trabajo y Recursos Humanos (cifras de abril de 2003, publicadas en febrero de 2004), San Juan posee el empleo promedio mayor en todo Puerto Rico: 314,317 personas empleadas. Si a esa cifra añadimos el empleo promedio de Bayamón, Carolina y Guaynabo, el total de personas empleadas es 470,723, lo que representan aproximadamente 48% del empleo total de Puerto Rico para principios del año 2003. En otras palabras, casi la mitad de las personas empleadas en Puerto Rico laboran en cuatro municipios pertenecientes a la zona metropolitana de San Juan.

¹ Programa del Estuario de la Bahía de San Juan, "Plan Integral de Manejo y Conservación para el Estaurio de la Bahía de San Juan", (2000), página 12.

San Juan es también la región con mayor empleo en los siguientes sectores industriales:

- administración pública
- comercio al detal
- servicios administrativos y de desperdicios sólidos
- servicios educativos
- alojamiento y servicios de alimentos
- construcción

No obstante, en sectores como la manufactura y la agricultura, San Juan no es una región destacada.

Esta información sugiere que en estos sectores industriales se encuentra concentrada una parte sustancial de los empleos y que, por ende, son sectores en los cuales podrían encontrarse las mayores oportunidades de empleo para los residentes de toda la zona metropolitana, incluyendo los residentes del Distrito. También esto significa que en tales económicas podrían actividades desarrollarse oportunidades de creación de empleo y de nuevos negocios a escala comunitaria. Por supuesto, esto no excluye que en el resto de los sectores industriales puedan también generarse actividades económicas exitosas.

En el examen de los salarios mayores pagados en la economía de Puerto Rico, tres de las cinco industrias que mejores salarios pagan tienen en San Juan el municipio con mayor representación. Estas son: administración pública, servicios educativos y comercio al detal. Aquí se excluye a la manufactura de alta tecnología, que no tiene una representación considerable en San Juan.

San Juan es el municipio que pagó las nóminas más altas durante el primer trimestre de 2003, con \$1,900 millones en nómina pagada. Esta cifra es siete veces mayor que la nómina pagada en Guaynabo, Carolina o Bayamón y casi ocho veces lo que se pagó en la jurisdicción de Ponce.

En términos de salario promedio por trabajador, San Juan fue superado por tres municipios: Barceloneta, Juncos y Manatí. En estos tres casos la razón por la que pagan salarios más altos es que en los tres se concentran empresas manufactureras de alta tecnología (farmacéuticas, electrónicas, etc.). En el caso de Cidra, el salario promedio por trabajador fue también mayor que en San Juan, pero por razones distintas: este municipio se ha convertido en un

"dormitorio" de personas que trabajan en la zona metropolitana de San Juan.

El Municipio de San Juan ocupa la primera posición como lugar de ubicación de ocho de los nueve sectores industriales en los cuales se generan los ingresos aludidos en el punto anterior (ingresos por concepto de salarios durante el primer semestre de 2003). Solamente se excluye la manufactura, por las razones explicadas.

Finalmente, San Juan fue también el municipio con mayor cantidad de unidades o establecimientos que venden bienes o proveen servicios: 11,578 establecimientos, cifra que representa 26% del total de Puerto Rico. Esto es cuatro veces más que Bayamón, cinco veces más que Ponce y seis veces más que Caguas o Carolina.

Composición Industrial de San Juan

Los datos más recientes del Negociado de Estadísticas del Trabajo (Departamento del Trabajo y Recursos Humanos, 2004), tabulados en el informe "Composición Industrial por Municipio", informan empleo y salario en el primer trimestre de 2003 para Puerto Rico y para San Juan.

Según la encuesta de establecimientos, que da base a estos datos, para el mes de marzo de 2003 el empleo promedio en Puerto Rico fue de 993,515 personas, lo que refleja una reducción de 4,215 plazas de trabajo al compararse con el mismo periodo del año

Tabla II.1:

Composición Industrial

Municipio de San Juan, 2004

Wumcipio de San Juan, 2004	
Sector Industrial	Empleo Promedio
Administración pública	76,304
Comercio al detal	32,018
Servicios administrativos	
y desperdicios sólidos	25,187
Servicios educativos	21,511
Alojamiento y servicios	
de alimentos	21,433
Construcción	20,376

Fuente: Departamento del Trabajo y Recursos Humanos, Negociado de Estadísticas del Trabajo, **Composición Industrial por Municipio**, 2004

anterior. Las tres áreas principales de empleo fueron: administración pública (196,099), comercio al detal (127,691) y manufactura (116,138). En el caso del municipio de San Juan, el empleo promedio mayor

ocurrió en los siguientes sectores industriales ilustrados en la Tabla II.1.

Proyectos de impacto económico en la región

A pesar de esta contracción actual en las plazas de trabajo, hay perspectivas de cambio en el futuro cercano. La región metropolitana de San Juan está siendo impactada por proyectos de gran escala promovidos por el sector público y ampliado por la participación del sector privado. Los proyectos de impacto en la región que incluye el Departamento de la Vivienda bajo el proyecto de revitalización de Santurce representan una inversión entre \$700 y \$1,000 millones en inversión directa y generarían entre 10,500 y 15,000 empleos directos en las diversas obras de construcción, sin considerar aquellos que se generen por la actividad comercial y económica de la operación per se de los mismos.² Adicionalmente están los proyectos auspiciados por programas como el Nuevo Centro de San Juan, la Autoridad de Terrenos y la Autoridad de Carreteras que se suman a esta lista.

Entre los proyectos de más impacto están podemos listar los siguientes:

- Nuevo Centro de Convenciones
- El Proyecto de Revitalización de Santurce
- Los proyectos bajo el Nuevo Centro de San Juan que incluyen, entre otros, al Coliseo de Puerto Rico José Miguel Agrelot
- El Tren Urbano

Los cimientos del "Centro de Convenciones más grande en América Latina" ³ se empezaron a construir en San Juan en noviembre del 2001. Este centro, valorado en sobre \$200 millones, contará con:

- Más de 600,000 p² (55,800 m²) de espacio desarrollado
- Un salón de exhibiciones de $159,000 \text{ p}^2(14,790 \text{ m}^2)$
- 80,000 p² (7,440 m²) de espacio adicional para reuniones; un salón de baile de 40,000 p² (3,720 m²) y otros 40,000 p² (3,720 m²) para pequeños salones.
- 85,000 p² (7,905 m²) de espacio pre-función.
- $200,000 \text{ p}^2 (18,600 \text{ m}^2)$ de áreas de servicio

Las fases II y III de expansión del Centro incluyen dos espacios adicionales de 150,000 p² (13,950 m²) para áreas de exposición. "Este proyecto

²Tabla tomada de: www.horizon-pr.com y foto de: ecoisla.org

forma parte de un proyecto de desarrollo de 115 acres, conocido como el Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico, que contempla tener hoteles, casinos, edificios de oficinas, áreas comerciales, restaurantes, viviendas e instalacionesmde recreación, educativas y de entretenimiento."⁴

El Proyecto de Revitalización de Santurce consta de una serie de proyectos de origen público y privado dirigidos a revitalizar la economía de Santurce, aumentar la población residente y recuperar la importancia de este barrio como distrito urbano. Las estrategias y proyectos que se están implantando podrían tener un impacto significativo en toda la región, al modificar la estructura social y urbana de Santurce. Algunos sectores de opinión han manifestado preocupación por el posible desplazamiento de la población de escasos recursos económicos y de la población de inmigrantes que actualmente residen en los sectores centrales de Santurce, como resultado de esta iniciativa.

Nuevo Centro de San Juan, en proceso desde 1966, ha estado bajo la jurisdicción de su propia corporación, ya eliminada, y la Administración de Terrenos. El mismo comprende unas 345 cuerdas ubicadas entre el Caño de Martín Peña y la Avenida Roosevelt. Entre los proyectos que han formado parte de este esfuerzo resaltan:

El desarrollo de Hato Rey, a través del proyecto

- 2,200 nuevas unidades de vivienda construidas.
- El nuevo Coliseo de Puerto Rico José Miguel Agrelot.
- oficinas - Las numerosas entidades gubernamentales, tales como: el Municipio de San Juan, la Lotería de Puerto Rico, la Comisión Estatal de Elecciones, la Administración de Terrenos, ARPE, ACAA y la Escuela Libre de Música.
- Desarrollo de varias torres de oficina, entre ellas el Capital Center Building y el Edificio Santander
- La construcción de un edificio de estacionamiento, con una inversión de \$20 millones, para proveer más de 1,000 espacios para atender las necesidades generadas por el Coliseo José Miguel Agrelot.

- Desarrollo de un edificio de oficinas, comercios y estacionamientos aledaños al Coliseo.

Se espera que la construcción de estos proyectos genere empleos en la construcción y una vez establecidos los proyectos, empleos de servicios los cuales pueden constituirse en oportunidades de trabajo y subcontratos para empresas de residentes del Distrito. Impacto de las estaciones del Tren Urbano sobre el Distrito

El Distrito será servido por dos estaciones del proyecto del Tren Urbano: la estación Hato Rey al sur y la estación Sagrado Corazón al norte. Las comunidades de Parada 27 y Las Monjas están dentro de los 500 metros de impacto inmediato de la Estación de Hato Rey y las partes más cercanas a la avenida Ponce de León de Barrio Obrero Este y Barrio Obrero Marina están dentro del área de impacto de la Estación Sagrado Corazón.

La construcción de estas dos estaciones no requirió el desplazamiento físico de comunidades, tal y como ha ocurrido con otros proyectos públicos de envergadura. Su ubicación provee una oportunidad para los residentes del Distrito en términos de su acceso

³ Datos del Puerto Rico Convention Bureau (www.meetpuertorico.com)

⁴ Ibid.

a la red de transportación intermodal del Área Metropolitana de San Juan. Sin embargo, esa misma cercanía del Distrito a las estaciones del Tren implica la posibilidad de que, de no atenderse adecuadamente, se propicie un proceso de "gentrificación" o desplazamiento de la población original del lugar. Esto resulta de procesos de mercado relacionados a decisiones sobre los usos del terreno, los cuales no se pueden regular o controlar fácilmente en los procesos de planificación.

Una de las consecuencias evidentes de la forma en que se ha ordenado el uso de los suelos en Puerto Rico es el aumento drástico en el precio de la tierra. La especulación ha generado un mercado de compra-venta sin precedentes, tanto de terrenos urbanos como rurales, así como de propiedades inmuebles en general. Aunque este es un fenómeno más generalizado en las zonas metropolitanas, hoy día en todo el país se ha evidenciado un incremento extraordinario en el valor de mercado de fincas, lotes y solares. Sobre este particular, el Dr. Gerardo Navas apunta que "a todos [los factores mencionados anteriormente] se le añade el aumento de los precios del suelo que resultan de la

escasez relativa de la tierra que queda disponible con el desparrame, y de la expectativa de la ganancia especulativa. El precio esperado de la tierra se establece no por el uso autorizado, sino por aquel que el uso más intenso que con la ayuda de algún enchufe



pueda lograrse",5.

Las decisiones que se tomen sobre el uso de los terrenos en el Distrito y en sus alrededores inmediatos, tienen que considerar la extensa lista de factores que han determinado la forma en que ha ocurrido este proceso a lo largo y ancho del país. Hoy más que nunca, los errores que se cometieron en el pasado no deben repetirse. Puerto Rico tiene que inscribirse en un proceso de planificación regional que se dirija por la puesta en marcha de nuevos enfoques de planificación física y espacial, en armonía con las decisiones de naturaleza económica y social.

Para asegurar el éxito del Tren Urbano y en cumplimiento con lo dispuesto por la Ley Núm. 207 de 25 de agosto de 2000, la Autoridad de Carreteras y Transportación ha estado trabajando hacia la densificación de las zonas que colindan con el corredor o vía del Tren mediante desarrollos conjuntos con entidades públicas y privadas. Este importante esfuerzo incluye las estaciones de Hato Rey y Sagrado Corazón, donde está en proceso el desarrollo de cientos de unidades de vivienda, destinadas principalmente para familias de ingresos altos y medios, así como la construcción de la nueva sede del Banco Gubernamental de Fomento. En cualquier caso, la densificación alrededor de las estaciones del Tren Urbano debe considerar que, contrario a otros sectores

⁵Navas Dávila, G. "Nuevo Urbanismoo y Desarrrollo Regional Sustentible: La Manera de Crecer Inteligentemente". Ponenca presentada en Mayaguez, bajo el tema Encuentro Sobre Nuevo Urbanismo y Desarrollo Regional, sin publicar marzo 2001, pág. 2

en las áreas de influencia del corredor del Tren, las comunidades que forman parte del Distrito actualmente cuentan con una alta densidad poblacional, y debe hacerse evitando su desplazamiento involuntario. Si ese desplazamiento ocurriera se pone en riesgo el acceso de las clases marginadas al Tren Urbano, lo que es contrario a la política pública de transportación del país.

La densificación puede concebirse, entonces, en términos de reubicación de residentes como de establecimiento actividades de comerciales, gubernamentales y de servicios privados. En el primer caso (construcción de vivienda) no debe perderse de perspectiva que el trecho aludido es uno de gran valor estratégico, debido al alto costo de los terrenos en cuestión. Esto significa que, de construirse proyectos de vivienda, habría que adscribirle el costo de oportunidad o sacrificio social en que se incurre por no utilizar los terrenos en actividades similares a las que existen en la zona de Hato Rey y en el trecho que discurre hasta la Universidad del Sagrado Corazón. Dicho costo de oportunidad estaría dado por el valor monetario comparable que resultó del estudio realizado por la firma de tasadores Canino y Romaguera.⁶

En el caso de que la densificación del referido corredor -relacionada a propósitos comerciales, de servicios privados o de oficinas gubernamentales- el costo de oportunidad sea menor ya que este es precisamente el uso más común en la zona. Además, no sólo en la fase de construcción, sino también en la operacional, las oportunidades de empleo para los residentes del Distrito aumentarían considerablemente.

Si siguiéramos este razonamiento, se concluiría que el beneficio social neto para los residentes del Distrito de densificar para propósitos no residenciales superaría por mucho la densificación para vivienda. Sin embargo, deben tomarse en cuenta otros objetivos también socialmente deseables, y que pueden alcanzarse mediante una combinación de usos en las estructuras que se edifiquen como parte de la densificación de las áreas de influencia del Tren. La combinación de usos puede tener como resultado un ambiente urbano con actividad durante el día y la noche, mayor número de usuarios para el Tren, así

como más oportunidades para apoyar la formación de empresas comunitarias de diversa naturaleza, que presten servicios a las estaciones y a los negocios y residencias que se originen como parte del proceso de densificación mencionado.

Desde el punto de vista económico, uno de los enormes beneficios de la ubicación de ambas estaciones es el aumento en el valor de las propiedades en todo el corredor. Este valor aumenta más en la medida en que nos aproximamos a cada estación, pero igualmente se incrementa el valor de residencias, estructuras no residenciales y terrenos en la periferia por el hecho de que se trata de una obra de infraestructura que facilita acceso o movilidad, tanto a residentes como a clientes potenciales. Por tanto, los negocios, oficinas o cualesquiera establecimientos privados o públicos que se inauguren en la zona gozarán de una ventaja competitiva incuestionable.

En síntesis, la construcción de las estaciones del tren urbano en Hato Rey y Sagrado Corazón representa una oportunidad adicional para el mejoramiento de las condiciones de vida de los residentes de las

⁶ Ver sección de Diagnóstico del Plan

comunidades del Caño Martín Peña si se logra la coordinación de todas las agencias públicas que intervienen en la región y se consideran los elementos analizados en los párrafos anteriores, de suerte que se garantice el cumplimiento de los objetivos sociales y económicos del Plan de Desarrollo Integral para el Distrito del Caño Martín Peña. Por otro lado, pueden representar un elemento no deseado al promover la "gentrificación", es decir, el desplazamiento de los residentes del Distrito por razones de mercado. Este Plan Especial identifica estrategias para evitar ese desplazamiento de las comunidades del Distrito.

Impactos de la globalización

Durante las últimas décadas los quehaceres productivos locales han ido aceleradamente cediendo terreno frente a la creciente transnacionalización de la economía. Del modelo de sustitución de importaciones y protección de la industria y el comercio local, que en Puerto Rico nunca llegó a implantarse, hemos ido pasando a unos sistemas de producción y distribución supranacionales. Los alimentos que ponemos todos los días sobre nuestras mesas; la ropa con que nos vestimos; el auto que conducimos y hasta los

programas de televisión y productos culturales con los cuales nos entrenemos y aprendemos vienen cada de vez de lugares más diversos y más distantes. Las razones para lo anterior son muchas y no es este el lugar para discutirlas. Sin embargo, es imperativo examinar brevemente cuales han sido algunos de los impactos positivos y negativos de ese fenómeno que cada vez, con mayor consenso, conocemos como globalización.

Se argumenta que en ese proceso se ha logrado aumentar la eficiencia en la producción, logrando que cada país se especialice en producir aquello para lo cual tiene una ventaja comparativa. De esa manera, al limitarse a hacer aquello para lo que se está mejor dotado, se acelera el proceso de aprendizaje por la especialización y se deberían reducir sustancialmente los costos. Cada país recurriría entonces al comercio internacional para obtener los productos que no produce porque éstos son producidos más eficientemente en otro lugar. De esa manera todos ganamos.

El consumidor por su parte se beneficiaría por una disponibilidad de productos más variados y a precios más bajos. Sin entrar a discutir los detalles, es innegable que algunas de estas cosas sí han ocurrido. El consumidor tiene, en términos generales, mayores opciones de productos y éstos son más asequibles para la mayoría de la población que hace treinta o cuarenta años.

Lo anterior ha tenido un costo, en algunas ocasiones muy alto. Cada vez más la vida de los residentes de las comunidades locales es más dependiente de procesos políticos y económicos sobre los cuales, en ocasiones, no tienen ningún control. La disponibilidad de productos, las fluctuaciones de precios y la calidad de los mismos son asuntos sobre los cuales las comunidades locales han perdido control.

Es, sin embargo, en el aspecto económico en donde el impacto ha sido mayor. El elemento definitorio en este esquema de globalización es la movilidad. Se crean tratados de libre comercio en donde reducen o se eliminan los aranceles para facilitar el intercambio, no solo de productos, sino de capitales, y tecnologías. Los capitales se mueven a donde sean "más productivos" y las empresas a los lugares "más competitivos". Casi invariablemente ser más competitivo significa salarios más bajos,

reglamentaciones ambientales más laxas y reducción de los derechos laborales.

Así las cosas, los países como Puerto Rico, con salarios relativamente más altos, reglamentaciones de protección ambiental más rigurosas y legislación social que protegen a los trabajadores, las madres, los niños y a otros sectores podrían dejar de ser competitivos en muchas industrias y sectores económicos.

El efecto de esto sobre cualquier comunidad puede ser devastador. Continuamente vemos en la prensa del país como cierran industrias para relocalizarse en otros países de América Latina o de Asia con costos más bajos y leyes menos restrictivas. Cada año miles de personas pierden sus empleos, algunos de éstos se reemplean en trabajos de menor paga, a veces a tiempo parcial, en empresa de comida rápida y otros comercios. Muchos de éstos, no obstante los esfuerzos del gobierno, no pueden reemplearse, pasando casi permanentemente a engrosar las filas del desempleo.

Los costos de todos los servicios que estos nuevos desempleados requieren consumen una buena cantidad de recursos que ahora tienen que ser provistos por un gobierno que ha visto erosionarse su capacidad de recaudar impuestos por la reducción en los empleos y por el cierre de las industrias. Por todo lo anterior, debería ser evidente, que no es prudente depender exclusivamente de empresas transnacionales para suplir todos los productos y servicios que necesitamos, especialmente los de primera necesidad. Si a eso le sumamos los impactos fiscales y la inestabilidad y vulnerabilidad que se puede crear, entonces no es solamente inconveniente, sino peligroso depender tanto de factores externos a la comunidad.

Por otra parte, la economía de Puerto Rico no genera suficientes puestos de trabajo para las personas que están disponibles y aptas para laborar en un empleo por lo que una estrategia para fomentar el empleo en el Distrito necesariamente tiene que contar con la creación de empresas comunitarias que a su vez generen oportunidades de trabajo.

Desenvolvimiento futuro de la economía del país

Para elaborar escenarios previsibles para el desarrollo comunitario del Distrito, es importante analizar cómo los cambios que ocurran en la economía puertorriqueña, así como las transformaciones que puedan sufrir los sectores industriales dominantes, afectarían al Distrito en el corto y mediano plazo.

Mucho de lo que se pueda decir al respecto sería materia de especulación, dados los elementos de incertidumbre que rodean varios de los escenarios que podrían definirse. Sin embargo, dentro de los próximos cinco o diez años —es decir, en el corto y mediano plazo—es posible pronosticar, con cierta precisión, que los cambios no serán sustanciales. En todo caso, de haber cambios en el escenario económico previsto, serían marginales.

En primer término, no debemos perder de perspectiva que la política de incentivos para el sector manufacturero afecta regiones de Puerto Rico que dependen de ese sector industrial de forma directa. Las estadísticas revelan que las regiones oeste, norte (excluyendo San Juan) y parte de la región este son sumamente vulnerables a los vaivenes del sector manufacturero, debido a la alta concentración de fábricas en los municipios que las componen. Pero ese no es el caso de San Juan. Por tanto,

independientemente de los nuevos incentivos que se aprueben mediante enmiendas al Código de Rentas Internas de Estados Unidos, o de la inacción del Congreso en la ampliación de la base de incentivos⁷, la ciudad de San Juan no se afecta de forma directa, ya que la manufactura no es uno de sus sectores principales.

En segundo lugar, la puesta en marcha de diversos proyectos de construcción en la jurisdicción del Municipio de San Juan significa no sólo que ese sector industrial (la construcción) continuará jugando un papel clave en la generación de empleos e ingresos, sino que se mantendrá impulsando la tendencia alcista en otros sectores que se benefician del producto de esta actividad: el comercio al detal y al por mayor, los servicios, las finanzas, el turismo, la educación y la administración pública, entre otros. En todos estos sectores San Juan ocupa un lugar prominente entre el resto de los municipios de Puerto Rico. No existe evidencia que sugiera cambios significativos en la

A fines de 2003 el Comité de Finanzas del Senado de Estados Unidos decidió no apoyar los esfuerzos del gobierno de Puerto Rico para enmendar la Sección 956 del Código de Rentas Internas, composición industrial (tanto en términos de empleo como de ingresos) en el corto plazo, y que impliquen que la ciudad capital se convierta "en otra cosa" que no sea lo que ha sido hasta ahora.

Tercero, la discusión de la situación política de Puerto Rico no presenta escenarios drásticamente distintos al actual, tanto desde el punto de vista del ordenamiento institucional como de la dinámica del funcionamiento de la economía. De hecho, las propuestas de cambios al estatus político de las tres fuerzas que gravitan en ese ámbito utilizan como punto de partida la estructura económica actual y, en todo caso, los cambios que se proponen se enmarcan dentro de un principio común: mejorar las condiciones de competitividad de la economía de Puerto Rico y ampliar la base productiva de todos los sectores industriales, incluyendo el mejoramiento de la situación socioeconómica de los habitantes de bajos ingresos⁸. En ese sentido, cualquier cambio en las condiciones

políticas dentro del futuro previsible no representarán transformaciones fundamentales en la economía puertorriqueña y, de ocurrir, tal giro estaría dentro de un marco de consenso democrático que garantizaría, muy probablemente, el mejoramiento de las condiciones económicas actuales.

En cuarto lugar, luego de la recesión económica por la que atravesó Estados Unidos desde marzo de 2001 hasta fines del año fiscal 2003, el sistema económico ha comenzado a dar señales de recuperación, aunque todavía a un paso lento⁹. Tal recuperación incide en las posibilidades de crecimiento y recuperación de la economía puertorriqueña, la cual recesó también durante el año fiscal 2002. Los pronósticos de la Junta de Planificación de Puerto Rico y de los distintos modelos econométricos de las empresas de consultoría económica apuntan a un crecimiento del Producto Nacional Bruto eal durante el presente año fiscal (2004) que oscila desde un conservador 2.3% hasta un optimista 3.2%.

II.-32

lo que hubiese ampliado la base de incentivos contributivos para las empresas estadounidenses con operaciones en Puerto Rico.

⁸ Para una discusión amplia de las propuestas económicas de los tres partidos políticos refiérase a los proyectos de ley elaborados entre 1989 y 1991 en el Congreso de Estados Unidos, P. del S. 712 y P. de la C. 4765.

⁹ Refiérase a los pronunciamientos recientes del Presidente de la Junta de la Reserva Federal, Alan Greenspan, en las ediciones recientes de *The Economist, Business Week* y *The Wall Street Journal*.

Independientemente de cuál de los pronósticos sea el correcto, todo parece indicar que la economía puertorriqueña no entrará en un periodo recesivo en el futuro previsible. De hecho, los modelos aludidos sugieren que durante los próximos años fiscales el PNB real crecerá a un ritmo mayor que en la actualidad.

La visión futura a más largo plazo de la economía de Puerto Rico debe partir del análisis acertado de los acontecimientos y tendencias que desde la década de 1990 y principio del 2000, están condicionando las opciones de desarrollo para Puerto Rico. No cabe duda que para el primer tercio del siglo XXI, el mundo ha entrado de lleno a un nuevo paradigma conocido como "Era de la Informática y la Economía Digital". En esta era tecnológica la información, la Internet, los procesos digitales, la industria relacionada con la ciencia de la vida y la salud (*life science*), se convierten en los elementos principales del cambio tecnológico y social a la vez que condicionan tanto la producción económica, el empleo y el nivel de bienestar social.

Sin pretender ser exhaustivo, podemos esbozar los sucesos o tendencias principales que afectarán la

dirección social y permitirán abrir nuevas opciones de desarrollo para la economía de Puerto Rico. Estos se pueden resumir de la siguiente manera:

- Habrá muchos más países compitiendo con Puerto Rico por atraer inversión directa. Los nuevos países industrializados: China, India, Singapur, Corea del Sur, Taiwán, Malasia, Israel e Irlanda serán fuertes competidores de nuestra economía;
- Una fuerte penetración de las nuevas tecnologías de la "era de la informática" en las economías en desarrollo y desarrolladas;
- Los bloques regionales de comercio e inversión de Europa y Asia;
- La reducción en tamaño ("downsizing") de las empresas por medio de la intensidad tecnológica la que implica la reducción del tamaño pero no de la escala de producción;
- La formación de bloques regionales de intercambio e inversión tales como el Tratado de Libre Comercio entre Estados Unidos, México y Puerto Rico (diciembre de 1993) y más recientemente, el Tratado del Caribe (CAFTA - 2004) y el de América (en discusión);

- La pérdida local de los incentivos industriales federales de la Sección 30 A (crédito salarial) en el 2005.
- La consideración del medio ambiente como recursos y como un bien de consumo final que requiere de políticas de conservación y calidad.
- El esquema internacional de localización de las plantas manufactureras, hace que las mismas se establezcan en lugares con bajos costos operacionales y nivel adecuado de productividad, como por ejemplo, México, Corea, Taiwán etc., mientras que la investigación y el desarrollo (R&D) se ubica en aquellos países con alto nivel de capacidad tecnológica ya sean industrializados como en vías de desarrollo.
- Los países industrializados se mueven hacia la industria de servicios especializados y de alta tecnología dentro de las comunicaciones, la salud y la era espacial.
- Las empresas transnacionales han comenzado una nueva ola de fusiones internacionales con el propósito explícito de explotar la sinergia que pueda surgir de los mercados mundiales. El riesgo de estas

nuevas olas de fusiones es la posible creación de "mega-monopolios" con capacidad para controlar los recursos y los mercados a escala mundial.

Frente a un mundo económico diferente, ya sea globalizado o no, la economía de Puerto Rico requerirá de un cambio acertado, de su derrotero con el propósito de afrontar y tomar ventajas de las nuevas oportunidades a la vez que reduce al máximo los niveles de riesgo que surgen de la misma. La economía puertorriqueña necesitará de una nueva visión verdaderamente internacional pero con pensamiento regional. La globalización abre las puertas para compañías de escala mediana y pequeña que, explotando y creando "nichos" de mercado, pueden surgir y exportar servicios y productos únicos para el consumo mundial, en especial para el segmento del mercado hispano de Estados Unidos.

La nueva tecnología permite una escala de operación modesta con costos operacionales bajos. Resulta importante tener el apoyo institucional de una unidad de planificación estratégica que esté de día a día estudiando los posibles "nichos" de mercado no

tradicionales de carácter local que pudieran ser explotados internacionalmente.

Frente a estas nuevas corrientes en la tecnología, parece claro que la economía de la zona metropolitana de San Juan se dirigirá hacia los servicios de alta tecnología como centros especializados de cuidado médico y salud, comunicaciones inalámbricas y digitales, ventas de equipos y servicios para la educación y el cuidado de la salud desde el hogar, entre otras.

El Distrito, objeto de este estudio, podría insertarse exitosamente bajo esta proyección futura de la economía regional en un nivel de capacidad técnica intermedia, con el objetivo de satisfacer la demanda por servicios tanto externos como internos, de calidad intermedia tecnológica tales como cuidado extendido de la salud, auspicios de la salud preventiva, manejo de residuos sólidos incluyendo reciclaje, la construcción de nuevas viviendas, mecánica automotriz, entre otras.

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN LA REGIÓN

Para poder analizar la situación de la vivienda en la región de San Juan es importante aclarar dos términos que se utilizan comúnmente cuando se hacen referencias a las necesidades de albergue de familias e individuos de escasos recursos económicos: la vivienda del sector público y la vivienda de interés social.

"La definición aceptada del sector público es aquella que se refiere a la vivienda hecha o financiada por el gobierno para garantizar un lugar seguro y adecuado a las familias puertorriqueñas. Es decir, que la vivienda del sector público estará auspiciada, de alguna manera, por entidades municipales, estatales o federales o combinación de las mismas. En esta definición de vivienda del sector público se incluye el programa federal de residenciales públicos, conocido como vivienda pública. Es necesario aclarar que los términos vivienda del sector público y residencial público a menudo se utilizan indistintamente, pero no son sinónimos".

"La vivienda de interés social en cambio es un término con mayor alcance, que significa un esfuerzo por medio del desarrollo del sector de la vivienda con el fin de lograr una mejor calidad de vida para las familias que debido a las características de su ingreso se encuentran impedidas de adquirir o gestionarse una vivienda en el sector privado formal. En esencia, implica una redistribución de los bienes y servicios en la sociedad". ¹⁰

Otro término que se utiliza frecuentemente es la vivienda asequible. Este fue introducido por la Ley Nacional de Vivienda de Estados Unidos, de 1990, conocida como la Ley Nacional de la Vivienda Asequible (National Housing Affordability Act of 1990.) La vivienda asequible es aquella que está dentro del alcance económico de las familias e individuos, ya sea para adquirirla o alquilarla.

Tomando estas definiciones como punto de partida, resulta importante señalar que San Juan es una urbe que con el tiempo, y debido a muchos factores, ha crecido a tal grado que se ha extendido más allá de su frontera municipal. Ello ha provocado que todo ese tejido urbano, conocido comúnmente como una zona metropolitana, se caracterice por ser un área central compuesta por varios núcleos poblacionales y comunidades aledañas donde se evidencian diferentes niveles de integración social y económica, con densidades poblacionales mayormente altas, según la

definición del Departamento del Comercio Federal, Negociado del Censo (Censo Federal). Partiendo de esta descripción, el Censo Federal ha establecido que la Zona Metropolitana Estadística de San Juan (SJMAS, por sus siglas en inglés) comprende municipios aledaños como Guaynabo y Bayamón, y otras dependencias municipales periféricas como Fajardo y Manatí.

A grandes rasgos, la SJMSA presenta diversas características complicadas, puesto que dentro de sus límites se encuentran algunos de los municipios y comunidades más acaudaladas y más pobres del país. Esta situación ha desembocado en problemas en la fijación de estándares y límites programáticos, especialmente en programas de asistencia a la vivienda de alquiler como Sección 8. En este caso particular, debido a la gran disparidad en las características de los mercados de vivienda, resulta casi imposible determinar un nivel razonable de renta promedio para toda la zona que sirva como base para determinar los niveles de subsidios adecuados.

Asimismo, los datos históricos nos demuestran que la escasez de vivienda adecuada y asequible para

familias de recursos limitados, que alcanzan o están por debajo de la mediana de ingresos establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal (*HUD*, por sus siglas en inglés), constituye un problema que aqueja al Municipio de San Juan y otras dependencias municipales aledañas desde hace varias décadas.¹¹

Como se explicará en las secciones siguientes, estas condiciones nos indican que son pocas las opciones que tienen las familias residentes en el Distrito cuando se trata de la búsqueda de una vivienda de interés social cerca de sus comunidades y apuntan a que un mayor número de familias de escasos recursos del Municipio de San Juan tengan que desplazarse a comunidades en municipios periféricos en busca de un hogar que puedan costear.

Algunos datos sobre la necesidad de vivienda en la región de San Juan

Un análisis comparativo de las estadísticas del Censo Federal de Vivienda y Población para el 1990 y 2000 demuestra tendencias económicas que sugieren que ha mejorado la situación de las familias del

Distrito. Sin embargo, estos datos deben ser analizados minuciosamente. Aunque la mediana de ingresos familiares ha aumentado y el por ciento de la población que vive bajo los niveles de pobreza ha disminuido, las opciones de vivienda no han aumentado para aquellos que viven en las condiciones económicas más precarias.

Los Informes de la Vivienda y Población de la Oficina del Censo Federal para el 1990 y el 2000, revelan que la situación ha mejorado en forma limitada en el Municipio de San Juan. Durante esa década, los ingresos promedios anuales aumentaron de \$10,539 a \$17,367. Al mismo tiempo, el por ciento de familias en dicho Municipio que viven bajo el nivel de pobreza se redujo de un 47% a un 40%. Por otra parte, la ciudad capital cuenta con una tasa de unidades residenciales vacantes de 10%.

Bajo condiciones normales, estas cifras denotarían un balance favorable entre la oferta y la demanda. No obstante, los precios de la vivienda para la venta y los precios de alquiler del área causan precisamente que las viviendas disponibles para la venta o arrendamiento en el área de San Juan estén

fuera del alcance de los residentes del Distrito. Según datos del Censo Federal del 2000, el pago mediano mensual de alquiler en el Municipio de San Juan ascendió a unos \$334. Tomando en consideración el hecho de que más de la mitad de los residentes del Distrito devengan ingresos mensuales por debajo de \$833 (aproximadamente \$10,000 anuales), podemos inferir que, para poder costear los pagos de alquiler en el Municipio, la mayoría de los residentes tendrán que invertir más del 40% de sus ingresos. Esta proporción es muy alta si se aplican los estándares de HUD que indican que un hogar (familia o individuo) no debe dedicar más del 30% de su ingreso a los pagos de la vivienda. La situación es aún más difícil para aquellos que buscan ser propietarios, pues en el 2000 la mediana de pago mensual de una hipoteca en el Municipio se estableció en \$832 mensuales.

Esta condición de precios altos se evidencia también a lo largo de la SJMSA, donde el promedio del pago mensual de alquiler en el 2000, según el Censo, fue calculado en unos \$332, y el del pago mensual de una hipoteca alcanzó los \$687. Evidentemente, los precios de la gran mayoría de la oferta de vivienda en la

Capital y en la SJMSA están fuera del alcance de las familias del distrito y de miles de familias de escasos recursos económicos en Puerto Rico.

Como se mencionó anteriormente, lo que hoy consideramos como la región metropolitana de San Juan es una vasta extensión territorial que incluye un conglomerado de municipios entre los cuales se evidencian numerosas dinámicas económicas y poblacionales. La región ha ido acrecentando en los últimos años pues según el Censo Federal, en el 1990 el SJMSA incluía veinticuatro municipios mientras que en el 2000 contaba con treinta. Esta reflexión se inserta en la discusión sobre el desparramamiento urbano que ha redefinido a San Juan y, a la vez, ayuda a entender por qué las viviendas de interés social se ubican cada vez más lejos de los centros urbanos. Las estadísticas demuestran que la población de la Capital ha disminuido un 0.8% del 1990 al 2000, mientras que la población de Puerto Rico ha aumentado en un 8.1% durante el mismo periodo.

En la década de los noventa, la tasa de desarrollo de la vivienda en Puerto Rico rebasó el crecimiento de la población. Según el Censo Federal,

II.-36

¹¹ Entrevistas con oficiales de HUD, verano 2004.

entre 1990 y 2000 la población de la Isla aumentó un 8.1% mientras el número de unidades de vivienda registró un alza de 19.3%. Aunque esto puede sugerir que la situación de la vivienda ha mejorado, el incremento de \$36,200 a \$75,100 en el valor de la vivienda de mercado¹² a escala insular durante el mismo periodo, demuestra que existen opciones limitadas para las personas de escasos recursos económicos. 13 Para aquellos hogares con acceso a hipotecas tradicionales, los bajos niveles en las tasas de interés han hecho posible la compra de unidades de vivienda de propiedades de alto valor. Esta tendencia ha precipitado una presión alcista en los precios del mercado de bienes raíces. De igual forma, es importante recalcar que en los cuatro años desde que se tomaron los datos del Censo 2000, el valor de los bienes raíces ha aumentado a través de la Isla. Estas dinámicas a escala nacional demuestran que los patrones manifestados en la región de San Juan se van convirtiendo en la norma para el resto de Puerto Rico.

El análisis tradicional sobre la situación de la vivienda de interés social en Puerto Rico se ha enfocado en los programas orientados hacia la vivienda para propietarios o "homeownership". Puerto Rico se ha distinguido por tener una de las tasas más altas de tenencia por dueños, según lo reflejado en los datos del Censo Federal. Estas tasas se han mantenido estables durante las últimas décadas censales. En 1980, de acuerdo con el Censo Federal, un 73.3 % de las viviendas en Puerto Rico estaban ocupadas por dueños; en 1990, un 72.1% y en 2000 un 72.9 %. En el Distrito, el por ciento de los dueños y los inquilinos es casi igual (51% y 49%, respectivamente). Sin embargo, durante la última década, se ha evidenciado un alza en el número de viviendas ocupadas por inquilinos en San Juan y en municipios de la región. Por ejemplo, en San Juan, la vivienda ocupada por inquilinos aumentó de 54.7% en 1990 hasta 55.6% en 2004. Por tanto, resulta importante analizar las tendencias del mercado de vivienda para la venta como la vivienda para alquiler.

La vivienda para la venta

El estudio más reciente realizado por la firma de Estudios Técnicos, comisionado por la Asociación de

Bancos de Puerto Rico, ¹⁴ que analiza la demanda y oferta de vivienda en Puerto Rico del 2002 al 2006, concluye que el mercado privado no desarrollará viviendas para hogares con ingresos menores de \$22,999. Su análisis está basado en que el mercado privado no puede construir vivienda para la venta a precios menores de \$70,000 (en aquel momento) dado los altos costos de desarrollo que prevalecen en Puerto Rico y el hecho de que un número considerable de hogares que poseen ingresos debajo de los \$22,999 no poseen los recursos necesarios para formar parte de este mercado. Utilizar este argumento supone que las presiones del mercado limitan el desarrollo de viviendas para la venta en el Distrito, dado que un 95% de las familias poseen ingresos por debajo del nivel antes mencionado.

Esa situación agravante para la vivienda de interés social ha provocado un cambio en los límites de precio que establece el Departamento de la Vivienda para que un proyecto califique como una vivienda de interés social. El tope permitido ha subido a través de

¹² La vivienda de mercado es aquella provista por el sector privado.

¹³ Estos datos excluyen la vivienda de interés social.

¹⁴ Estudios Tecnios, Inc. *Estudio de la Demanda de la Vivienda*, 2002-2006

los años. La nueva legislación adoptada en mayo del 2004 subió el límite anterior de \$70,000 para todo tipo de vivienda a \$80,000 para casas unifamiliares, a \$90,000 para viviendas en proyectos multifamiliares, y \$100,000 para proyectos multifamiliares en centros urbanos.

La Asociación de Constructores de Hogares, indica que la mayoría de los hogares que se construyen en Puerto Rico están valorados en aproximadamente \$200,000.¹⁵ Si se presume que esta tendencia se ha mantenido, entonces se puede concluir que la mayoría de las viviendas que se están construyendo en el mercado privado están fuera del alcance de un número significativo de familias en la zona central de la región de San Juan y, aún más, en el Distrito aquí estudiado.

Los subsidios o ayudas gubernamentales son esenciales para poder satisfacer las necesidades de vivienda de un gran segmento de la población de escasos recursos. Recientemente, el gobierno federal ha adoptado políticas agresivas para facilitar el que un mayor número de familias se conviertan en

propietarios. Las nuevas directrices implementadas hacia estos fines le proveen más flexibilidad a los municipios en el uso de fondos de diversos programas federales con el fin de que puedan proveerles subsidios más altos a las familias más necesitadas. Sin embargo, la mayoría de las unidades de vivienda asequible, que se están desarrollando con subsidios del gobierno, se encuentran fuera de los centros urbanos para así poder aprovechar ciertas economías y mantener los precios dentro de un «umbral» razonable.

Los altos precios de las viviendas construidas para la venta en la región de San Juan han dificultado que el Municipio pueda otorgar ayudas a los compradores de vivienda asequible. A manera de ejemplo, desde el 2003, el Municipio ha podido cerrar sólo dos casos de compra de hogar bajo el programa "Section 8 for homeownership". Según HUD, las posibilidades de cerrar casos de compraventa de viviendas de interés social aumentan a mayor distancia de la zona central del SJMSA.

Durante la última década, el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico ha estado desarrollando proyectos para la venta, con subsidios provistos por la Ley 124, dirigidos a atraer a los desarrolladores para que construyan proyectos de vivienda de interés social. En ese momento, el Departamento accedió a fijar el precio de venta de las unidades en \$70,000 a cambio de recibir beneficios calculados en una escala variable que, a su vez, dependen de la situación financiera de los compradores.

El alcance de este programa fue expandido mediante la iniciativa conocida como La Llave para Tu Hogar. Bajo esa iniciativa, el Departamento de la Vivienda identificó cerca de \$80 millones de dólares para contribuir hasta \$15,000 a los prontos u opciones para los compradores de casas, con situaciones de ingreso bajo el nivel del familiar mediano. Dichas contribuciones, combinadas con los beneficios ofrecidos bajo la Ley 124 y otros programas, ayudan a que un número considerable de familias que cualifican, bajo unas guías establecidas, puedan convertirse en propietarias.

La experiencia reciente indica que las políticas orientadas a fomentar el desarrollo de viviendas de interés social para la venta están enfocadas primordialmente en proveerles mayores oportunidades

II.-38

¹⁵ Informe presentado en el 11mo. Congreso de la Vivienda de Interés Social, junio 2003.

a los desarrolladores privados. Aunque esta orientación ha rendido frutos, no ha prosperado la oferta de dichas unidades en las zonas donde más se necesita este tipo de vivienda.

La vivienda de alquiler

El mercado de la vivienda de alquiler para la clientela de la vivienda de interés social en Puerto Rico está compuesto, en su mayoría, por unidades de residenciales públicos, Sección 8 y otros proyectos subsidiados por el gobierno federal y estatal, o por viviendas en condiciones inadecuadas y de hacinamiento ubicadas en comunidades marginadas. Las viviendas de alquiler del sector público contribuyen con más de 100,000 unidades en todo Puerto Rico (56,000 unidades de residenciales públicos y más de 50,000 de Sección 8). El Gobierno Federal ha dejado de financiar nuevos proyectos de subsidios para el alquiler por medio de Sección 8 y, en la medida en que los contratos con dueños de los edificios expiran, ellos optan por no renovarlos. Según datos provistos por HUD, aproximadamente 600 unidades de vivienda de alquiler se pierden anualmente como consecuencia de este fenómeno. De esta manera, se va reduciendo la oferta de vivienda de alquiler para familias de escasos recursos.

De igual forma, esta situación ejerce presión sobre el ya limitado mercado de vivienda de alquiler en Puerto Rico. A algunos de los residentes provenientes de proyectos con contratos vencidos se les proporciona un certificado del programa federal de Sección 8 para que busquen un apartamento, pero cada vez se les hace más difícil conseguir una unidad que puedan alquilar. Se estima que las listas de espera para recibir una unidad de residencial público o un subsidio de alquiler es igual al número de personas que actualmente viven en este tipo de unidades.

En el Municipio de San Juan el mercado de la vivienda de alquiler consiste de unidades individuales en condominios y complejos pequeños u hogares que han remodelado habitaciones como apartamientos. Estos últimos se ven con más frecuencia en las comunidades más desventajadas de la ciudad, y casi siempre, las condiciones físicas de estas unidades son inadecuadas. En la mayoría de los casos, los arrendadores no pueden utilizar los certificados de Sección 8 para alquilar estos apartamentos pues las

unidades no cumplen con las guías estrictas de inspección y calidad de la vivienda establecidas por el Programa. Sin embargo, las unidades privadas no subsidiadas en estos vecindarios, que son alquiladas sin utilizar los certificados de Sección 8, varían en el precio de alquiler mensual desde \$200 hasta \$400. Además, las estadísticas indican que el índice de pagos de alquiler como por ciento del ingreso ha ido en aumento, con un número mayor de hogares gastando más de 30% de sus ingresos en pagos por alquiler.

En años recientes, los únicos proyectos de vivienda multifamiliar provistos por el mercado de alquiler han sido aquellos subsidiados por el gobierno federal bajo los pocos programas que todavía permanecen. Se ha desarrollado un número reducido de proyectos para personas de edad avanzada, viviendas transitorias para personas sin hogar y vivienda para las personas con impedimentos mentales. La demanda para estos proyectos sobrepasa la oferta, aunque la industria de la vivienda está más interesada en desarrollar proyectos bajo programas locales como la Ley 124 porque tienen que lidiar con menos reglamentaciones y exigencias. Es importante insistir

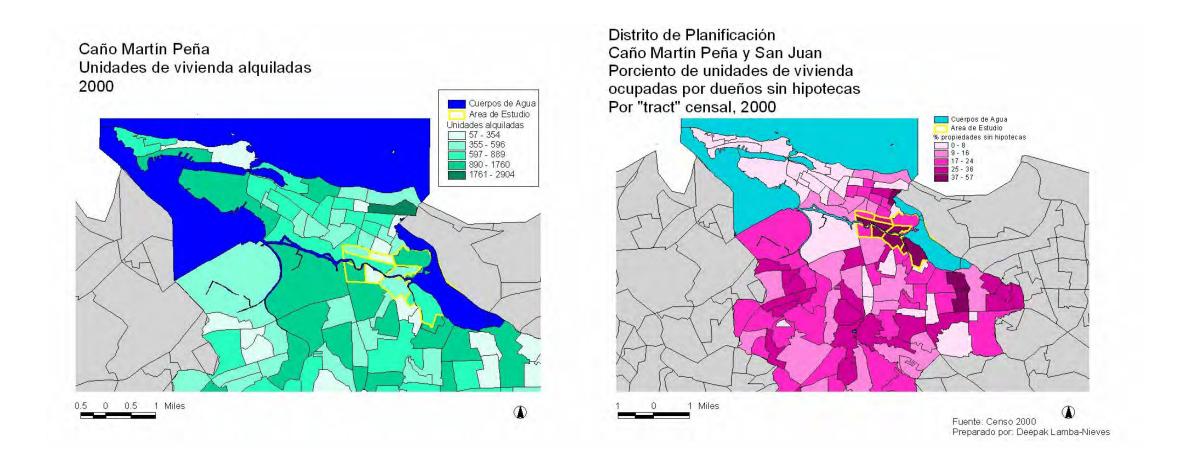
en que el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico ha dirigido gran parte de sus recursos al desarrollo de proyectos de vivienda para la venta.

El interés en utilizar otros instrumentos como el Low Income Housing Tax Credit (Créditos Contributivos Federales) ha aumentado en años recientes. No obstante, la mayoría de las unidades que se han desarrollado utilizando el Programa de Créditos Contributivos Federales están fuera del área de San Juan, donde la situación de costos es más propicia para este tipo de proyecto. Sin embargo hay ejemplos de casos exitosos, como Parque Victoria en la Península de Cantera.

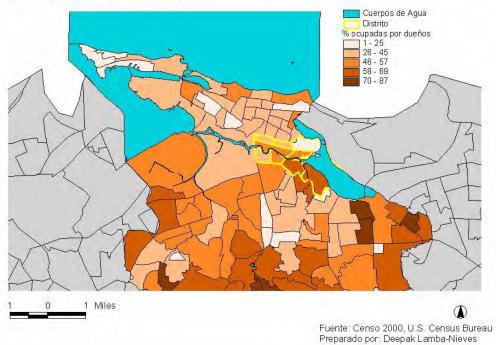
En términos generales, se puede inferir que la oferta de vivienda de alquiler está disminuyendo mientras que la demanda, a través del crecimiento poblacional y la terminación de contratos en proyectos federales, está creciendo. Esto significa que hay un número reducido de unidades disponibles para alquiler y a precios más altos. La estrategia de realojo de familias en el Distrito debe tomar este aspecto en consideración y sugerir la construcción y rehabilitación de unidades de vivienda para el mercado de alquiler.

La estrategia de vivienda de este Plan considera la escasez de buenas opciones de vivienda para las familias que serán realojadas. Por consiguiente, se hace énfasis en la importancia de crear tantas oportunidades como sean posibles para ofrecer reubicación en el Distrito, y mejorar la calidad de vida de las comunidades. Las condiciones actuales del mercado no le proveen opciones adecuadas a las familias que estarían afectadas por el realojo en el Área Metropolitana de San Juan.

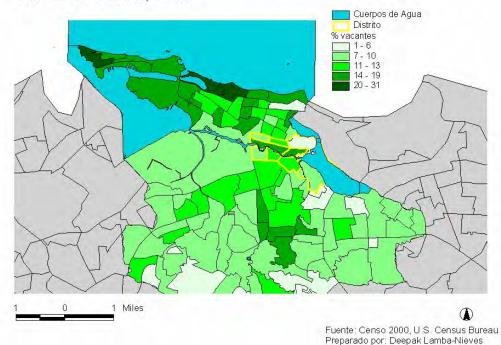
Ciertamente el reto es revitalizar el entorno y las condiciones urbanas para transformar a todo el Distrito y sus comunidades en sitios agradables y atractivos, con oportunidades de convivencia y desarrollo socioeconómico, reteniendo la tradición de un barrio obrero con viviendas asequibles para todos los residentes.



Distrito de Planificación Caño Martín Peña y San Juan Porciento de unidades de vivienda ocupadas por dueños Por "tract" censal, 2000



Distrito de Planificación Caño Martín Peña y San Juan Porciento de unidades de vivienda vacantes Por "tract" censal, 2000





III. ELEMENTOS PRINCIPALES DEL DIAGNÓSTICO

III. ELEMENTOS PRINCIPALES DEL DIAGNÓSTICO¹

SITUACIÓN AMBIENTAL

El Caño Martín Peña

El Caño Martín Peña es uno de nueve cuerpos de agua que componen el Estuario de la Bahía de San Juan, a saber, la Laguna de Piñones, Laguna Torrecillas, Canal Suárez, Laguna San José, Laguna Los Corozos, el Caño, Bahía de San Juan, Canal San Antonio y Laguna del Condado. El Estuario recibe agua dulce proveniente de varias quebradas y ríos, entre los que se encuentra el Río Piedras y la Quebrada Juan Méndez. Tiene además tres aberturas al mar.

Por su valor ecológico, el Estuario es el recurso natural más importante del Área Metropolitana de San

¹ Este capítulo presenta un breve resumen de la información contenida en el Anejo 1: Diagnóstico. Refiérase a dicho documento para un análisis detallado y documentación gráfica de la situación actual del Distrito en los aspectos de la condición

Juan, extendiéndose entre los municipios de Toa Baja a Loíza. El territorio total o parcial de siete municipios forma parte de su cuenca hidrográfica. Es el único ecosistema tropical que participa en el Programa Nacional de Estuarios de la EPA.

El Caño conecta la Laguna San José con la Bahía de San Juan y tiene una longitud de 3.75 millas. Al ser parte del Estuario, está sujeto al flujo y reflujo de las mareas. La porción al oeste del Puente Martín Peña fue dragada en la década de 1980 como parte del proyecto Agua Guagua, a una profundidad de 10 pies. Esta sección está bordeada por manglares, y sobre el tablestacado en la ribera norte se ubica el Paseo Lineal Enrique Martí Coll, que se extiende desde el Parque Central hasta la Terminal de AcuaExpreso.

La porción del Caño al este del Puente Martín Peña atraviesa seis de las comunidades que conforman

físico espacial, la necesidad de la vivienda y la condición socioeconómica.

el Distrito y la Península de Cantera. El desarrollo no planificado en torno a sus márgenes ha tenido un impacto significativo sobre los humedales asociados al Caño y el propio cuerpo de agua. Su ancho natural de entre 200 y 400 pies, se redujo a unos cuatro pies en el segmento entre las comunidades Israel-Bitumul y la Península de Cantera, encontrándose lugares donde literalmente se puede cruzar a pie de un lado a otro. Después del huracán Georges en septiembre de 1998, el extremo este del Caño fue cubierto por jacintos. Actualmente, no hay flujo hidráulico entre la Laguna San José y la Bahía de San Juan, situación que compromete la calidad de las aguas y el hábitat asociado del Estuario.

Como resultado de múltiples fuentes dispersas de contaminantes, principalmente las descargas sanitarias directas al Caño, se han encontrado concentraciones de coliformes fecales de hasta 2,000,000 de colonias por cada cien mililitros en este cuerpo de agua, siendo los estándares de la Junta de Calidad Ambiental 4,000 colonias por cada cien mililitros.

Una segunda fuente importante de contaminación al Caño lo constituyen los desperdicios domésticos comunes (papel, vidrio, plástico y madera), y los desperdicios voluminosos tales como colchones, neumáticos, muebles, enseres domésticos y chatarra.

Topografía y condición de inundabilidad

Los terrenos del Distrito en su condición natural original, antes de la ocupación por las comunidades, exhibían muy poca o ninguna elevación con relación al nivel promedio del mar. Es decir, estos terrenos en la mayor parte de su extensión geográfica, eran sensibles al flujo y reflujo de las mareas que se expresaban en dirección del este al oeste, desde la Laguna Torrecilla a la Laguna San José y a través del Caño Martín Peña hacia la Bahía de San Juan. Estos

rasgos topográficos, junto con el comportamiento hidrológico de las aguas marinas, propiciaban condiciones favorables para el desarrollo y sostenimiento de un pantano de manglar que proliferaba tanto hacia el margen norte como al sur del Caño Martín Peña.

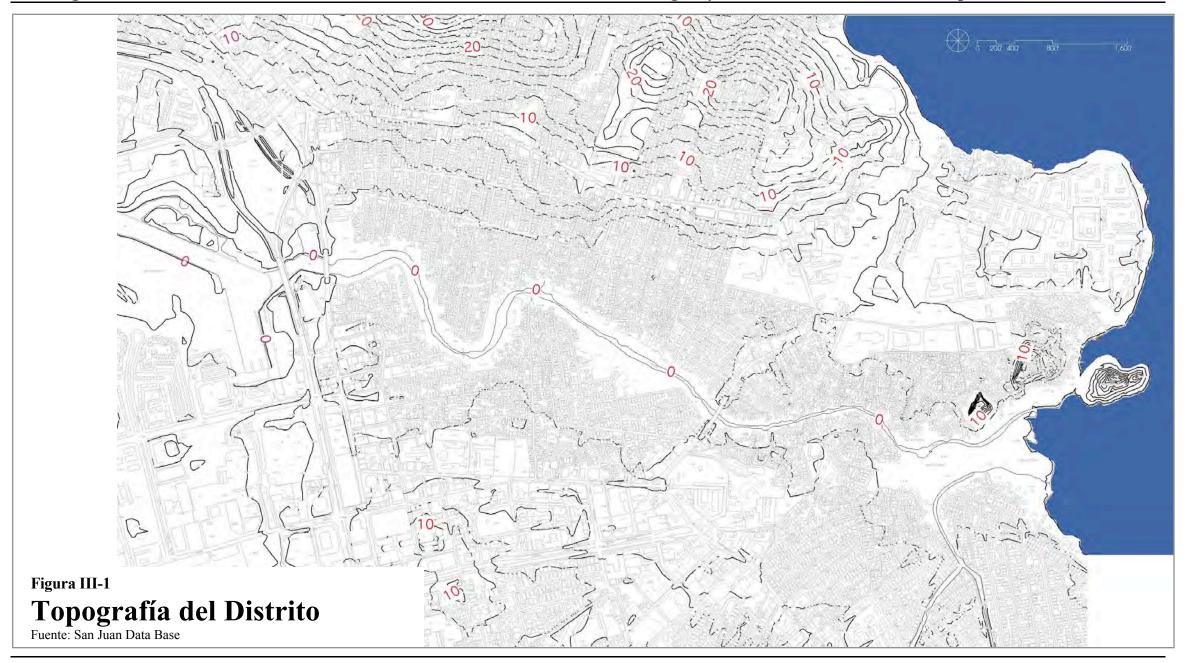
En fotos aéreas de 1936 puede observarse que el manglar asociado al Caño Martín Peña llegaba tan al norte como a la actual alineación de la avenida Rexach y hacia el sur hasta muy próximo de la avenida Quisqueya. Para entonces, el Caño y el manglar asociado constituían un hábitat de gran valor para una variedad considerable de fauna acuática y avifauna que a la vez sostenía una función de biotratamiento de las aguas de escorrentía pluvial y otras descargas provenientes de las áreas urbanas de Santurce y de Hato Rey.

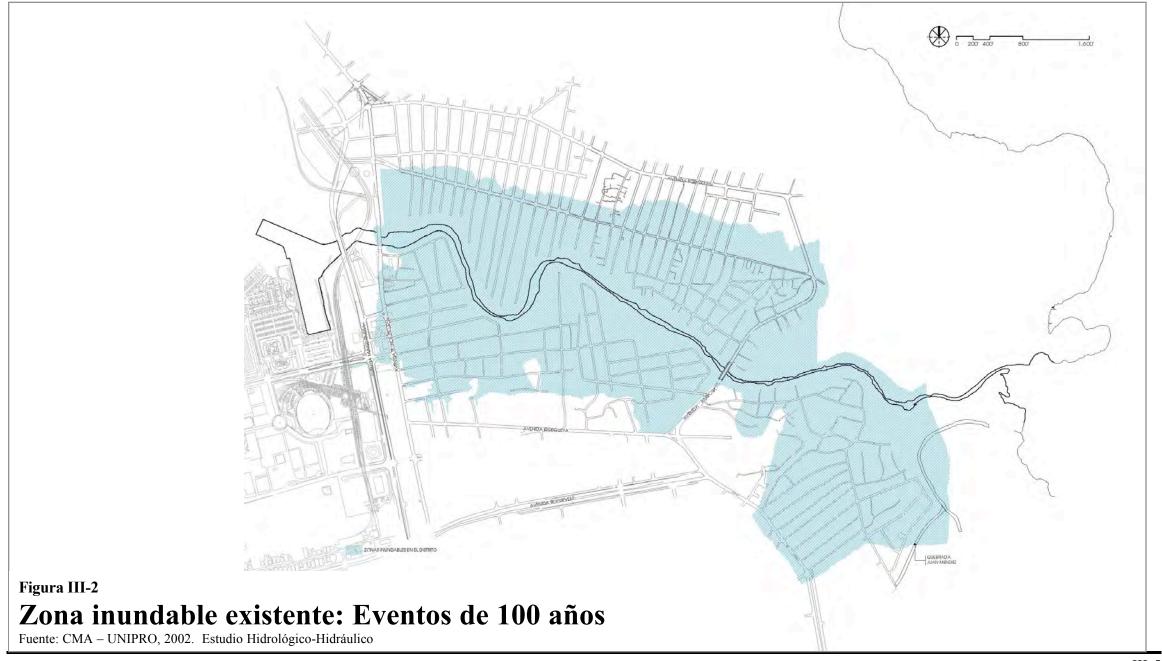
El proceso de ocupación y crecimiento de las comunidades, que se incrementó a partir de la década

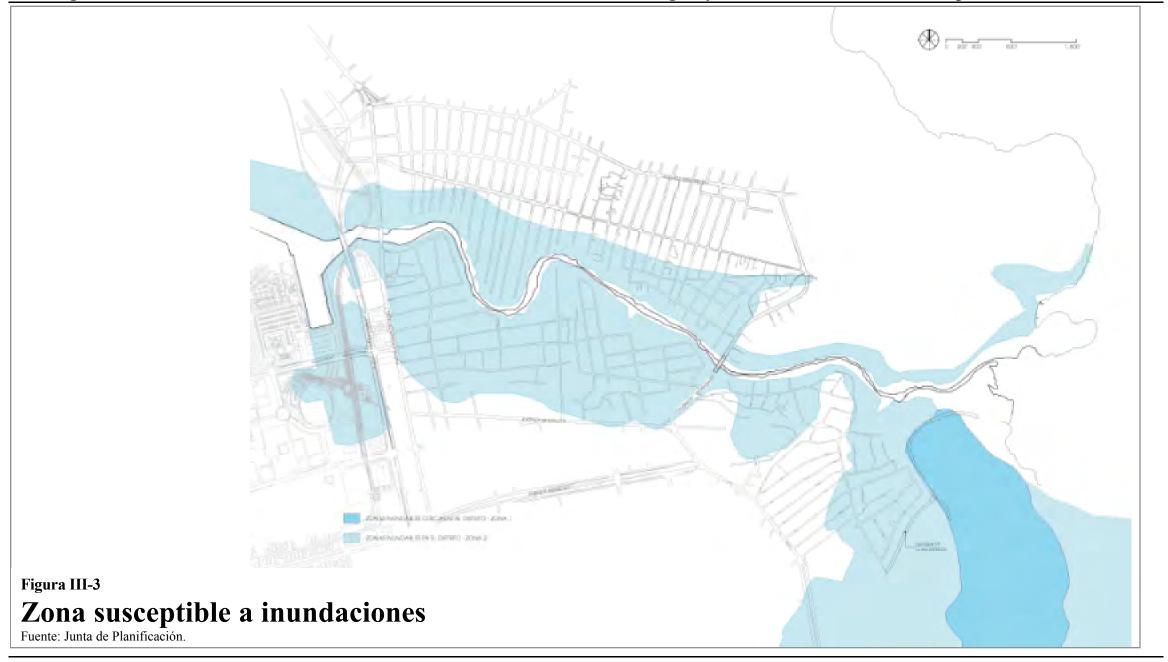
del 1930, se llevó a cabo mediante la remoción del manglar y el depósito masivo de relleno a partir de escombros de construcción, residuos sólidos y otros materiales de desecho que, a largo plazo, eliminaron el manglar y generaron un cambio en el perfil topográfico del Distrito. Como resultado de este proceso, los sectores más cercanos a la avenida Rexach muestran niveles topográficos cercanos a un metro sobre el nivel promedio del mar y menos elevado cercano a la ribera norte del Caño Martín Peña. Por otro lado, al norte de la avenida Quisqueya los terrenos tienen elevaciones cercanas a los dos metros donde ubica el Registro Demográfico y los Condominios Públicos Las Gladiolas. Desde esos lugares hacia el Caño Martín Peña los terrenos tienen una elevación entre uno y cero metros sobre el nivel promedio del mar.

Debido a esas características topográficas, la mayor parte de los terrenos dentro del Distrito muestran susceptibilidad a las inundaciones con un ritmo de repetición o frecuencia e intervalo o recurrencia de 100 años (inundación regulatoria) que el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los EE.UU. ha estimado que alcanza una elevación de dos metros sobre el nivel promedio del mar. El mapa vigente del Reglamento Número 13 de la JP, Reglamento Sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones, identifica buena parte de los terrenos del Distrito como Zona 2. Este Reglamento define la Zona 2 como aquellos terrenos susceptibles a la Inundación Regulatoria que ubiquen entre los límites del cauce mayor ("floodway") y el resto del valle inundable, pero excluyendo terrenos correspondientes al cauce mayor. Es decir, que el mapa vigente de la JP no establece una Zona 1 o cauce mayor de inundación para el área de Distrito.

Es importante reconocer que la inundación identificada en los mapas de esa agencia no está asociada a un flujo que genere altas velocidades sino que los terrenos exhiben un comportamiento de







acumulación de agua como parte del levantamiento general de los niveles de la Laguna San José durante periodos de lluvia extraordinaria. También estos niveles de inundación se alcanzan en la eventualidad de una marea ciclónica asociada al paso de un huracán de fuerza mayor sobre o adyacente a la costa norte de Puerto Rico. En estos eventos de huracanes, sin embargo, distinto a lo que ocurre en la zona litoral, no se prevé que se produzca oleaje asociado al efecto del viento huracanado con el potencial de afectar las estructuras que se pueden inundar con el nivel de marea ciclónica.

Más allá de lo establecido en los mapas regulatorios, los resultados del Censo 2002, efectuado para el Proyecto ENLACE, prueban la magnitud del problema de inundaciones asociadas a la degradación ambiental del Caño Martín Peña. El 39.2% de los entrevistados indicó que su vivienda o sus alrededores se habían inundado entre una y veinte veces durante el

año anterior, caracterizando la frecuencia de las inundaciones como "cuando llueve mucho", "cada vez que llueve", "cuando sube la marea" o "muchas veces". Estos datos son significativos, considerando que durante el período indicado, Puerto Rico no fue afectado directamente por fenómenos ciclónicos o climáticos que produjeran grandes precipitaciones de lluvia. No obstante, aunque los niveles y velocidades de las aguas de inundación no sean significativos como para causar daños estructurales a las edificaciones, el hecho de que estas aguas entren en contacto con aguas residuales sin tratamiento puede representar un problema para la salud de los habitantes. Ciertamente, esta situación tiene un impacto adverso a la salud pública debido al nivel de contaminación de las aguas.

Suelos

Los suelos del Distrito, en su gran mayoría, fueron afectados en su estructura y composición por el depósito de relleno, según lo descrito anteriormente. Los suelos originales, debido a sus características de saturación por ser un pantano de manglar, se consideran suelos hídricos que generan serias limitaciones para el desarrollo de estructuras pesadas sobre éstos. El Catastro de Suelo preparado por el Departamento de Agricultura Federal (*Soil Survey of San Juan Area of Puerto Rico*, 1976) no asigna una clasificación a los suelos del área del Distrito porque a la fecha de estos trabajos técnicos de campo (alrededor de 1972) ya los terrenos habían sido alterados mediante relleno y la impermeabilización de gran parte de la superficie con asfalto y cemento.

La condición de saturación y la presencia de sales o minerales en solución en altas concentraciones, pueden tener efectos físico-químicos sobre los materiales de construcción que se coloquen sobre ellos o en contactos con ellos. Por otro lado, existe un potencial de que en terremotos de gran magnitud (mayor de 6 en la Escala de Richter) estos suelos

exhiban un comportamiento de ampliación de la onda sísmica y en aquellos sectores donde coincidan, desde el punto de vista de la estructura de la roca, con depósitos de alto contenido de arena, pudiera producirse algún efecto de licuación de los suelos. Se reconoce, además, que el material depositado a modo de relleno en muchos sectores del Distrito puede ser no-competente dada su composición heterogénea y la ausencia de un proceso de compactación adecuado.

Desperdicios sólidos

La generación y disposición de desperdicios sólidos no peligrosos en las comunidades del Distrito plantea un problema ambiental que también es muy significativo. Como se ha señalado antes, las comunidades que originalmente se fueron ubicando en los terrenos asociados al Caño Martín Peña utilizaban los desperdicios sólidos como parte de los componentes de relleno para la ocupación del territorio y conformación de las comunidades. En cierta medida

se puede decir que la práctica histórica de ver los desperdicios sólidos como un medio para la transformación física del espacio, además de crear un problema de impacto ambiental, también generó una práctica cultural relacionada a la disposición de estos materiales. Para muchas personas de las comunidades, disponer sus residuos en distintos sectores de la comunidad, no se visualiza como un problema sino como un medio para adaptar el ambiente físico a sus necesidades.

Sin embargo, sabemos que esta práctica estimula problemas de contaminación ambiental y de salud pública que perjudica a los habitantes de las comunidades. La disposición inadecuada de enseres eléctricos, chatarra de autos, neumáticos y otros desperdicios crea las condiciones para el crecimiento y proliferación de vectores de enfermedades transmisibles como son los mosquitos, ratas, ratones, cucarachas, alacranes, mangostas y otros animales que



ponen en riesgo la salud de los niños, de las personas inmunodeficientes y otros grupos de la población que tienen mayor vulnerabilidad a enfermedades infecciosas.

Al mismo tiempo, la configuración de la trama urbana existente dificulta que se realice eficientemente el servicio de recogido que efectúa el Municipio de San Juan, lo que estimula que los vecinos dispongan de esos materiales en el Caño como una medida para resolver su problema. El 6.3% de los hogares reportaron en el Censo 2002 que el recogido de basura no llega a sus viviendas, cifra que alcanza el 19.9% de los hogares entrevistados en Israel-Bitumul y 14.2% en Las Monjas.

En el pasado se han colocado enormes recipientes comunales ("tangones") en diferentes sitios de las comunidades pero éstos, dada la configuración urbana existente, tienden a generar problemas de acumulación y desborde, de descomposición de los

materiales orgánicos putrescibles, lo que ha convertido a los envases en cuestión en fuente de perjuicios para los vecinos cuyas residencias colindan con éstos. Esta situación genera tensiones e incidentes de conflicto, de manera que muchos vecinos optan por no utilizar los "tangones" y depositar directamente sus residuos sólidos en el Caño.

Finalmente, personas que no residen en estas comunidades traen sus desperdicios, generalmente desechos de demolición de construcciones, y disponen de ellos en los márgenes del Caño como si fuera un vertedero regional.

Conforme a los datos del Censo 2002, el 9.7% de los entrevistados en el Distrito practica el reciclaje de los residuos, siendo el plástico y el aluminio los materiales que más se separan y recogen para reciclar. En la comunidad de Península de Cantera, aledaña al Distrito, se desarrolló en la última década del siglo XX un exitoso programa de recogido de desperdicios en

callejones, reciclaje y educación ambiental, a cargo de la empresa propiedad de trabajadores *People's Recycling*.

Durante ese tiempo, los residentes han efectuado varias actividades dirigidas a remover desperdicios de las márgenes del Caño, en colaboración con distintas agencias de los gobiernos central y municipal, y la empresa privada. La última de ellas se realizó en el año 2002 como parte del Proyecto ENLACE, en la que se removieron sobre 270 toneladas de basura y material reciclable. Se ha determinado que los materiales que se encuentran en contacto con el agua del Caño no pueden ser reciclados.

Esta iniciativa se ha complementado con el trabajo del Comité de Concienciación Ambiental del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, dirigido mayormente a la población en edad escolar. Este Comité, compuesto por agencias de gobierno y entidades sin fines de lucro, ha impactado alrededor de 2,500 estudiantes en 16 escuelas mediante charlas,

talleres a maestros, visitas guiadas al Caño y actividades de teatro y música para que los estudiantes expresen sus puntos de vista de forma creativa.

ESTADO DE LA INFRAESTRUCTURA Sistema de alcantarillado sanitario

Se estima que el 40% de las estructuras en comunidades colindantes al Caño Martín Peña no cuenta con el servicio de alcantarillado sanitario. En contraste, la mayor parte de los residentes piensan que sus estructuras sí cuentan con este servicio. De acuerdo con los datos del Censo 2002, sólo el 19% de los entrevistados informó que su vivienda no está conectada al sistema de alcantarillado sanitario.

En las partes donde no existe este servicio, las residencias y comercios descargan a un pozo séptico, al sistema de alcantarillado pluvial, o directamente al Caño. Donde existen instalaciones de alcantarillado

sanitario, la capacidad y condición de las tuberías está, en términos generales, muy deteriorada.

Se ha documentado que más de 3,000 estructuras ubicadas en el Distrito descargan sus aguas usadas al sistema de alcantarillado pluvial, que se convierte en un sistema combinado. Estos sistemas combinados descargan las aguas sanitarias que contienen, junto con las pluviales, directamente al cauce del Caño Martín Peña. Esta situación provoca además que tanto el sistema sanitario existente como el pluvial se desborden durante periodos de lluvia.

Se han identificado cuatro tuberías del sistema de alcantarillado sanitario que descargan directamente al Caño Martín Peña durante periodos de lluvia, que además, reciben aguas provenientes de las escorrentías pluviales. Estas son:

 Tubería de la avenida Ponce de León en Santurce, entre 24" y 30" de diámetro. Tubería de la avenida Ponce de León en Hato Rey, de 48" de diámetro, que transporta las aguas usadas desde la intersección de la calle Mariana Bracetti y redes de alcantarillado sanitario de sectores de Hato Rey y Río Piedras fuera del Distrito descargan a esta tubería.

- Tubería de la calle Webb de 12" de diámetro, en Buena Vista Santurce.
- Tubería de Israel Bitumul de 12" de diámetro, que descarga directamente en la quebrada Juan Méndez.



La gran mayoría de los pozos sépticos existentes exhiben una escasa capacidad de funcionamiento dada su pobre construcción y las limitaciones que impone la saturación de los terrenos. En consecuencia, la mayor parte de las aguas sanitarias que se producen en la comunidad ganan acceso directo o indirecto al Caño Martín Peña, constituyendo de esta forma una fuente principal de contaminación para este cuerpo de agua y de paso al Estuario de la Bahía de San Juan. La presencia de materia fecal con sus contaminantes asociados como bacterias, virus, otros patógenos y nutrientes comprometen seriamente la calidad del agua, del ecosistema y más importante aún, la salud de las comunidades.

Las comunidades Barrio Obrero y Parada 27, y algunos sectores del resto de las comunidades, tienen un sistema de recolección de aguas usadas. El sistema está constituido por seis troncales cuyo diámetro varía entre las 12" y 66". No hay estaciones de bombas

para aguas usadas en el Distrito, por lo que la totalidad del sistema existente funciona por gravedad.

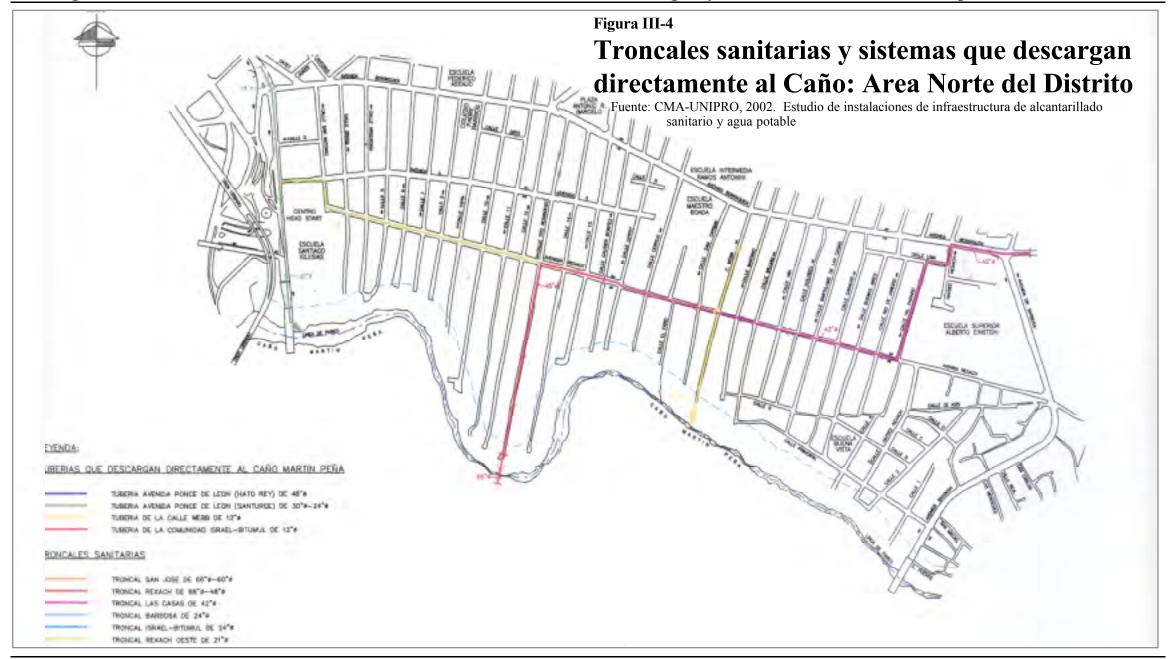
Al norte, la troncal Las Casas y la troncal Rexach Oeste llevan aguas usadas del Distrito y de otros sectores de Santurce hasta la troncal Rexach. Esta última discurre por la calle Tito Rodríguez hacia el sur de la avenida Rexach, atravesando a unos cinco pies de profundidad debajo del Caño Martín Peña mediante un sifón, hasta conectarse con la troncal San José en Las Monjas. La troncal Rexach tiene un diámetro que varía de 48" a 66".

Al sur, la troncal San José atraviesa el Distrito de este a oeste recogiendo las aguas usadas de los sectores con sistema sanitario, y de las troncales Israel-Bitumul, Barbosa y Rexach. Estas tres troncales llevan aguas usadas de otros sectores de la ciudad hacia la troncal San José. La troncal San José transporta las aguas usadas por gravedad hasta la estación temporera de bombas, ubicada al lado de la

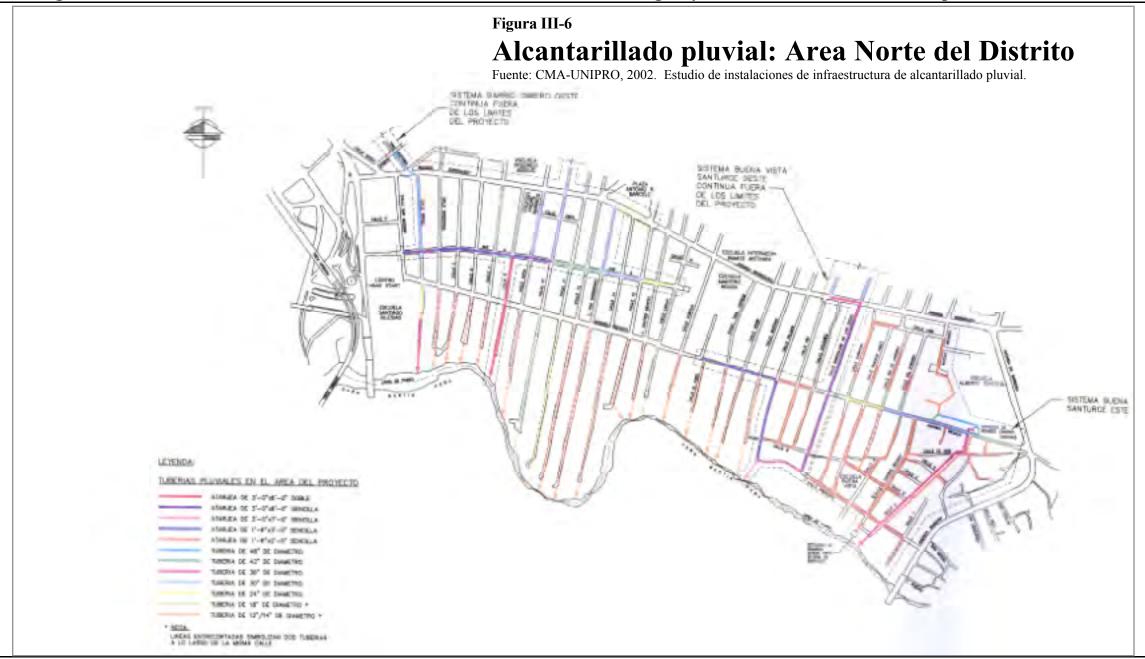
Estación de Bombas Martín Peña, que a su vez se encuentra próxima al Coliseo de Puerto Rico José Miguel Agrelot. Allí, las aguas usadas se bombean hasta su posterior descarga en la avenida Ponce de León hacia el Caño. Varias la Planta de Tratamiento de Aguas Usadas de Puerto Nuevo.

Sistema de alcantarillado pluvial

El sistema de alcantarillado para la recolección de las aguas de escorrentía pluvial data de mediados del siglo pasado y fue construido por el Municipio de San Juan, que además ofrece mantenimiento. El sistema no cubre la totalidad del territorio que compone el Distrito. El lado norte se sirve de tres redes de alcantarillado pluvial, cuya cobertura se extiende fuera de los límites del Distrito. En el lado sur, varios segmentos del sistema se conectan directamente al alcantarillado sanitario. En algunos sectores, las aguas públicas, y las tuberías del sistema de alcantarillado pluvial descargan al Caño. Estas tuberías se encuentran







enterradas o por debajo del nivel del agua, debido a la sedimentación y la acumulación de basura en las orillas del Caño. Muchos tubos se encuentran sedimentados total o parcialmente. Al no haber flujo hidráulico en el Caño, hay reflujo de aguas en el sistema, lo que aumenta el riesgo de inundaciones en las comunidades. El reemplazo del sistema pluvial es necesario para manejar adecuadamente el flujo de las aguas de lluvia que dan al Caño, y evitar el reflujo una vez esté dragado y canalizado.

Sistema de distribución de agua potable

Las comunidades del Distrito cuentan con el servicio de agua potable a través del sistema operado por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA). El sistema existente se suple de la Planta de Filtración Sergio Cuevas y el Superacueducto.

El sistema de transmisión de agua potable se compone de varias tuberías de entre 12" y 48" de diámetro, cuatro de las cuales ubican fuera del Distrito.

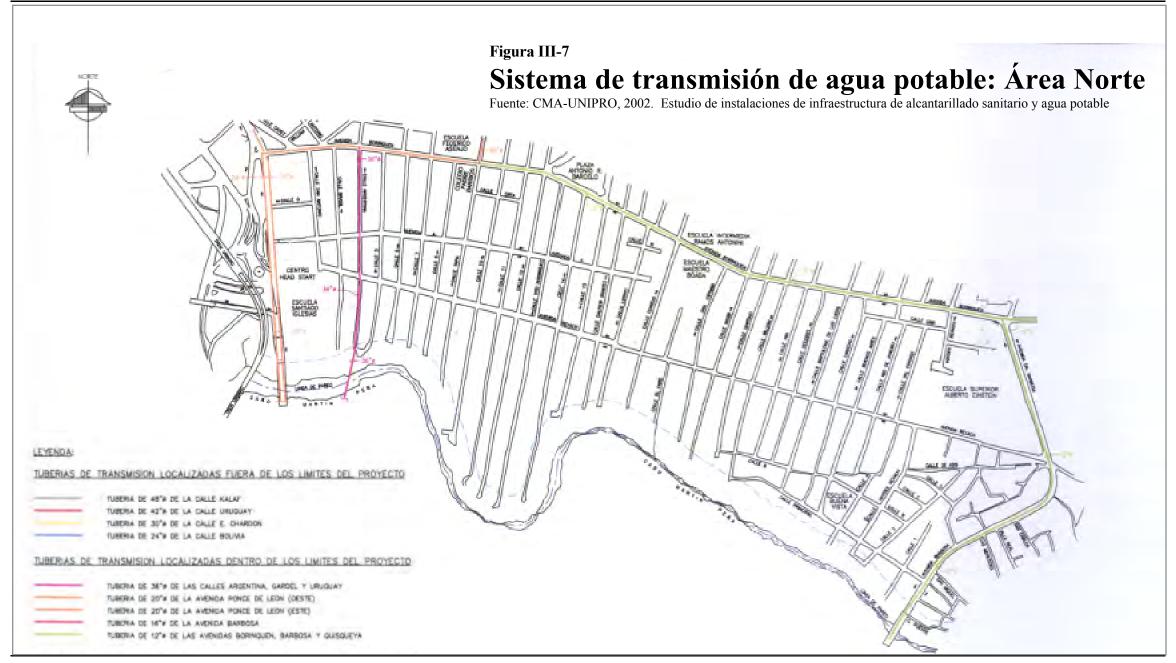
Éstas se encuentran en las calles Calaf, Uruguay, Chardón y Bolivia. Se complementa con cinco tuberías de transmisión ubicadas al interior del Distrito. Estas son:

- Tubería de 36" de diámetro de las calles Argentina,
 Gardel y Uruguay. Esta tubería pasa
 perpendicularmente por debajo del Caño.
- Tubería de 20" de diámetro de la avenida Ponce de León oeste.
- Tubería de 20" de diámetro de la avenida Ponce de León este
- Tubería de 12" de diámetro de la avenida Barbosa
- Tubería de 12" de diámetro de las avenidas
 Borinquen, Barbosa y Quisqueya.

La red de distribución de agua potable trabaja como un solo sistema, y consiste de tuberías cuyo diámetro varía de entre 2" a 12". En el Distrito no hay estaciones de bombeo de agua potable, tanques de almacenamiento ni pozos. En el análisis acerca de la

condición y eficiencia de la prestación de este servicio, se encontró que muchas de las tuberías muestran un serio deterioro y que las presiones del agua están muy por debajo de los estándares reglamentados por la AAA. Las bajas presiones (entre 25 y 30 libras por pulgada cuadrada) proveen para que las pérdidas a través de las tuberías resulten en menos cuantía, pero plantea la posibilidad de varios problemas.

En primer lugar, la poca presión no permite que el agua fluya dentro de las estructuras para la satisfacción de los clientes de la AAA. Vale señalar que el 69% de los entrevistados en el Censo 2002 reportó recibir factura de la AAA. El 32.4% de los entrevistados expresó que el servicio de agua potable es malo o muy malo, alcanzando niveles sobre el 44% en Barrio Obrero Marina y Buena Vista Santurce. El 19% lo calificó como bueno o muy bueno, obteniendo las mejores notas en Barrio Obrero y Parada 27.





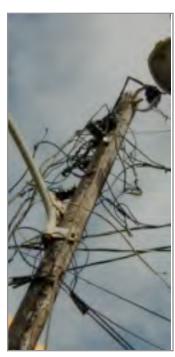
Segundo, y tomando en cuenta que el sistema de agua potable es el mismo que suple el fluido que debe estar disponible en limitado número de hidrantes o 'bocas contra incendios' existentes en el Distrito, las bajas presiones afectan la capacidad del Cuerpo de Bomberos de poder controlar y extinguir los incendios que ocasionalmente se producen en las comunidades. La precaria condición de muchas de las estructuras en términos de los materiales de construcción, de las limitaciones de las instalaciones en los sistemas eléctricos y la aglomeración de estructuras en varios sectores de las comunidades en el Distrito, plantea un eventual problema de seguridad pública muy serio. Finalmente, el problema de las bajas presiones del sistema de agua potable presenta un potencial de contaminación del fluido puesto que las tuberías con su multiplicidad de roturas se hallan sobre o dentro de terrenos que pudieran estar a la vez en contacto o

saturada con aguas residuales sanitarias. Esta condición podría propiciar que el agua potable se contamine con las aguas sanitarias en algunos sectores de las comunidades poniendo en riesgo la salud de algunos habitantes del Distrito.

Energía eléctrica

Este sistema es operado por la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico (AEE). El sistema de transmisión eléctrico existente en el área norte del Distrito consiste de una línea de 115 Kv aérea que transcurre de oeste a este a lo largo de la avenida Rexach, lo cual representa un impedimento al desarrollo de esta vía debido a los parámetros de servidumbre de paso actuales. Esta línea, de 8km de largo, atraviesa la Península de Cantera y el Caño Martín Peña, llegando a una subestación ubicada en la avenida Barbosa. Una línea de subtransmisión eléctrica de 38 Kv transcurre de Oeste a Este, de la avenida Ponce De León hasta la calle Bartolomé de las Casas.





El sistema de distribución primario está compuesto de un alimentador troncal aéreo de 4.16 Kv, desde la subestación de Martín Peña a ramales monofásicos de distribución primaria en todas las calles que bajan al Caño.

La totalidad del sistema de distribución primaria es aéreo y se distribuye en postes de madera.

La mayoría de los postes se encuentran deteriorados debido a que estos fueron instalados hace muchas décadas. La condición de los ramales es deficiente. Los postes, herrajes aisladores y conductores de dichos ramales están deteriorados. El alumbrado público en las calles es insuficiente y arcaico.

En el Censo 2002, el 9.7% de los entrevistados indicó que no recibe factura de la AEE por el servicio de energía eléctrica, lo que puede ser indicativo de que hay estructuras conectadas al servicio de manera informal. Esta situación tiene el potencial de generar un problema de seguridad, al aumentar la vulnerabilidad de la comunidad al riesgo de incendios.

El sistema de distribución eléctrica en el Distrito fue construido hace varias décadas y el mismo no cumple plenamente con las normas de transmisión y distribución. En algunos lugares no cumple con el Código Eléctrico Nacional de Seguridad, en cuanto a

distancias que deben existir entre las líneas eléctricas aéreas y las estructuras existentes.

Comunicaciones

Sistema Telefónico

El sistema telefónico es operado por la Compañía Telefónica de Puerto Rico. Este se compone de líneas de distribución aéreas que transcurren por las avenidas principales y secundarias en postes de madera, los que comparte con otros servicios de comunicaciones y energía eléctrica. Las troncales de distribución están ubicadas en las avenidas principales y calles secundarias. En su mayoría, se encuentran en mal estado, ya que este sistema fue establecido hace varias décadas sin ningún reemplazo reciente de sus componentes. Aunque no se han experimentado problemas serios con el sistema, resulta obsoleto y no satisface la demanda creciente del servicio.

Sistema de Cable TV

El sistema de cable es operado por la compañía Adelphia. Las comunidades al sur del Caño no cuentan con los servicios de cable. Al norte, el sistema de distribución es aéreo, coexistiendo con el sistema de tendido eléctrico y telefónico en postes de maderas en muy mal estado. La aglomeración de cables de estos sistemas afecta el paisaje urbano.

El sistema de Cable se encuentra en muy mal estado y no satisface las necesidades actuales.

ASPECTOS DE LA TRANSPORTACIÓN

El Distrito está servido por varias rutas de la Autoridad Metropolitana de Autobuses y carros públicos, los que transitan a lo largo de las vías de importancia regional, tales como las avenidas Ponce de León, Borinquen, Quisqueya y Barbosa. Los residentes del Distrito utilizan el transporte colectivo para llegar a sus lugares de empleo en proporción mucho mayor al resto de Puerto Rico. Según el Censo

2002, el 22.8% de los residentes utilizan el servicio de la AMA con este propósito, mientras el 3.8% utiliza los carros públicos.

Hay dos estaciones de Tren Urbano ubicadas en las inmediaciones del Distrito. Estas son la Estación Sagrado Corazón al Norte, y la Estación Hato Rey al sur. Esta última servirá como centro de transferencia entre varios modos de transportación, tales como diversas rutas de la AMA, el servicio de AcuaExpreso y carros públicos.

A través de la Alternativa de Transporte Integrado, los sistemas de carros públicos, AMA y Tren Urbano operarán de forma coordinada, lo que facilitará el transporte colectivo. Sin embargo, existen varias limitaciones de acceso a las estaciones. Con la extensión de la avenida Rexach hasta la Ponce de León, ésta adquiere una importancia mayor, ya que es una conexión directa y rápida entre la Estación Sagrado Corazón y la Península de Cantera. Además se

encuentra a una distancia peatonal accesible para todos los residentes del Distrito. Sin embargo, esta vía carece de iluminación adecuada, arborización y aceras amplias. La mitad este de la avenida tiene una sección de calle que presenta limitaciones para generar un corredor de transporte colectivo para alimentar la estación.

Igualmente, llegar a la estación Hato Rey y al Terminal de AcuaExpreso resulta de dificil acceso peatonal para las comunidades al norte del Caño. Los puntos de conexión peatonal norte—sur se limitan al Puente Martín Peña y al Puente Barbosa. Los accesos peatonales desde las comunidades al sur del Caño hacia esta estación son limitados y no cuentan con un ambiente que propicie el caminar.

Asimismo, en el Distrito no hay instalaciones adecuadas que propicien el uso de la bicicleta como medio de transportación. Sólo el 1.8% de los

entrevistados en el Censo se trasladan en bicicleta a su lugar de trabajo.

El automóvil es el medio de transporte más común entre los residentes del Distrito. Hay 0.8 automóviles por cada vivienda ocupada y 58.9% de los residentes utilizan carros para ir a su trabajo.

Según los resultados de un estudio de tránsito realizado en el 2002², las avenidas Borinquen, Ponce de León, Rexach, Barbosa y Quisqueya operan en niveles de servicio que van desde bueno (C) hasta malo (F). Las intersecciones Ponce de León y Quisqueya, Barbosa y Quisqueya, y Barbosa y Roosevelt presentan los mayores problemas de congestión de tránsito. Se proyecta que para el año 2022, estas vías tendrán un nivel de servicio de aceptable (D) a malo (F). Las calles internas del Distrito operan en niveles de servicio de entre excelente (A) y bueno (C).

III-20

² Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña: Estudio de tránsito CMA-UNIPRO, 2002.

A NÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA Morfología: Textura urbana

La textura urbana se define por las estructuras existentes en el Distrito, y se analiza mediante el contraste tipo fondo-figura de las estructuras con el espacio que las rodea. El Distrito presenta una morfología/textura urbana densa, diversa y compleja. En el 2002, habían 6,181 estructuras en el Distrito, para una densidad de 7,726 estructuras por milla cuadrada. Son pocos los espacios vacantes o subutilizados disponibles para nueva construcción.

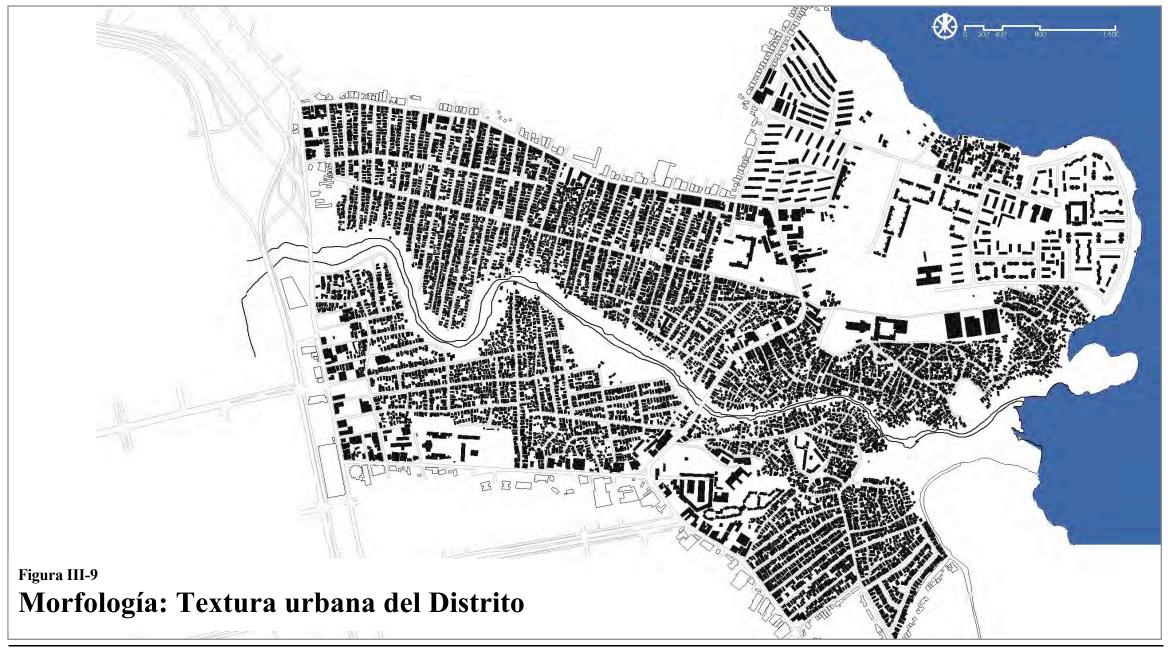
La mayoría de las estructuras son de edificación aislada y menor tamaño y área de ocupación (tamaño típico de los solares). A lo largo de las vías de importancia regional se encuentran las estructuras de mayor tamaño y área de ocupación. La mayor parte de éstas son de edificación aislada, aunque la edificación en medianera predomina a lo largo de la avenida

Borinquen, las avenidas Barbosa y Rexach, y en segmentos de la Quisqueya.

En la vasta mayoría de los casos, los patios laterales y posteriores a las estructuras son pequeños. Prácticamente no existen estructuras con patios frontales significativos. Generalmente, las estructuras al exterior de las manzanas responden a la calle, y se organizan mayormente en bloques o hileras definidas. Las grandes excepciones son el complejo de vivienda pública Las Gladiolas, la escuela Albert Einstein, la escuela Juanita García Peraza, las instalaciones de la Administración de Servicios Generales y Acervo, y el complejo de viviendas Villas El Paraíso. La disposición de estas estructuras no responde a la organización de la trama vial, la definición de manzanas y el espacio público, y en algunos casos, presenta oportunidades para el redesarrollo de las parcelas subutilizadas asociadas a las mismas.

Este análisis expone claramente las comunidades y sectores que fueron desarrolladas de forma planificada, y aquellas en las que hubo iniciativas de reparcelación y reordenamiento del espacio. Estos sectores, entre los que se encuentra Barrio Obrero Oeste, el segmento este de Barrio Obrero San Ciprián, la porción sur de Israel-Bitumul, Parada 27 y algunas manzanas de Buena Vista Hato Rey, presentan una disposición más ordenada de las estructuras, siendo notable la ausencia de estructuras al interior de las manzanas.





El resto de los sectores y comunidades exhibe una textura urbana más desordenada y densa, resultado de su desarrollo espontáneo. Este patrón es más evidente en las áreas cercanas al Caño Martín Peña de Las Monjas, Israel-Bitumul y Buena Vista Santurce, así como en el interior de las manzanas en Barrio Obrero San Ciprián, Las Monjas, Buena Vista Hato Rey, Buena Vista Santurce y sectores de Barrio Obrero Marina.

Morfología: Trama urbana

El análisis de la trama urbana evalúa el tejido del Distrito definido por su red vial, de acuerdo con la interacción entre las calles, callejones y avenidas.

Podemos referirnos a cuatro niveles distintos de entramado. El primer nivel está definido por las vías de importancia regional. La avenida Ponce de León al oeste, la avenida Barbosa atravesando el Distrito de norte a sur, y la avenida Roosevelt, al sur del Distrito, son los conectores principales entre estas

comunidades y el resto de la ciudad. En segundo término, se encuentran las vías de importancia local, tales como las avenidas Borinquen, Rexach y Quisqueya, que discurren de este a oeste conectando, de manera precaria, dos vías de importancia regional.

El tercer nivel lo componen las calles al interior de las comunidades. En la comunidad de Barrio Obrero, en Parada 27 y en las manzanas centrales de Las Monjas y Buena Vista Hato Rey, las calles forman una retícula bastante definida, aunque falta de continuidad. En Barrio Obrero San Ciprián, entre el sector San Ciprián y la escuela Albert Einstein, y en el sector suroeste de Israel-Bitumul, la retícula es regular y alargada.

En el resto de los sectores, la trama vial es típica de asentamientos espontáneos, irregular y caracterizada por calles muy estrechas o sin salida que impiden el accesoa servicios de infraestructura, de recogido de basura y de emergencias. Barrio Obrero

Marina, por ejemplo, se caracteriza por la prolongación de las calles de Barrio Obrero Oeste hacia el sur, culminando en el Caño Martín Peña y sin conexiones entre ellas.

El cuarto nivel está definido por los callejones que proveen acceso peatonal al interior de las manzanas y a los sectores más cercanos al Caño. Algunos ejemplos son el sector San Ciprián, Buena Vista Santurce, la parte norte y este de Israel-Bitumul colindantes con el Caño y la Quebrada Juan Méndez y el interior de las manzanas de mayor tamaño en Las Monjas y Buena Vista Hato Rey.

La interacción de estos cuatro niveles de la trama urbana se distingue por la ausencia de una jerarquía clara de calles y avenidas, la falta de continuidad entre tramas y las variaciones en el ancho de calles y avenidas. Estas características se evidencian por los siguientes factores:

- La culminación no adecuada de vías de importancia regional en el Distrito. Tanto la avenida Roosevelt como la Barbosa inician/terminan en el Distrito de forma inadecuada y poco articulada. El eje de la avenida Roosevelt muere en el muro del complejo de la Administración de Servicios Generales. Al sur del Distrito, la avenida Barbosa tiene una sección de ocho carriles con isleta central, que se reduce práctimamente a la mitad. El tramo de esta avenida Barbosa que atraviesa el Distrito tiene características de vía de importancia local, y su eje culmina en la avenida Boringuen con la verja del Residencial Las Casas.
- La falta de permeabilidad entre el Distrito y las avenidas de importancia local y regional. En los casos de Las Monjas e Israel-Bitumul, la trama al interior de la comunidad no se vincula a las avenida Quisqueya y Barbosa, ya que se

interrumpe por las grandes parcelas ocupadas por el complejo de vivienda pública Las Gladiolas, y por Villas El Paraíso, Acervo y la Administración de Servicios Generales. Esta situación resulta en tramas aisladas del resto de la ciudad.

La falta de continuidad entre la trama urbana de comunidades vecinas, o al interior de una misma comunidad. Este es el caso de Las Monjas y Buena Vista Hato Rey, y de Barrio Obrero Oeste y Barrio Obrero San Ciprián. En ambos casos, una manzana impide la continuidad de la trama de ambas comunidades, resultando en aislamiento. La trama urbana al interior de las comunidades sugiere posibilidades de interconexión entre comunidades, o de interconexión entre segmentos de calles para la creación de nuevas vías de importancia comunitaria. Un ejemplo es la diagonal en Buena Vista Santurce.

La transición no adecuada entre avenidas y calles.
 Los sectores con un patrón de calles bastante

definido y constante, en general interactúan de mejor forma con las vías de importancia local. Un ejemplo es la avenida Rexach. Este no es el caso, por ejemplo, de la porción sur de Buena Vista Hato Rey y su interacción precaria con la avenida Quisqueya. La avenida Barbosa tiene muy pocas y pobres conexiones al interior de las comunidades Buena Vista Hato Rey y Buena Vista Santurce.

- La necesidad de un nivel intermedio entre las vías de importancia local y las calles al interior de las comunidades.
- Las variaciones en el ancho de la avenida Rexach, que se reduce a la mitad al este de la calle Lippit, impide su desarrollo como corredor este-oeste de importancia local.

Morfología: Masas urbanas

El examen de las masas urbanas muestra cómo se agrupan las estructuras. La mayoría de las masas



urbanas en el Distrito son homogéneas y están compuestas por conjuntos de estructuras ubicadas, organizada o desorganizadamente, en un bloque. Es decir, las masas coinciden generalmente con la forma del bloque. También existen algunas masas amorfas como resultado del desarrollo espontáneo, las cualesprevalecen en Buena Vista Hato Rey, Buena Vista Santurce e Israel-Bitumul.

Las masas se relacionan de distinta manera con el Caño Martín Peña. En Israel-Bitumul y Buena Vista Santurce se establece una masa continua paralela al Caño, mientran en el resto de las comunidades, las masas son una continuación del patrón de bloques predominante.

Este análisis permite identificar además oportunidades de inserción de edificaciones, particularmente a lo largo de la avenida Rexach y en la avenida Ponce de León.

Hay un contraste significativo entre las masas urbanas que predominan en el Distrito y el que se observa al oeste, en la Milla de Oro, y al sur, donde abundan los edificios multipisos rodeados de espacio significativo no edificado y que no responden a la calle. En el Distrito, observamos esta condición en el residencial Las Gladiolas, la escuela Albert Einstein, Acervo, la sede de la Administración de Servicios Generales, Villas El Paraíso, y en menor grado, las escuelas Juanita García Peraza y Santiago Iglesias Pantín.

Espacios públicos

El Distrito carece de una red articulada e interconectada de espacios públicos. Es evidente la falta de plazas para la recreación pasiva. La plaza Antonio Barceló es la única con actividad significativa, y está ubicada al borde norte del Distrito, en la avenida Borinquen. Otras plazas de menor escala se encuentran en Parada 27, ocupando un lote de esquina,





y en Las Monjas y Buena Vista Hato Rey, aledañas al Caño Martín Peña.

Hay además varios espacios para la actividad deportiva. Se destacan las canchas de baloncesto y parques de pelota, ubicados principalmente en los bordes de las comunidades, ya sea aledaños al Caño o a una vía principal. Muchos de ellos están en tan mal estado que apenas pueden ser utilizados. En Parada 27se encuentra además una pista de caminar bordeando el Caño.

La red peatonal tiene grandes limitaciones. La mayoría de las aceras no son adecuadas, debido a la estrechez de las calles. Carecen del ancho suficiente para acomodar a las personas con impedimento. La falta de rampas en las intersecciones hace difícil el paso de estas personas y el arrastre de coches de bebé, entre otros. En muchos casos el espacio del peatón ha sido tomado por el automóvil, por los postes del tendido eléctrico, la basura, la proyección de comercios hacia la

calle y negocios ambulantes, entre otros. Los espacios peatonales se interrumpen frecuentemente, y no conforman una red que permita la circulación de peatones de forma segura y continua. Los callejones al interior de las manzanas no se perciben como lugares seguros, carecen de pavimento adecuado e iluminación, y en ocasiones funcionan como laberintos. Calles y callejones se ven afectados por los problemas de infraestructura, incluyendo los desbordamientos de aguas usadas.

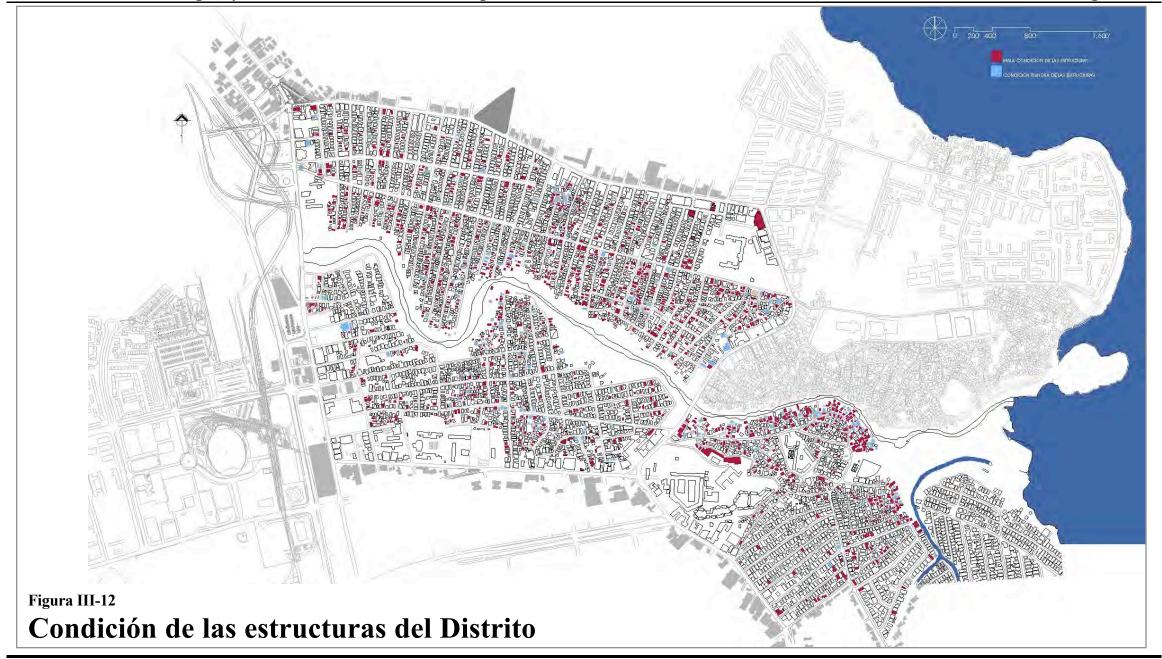
Aun con sus limitaciones, y debido a la carencia de plazas y otros espacios adecuados para la recreación, las calles se utilizan como lugar de encuentro. La vida en comunidad y el intercambio entre vecinos ocurre principalmente en las calles. Ciertamente, la disposición de la mayoría de las estructuras con respecto a la calle ayuda a fortalecer el ambiente comunitario.

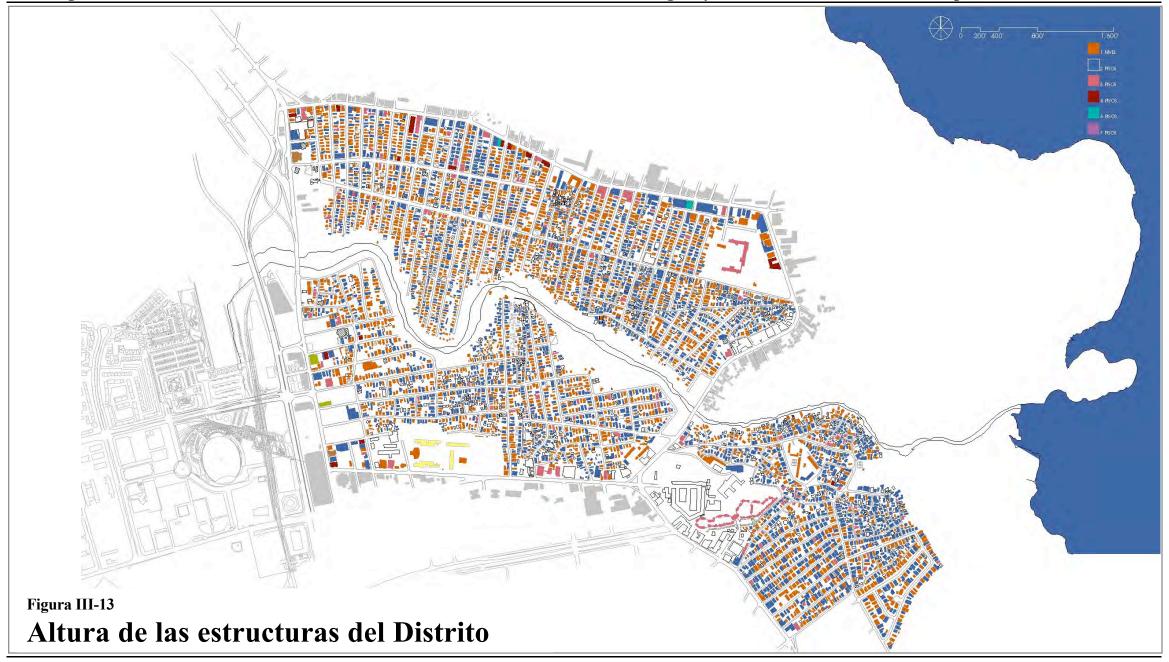
Paisaje urbano

El paisaje urbano en el Distrito se caracteriza por la negación del Caño Martín Peña, debido a la ocupación de sus márgenes con estructuras y a la falta de espacio público para permitir su uso y disfrute. La comunidad Parada 27 presenta una situación alterna, donde, en un segmento significativo de la comunidad, se bordea el caño con un parque lineal y una calle. Las vías principales se caracterizan por la contaminación visual que produce la gran cantidad de cables desorganizados. En algunas avenidas, se usa el espacio público como extensión de negocios. Las aceras en las calles principales carecen de arborización.

Condición de las estructuras

Como parte del inventario llevado a cabo en el 2002, se clasificaron las estructuras de acuerdo con su habitabilidad utilizando cuatro categorías: buena, regular, mala y ruina. Una estructura en buen estado se encuentra en condiciones de habitabilidad aceptables, mientras que una estructura en estado regular es





habitable, pero requiere reparaciones menores. Se considera en mala condición aquella estructura deteriorada que puede ser habitada luego de reparaciones significativas. Se considera una ruina aquella que necesita ser demolida.

De las 6,181 estructuras en el Distrito, el inventario incluyó datos sobre la condición de 5,642 estructuras. De éstas, 2,393 se encuentran en buen estado y 1,711 en estado regular, para un 73%. El 21% (1,156 estructuras) está en mal estado, y el restante 6.8% (382 estructuras) está en ruinas.

La mayoría de las estructuras cercanas al Caño así como un número significativo de las ubicadas al interior de las manzanas, se encuentran en ruinas o en mala condición.

Altura de la estructuras

El análisis de altura de las estructuras ayuda a entender la densidad, escala y carácter del lugar. De las 6,181 estructuras en el Distrito, el inventario incluyó

datos sobre la altura de 5,150 estructuras. De éstas, el 50% son de una planta y el 46.6% son de dos plantas. Los edificios más altos en las comunidades tienen entre tres y seis plantas, con excepción de Las Gladiolas, con 16 pisos.

Uso de estructuras

El 90% de las estructuras en el Distrito son de uso residencial. Las estructuras de uso mixto (residencial/comercial) y comercial se ubican principalmente en las esquinas de las manzanas, en el caso de los comercios que ofrecen servicio a la comunidad, o en las avenidas principales. En ocasiones, los comercios ubicados a lo largo de las avenidas proveen servicios a una clientela externa al Distrito. Tal es el caso de algunos comercios ubicados a lo largo de las avenidas Ponce de León y Barbosa, que responden a una escala regional. Algunos tienen una escala incompatible con el resto del sector donde se ubican.

Resulta evidente la necesidad de estructuras de carácter cívico y público. Más allá de la localización de iglesias y pocos edificios gubernamentales, el Distrito no cuenta con grandes estructuras institucionales que marquen puntos de referencia. En cada una de las comunidades hay al menos una escuela, las que típicamente componen el edificio institucional de mayor importancia en la comunidad.

En general, los edificios de uso institucional no ocupan un lugar protagónico en el sitio, y carecen de identidad y jerarquía. En muchos casos, las escuelas e iglesias se ubican hacia los bordes de la comunidad, lo que dificulta el acceso peatonal de los residentes del Distrito. En otros, están localizados en el centro de una manzana, y tienen una escala similar a la de las estructuras vecinas.

En el inventario realizado en 2002, se identificaron 26 lotes de estacionamiento terrero, y 68 lotes vacantes. Los estacionamientos terreros de

mayor tamaño se ubican en Parada 27, a lo largo de la avenida Ponce de León, y representan la tendencia a la especulación y desplazamiento de usos hacia el interior de esa comunidad. En Israel-Bitumul, es evidente el terreno subutilizado dedicado a estacionamiento para la Administración de Servicios Generales.

La Necesidad de Vivienda

El concepto de necesidad de vivienda se refiere al requerimiento básico de los individuos y las familias de un techo adecuado donde vivir, sin considerar si esa familia puede o no pagar por el mismo. La vivienda constituye una de las necesidades básicas de los individuos y las familias, ya que provee albergue, protección, seguridad, identificación, descanso y privacidad.

La necesidad de vivienda de la población del Distrito está determinada en gran parte por el factor de realojo de cientos de familias que viven en el área del Caño de Martín Peña debido al dragado y limpieza del Caño y la correspondiente obra de infraestructura generada por el proyecto de rehabilitación. Además, hay otros sectores del Distrito que requieren una reconfiguración para lograr una vivienda adecuada. Cientos de familias viven en sectores o manzanas donde no existe una infraestructura apropiada, no hay un acceso adecuado a la vivienda, pocos residentes poseen títulos del terreno y existe hacinamiento de estructuras.

Las necesidades se pueden agrupar bajo cinco categorías generales:

- Familias e individuos que viven en las orillas del Caño y que deberán ser relocalizados.
- Familias e individuos que se verán afectados por cambios en infraestructura y reorganización de manzanas.

- Familias e individuos que necesitan mejorar sus unidades de vivienda y que, en su comunidad, pueden participar de programas de rehabilitación en su sitio.
- Familias e individuos con necesidades especiales, tales como aquellas con algún miembro que tenga impedimentos físicos o mentales, con un padre o madre soltera como jefe(a), las familias grandes, o las constituidas por personas de edad avanzada solas.
- Familias e individuos con ingresos insuficientes para adquirir o rehabilitar su vivienda, o para alquilarla a precio del mercado.

Para diseñar la estrategia de vivienda para el realojo, rehabilitación y construcción de nueva vivienda en el Distrito, es fundamental establecer la relación entre la necesidad de vivienda y la capacidad económica del individuo o la familia para adquirir una vivienda. Como resultado del proceso de realojo,

cientos de familias residentes en el Distrito necesitarán una vivienda de reemplazo. Muchas de estas familias no tendrán los recursos económicos para adquirir una vivienda nueva a causa de sus bajos niveles de ingreso. El proceso de adquisición y realojo generará una demanda para nueva vivienda, que no constituye una demanda efectiva porque la mayor parte de las familias e individuos no tienen la capacidad económica para comprar o alquilar una nueva vivienda provista por el mercado, lo que refleja una situación general en Puerto Rico. Estos hogares son considerados como "fuera del mercado", ya que las personas no pueden adquirir una vivienda valorada en \$80,000 o más. Ellos representan una clientela potencial para una vivienda de interés social, término discutido en el Capítulo II: Contexto histórico y regional.

A continuación, se provee un resumen de los datos de mayor relevancia para la determinación de la necesidad de vivienda ³.

Ocupación y población

- Según el Censo Federal de Población y Vivienda de 2000, en ese año la totalidad de las unidades de vivienda en el Distrito era de 8,196, con unas 7,219 ocupadas.
- La población total para 2000 era de 19,876 personas.
- El número de personas ha variado a través del tiempo en las comunidades. La población aumentó de 1990 a 2000 en Barrio Obrero Oeste y Este, Buena Vista-Hato Rey y Buena Vista-

- Santurce; y para la misma década disminuyó en Las Monjas, Parada 27, Marina e Israel-Bitumul.
- El número de unidades de vivienda aumentó levemente de 7,813 en el 1990 a 8,196 en el 2000, excepto en Las Monjas y Parada 27. Esto puede ser el resultado de construcciones en segundas plantas o la subdivisión de casas y lotes.
- El porcentaje de unidades de vivienda ocupadas también ha aumentado de 87.4% en 1990 a 88.1% en el 2000, excepto en Las Monjas y Parada 27. Estas fueron las mismas comunidades donde hubo una merma en las unidades de viviendas.
- El 11.9% de las viviendas en el Distrito estaban desocupadas. De éstas, el 41.2% estaban disponibles para "Alquiler", "Venta" o "Uso temporal, recreativo u ocasional". El 58.8% de las unidades vacantes estaban clasificadas como "Otro Vacante", que se asume no están en

³ Fuentes: Datos del Censo Federal de Población y Vivienda de 1990 y 2000, recopilados y presentados en el *Primer Informe, Segunda Revisión*, Estudios Técnicos, Inc, del 5 de diciembre de 2002. Además, se han utilizado los datos del Censo 2002, efectuado en el Distrito por Estudios Técnicos, Inc, para la Autoridad de Carreteras y Transportación.

condiciones de poder utilizarse para el realojo inmediato.

Tenencia de Vivienda

- Para el año 2000, un 50.4% de las viviendas en el Distrito estaban ocupadas por dueños y 49.5% por inquilinos. El por ciento de inquilinos en el Distrito es casi el doble del por ciento de Puerto Rico (27.1%) y constituye un dato relevante para la planificación en el Distrito ya que hay tanta demanda para comprar como para alquilar.
- El año promedio viviendo en el Distrito es desde 1975, reflejando un grado de estabilidad (Censo 2002).

Composición de los hogares

 Casi un 70% de los hogares viven en familia. De éstos, un 38.1% de los ocupantes son hijos. Sin embargo, un 53.1% de los hogares no tienen ningún matrimonio o pareja consensual al presente (Censo 2000).

- Un 25.6% de las viviendas ocupadas en el 2000 se componían de personas solas, lo que constituye un número significativo. Otro 27.3% de las viviendas estaban ocupadas por dos personas. Es decir, un 52.9% de los hogares estaban compuestos por una o dos personas.
- Un 32.6% de las personas de 65 años o más viven solos. Un 18% de las mujeres y un 12.4% de los hombres que viven solos pertenecen al grupo de edad de 75 años o más.
- La población mayor de 65 años es un grupo significativo que ha ido en aumento desde el 2000.
 Para el año 2002, esta población representaba el 15.8% del total de los residentes. Esto los coloca como un grupo significativo dentro de las comunidades, que forma parte de la población con necesidades especiales.
- El promedio de personas por hogar ha disminuido de 3.01 (Censo 1990) a 2.71 (Censo 2000),

siguiendo una tendencia donde disminuye el número de personas por hogar. Esta afectaría el tamaño del hogar a proveer (número de dormitorios). Sin embargo, la composición del hogar varía mucho.

Situación económica

- Según el Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (*HUD*), un hogar no debe destinar más de un 30% de sus ingresos a pagos de vivienda.
- En el Distrito, más de la mitad (56.1%) de hogares con ingresos de \$20,000 o menos pagan más del 30% de sus ingresos en alquiler (Censo 2000).
- En 1990, un 37.8% de todos los hogares de alquiler en el Distrito invertían más del 30% de sus ingresos en pagos de arriendo.
- Para el 2000, esta cifra aumentó a un 45.2%. Para ese año, también aumentó la proporción de hogares que dedican más del 35% de los ingresos

para el pago del arrendamiento, de 34.4% en 1990 a 39.8%. En San Juan aumentó la proporción entre 1990 y 2000 de 31.2% a 37.4%; y en Puerto Rico, de 30.1% a 37.8%. En 2002, al menos dos de cada cuatro familias destinaban más del 30% de sus ingresos para gastos de vivienda. En algunas comunidades esta proporción se eleva a siete de cada diez familias.

- Un 53.6% de la población tiene un ingreso menor de \$10,000 al año. Es decir, un 53.6% de las familias no debería pagar más de \$250.00 para gastos de vivienda, alquiler y pagos de hipoteca (30% de su ingreso). Los datos del Censo 2002 reflejan una situación peor: casi dos terceras partes de las familias tienen ingresos menores de \$10,000 anuales, las cuales no deberían dedicar más de 30% de su ingreso o \$250 a la vivienda.
- El pago promedio para alquiler es de \$255.47. (Censo 2002)

- El 12.1% de las viviendas ocupadas por los dueños dicen que realizan pagos de algún tipo. El promedio de gasto realizado por dueños de viviendas que pagan algo por la misma es de \$439.61. Por tanto, un 43.6% de los dueños destinan más del 30% de sus ingresos a gastos relacionados a la vivienda. (Censo 2002).
- Un promedio de 38.3% de personas entrevistadas en el Distrito en 2002 indicó que ha considerado mudarse de la comunidad donde viven. Sin embargo, más de la mitad (52.2%) expresó que no se ha mudado por estrictas razones económicas.

Condición de la vivienda

- Casi dos terceras partes de las viviendas (61.8%) en el Distrito fueron construidas antes de 1969, y el año promedio de construcción es 1970.
- En el Distrito, un 63.4% de las viviendas están construidas de bloques de cemento y un 18.5% por cemento, madera y zinc. El porcentaje de

- viviendas construidas de madera y de madera y zinc es menos de 10%; y las viviendas construidas de cemento y madera o cemento y zinc son menos del 7%.
- Casi dos terceras partes (60.3%) de las viviendas que están ocupadas por sus dueños tienen un valor menor de \$49,999 (según el estimado de las personas encuestadas en el Censo 2002).

Hacinamiento

- La densidad en el Distrito es de 28,300 personas por milla cuadrada, tres veces la del Municipio de San Juan y 25 veces la de Puerto Rico.
- Para el Distrito, en el 2000 un 11.9% y un 11.3% de los hogares tenían entre 1 y 1.5 personas por cuarto, y 1.5 o más personas por cuarto, respectivamente, comparándolo con 3.6% y 7.5%, en el 1990. Esto implica un problema de hacinamiento en el Distrito y es más acentuado en las viviendas ocupadas por inquilinos.

Preferencias de realojo

- Un 37% de los entrevistados como parte del Censo 2002 expresaron que, de enfrentar un proceso que requiera su realojo, preferirían permanecer en el Distrito. Un 72% mostró preferencia por otro lugar del Área Metropolitana
- La preferencia del tipo de vivienda, si tuviera que mudarse, es la casa individual, seguida por la casa en hilera (Censo 2002).

La tenencia de la tierra

Los problemas de tenencia de la tierra que afectan el Distrito son el resultado, en gran medida, de su origen en forma de ocupación espontánea, y mayormente en terreno público. Hay residentes que son dueños de vivienda pero no poseen título de propiedad sobre el terreno. En el Censo 2002, un 66.5% de los encuestados indicaron que la vivienda era propiedad de alguien que vive en el hogar. De ese grupo, un 57.12 % contestó que el terreno también era

Figura III.14: Origen de la concesión de títulos de propiedad sobre el terreno en el Distrito



propiedad de alguien que vive en el hogar. (Ver Tabla V-20) del Apéndice 1: Diagnóstico.) Otro 22.3% contestó que el terreno donde ubica la vivienda era propiedad de otra persona que no reside en el hogar. Es decir, que un 79.4% de los entrevistados que indicaron que eran dueños dicen alguien relacionado con el hogar es dueño del terreno.

Por otro lado, un 17.4 % de los encuestados en el Distrito indicó que la vivienda está ubicada en terreno publico. En algunas comunidades el porcentaje de viviendas ubicadas en terreno público es más alto como es el caso de Las Monjas (49.20%) y Buena Vista Hato Rey (28.4%). Los residentes entienden que un 6.6% del terreno público pertenece al gobierno central y un 10.8 % al Municipio de San Juan. Para saber con exactitud quien es el titular del terreno se requiere un estudio por vivienda. La experiencia demuestra que aunque las personas dicen que son

titulares de terreno, al momento de proveer documentación, no cuentan con la misma. Por tanto, la información provista en el Censo del Caño 2002 sirve para establecer unos parámetros de lo que pudiera ser una información comprobada con estudio de título en el Registro de la Propiedad.

La situación de incertidumbre sobre la titularidad de terreno impacta negativamente la estabilidad económica y social del área. Crea un estado de confusión para los residentes sobre el valor del terreno y añade al grado de incertidumbre general en cuanto al proceso de realojo. Por ejemplo, los residentes cuestionan el tratamiento hacia las personas que no poseen título y que estarían afectadas por realojo, y sus criterios de elegibilidad para participar en programas de vivienda que conllevan títulos.

El marco legal aplicable a la concesión y transferencia de títulos de propiedad sobre el terreno

en Puerto Rico incluye, según descrito en el Anejo 1: Diagnóstico, V.D. y Figura VI -4, lo siguiente:

- Ley Núm. 53 de 11 de julio de 1921, según enmendada, conocida como Hogar Seguro;
- Ley Núm. 88 del 22 de junio de 1957, creando la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda (CRUV).
- Ley 35 de 14 de junio de 1969, según enmendada por la Ley Núm. 77 del 20 de junio de 1977;
- Ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975, según enmendada por la Ley Núm. 10 de junio de 1978;
- Ley Núm. 286 de 21 de agosto de 1999.

Retos y Oportunidades

Uno de los principales retos que se atiende mediante este Plan del Distrito es la escasez de terrenos disponibles para la construcción de vivienda nueva y de reemplazo para las familias que deben ser realojadas. Se estima que para llevar a cabo las intervenciones básicas requeridas, que incluyen el

dragado del Caño, mejoras a la infraestructura y reordenamiento de las manzanas, se deben adquirir 3,604 unidades de vivienda. Esta situación se complica debido a las pobres condiciones del subsuelo.

Como hemos discutido, el Distrito alberga familias de pocos y moderados ingresos, lo que se traduce en una capacidad limitada de aportación hacia el pago de una nueva vivienda. Hay una gran necesidad de subsidios u otro tipo de ayuda para adquirir una vivienda asequible.

Por otra parte, la necesidad de vivienda es heterogénea y cada comunidad exhibe una variopinta composición de hogares, dueños e inquilinos, niveles de ingreso y condición de la vivienda. Por consiguiente, las necesidades de realojo tienen que responder a la gama de necesidades de las familias e individuos a ser impactados.

La falta de títulos de propiedad sobre el terreno es uno de los principales problemas en el Distrito,

según los propios residentes, y como se ha discutido, abona al sentimiento de incertidumbre que ellos tienen sobre su propio futuro. Este problema tiene dos vertientes principales. La primera es la necesidad de culminar los procesos de otorgamiento de títulos iniciados hace varios años. La segunda es atender la situación de los propietarios de estructuras que no han sido objeto de programas de cesión de títulos. En estos casos, la situación se complica debido a la disposición de las estructuras y el tamaño de las parcelas asociadas a éstas, la falta de infraestructura adecuada, el hacinamiento y la ubicación de gran parte de las estructuras en zonas inundables y en la zona marítimo terrestre.

Gran parte de la construcción de las viviendas fue el resultado de la autogestión (auto-construidas). La tradición de la autogestión como modo de superar los problemas de las comunidades, conjugado con el gran sentido de pertenencia que han desarrollado los

residentes y las estructuras de organización comunitaria, constituyen una oportunidad para enfrentar los grandes retos que se han discutido. Hay organizaciones de base comunitaria (*CHDO*s) con experiencia en desarrollo de viviendas y un liderato comprometido.

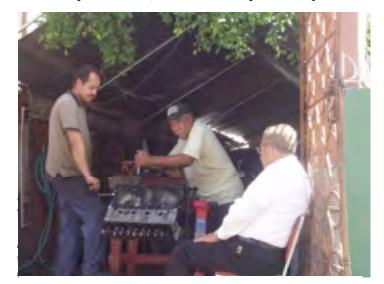
La selección de programas para proveer y financiar la nueva construcción y rehabilitación de viviendas que se realizarán en la implantación de este Plan, debe brindar la oportunidad de que las personas y familias permanezcan en el Distrito sin ser desplazadas en forma involuntaria. Hay una historia exitosa de programas y proyectos de renovación en el Distrito, incluyendo cooperativas de vivienda.

Resulta importante aprender de los ejemplos exitosos de desarrollo urbano y de vivienda del pasado, para el diseño e implantación de proyectos de renovación y reorganización espacial, ocupación del terreno y de la construcción de nuevas viviendas que

atiendan las necesidades de las personas y familias a ser realojadas, dentro de su capacidad económico. Estas iniciativas deben, a su vez, mejorar el entorno comunitario para los actuales y futuros residentes.

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO⁴

Como hemos visto, de acuerdo con el Censo 2000, el Distrito cuenta con cerca de 20,000 habitantes distribuidos en las comunidades que lo conforman. La densidad poblacional, o cantidad de personas por milla



Negocio del barrio

cuadrada, es considerable. En el 2000, promedió 28,300 habitantes por milla cuadrada, comparado con 8,750 para San Juan y 1,100 para Puerto Rico. Los datos censales también reflejan una población que está envejeciendo.

Estos datos describen un Distrito urbano pobre, cuyo crecimiento poblacional se ha estabilizado en los últimos censos y que evidencia un cuadro de desventaja social y económica con respecto al resto del Municipio de San Juan, la Región Metropolitana de San Juan y del país. Dentro de sus límites habita el 5% de la población del Municipio de San Juan, que a su vez tiene solamente el 2% del ingreso personal total municipal.

Según los hallazgos del Censo 2002., el 55% de los hogares tienen ingresos menores de \$10,000 anuales, a pesar de que tanto la tasa de participación laboral de sus residentes como sus niveles de empleo son superiores del resto de Puerto Rico. Los hogares

reflejan un problema de ingresos bajos más que de desempleo. Sin embargo, la probabilidad de que las personas en las primeras cincuenta ocupaciones en el Distrito tengan trabajo en el 2010 es de 25 de cada 100. Este grupo constituye el 72% del total de las personas que hoy están formalmente empleadas. El 62.2% de la población de 25 años o más, conforme al Censo del Caño 2002, no tienen cuarto año de escuela superior. Los oficios, sobre todo en los sectores de construcción y mantenimiento, dominan en el Distrito. Estas ocupaciones son típicas de la economía informal.

El Censo de Negocios 2002 identificó 362 establecimientos, la mayoría de los cuales se dedicaron a ventas al detal y a servicios. El 46% de los dueños vivían en el Distrito y del total de negocios, un 67% dependía total o casi totalmente de la clientela local. Los negocios del Distrito son relativamente pequeños.

Por otro lado, los problemas con el alcantarillado pluvial y sanitario afectan a la mayoría

de los residentes del Distrito y muchos vecindarios tienen problemas severos de inundaciones. Los problemas con la baja presión de agua también afectan a casi todos los residentes.

Posibilidad de desplazamiento involuntario

Como parte de los trabajos del Plan, se examinó la posibilidad de que la implantación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña genere problemas de desplazamiento involuntario por causas de mercado en el Distrito. Los elementos que han sido identificados como asociados o causales de los procesos de desplazamiento involuntario de comunidades (gentrification) se manifiestan de diversa manera en el caso del Distrito. Es de esperarse que cada una de las comunidades impactadas por el proceso de revitalización propuesto experimente en alguna medida las presiones de un proceso de desplazamiento involuntario.

Actualmente, algunas comunidades del Distrito enfrentan el proceso de desplazamiento involuntario, debido a su ubicación estratégica con respecto a la Milla de Oro en Hato Rey, el Coliseo de Puerto Rico José Miguel Agrelot, las estaciones del Tren Urbano Sagrado Corazón y Hato Rey, entre otros ya discutidos. El tipo de desarrollo que responde a la avenida Ponce de León se ha ido adentrando en las comunidades del Distrito, inicialmente mediante el establecimiento de estacionamientos terreros. El desplazamiento también se está dando como resultado de la expansión de negocios que ofrecen servicios a escala regional y que operan desde el Distrito. Otro tipo de desplazamiento es el que resulta de la subdivisión de estructuras para alquiler, desplazando a la población tradicional del sector. Sin embargo, se estima que el factor principal que impulsará dicho proceso será precisamente el proyecto de dragado y

revitalización del Caño Martín Peña, de no manejarse adecuadamente.

El dragado y la construcción de las obras de infraestructura necesarias para darles servicios a las comunidades, suponen la remoción de una considerable cantidad de viviendas y estructuras, la mayoría de ellas en mal estado, y su sustitución por nuevas estructuras. Se crearán nuevos accesos y se mejorarán los existentes. Se establecerán nuevos espacios públicos. Junto a todo lo anterior, los procesos sociales de organización y desarrollo harán del lugar uno más próspero, más seguro y por ello más atractivo para personas con los recursos para comprar propiedades en el lugar. Esto se traduce en un aumento sobre el valor de la tierra, que resultaría en el desplazamiento de la población de ingresos bajos y medianos

A corto y mediano plazo, estimamos que los sectores que con más probabilidad sientan el mayor

impacto de las presiones de desarrollo son: en el sur, Parada 27 y Las Monjas, y en el norte, Barrio Obrero Oeste y Barrio Obrero Marina. También podrán ser afectados los sectores contiguos a los extremos de nuevos desarrollos viales en la Barbosa y en el corredor de la Rexach, aunque de forma más moderada que en los sectores antes mencionados.

Aunque no se prevé un proceso acelerado de desplazamiento involuntario de las comunidades (gentrification) a corto plazo en el Distrito, excepto en las áreas cercanas a la avenida Ponce de León, es de esperarse que, si todo lo demás continúa igual, a mediano y largo plazo aumenten las presiones de desplazamiento involuntario de las comunidades en todo el Distrito. Se hace imperativo tomar medidas para controlar dicho proceso, de forma que las comunidades históricas no desaparezcan y sus residentes no sean desplazados de forma involuntaria.

A corto plazo, se presume la continuación de las misma tasas de crecimiento actuales en el valor de los bienes raíces⁵. A mediano y largo plazo se pronostica un aumento promedio anual de 5% en Barrio Obrero Oeste y Este, Marina, Buena Vista-Santurce, Buena Vista-Hato Rey e Israel-Bitumul. Nuevamente se pronostica que Las Monjas y Parada 27 van a tener aumentos exponenciales en los valores de sus propiedades debido a las razones antes expuestas.

Capital social

El Distrito presenta una situación crítica en su acervo de capital social, reflejo de la situación general de deterioro de las instituciones sociales que ha sufrido Puerto Rico en los últimos años. En este caso, la situación es producto de décadas de marginación y

, la n y olvido por parte del gobierno y sus agencias tanto estatales como municipales.

Los problemas comienzan en el mismo ámbito de los activos personales. Casi dos terceras parte de la población de 25 años o más no tiene diploma de escuela superior y sus ingresos son muy bajos. La mayoría de los residentes percibe a su comunidad como una comunidad pobre y que no es segura debido al trasiego de drogas y las actividades relacionadas al mismo.

La mayoría de los residentes afirma que no cree en el gobierno y sus instituciones y existe una desconfianza generalizada hacia las personas y las instituciones con mayores recursos económicos, especialmente los bancos.

A todo lo anterior, hay que añadir que una cuarta parte de los residentes son nacidos fuera de Puerto Rico, la mayoría en la República Dominicana. Existe un considerable grado de desconfianza y

⁵ Canino, Romaguera and Assoc. *Análisis de las Bienes Raíces en el Distrito Especial Caño Martín Peña*, junio 2003, sin publicar

resentimiento entre nacionales y dominicanos en el Distrito, asunto que no se discute públicamente, por falta de foros y espacios adecuados y de entidades que lo faciliten.

Frente a todo esto, existen organizaciones muy activas en cada comunidad, pero en su mayoría son entidades que no han llegado a su pleno desarrollo. Se han establecido redes, espacios y mecanismos de concertación y discusión pública vinculados al Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, que ciertamente requieren maduración. En 2002, dos terceras partes de los participantes en los grupos consultivos opinaron que las comunidades no están unidas. Actualmente, el Grupo de las Ocho Comunidades está en proceso de incorporación.

Muchos de los vecinos son optimistas, la mayoría opina que los residentes son gente trabajadora y creen que se puede superar la situación si se les proveen las herramientas y las oportunidades.

Retos y oportunidades

Las condiciones en el Distrito y en el país presentan aspectos limitantes y aspectos favorables para el establecimiento de una estrategia de desarrollo económico y de consolidación del capital social comunitario.

Aspectos limitantes

- Limitación organizativa
- Las organizaciones del Distrito no tienen la experiencia ni la capacidad organizativa y administrativa para manejar en estos momentos la planificación en implantación de proyectos complejos de desarrollo económico comunitario y de desarrollo del acervo del capital social.
- Características de la fuerza laboral
 La fuerza laboral del Distrito tiene baja escolaridad,
 una capacidad financiera limitada para aportar su
 participación en una financiación o proveer
 garantías o colaterales en la organización de

empresas, y por lo general, no posee experiencia empresarial ni experiencia gerencial y administrativa.

- Baja capitalización
 - El 69% de los residentes no ahorra; solamente en el 47% de los hogares el residente es dueño del solar y la estructura. En el 53.7% de los hogares, el salario es la fuente principal de ingresos. Solamente el 5.5% de la fuerza laboral tiene un negocio propio.
- Economía subterránea

Muchos residentes del Distrito participan de la economía informal. Se les dificulta utilizar su historial de ingresos y experiencia en este ámbito en los procesos para obtener financiación. Para otros, puede significar que han contraído deudas significativas con el erario público, o no tienen la capacidad administrativa u operacional para

- cumplir adecuadamente con los requisitos gubernamentales establecidos.
- Desventaja de los negocios propiedad de residentes en el Distrito
 De los más de \$36.6 millones que se generan en ventas efectuadas por los negocios ubicados dentro del Distrito, menos de \$2.8 millones, equivalente a menos del 8%, son producto de las ventas de los negocios poseídos por residentes del Distrito.
- La economía de Puerto Rico todavía no ha superado su crisis, reflejo de condiciones económicas difíciles por las que está atravesando la economía mundial en los últimos años. Esta situación se combina con los efectos negativos de la globalización, la prolongación de la guerra en Irak y las limitaciones fiscales del gobierno, lo que establece unas condiciones poco adecuadas para el inicio de proyectos de desarrollo económico.

- Falta de apoyo e información
 - Las organizaciones comunitarias que interesan establecer programas de desarrollo económico comunitario se confrontan con pocas fuentes de información, adiestramiento, asesoramiento y apoyo. Igualmente les ocurre a los empresarios comunitarios que interesan establecer un negocio. Los programas existentes, por lo general, requieren de un nivel educativo y de destrezas que no tiene el empresario comunitario común.
- Acceso limitado a fuentes de financiación, de seguros y afianzamiento
 Aunque se han creado más programas dirigidos a otogar financiación a personas de ingresos limitados que interesan establecer negocios, la realidad es que todavía no se satisface adecuadamente la necesidad de financiación de estos sectores.

- Acceso limitado a fuentes de financiación, de seguros y afianzamiento
- Aunque se han creado más programas dirigidos a otorgar financiación a personas de ingresos limitados que interesan establecer negocios, la realidad es que todavía no se llena adecuadamente la necesidad de financiación de estos sectores. Las organizaciones comunitarias que interesan fondos para financiar sus actividades de promoción de proyectos de desarrollo económico comunitario también enfrentan dificultades en encontrar recursos necesarios y en llenar los requisitos que las fuentes de fondos establecen. La industria de seguros no reconoce al empresario comunitario y se dificulta el acceso a los seguros de responsabilidad pública y los afianzamientos necesarios para licitación en subastas, y la contratación.
- Poco terreno disponible

Como se ha discutido, el terreno vacante en el Distrito es escaso y existe una demanda significativa sobre éstos para usos residenciales. El Proyecto ENLACE Caño Martín Peña tiene como meta proveer, en la medida posible, vivienda de reemplazo dentro del Distrito a los residentes afectados por el dragado y que quieran quedarse. Por otra parte, los suelos del Distrito son poco apropiados para la construcción debido a su origen como humedales.

 Limitación de la empleabilidad futura de los residentes del Distrito

La probabilidad de que las personas en las primeras 50 ocupaciones en el Distrito, que constituyen el 71% del total de personas formalmente empleadas en la actualidad, tengan trabajo en el 2010 es de 25%. Evidentemente la economía de Puerto Rico no va a generar suficientes puestos de trabajo para los miembros del grupo laboral del Distrito. La

creación de empresas comunitarias, por tanto, surge como un elemento significativo dentro de la estrategia de desarrollo económico comunitario.

Oportunidades

 Negocios y empleos a ser creados por el Proyecto ENLACE

La inversión de aproximadamente \$695 millones en fondos públicos en el Distrito para las obras relacionadas con el Proyecto creará oportunidades de empleo, sobre todo, en el sector de la construcción y mantenimiento, que son precisamente los tipos de ocupaciones de una cantidad sustancial de miembros de la fuerza laboral en estas comunidades. Si esta inversión fuera realizada de manera uniforme a través del periodo total del proyecto, la misma generaría aproximadamente 1,100 empleos directos, indirectos e inducidos, por año.

Asimismo, esta inversión pública se podría traducir en oportunidades de negocios para entidades empresariales existentes o nuevas. La construcción de nueva vivienda y la rehabilitación de vivienda existente son actividades para las cuales existen programas que facilitan la estructuración de proyectos comunitarios para atender necesidad. Una vez completado el proyecto, se generan oportunidades de empleo y de negocios relacionadas con el uso recreativo, educativo y turístico del Caño.

Ubicación céntrica del Distrito

El acortamiento de las distancias, debido a la construcción y mejoramiento de carreteras, permite el acceso de los residentes del Distrito a mercados en todo Puerto Rico. Debido a que los medios de comunicación han acortado la distancia entre la gente, y de que Puerto Rico funciona como un solo mercado, el Distrito es un lugar desde el cual se

pueden generar actividades de producción de bienes y prestación de servicios con el potencial de extenderse a todo el país. Por otra parte, la ubicación céntrica del Distrito le brinda fácil acceso al área de mercado de ingresos más elevados del país, el Área Metropolitana de San Juan.

- Política pública gubernamental

El gobierno estatal ha hecho un compromiso público con la rehabilitación física, económica y organizativa del Distrito. El Plan de Ordenació Territorial del Municipio de San Juan recoge esta política pública. El gobierno estatal bajo el Proyecto Enlace Caño Martín Peña ha abierto un espacio institucional, mediante los procesos de participación pública, la preparación del Plan de Desarrollo Integral para el Distrito y la declaración de impacto ambiental, para recoger e implantar propuestas que conduzcan a política pública,

programas y proyectos que estimulen el desarrollo económico y del capital social comunitario.

Las comunidades del Distrito están amparadas por la Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales de Puerto Rico, Ley 1 de marzo de 2001, según enmendada. La Ley y los programas de la Oficina de Comunidades Especiales también buscan alcanzar metas de desarrollo económico comunitario y autogestión para las comunidades así clasificadas.

Características de la fuerza laboral

Según el Censo del Caño 2002, la tasa de participación en la fuerza laboral de la población de 16 años o más en el Distrito fue de 48.4%, más alta que para todo Puerto Rico, cuya tasa fue de 46.4%. La tasa de desempleo en el Distrito fue de 9.8%, comparado con 10.9% para Puerto Rico durante ese mismo año. Estos datos indican que muchos

- residentes tienen destrezas mercadeables y están integrados al mundo del trabajo.
- Espíritu positivo, sentido de pertenencia y solidaridad
 - Las comunidades del Distrito, a través de los grupos consultivos, mostraron que a pesar de las circunstancias difíciles del presente, proyectan una fe de que el futuro será mejor. Poseen un sentido de pertenencia, de solidaridad con los otros miembros de su comunidad, que puede converirse en factor aglutinador que facilite la organización comunitaria y el establecimiento de proyectos.
- Durante el proceso de participación de las comunidades en la elaboración de este Plan Especial, las organizaciones comunitarias en el Distrito se han fortalecido y han crecido en su capacidad de acción y toma de decisiones. A partir de este proceso, en algunas comunidades se crearon

organizaciones representativas de sus sectores. Inicialmente, ocho organizaciones en las comunidades que participan del Proyecto ENLACE, trabajaban juntas a través del G-8. Al presente, son trece las organizaciones que participan en el G-8. Este proceso organizativo en las comunidades ha sido apoyado por la Oficina de Participación Ciudadana del Proyecto ENLACE.

- Experiencia y ejemplo de la Península de Cantera
 Las experiencias, positivas y negativas, del proceso
 de desarrollo comunitario en la Península de
 Cantera, le ha permitido a las comunidades del
 Distrito visualizar más efectivamente su potencial,
 por ser un ejemplo tan cercano a su realidad.
- Oportunidades de negocios y de empleos que surgen del análisis de la comunidad
 - Poder económico de los residentes del Distrito

Se estimó que el ingreso personal total de los residentes del Distrito para el 2004 es de \$188.5 millones. Este estimado considera un nivel de subestimación de 37% en los datos de ingreso en el Censo Federal de 2000⁶.

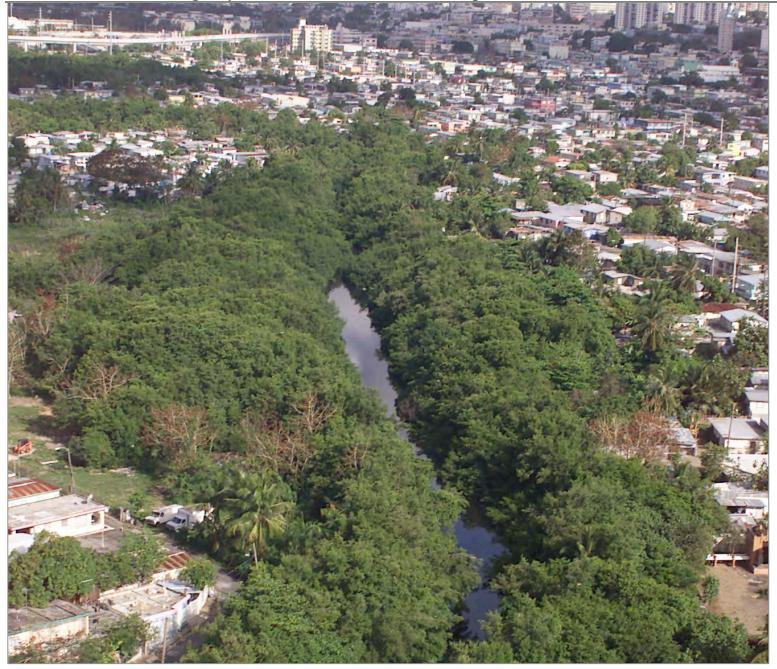
- 2. Demanda insatisfecha en el Distrito

 Una parte mínima del total de la demanda
 generada por los residentes del área se satisface
 internamente mediante negocios dentro del
 Distrito. Del total del gasto de los residentes,
 los negocios locales suplen sólo \$14.7 millones,
 suponiendo que toda la venta se destine para
 residentes del área. Esto deja localmente una
 demanda insatisfecha de por lo menos \$173.8
 millones al año.
- ⁶ Si se multiplica el ingreso per cápita del Censo para todo Puerto Rico en 1999, equivalente a \$8,185 por la población de ese año, se obtiene un ingreso personal total de \$23,038.6 millones. La Junta de Planificación calcula el ingreso personal total en \$36,614.5 millones. Esto representa una subestimación de 37%.

Se examinó la proporción del ingreso que en promedio se gasta en la Isla para cada renglón de las ventas al detal y se aplicó al ingreso personal estimado para el área de estudio. A esta demanda se le restó la oferta o ventas de negocios existentes. Esto genera un estimado de las ventas potenciales en el área de mercado que se está supliendo de fuentes externas, y que podrían ser buenas oportunidades de negocios para los residentes. En el caso de las ventas al detal, se ha concluido que los negocios que mayor demanda insatisfecha tienen son la venta de alimentos, ferretería y farmacia.

Importancia económica y social del Distrito
 Las comunidades que conforman el Distrito son de insustituible importancia para la ciudad, tanto en los aspectos económicos como en los sociales. Son fuentes significativas de mano de obra diestra para los sectores de construcción y servicios de la

ciudad. Su capacidad adquisitiva sostiene muchos pequeños comercios de la ciudad, que a la vez son fuente importante de empleos en la misma. Sobre todo, son centros de reconocida importancia en la creación y quehacer social y cultural del país.



IV. VISIÓN, METAS Y POLÍTICAS RECTORAS

IV. VISIÓN, METAS Y POLÍTICAS RECTORAS

Como ya se ha señalado, este Plan de Desarrollo Integral surge de los requerimientos establecidos por la restauración ambiental del Caño Martín Peña, propone la rehabilitación en su sitio de las comunidades asentadas en los márgenes de ese canal y la revitalización del Distrito a los fines de fomentar una relación saludable entre el ambiente natural y la ciudad. Asimismo, se concibe a partir de una visión integral del desarrollo y se fundamenta en los principios del apoderamiento comunitario. El Plan adopta la visión expresada por las comunidades del lugar: "Una comunidad unida, segura y próspera, modelo de convivencia autogestionaria en el corazón de San Juan".

Dicha visión sirve de guía a las metas y políticas rectoras que habrán de orientar la toma de decisiones en torno al uso del suelo y el desarrollo del Distrito. Dichas metas y políticas promueven: la cohesión de las comunidades, la incorporación efectiva

del Distrito a la ciudad, la integración del medio ambiente urbano y el natural, como también de las estrategias de desarrollo físico espacial, de vivienda y socioeconómicas, y la unión de propósitos de los actores sociales que las implantarán. De ahí que el conjunto de acciones, programas y proyectos recomendados en este Plan se conozcan como Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña.

Las metas y políticas rectoras proveen los principios fundamentales que conducirán las acciones a realizarse en el proceso de la implementación del Plan de Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial Caño Martín Peña.

A. METAS Y POLÍTICAS RECTORAS MEDULARES

Este Plan acoge las metas expuestas en la Resolución emitida por el Junta de Planificación del 17 de mayo de 2002, modificándolas para incorporar el resultado del proceso de planificación. Vale insistir en que las metas medulares del Plan son las siguientes:

Ambiental: Propiciar la rehabilitación del Estuario de la Bahía de San Juan, mejorar la calidad de sus aguas y el hábitat de su fauna y vida silvestre mediante el ensanche y dragado del Caño de Martín Peña y una franja de conservación en sus márgenes.

Socio-económico: Alcanzar un desarrollo social, económico y físico en las comunidades que componen el Distrito que mejore la calidad de vida de unos 20,000 residentes en los asuntos de salubridad pública, vivienda, ordenamiento y calidad de los espacios urbanos, y que

- Permita a todos los residentes vivir en viviendas decentes y seguras, con servicios básicos de excelencia y en un contexto comunitario a escala humana, en armonía con la naturaleza y con acceso a ofertas de entretenimiento y de recreación que propicien una verdadera calidad de vida urbana;
- Provea acceso pleno y efectivo para todos los residentes en la actividad económica, como dueños, inversionistas y trabajadores que redunde en niveles de ingreso familiar que

- permitan la satisfacción holgada de sus necesidades;
- Favorezca la participación de los actuales residentes en las nuevas oportunidades para el empleo, el desarrollo de empresas y el aumento del valor de la tierra que creará la rehabilitación y la reforma del lugar;
- Conduzca a la equidad social y al desarrollo sostenible;
- Establezca una relación saludable y enriquecedora entre las comunidades del sector y su entorno urbano y natural; y
- Apoye la recuperación del potencial turístico, recreativo y educativo del Caño.

<u>Institucional</u>: Estimular el desarrollo cívico y democrático a través de la participación efectiva de los residentes en los procesos de planificación y rehabilitación del lugar, y en los procesos de toma de decisiones que afecten su calidad de vida y su comunidad.

Movilidad, transporte, desarrollo turístico: Asegurar el acceso eficiente de los residentes, comerciantes y

visitantes del Distrito al sistema de transportación multimedios del Área Metropolitana de San Juan. Privilegiar los medios no motorizados y de transporte colectivo. Una vez recuperada la calidad del agua del Caño, propiciar el transporte acuático con propósitos recreativos y de transporte colectivo, dentro de los límites ambientales sostenibles y los que permita por la capacidad de acarreo del Estuario de la Bahía de San Juan.

Conforme a estas cuatro metas, se adoptan las siguientes políticas rectoras medulares.

- Se utilizará el recurso natural del Caño Martín Peña como ordenador del espacio, permitiendo su uso y disfrute, y promoviendo su protección y conservación como parte importante del Estuario de la Bahía de San Juan.
- Se reconocerán las comunidades al norte y sur del Caño Martín Peña como parte esencial de la ciudad, destacando su función no sólo como centros de importancia en la creación y quehacer social y cultural del país, sino también sus aportaciones

económicas, e integrándolas a la trama urbana garantizando la conservación del carácter e identidad de cada comunidad.

- Se enfocará de forma integral el problema de la pobreza, facilitando procesos de desarrollo económico comunitario y de desarrollo del capital social necesarios para mejorar la vida de los residentes, unidos necesariamente a los procesos de rehabilitación física y ambiental.
- Planificación y ejecución del Proyecto ENLACE, se promoverá el apoderamiento comunitario, la capacitación del liderato y el fortalecimiento de las organizaciones de base comunitaria, y se mantendrán informados a residentes y comerciantes en el Distrito sobre el desarrollo del Proyecto ENLACE y los mecanismos de participación.

B. METAS Y POLÍTICAS RECTORAS ESPECÍFICAS

1. Metas y políticas sobre las comunidades como beneficiarias principales de la reforma urbana

El Distrito está ubicado en el centro del Área Metropolitana de San Juan y su porción sur colinda con el sector financiero principal del país, la Milla de Oro en Hato Rey. Una porción del mismo se encuentra en el área de influencia de dos estaciones del Tren Urbano. Esta localización estratégica hace del Distrito un lugar deseable en el mercado de bienes raíces. Con el dragado y canalización del Caño Martín Peña y la inversión pública propuesta en infraestructura, el atractivo del lugar aumenta dramáticamente. De no atenderse esta situación adecuadamente. comunidades pueden ser desplazadas por las fuerzas del mercado. Las siguientes metas y políticas rectoras están dirigidas a evitar el desplazamiento involuntario a largo plazo de las comunidades, aprovechando las oportunidades que brinda el mercado en función de este objetivo.

 Propiciar que las oportunidades económicas que generará la inversión pública en el Distrito redunden en un mayor apoderamiento comunitario y en un mejoramiento de la situación económica y de la calidad de vida de los residentes del mismo.

- Mantener y fortalecer la cohesión comunitaria, y
 atender con equidad el desplazamiento físico o
 económico de los residentes de bajos ingresos
 como resultado de los proyectos de
 reconstrucción urbana, evitando la
 desintegración y el desplazamiento de la
 comunidad que genera la especulación con los
 precios del terreno.
- Fomentar que los residentes tengan control colectivo sobre la tierra, administren este bien común para el beneficio de la comunidad y participen del aumento de valor de los bienes inmuebles que resultará de las inversiones públicas y privadas que se hagan en el Distrito.
- Fortalecer el sentido de pertenencia y de identidad preservando el carácter de cada comunidad al resaltar los elementos urbanos de

importancia y significado comunitario y proveyendo nuevos, manteniendo la escala humana prevaleciente, evitando las tipologías ajenas al Distrito y fomentando la economía del barrio.

- Utilizar prioritariamente los recursos disponibles en el Distrito, particularmente los bienes inmuebles y el recurso natural del Caño, así como los recursos a invertirse en el Distrito, para de esa manera maximizar la revitalización y desarrollo de las comunidades que lo conforman.
- Diseñar las obras de infraestructura y urbanismo a desarrollarse en el Distrito utilizando como un criterio de importancia la reducción del realojo de familias residentes en el Distrito.

2. Metas y políticas sobre ambiente

 Propiciar la rehabilitación del Sistema del Estuario de la Bahía de San Juan reestableciendo el intercambio de aguas entre la laguna San José y la Bahía de San Juan, mejorando la calidad del agua y el hábitat asociado al Caño Martín Peña y removiendo los desperdicios sólidos en este cuerpo de agua.

- Vigilar y propiciar una cultura de conservación, sensibilidad y respeto al recurso ecológico del Caño Martín Peña, como parte de un recurso natural de importancia mayor, a saber, el Estuario de la Bahía de San Juan, y fomentar conciencia y responsabilidad ciudadana en torno al impacto de la degradación ambiental sobre la calidad de vida.
- Alcanzar niveles aceptables de riesgo a desastres mediante actividades de prevención y mitigación dirigidas a reducir la vulnerabilidad de las comunidades frente a las amenazas naturales u ocasionadas por la actividad humana, entre las que sobresalen las inundaciones. Promover los beneficios del Programa Federal de Seguros Contra Inundaciones.

- Mejorar la salud pública en las comunidades aledañas al Caño Martín Peña revirtiendo el patrón de degradación ambiental y promoviendo una relación saludable entre la actividad humana y ese cuerpo de agua.
- Promover la reducción, reuso y reciclaje de la basura, y el recogido y disposición adecuada de los materiales no reciclables, vinculando esta actividad a la estrategia de desarrollo económico comunitario.
- Fomentar la siembra de árboles y de vegetación en todos los espacios públicos donde sea viable y se estimulará a los residentes a llevar esta práctica en sus propiedades.
- Propiciar el uso eficiente y la conservación del agua potable y de energía en todas las nuevas viviendas y estructuras a construirse.

3. Metas y políticas sobre infraestructura

 Dotar al Distrito de la infraestructura necesaria para sostener su desarrollo presente y futuro,

- correspondiendo con el reordenamiento urbano propuesto por este Plan.
- Relocalizar las instalaciones de infraestructura existentes que obstruyen la obra de dragado del Caño Martín Peña.
- Facilitar el acceso a un servicio de agua potable de excelencia, con buena presión de agua, a todas las estructuras existentes y proyectadas para el Distrito, rehabilitando y mejorando la infraestructura de agua potable con los parámetros y códigos reglamentarios aplicables. Se asegurará que se provea la instalación del sistema de hidrantes para controlar incendios en las comunidades.
- Eliminar las descargas de aguas residuales sanitarias al terreno, al sistema de alcantarillado pluvial y al Caño Martín Peña, proveyendo la infraestructura necesaria para la recolección y transmisión de aguas residuales sanitarias a la planta de tratamiento operada por la A.A.A. y

- asegurando la conexión de todas las estructuras del Distrito a este sistema.
- Acabar con el reflujo de agua proveniente del Caño al Distrito, adaptando el sistema de alcantarillado pluvial a las nuevas condiciones una vez se realice el dragado, y rehabilitándolo de acuerdo con los criterios técnicos y normas aplicables y el reordenamiento urbano propuesto en este Plan.
- Soterrar las líneas eléctricas y de comunicaciones existentes y a construirse que ubiquen en corredores de importancia local y regional.
- Rehabilitar la red vial del Distrito propiciando la integración de éste a la Alternativa de Transporte Integrado (ATI) y facilitando su enlace eficiente al resto de la red vial de la ciudad. Se proveerá para el desarrollo de ciclo vías donde sean factibles y deseables.

4. Metas y políticas sobre urbanismo

- Interconectar las comunidades en el Distrito entre sí, e integrar el Distrito a la ciudad mediante la red de espacios públicos (plazas, parques, calles), preservando la identidad y carácter de cada comunidad por su escala humana, tipología de edificación, resaltando los elementos urbanos de importancia y significado comunitario y, evidentemente, proveyendo nuevos elementos.
- Establecer bordes claros y definidos entre el tipo de desarrollo existente y deseado dentro del Distrito, y el tipo de desarrollo que ocurre alrededor del Distrito, de manera que ambos coexistan de forma armoniosa. Evitar la proliferación de desarrollos ajenos a la escala y el carácter del Distrito.
- Establecer una jerarquía clara y transición adecuada entre las redes viales local y regional, y resolver la culminación de vías importantes en el Distrito.

- Facilitar la prestación de servicios para la atención de emergencias, recogido de basura y mantenimiento de la infraestructura mediante una red vial abierta e interconectada entre las comunidades.
- Permitir el desarrollo de la infraestructura adecuada y necesaria en el Distrito, la inserción de nueva vivienda, atender los problemas de seguridad producto del hacinamiento (por ejemplo, fácil propagación de incendios), mediante el reordenamiento de manzanas y las intervenciones en la red vial.
- Dotar a las comunidades de edificios públicos rehabilitados o nuevos necesarios para la prestación adecuada de servicios de salud, educación, cuido de infantes y niños, centros de servicio comunitario y centros comunales, entre otros.
- Reconocer y aprovechar los edificios públicos existentes dentro del Distrito como ordenadores

- del espacio público y generadores de identidad y cohesión comunitaria.
- Suscitar una mayor integración social y cohesión comunitaria en el desarrollo de proyectos de vivienda y mediante la inserción de espacios públicos. Dotar a todas las comunidades que componen el Distrito de áreas recreativas, teniendo cada una, como mínimo, un parque, plaza o bulevar, y conectarlos entre si a través de una red vial que privilegie los ambientes peatonales, favoreciendo la interacción social, mejorando la seguridad pública y la salud integral de los ciudadanos.
- Mejorar la estética del paisaje urbano y natural, estableciendo un tratamiento adecuado de los espacios públicos.
- Propiciar que todo nuevo desarrollo tenga una relación armónica y visible con la naturaleza.
- Fomentar el uso y disfrute del Caño y dar acceso al mismo mediante la red de espacios

públicos, dotando a las comunidades colindantes de una plaza dentro de la franja de conservación.

- Promover el desarrollo de edificios de usos mixtos a lo largo de las avenidas principales, y mantener los usos residenciales como usos predominantes al interior de las comunidades.
- Edificar viviendas en solares vacantes y utilizar los edificios abandonados para convertirlos en más unidades de vivienda, y donde sea apropiado, con usos comerciales y de servicios.

5. Metas y políticas sobre transportación

 Privilegiar, fomentar y hacer accesible el uso de medios no motorizados de transportación y de transporte colectivo que vinculan al Distrito con los centros urbanos de Santurce y Hato Rey y con la región, mediante la creación y fortalecimiento de ambientes peatonales agradables, seguros y accesibles a las personas con impedimento fisico, y carriles de bicicleta

- que a su vez provean acceso a los medios de transporte colectivo.
- Promover el desarrollo de usos mixtos en las edificaciones orientados a satisfacer, a distancia peatonal, aquellas necesidades básicas de los residentes y visitantes de las comunidades.
- Establecer corredores de transporte colectivo de escala local y fortalecer los existentes con las actividades de entretenimiento y recreativas necesarias para facilitar el acceso de la población, de todos los grupos de edad, al sistema regional y multimodos de transporte colectivo.
- Asegurar que la escala de la red vial de soporte al peatón, transporte colectivo y automóvil privado, esté en armonía y correspondencia con el carácter e identidad del Distrito.
- Promover un ambiente urbano que privilegie al peatón sobre el automóvil privado, proveyendo estacionamiento paralelo o en la parte posterior

de las edificaciones cuando sea necesario, sin interrumpir la línea de fachada hacia la calle.

6. Metas y políticas sobre vivienda

- Proveer acceso a todos los residentes del Distrito, sean dueños o inquilinos, a una vivienda adecuada, sana, segura y decente, sobre la base de un trato justo y equitativo.
- Proporcionar acceso a vivienda asequible y viviendas de interés social para las familias e individuos del Distrito que sean realojadas o que tengan bajos ingresos. Ofrecer una variedad de viviendas a través de los años para satisfacer la cambiante gama de necesidades socioeconómicas de los residentes, tanto para dueños como para inquilinos. La vivienda asequible es aquella que se encuentra al alcance de la capacidad económica, los ingresos disponibles y las condiciones de la familia o del individuo ya sea para la venta como para alquiler.

- Dar oportunidades de reubicación, dentro del Distrito o en áreas colindantes, a las familias e individuos afectados por el proceso de realojo e interesados en permanecer allí.
- Antes de su reubicación, hacer disponibles a esas familias del realojo las viviendas que ocuparán de forma permanente. Se proveerá una vivienda temporera a las familias que opten por permanecer en el Distrito, en los casos en que sea absolutamente necesario, es decir, mientras se desarrolla una obra de infraestructura que impida provisionalmente el acceso de una familia a su lugar de residencia, o mientras termina la construcción de la unidad de vivienda que ocupará de forma permanente.
- Optimizar el uso de los terrenos vacantes y las estructuras subutilizadas, dentro del Distrito, con el propósito prioritario de desarrollar vivienda de reemplazo para facilitar el realojo de estas familias e individuos, correspondiendo con el reordenamiento urbano propuesto por

- este Plan. Esto incluye la remoción de todas las estructuras en ruinas y otros estorbos públicos de todo del Distrito.
- Posibilitar vivienda asequible para las familias a formarse en los próximos 15 años, provenientes de los hogares existentes en el Distrito.
- Propiciar la rehabilitación de la vivienda existente para cumplir con los estándares de vivienda decente, segura y sana, y como fuente de ingresos por concepto de alquiler para los dueños residentes de la misma estructura.
- Acabar con el hacinamiento en las viviendas de alquiler y al interior de las manzanas, mediante la aplicación de los estándares de vivienda decente, sana y segura.
- Fomentar la integración social promoviendo el desarrollo de proyectos de vivienda para familias con distintos niveles de poder adquisitivo, asegurando que los proyectos de más de 100 unidades incluyan clientela de

- ingresos mixtos. Todo proyecto de vivienda de cien unidades o más que esté dirigido principalmente a familias de ingresos medios y altos, proveerá como mínimo el 15% de unidades de vivienda de interés social.
- Formalizar la tenencia de la tierra en los lugares donde no se hayan otorgado títulos de propiedad, promoviendo la tenencia colectiva de la tierra para mitigar el desplazamiento involuntario, hacer viable el control de la comunidad sobre el territorio y generar ingresos adicionales para los ocupantes. Proveer los mecanismos pertinentes para la inscripción de títulos de propiedad ya otorgados.
- Proveer oportunidades de vivienda asequible y subsidiada con servicios de apoyo a personas con necesidades especiales, incluyendo a las personas de edad avanzada, y complementar esta oferta con oportunidades para que esta población pueda a su vez ser útil al resto de la comunidad, según lo permitan sus capacidades.

- Optimizar la utilización de diferentes programas y fuentes de financiación, de forma combinada, de manera que se beneficie una cantidad significativa de residentes de las comunidades, promoviendo la colaboración entre el sector público, privado y no-gubernamental para financiar la vivienda de interés social.
- Asegurar la calidad de la construcción de las viviendas nuevas y estructuras rehabilitadas con uso residencial para beneficio de todos los residentes del Distrito, cumpliendo con normas y códigos de construcción.
- Desarrollar y rehabilitar la vivienda respetando el contexto comunitario, a escala humana y con un ambiente verde, con acceso a buenos servicios básicos y como parte integral del desarrollo socioeconómico y físico-espacial del Distrito

7. Metas y políticas sobre desarrollo socioeconómico

La superación de la marginación social y económica que han sufrido las comunidades del Distrito

a lo largo de generaciones les requerirá sobreponerse a brechas de información, educación, destrezas, capitalización, recursos, instituciones, y a niveles de autoestima y tipos de socialización que dificultan la productividad económica. Esto supone un proceso lento, que requerirá múltiples instancias de apoyo y recursos de todo tipo.

Este Plan busca alcanzar un desarrollo económico en las comunidades del Distrito que continúe aún después de finalizado el Proyecto Enlace Caño Martín Peña, que esté en armonía con las características ambientales del sector y que:

- Propicie la equidad social y redunde en niveles de ingreso familiar y costos de vida para los residentes que permitan la satisfacción holgada de sus necesidades;
- Resulte en la creación y acceso a fuentes de empleo que satisfagan las necesidades de trabajo, ingreso y seguridad social de los residentes y en las cuales éstos tengan la oportunidad de participar como

dueños o inversionistas y también como empleados; y

• Cree un ambiente que estimule y permita la posesión de bienes de capital por parte de los residentes y de sus organizaciones comunitarias.

Las metas y políticas generales en los aspectos económicos son los siguientes:

- Fomentar la economía del barrio, basada en un desarrollo económico de adentro hacia fuera, que aprovecha las oportunidades existentes en el Distrito y la región para la creación de actividad empresarial comunitaria, y que atiende las limitaciones.
- Aprovechar las oportunidades existentes o nuevas, entre las que están aquellas resultantes de la inversión pública proyectada como parte de la implantación del Proyecto ENLACE, para fortalecer y crear actividad empresarial en el Distrito, dirigida a:

- a. fortalecer los negocios existentes en el Distrito;
- b. mantener y fortalecer un espacio económico para el pequeño comercio interno del Distrito;
- viabilizar la formalización y legalización de los negocios comunitarios en la economía informal; y
- d. fomentar el desarrollo de destrezas mercadeables entre los miembros de la fuerza laboral del Distrito y su acceso a puestos de trabajo dentro y fuera del Distrito
- Aprovechar el aumento del valor de la tierra, provocado por la inversión pública y privada en el Distrito, como fuente de ingreso para las familias y como fuente de financiación para el desarrollo de proyectos y programas considerados en este Plan.
- Incrementar y regularizar los ingresos familiares.
- Mantener costos de vida razonables.

- Incrementar la posesión de bienes de capital.
- Aumentar las oportunidades de empleo.
- Maximizar la actividad empresarial y la creación de fuentes permanentes de empleo en el Distrito convirtiendo la inversión y el gasto de fondos públicos (para servicios, construcción de vivienda e infraestructura, mantenimiento, entre otros similares) en fuentes de contratos para empresas, con o sin fines de lucro, organizadas por residentes del Distrito.
- Adecuar las actividades comerciales a la escala del Distrito, sin favorecer el establecimiento de actividades comerciales e industriales que ocupen más de 15 mil pies cuadrados y provengan de entidades empresariales externas al Distrito, excepto cuando esta actividad ocurra por medio de un «emprendimiento conjunto» con empresas de residentes.

Este Plan persigue, además, alcanzar un nivel óptimo de calidad de vida en las comunidades aledañas al Caño Martín Peña que:

- Permita a sus residentes vivir seguros, en un ambiente comunitario libre de drogas;
- Favorezca la consolidación de las comunidades, el fortalecimiento y conservación del carácter y la integridad de cada comunidad y de los lazos entre sus residentes;
- Propicie el acceso a servicios adecuados de salud, educación, transportación y recreación para todos los grupos de edad;
- Posibilite una mejor calidad de vida urbana y las mejores condiciones ambientales en el Distrito;
- Provea para las necesidades especiales de sus personas de edad avanzada y sus niños; e,
- Incremente y se desarrolle el acervo de capital social en las comunidades

Las metas y políticas generales de los aspectos sociales son:

- Proveer las condiciones, los mecanismos y los incentivos para promover, generar y aumentar el capital social existente en el Distrito de forma que se potencien la confianza, valores, actitudes, instituciones y redes que faciliten la actividad cívica, base de un desarrollo social y económico saludable.
- Crear los espacios y foros, y las instituciones y redes que permitan aumentar la confianza y cooperación entre las diferentes comunidades entre sí y de éstas con los demás actores sociales del Distrito, del municipio y el país.
- Facilitar el uso positivo del tiempo dedicado al ocio, suministrando una variedad de opciones así como instalaciones comunales y recreativas y espacios públicos adecuados y accesibles a todos los sectores sociales.

- Incrementar los niveles de escolaridad.
 Impulsar la integración de las comunidades en los procesos educativos e integrar en sus currículos asuntos pertinentes y medulares al mejoramiento de la convivencia en el Distrito.
- Aumentar la seguridad pública en el Distrito mediante una combinación de estrategias basadas en la educación de valores, la participación ciudadana directa y a través de las organizaciones. Además, promover la solidaridad, evitar y prevenir el desarrollo de proyectos de vivienda o comercios cerrados y desvinculados de la comunidad y, fomentar que los residentes se apoderen de los espacios públicos.
- Mejorar la atención a drogadictos y personas sin hogar.
- Atender las necesidades educativas, recreativas y personales de los menores de 30 años.

- Crear las condiciones para que las personas jóvenes quieran hacer de las comunidades su lugar de vivienda permanente.
- Fomentar el mejoramiento de las condiciones de vida de las personas de edad avanzada que residen en el Distrito, proveyendo acceso a vivienda asistida, servicios de salud y otros tipos de ayudas ofrecidas, siempre que sea posible, por las instituciones y recursos disponibles en el Distrito.
- Mejorar las condiciones de salud de los residentes del Distrito mediante el mejoramiento de las condiciones sanitarias que propiciará el dragado del Caño y la revitalización del Distrito, e impulsando un modelo holístico de promoción de la salud fundamentado en la prevención y sistemas de mantenimiento dirigidos por la propia comunidad, asesorados por el Departamento de Salud, universidades y otras entidades.

- Mejorar los servicios de salud para todos los residentes, incluyendo la oferta de medicamentos.
- Mejorar la situación de los inmigrantes, especialmente dominicanos, que viven en el Distrito. Para ello, se propiciará el fortalecimiento de las organizaciones de dominicanos del área.

8. Políticas en torno al apoderamiento comunitario y alianzas estratégicas

La política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico considera que el desarrollo comunitario debe ser protagonizado por los miembros de las propias comunidades. Por ello, este Plan propicia el desarrollo cívico y democrático a través de la participación activa de los residentes en los procesos de planificación y rehabilitación del Distrito. A continuación las políticas rectoras que reconocen que las comunidades en cuestión se formaron a partir de un proceso autogestionario, y todavía construyen sobre esa tradición y sobre el proceso de planificación

participativa y apoderamiento comunitario que se da en el Proyecto ENLACE.

- Asegurar la participación ciudadana real y efectiva en la toma de decisiones relacionadas a la planificación, diseño, programación e implantación de proyectos, programas y planes que afecten la calidad de vida de los residentes de las comunidades que componen el Distrito.
- Propiciar el desarrollo del acervo comunitario de capital social, incluyendo proveer para la capacitación continua y formación de los líderes comunitarios y el establecimiento de los lazos de colaboración y unión de las comunidades que componen el Distrito y la Península de Cantera.
- Promover el esfuerzo concertado y la creación de alianzas estratégicas entre el sector público, el sector privado, con y sin fines de lucro, incluyendo las universidades, y las comunidades del Distrito. La participación de sectores externos al Distrito fomentará y viabilizará el desarrollo de las capacidades indispensables

- para que las comunidades del Distrito asuman el control de su proceso de desarrollo.
- Incorporar en el proceso a todos los sectores de las comunidades que componen el Distrito, asegurando la inclusión de personas de distintos grupos de edad, género, etnia, lugar de procedencia, religión, afiliación política, dueños residentes e inquilinos, comerciantes y organizaciones de base comunitaria.



V. ESTRATEGIAS GENERALES DE DESARROLLO

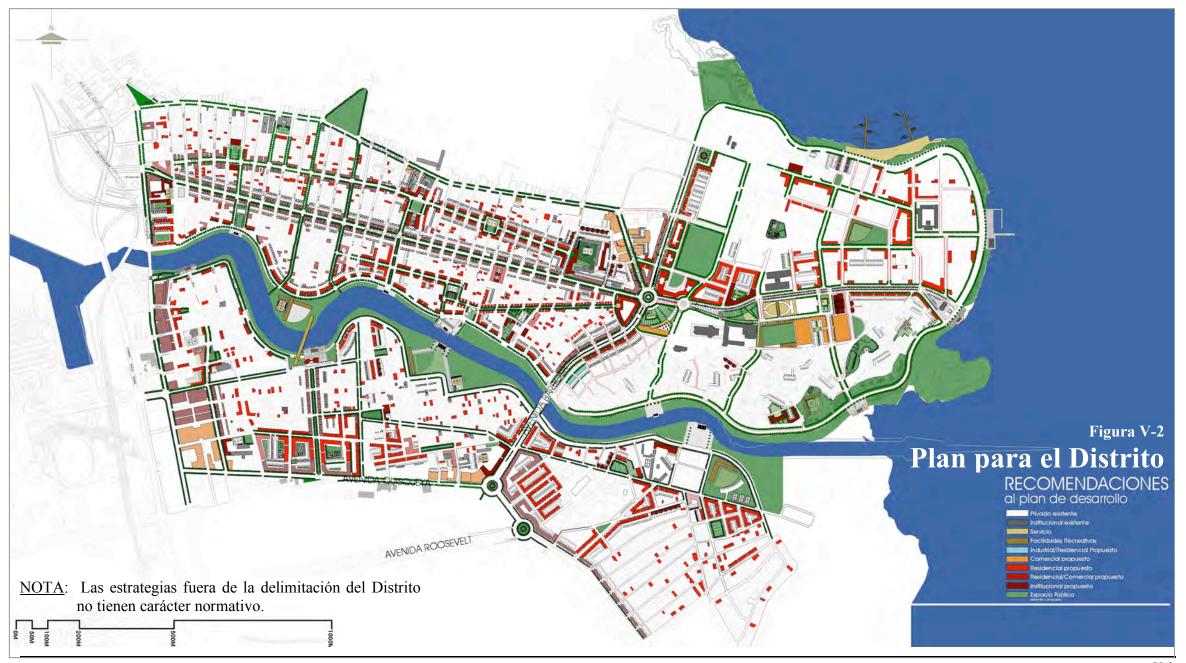
V. ESTRATEGIAS GENERALES

En este Capítulo, se discuten las estrategias generales para la concreción de las políticas rectoras. Estas estrategias responden a los hallazgos del Diagnóstico, al marco legal y reglamentario vigentes, especialmente la Ley Núm. 489 del 24 de septiembre de 2004 para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, y resultan del proceso de planificación participativa ya discutido.

El Capítulo se divide en tres secciones principales.

 Desarrollo físico-espacial: Esta sección presenta las estrategias generales sobre ambiente, infraestructura y transportación. Contiene además las Guías normativas de reforma urbana, instrumento de ordenación del territorio que complementa y precisa la aplicación de la reglamentación vigente. Por último, analiza la Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña





compatibilidad de este Plan para el Distrito con los instrumentos vigentes de ordenación del territorio, a saber, el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio Autónomo de San Juan y el Reglamento de Zonificación Especial de Santurce.

- Vivienda: Esta sección discute el marco legal y reglamentario aplicable y detalla las estrategias sobre realojo de familias, desarrollo de nueva vivienda y rehabilitación de la vivienda existente, financiación, y las oportunidades de participación ciudadana en el proceso.
- Desarrollo socioeconómico: Esta sección presenta las estrategias para propiciar el desarrollo económico comunitario y fortalecer el capital social en el Distrito. Discute las fuentes de financiación y el plan de trabajo.

El conjunto de las estrategias generales de desarrollo para el Distrito se expresa en el ordenamiento del territorio. Las Figuras V-1 y V-2

muestran una representación gráfica de la expresión físico-espacial del Plan para el Distrito.









V.1 DESARROLLO FÍSICO-ESPACIAL

A. ELEMENTOS PRINCIPALES DE LA ESTRATEGIA FISICO -ESPACIAL

ESTRATEGIA AMBIENTAL

Los rasgos físicos y las características de los componentes primarios ambientales del Distrito Especial del Caño Martín Peña presentan serios retos y limitaciones para el desarrollo sustentable al que aspira este Plan del Distrito. Estas particularidades del contexto-espacio ambiental tienen que ver principalmente con: los rasgos topográficos, las condiciones y tipos de suelo, los factores hidrológicos del sector, el tipo de intervención con el espacio físico que prevaleció durante el proceso de ocupación y crecimiento de las comunidades, la precariedad y limitación de los componentes básicos de la infraestructura, y la vulnerabilidad que exhiben las comunidades a amenazas naturales como inundaciones, huracanes y terremotos. La expresión y sinergia de estos factores ha generado serios problemas de contaminación y degradación de los medios ambientales así como de los recursos naturales del Caño Martín Peña. Como consecuencia, la

población de las comunidades en el Distrito está susceptible a serios problemas de salud ambiental y salud pública, así como a una precaria situación de seguridad pública. Las intervenciones que aquí se proponen reconocen estos factores y se orientan a la solución de estos problemas, lo que constituye uno de los objetivos fundamentales de este Plan. El entendimiento de estos factores y su capacidad para ejercer influencia sobre las decisiones de reordenamiento urbano, rehabilitación físico-espacial y control y prevención de inundaciones, constituyen aspectos de mucha relevancia para la viabilidad del Plan de Desarrollo Integral aquí propuesto.

<u>Dragado del Caño Martín Peña y franja de</u> <u>conservación</u>

El Plan de Manejo y Conservación del Sistema del Estuario de la Bahía de San Juan establece como obra prioritaria el dragado y canalización de la porción este del Caño Martín Peña. Los criterios que deben considerarse prioritariamente para desarrollar esta obra son:

- Propiciar la rehabilitación del Estuario de la Bahía de San Juan, reestableciendo el flujo hidráulico entre la laguna San José y la Bahía de San Juan, mejorando la calidad de sus aguas y el hábitat asociado, y removiendo la mayor cantidad de basura posible.
- Reducir el riesgo de inundaciones por sucesos de dfenómenso de precipitación regulatorios.
- Permitir que el Caño vuelva a ser navegable.
- Afectar el menor número de familias posible.

Este Plan del Distrito no recomienda enderezar el Caño Martín Peña en el área de las comunidades Barrio Obrero Marina y Las Monjas. Cualquier tipo de transporte acuático a desarrollarse en el futuro debe adaptarse a la alternativa de dragado escogida según los criterios de recuperación ambiental de este cuerpo de agua. De acuerdo con las alternativas bajo estudio,



y para caracterizar esta obra, el dragado debe tener alrededor de 150 pies de ancho y 10 pies de profundidad, y se canalizará utilizando tablestacado. Sobre éste último se construirá, en uno o ambos lados del Canal, la extensión al parque lineal Enrique Martí Coll.

El tablestacado deberá permitir el paso del agua hacia las márgenes del Caño, mediante aperturas ubicadas a lo largo del mismo. Esto permitirá el desarrollo de una franja de conservación en ambos márgenes, la cual consiste de un área de siembra de mangle y otra vegetación típica de este tipo de ecosistema. El ancho de la franja de conservación varía de acuerdo con las condiciones del lugar, cumpliendo con los requisitos de valor y funcionalidad establecidos por los reglamentos aplicables. Los mangles y humedales contribuirán a limpiar el agua, sostener la vida marina y manejar de forma natural las mareas y otros cambios en el nivel del agua.

La franja de conservación se debe interrumpir en lugares estratégicos para dar paso a las plazas de agua, que se explican más adelante. También se explica en detalle la vía periferal o Paseo del Caño que se propone a ambos lados de la franja de conservación.

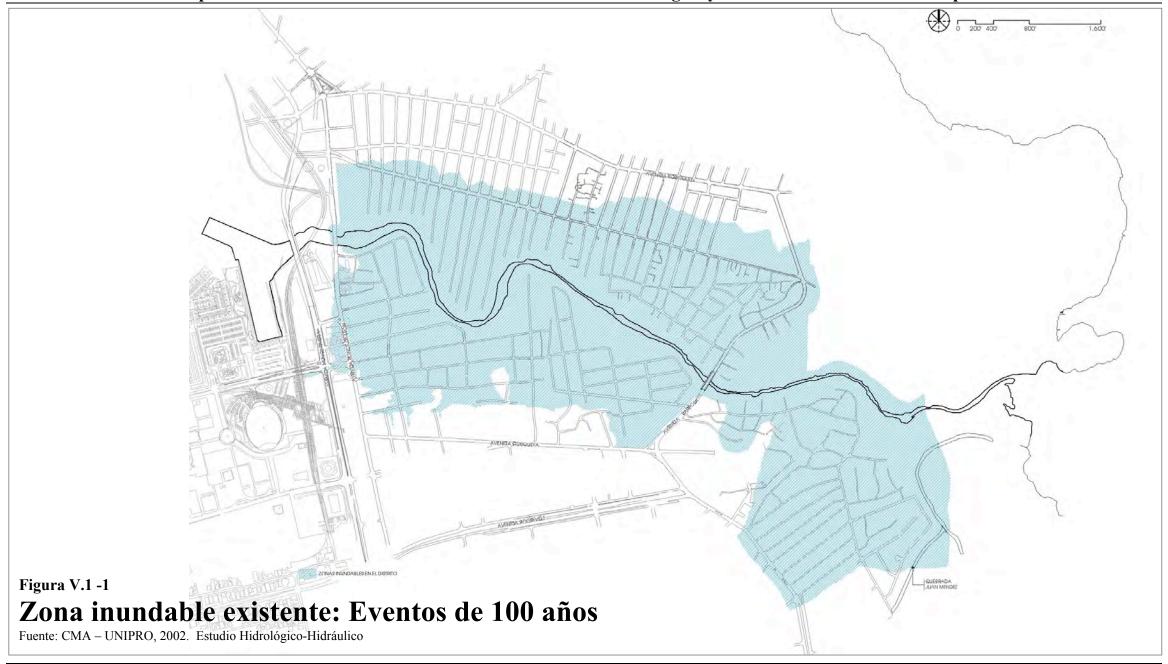
Inundaciones

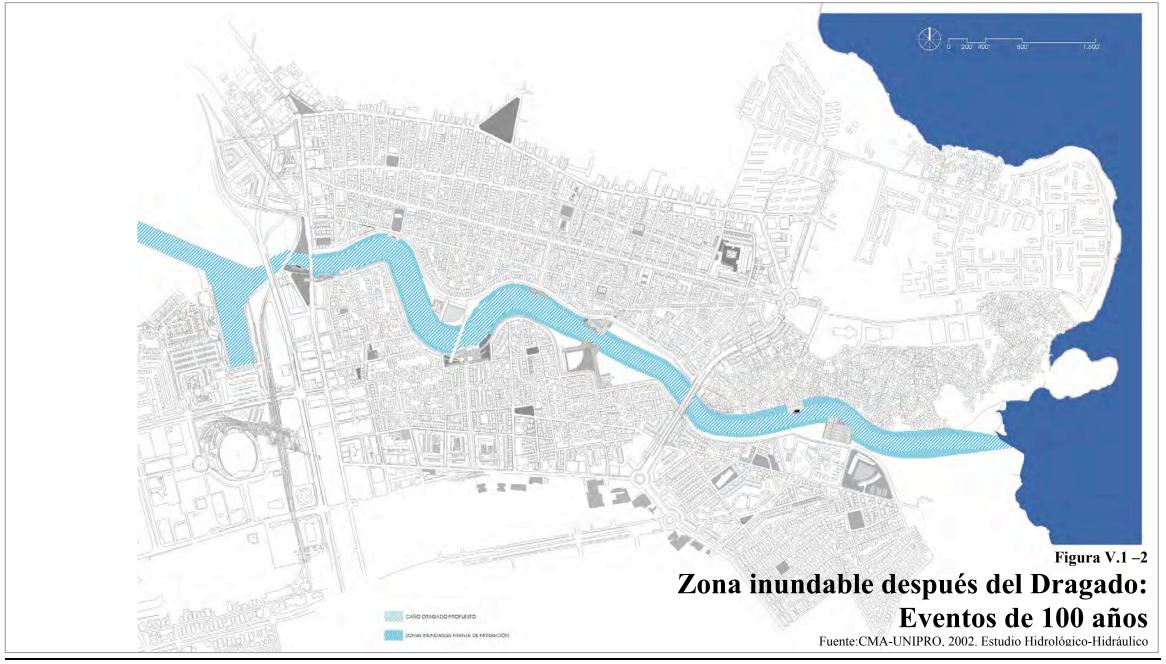
Se puede establecer categóricamente que el nivel de afectación por la condición de inundabilidad por lluvia relacionado a la poca elevación de los terrenos, ocurre principalmente cercano al cauce del Caño Martín Peña. Según lo demuestra el Estudio hidrológico hidráulico efectuado para evaluar varias alternativas de dragado y canalización del Caño, esta acción proveerá para el control de las inundaciones regulatorias producto de las descargas de los cuerpos de agua superficiales, de manera que la susceptibilidad de las estructuras que ahora son vulnerables se reducirá sustancialmente, sino totalmente.

Conviene reconocer, no obstante, que aun con la operación eficiente del dragado y canal a

construirse, siempre habrá un grado de vulnerabilidad a inundaciones producto de un evento de marea ciclónica cuando alguna vez la región sea impactada directamente por un huracán de fuerza mayor. No se conoce de un registro o dato histórico que documente el efecto de alguna marea ciclónica que haya ocurrido en el Distrito.

La condición en el Distrito es sustancialmente distinta al litoral costero de Isla Verde, donde el Océano Atlántico produce marejadas ciclónicas y alto y fuerte oleaje que compromete la seguridad de la mayor parte de las estructuras. Se anticipa que el efecto de una inundación por marea ciclónica en el Distrito, por tratarse de acumulación de agua con poca velocidad en su movimiento, afectaría básicamente el contenido de aquellas estructuras que estén bajo un nivel topográfico menor de dos metros en relación con el nivel promedio del mar. Es decir, se afectarían los utensilios, mobiliario y pertenencias que estén





cercanos al nivel de piso dentro de las edificaciones y bajo ese nivel de marea ciclónica.

Con el desarrollo de un Plan de mitigación de riesgos de inundaciones, el efecto de este problema se puede minimizar considerablemente. Entre las medidas que se anticipa podrán recomendarse en un Plan de Mitigación estarían incluidas la impermeabilización de algunas estructuras mediante sellado con diferentes medios físicos, medidas de "floodproofing" como el levantamiento de las nuevas estructuras sobre el nivel base de inundación a determinarse después de las obras de canalización, así como la promoción y adopción de pólizas del seguro federal contra inundaciones.

<u>Suelos</u>

Las condiciones del suelo que prevalecen en los sectores del Distrito que se urbanizaron mediante el relleno de humedales, hacen que la construcción de edificaciones voluminosas o pesadas requiera medidas tales como la hinca de pilotes o el depósito de terreno como sobrecarga de acuerdo con los parámetros de diseño para la seguridad. Esto tiene el efecto de, encarecer cualquier desarrollo y limitar la altura y peso de las estructuras. Las condiciones del suelo serán reconocidas en los procesos de diseño, siguiendo la normativa que establecen los códigos de construcción de Puerto Rico.

Desde el punto de vista de planificación, el reordenamiento urbano y el desarrollo de la infraestructura que lo hará viable ha tomado en consideración las limitaciones que imponen estos suelos. No se recomienda ubicar en las áreas del Distrito, cuyos suelos presentan limitaciones para su desarrollo, infraestructura, dotaciones y servicios vitales y de importancia nacional, tales como: oleoductos, gaseoductos, líneas primarias de transmisión eléctrica, troncales mayores de agua potable o sanitaria, u otras de similar importancia. No se recomienda tampoco aumentar las densidades

prevalecientes en aquellas áreas del Distrito que se urbanizaron mediante el relleno de humedales.

Desperdicios sólidos

Este Plan del Distrito propone el desarrollo de una vía periferal al norte y al sur de la franja de conservación que se desarrollará colindante con el canal a construirse en el Caño Martín Peña. Se anticipa que la presencia de la vía, denominada Paseo del Caño, permitirá a la comunidad ejercer vigilancia y supervisión para controlar el depósito de residuos sólidos en el área del Caño una vez se completen las obras propuestas. Asimismo, el reordenamiento urbano que el Plan propone hará viable el recogido adecuado y frecuente de los residuos sólidos de la comunidad.

Una vez se cambie el manejo tradicional de los desperdicios sólidos, muchos de los materiales contenidos en estos residuos estarán en mejor condición de ser reciclados, lo que a su vez puede constituir una fuente de ingresos y empleo para

muchos residentes de la comunidad. Implantadas estas medidas, y una vez lograda una mayor eficiencia en la disposición y recogido de los desperdicios sólidos, mejorará la salud pública y la salud ambiental en el Distrito.

Infraestructura

Alcantarillado sanitario

Este Plan del Distrito le asigna gran importancia a la construcción y rehabilitación del sistema de recogido, transmisión y futuro tratamiento de las aguas residuales sanitarias de las comunidades en el Distrito. Se anticipa que junto al dragado y canalización propuesta, y una vez se lleve a cabo la rehabilitación urbana y la dotación de un adecuado sistema de manejo de las aguas residuales sanitarias, se producirá una mejoría significativa en la salud pública de las comunidades y la salud ambiental del Caño y del Estuario de la Bahía de San Juan.

Las intervenciones propuestas para mejorar el sistema de alcantarillado sanitario se dividen en dos categorías principales. La primera son aquellas obras que están directamente vinculadas al dragado y canalización del Caño Martín Peña, y conllevan el reemplazo o reubicación de infraestructura existente que interfiere con el dragado. Las intervenciones principales en esta categoría son:

Reemplazo de la Troncal Rexach: Esta troncal comienza en la intersección de la calle Núm. 13 con la avenida Rexach en la comunidad Barrio Obrero Marina y fluye hacia el sur pasando por debajo del Caño a tres pies de profundidad, hasta conectarse a la troncal San José en la intersección de la calles Prudencio Rivera Martínez y Santiago Iglesias. La troncal Rexach varía entre 48" y 66" de diámetro y transporta las aguas usadas de varios sectores de Santurce. Esta troncal se verá impactada por los trabajos de dragado y canalización, por lo que debe reemplazarse antes.

Reubicación de la Troncal San José: Esta troncal recoge aguas usadas de varias redes de alcantarillado del área del proyecto y de otras áreas de San Juan. Dentro del Distrito, la troncal tiene 66" de diámetro y transporta las aguas usadas por gravedad hasta la Estación de Bombeo Martín Peña. Transcurre desde el embalse San José hacia el oeste, atravesando Israel-Bitumul, Buena Vista Hato Rey y Las Monjas. La sección de esta troncal en Israel Bitumul, al norte de la calle Gautier y entre la avenida Barbosa y la calle Núm. 10, debe ser reubicada, ya que está en la servidumbre de paso del dragado.

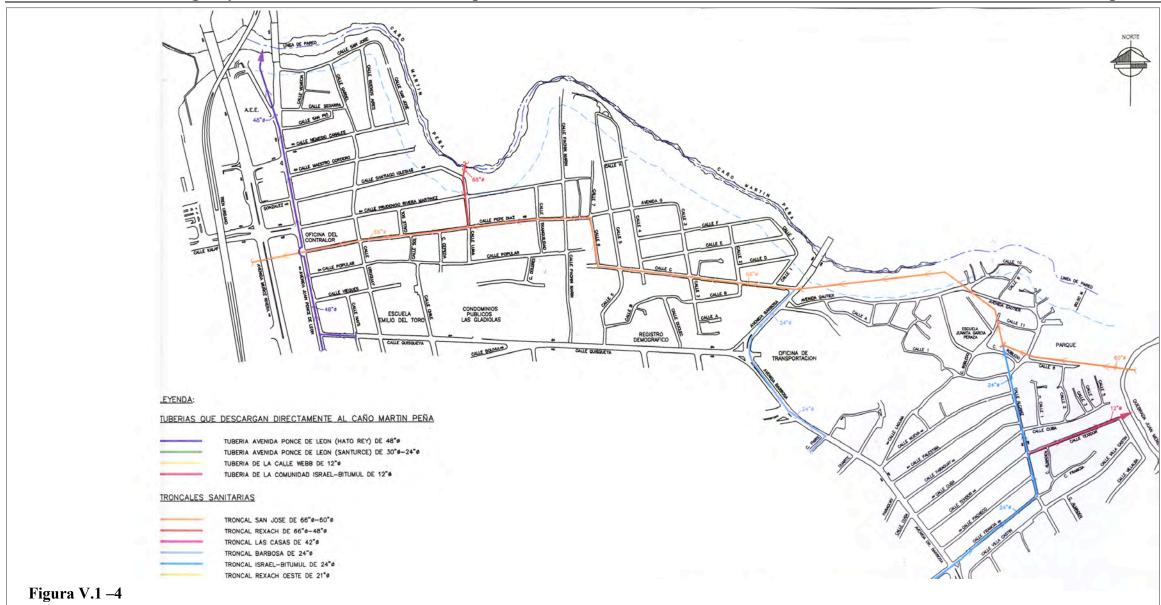
El segundo tipo de obras son aquellas de utilidad independiente, cuya necesidad no está dictaminada por la obra de dragado. Estas obras son las requeridas para eliminar las descargas sanitarias sin tratar a la porción este del Caño Martín Peña. Las intervenciones principales en esta categoría son las siguientes:



Figura V.1 –3

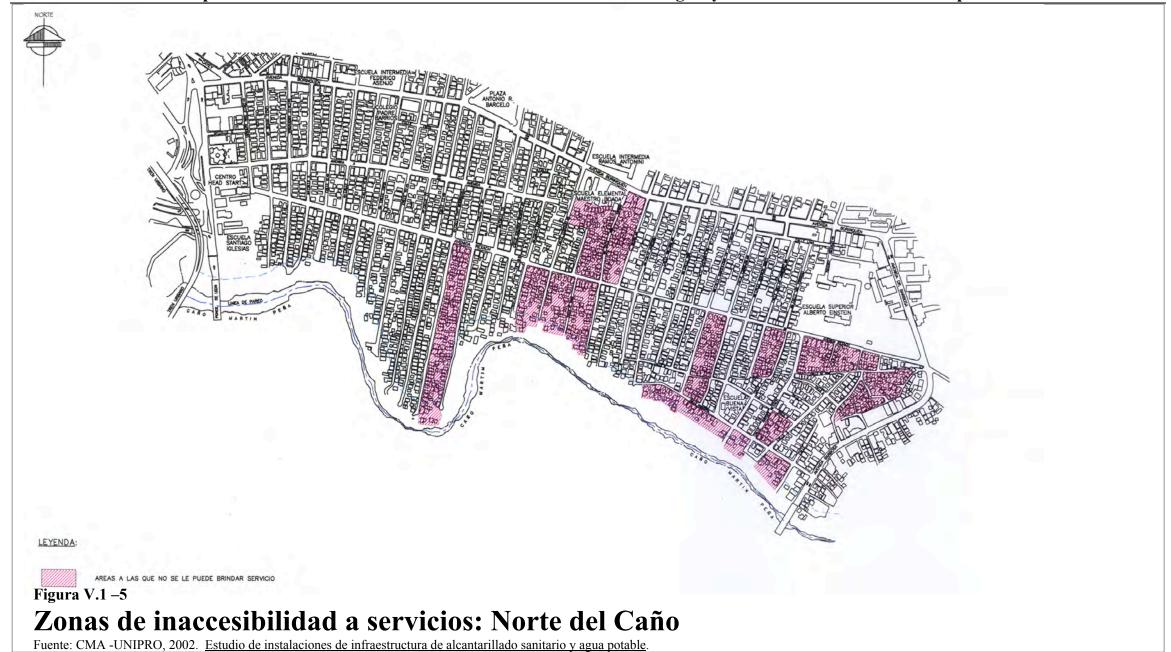
Sistema de alcantarillado sanitario: Porciones al norte afectadas por el dragado

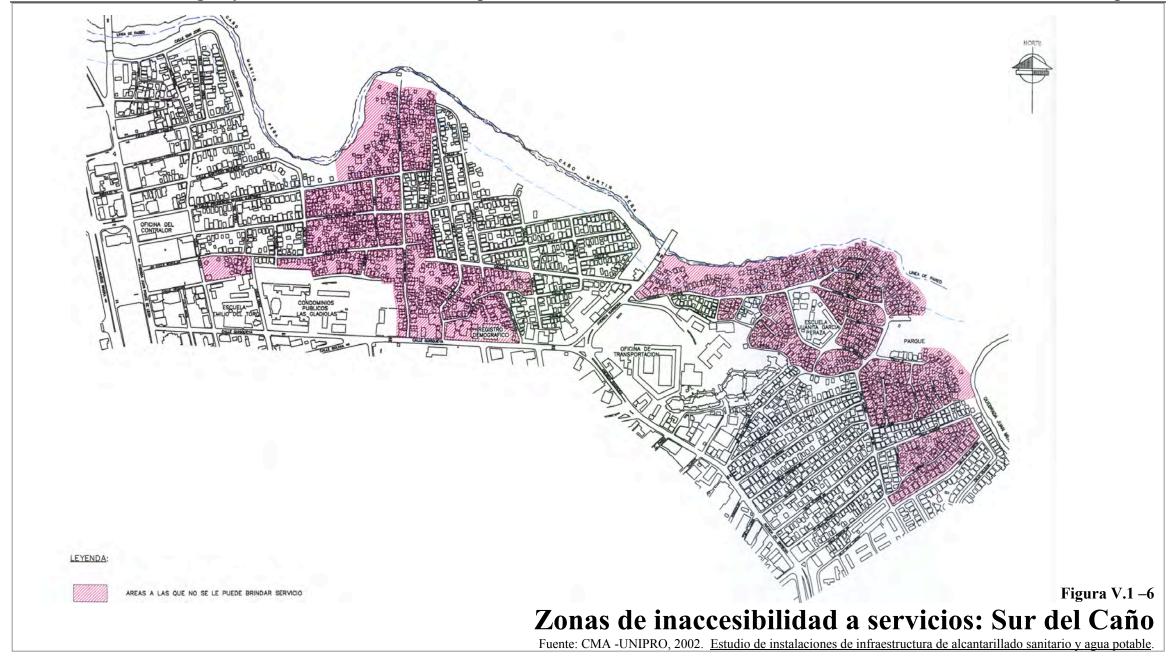
Fuente: CMA-UNIPRO, 2002. Estudio de instalaciones de infraestructura de alcantarillado sanitario y agua potable.



Sistema de alcantarillado sanitario: Porciones al sur afectadas por el dragado

Fuente: CMA-UNIPRO, 2002. Estudio de instalaciones de infraestructura de alcantarillado sanitario y agua potable.





Construcción de estaciones de bomba para manejar las aguas usadas provenientes de las estructuras que se conectarán al sistema. Tanto la estación de bombas Ponce de León, a ubicarse entre las calles Brasil y San Antonio en Barrio Obrero Marina, como la estación de bombas Barbosa, a ubicarse en los terrenos de la escuela Albert Einstein, tienen este propósito.

- Construcción de estaciones de bombas para manejar las aguas usadas que actualmente van a la troncal Rexach y las nuevas conexiones. Tal es el caso de la estación de bombas Ponce de León y la estación de bombas Barbosa.
- Construcción de laterales y acometidas en los sectores que carecen de esta infraestructura, siguiendo los parámetros de diseño urbano. Estos sectores se encuentran principalmente en Barrio Obrero Marina, Barrio Obrero San Ciprián, Buena Vista Santurce, Las Monjas, Buena Vista Hato Rey e Israel-Bitumul.

- Mejoras al sistema de alcantarillado sanitario existente, para evitar roturas y corregir deficiencias.
- Conexión al nuevo sistema sanitario de las tuberías que descargan directamente al Caño, separando el flujo de aguas de lluvia del sanitario. Entre éstas se destacan:
 - Tubería de 48" diámetro en avenida Ponce de León – Hato Rey
 - 2. Tubería de 30" diámetro en avenida Ponce de León Santurce
 - 3. Tubería de 12" diámetro en calle Webb

En el desarrollo de obras vinculadas al sistema de alcantarillado sanitario se evaluarán y se usarán, cuando sea pertinente, tecnologías adecuadas a las condiciones particulares que presenta el Distrito. Una de las tecnologías recomendadas para las comunidades al norte de Caño, dados los rasgos topográficos y la

condición de los suelos, es el sistema por succión al vacío.

Las estructuras que alberguen las estaciones de bombas que se requiera construir en el Distrito deben ser diseñadas tomando en cuenta la escala y tipología arquitectónica del sector. Se utilizarán los medios disponibles para minimizar cualquier impacto a los vecinos, incluyendo métodos para el control de olores objetables.

Sistema de distribución de agua potable

Las medidas de construcción y rehabilitación del sistema de distribución de agua potable que se proponen están dirigidas a atender los problemas de presión de aguas y el estado de las tuberías que componen el sistema, y proveer para los nuevos desarrollos considerados en este Plan.

Las obras relacionadas con infraestructura existente que interfiere con el dragado son las siguientes:

- Reubicación de tubería de 36" de diámetro en las calles Argentina, Gardel y Uruguay, que cruza por debajo del Caño.
- Reubicación y reemplazo de tuberías del sistema de distribución de agua potable ubicadas en la servidumbre de paso del dragado.

Las obras de utilidad independiente consisten en reemplazar el sistema de distribución de agua potable con el fin de mejorar la presión de agua en el Distrito, atender los sectores que carezcan del servicio y sostener el futuro desarrollo de la zona. Esto conlleva:

- Reemplazo e instalación de bocas de incendios cada 150 metros (490 pies).
- Reemplazo del sistema de distribución de agua potable.
- Construcción de estaciones de bombeo para el aumento de presión al sistema de distribución, cuando sea necesario.

Sistema de alcantarillado pluvial

Parte del sistema de alcantarillado pluvial del Distrito tendrá que ser reubicado debido a que interfiere con el dragado del Caño. El resto del sistema de alcantarillado pluvial debe reemplazarse. Aunque esta obra se haga antes del dragado, el sistema no funcionará adecuadamente hasta tanto se restituya el flujo hidráulico entre la Laguna San José y la Bahía de San Juan. El nuevo sistema descargaría al Caño por gravedad, combinado con estaciones de bombas cuando sea necesario. Se instalarán nuevas tuberías en todas las calles, de acuerdo con lo establecido por la trama propuesta en este Plan del Distrito.

Puesto que la mayoría de los sistemas de alcantarillado pluvial están combinados con el sistema sanitario, se recomienda que el sistema pluvial proveniente de las áreas aledañas al Distrito se independice del nuevo sistema a construirse en el área. Una vez el nuevo sistema entre en operación, el existente será clausurado y puesto fuera de servicio.

Energía eléctrica

Hay varias instalaciones de infraestructura de energía eléctrica que interfieren con el proyecto de dragado del Caño, por lo que hay que reubicarlas. Estas son:

- Ramales del alimentador 1112-5 en Barrio Obrero Marina y Buena Vista Santurce. Deben ser modificados para dar servicio a las estructuras que permanezcan.
- Ramal del alimentador AEE 1113-5 de 4.16 Kv en la calle William Jones.
- Alimentador AEE 1113-2 de 4.16 Kv que transcurre a lo largo de la calle San José, entre la avenida Ponce de León y la calle Nemesio Canales, comunidad Parada 27.
- Alimentador AEE 1403-2 de 4.16 Kv que transcurre a lo largo de la calle Prudencio Rivera Martínez en Buena Vista Hato Rey.

 Línea 38900 de 115 Kv que cruza sobre el Caño Martín Peña.

Debe evaluarse además el posible impacto a la línea AEE 3600 y al alimentador 1416-5 en la avenida Barbosa.

Para mejorar el sistema existente, se proponen las siguientes actividades:

- Soterrado parcial o total, o reubicación de la línea 38900 de 115 Kv, obra imprescindible para permitir el redesarrollo de la avenida Rexach.
- Soterrado de las líneas eléctricas en las vías de importancia regional y local, según lo dispuesto en el "Manual de normas de distribución soterrada de la AEE".
- Convertir el voltaje que alimenta el sistema de
 4.16 Kv al sistema propuesto de 13.2 Kv.
- Mejoras al alumbrado público de acuerdo con las guías de diseño en las vías de importancia regional

y local. Sustituir, cuando sea necesario, los postes de madera en el resto de las calles.

Las mejoras al sistema de distribución eléctrica deben cumplir con el Reglamento Núm. 22 de la Junta de Planificación de Puerto Rico titulado "Reglamento de ordenación de la infraestructura en el espacio público".

Comunicaciones

La planta externa de teléfonos que ubique dentro de la servidumbre para el dragado del Caño y la franja de conservación se afectarán directamente, por lo que esas líneas telefónicas tendrán que ser removidas o reubicadas. Deben efectuarse mejoras al sistema de teléfonos existentes de acuerdo con los estándares prevalecientes. Se soterrarán las líneas telefónicas que ubiquen en las vías de importancia local y regional, compartiendo las trincheras con el soterrado de líneas eléctricas y según lo dispuesto en el "Manual de normas de distribución soterrada de la AEE".

Igualmente, debe dotarse a las comunidades al sur del Caño con acceso al sistema de Cable TV. Cuando aplique, se soterrarán los cables que ubiquen en las vías de importancia local y regional compartiendo las trincheras con el soterrado de líneas eléctricas. Se debe minimizar la cantidad de cables aéreos vinculados a este sistema y reemplazar los que estén en mal estado.

Reemplazo de puentes

Para hacer viable el dragado del Caño Martín Peña, se recomienda el reemplazo del puente de la avenida Muñoz Rivera. Se debe auscultar si es necesario reemplazar el puente Martín Peña (avenida Ponce de León), o si es posible dragar sin afectarlo. En todos los casos, el diseño de los nuevos puentes que se construyan sobre el Caño debe integrar la forma en que se atienden los retos estructurales y de requerimientos de ingeniería, con la arquitectura y estética del puente, y el contexto urbano donde se desarrolla la obra. Es decir, la propia estructura del

puente debe articularse de forma que enaltezca la calidad del ambiente construido. No se debe perder de perspectiva que estos puentes marcan importantes hitos en la ciudad, y que un buen diseño puede contribuir significativamente al éxito de las estrategias de reforma urbana propuestas en este Plan del Distrito.

ESTRATEGIA DE TRANSPORTACIÓN¹

La estrategia de transportación está enmarcada en la necesidad de proveer a los residentes y visitantes del Distrito alternativas eficientes y accesibles de movilidad. Es un elemento importante de la política de integración de las comunidades entre sí y del Distrito a la ciudad. Reconoce la localización céntrica del Distrito con respecto al Área Metropolitana de San Juan, su proximidad a dos estaciones del Tren Urbano y el terminal de AcuaExpreso, los planes y políticas

públicas de transportación oficialmente adoptados, así como los diversos modos que ya le proveen servicio a estas comunidades. Reconoce además la condición predominante de peatonalidad, y busca evitar la dependencia en el automóvil privado. Estas comunidades se caracterizan por su tradición del uso de los modos de transporte colectivo, particularmente los carros públicos, lo que la distingue de otros sectores de la Región.

Esta estrategia parte de una concepción integrada de la transportación como medio para el desarrollo social y económico del Distrito, y su expresión física, a saber, los equipamientos y usos del terreno que la sostienen. Es decir, la red vial necesaria para los diversos modos de transporte es parte integral del carácter deseado del medio ambiente urbano, que se discute en este capítulo. A su vez, el carácter del medio ambiente urbano apoya el enfoque hacia un sistema de transportación que privilegie los modos no motorizados y el transporte colectivo.

Este plan reconoce el doble papel de la red vial como lugar de encuentro y lugar de tránsito. Así, además de reconocer su función de acomodar la transportación y proveer acceso, la red vial se concibe como parte esencial de la red de espacios públicos, ordenador del carácter urbano, articulador de la relación entre el espacio privado y el público y entre los ciudadanos y la ciudad, la comunidad y el Caño. La calle se utiliza para reforzar el sentido de identidad y para potenciar la integración y la cohesión social. Los planteamientos sobre la red vial consideran tanto su condición de espacio público, como la manera en que las edificaciones interactúan con ella para establecer su carácter. Las consideraciones específicas sobre este tema se detallan en este documento, como parte de las Guías normativas de reforma urbana. Esto representa un nuevo giro al enfoque histórico en el cual las vías se planteaban como instrumento para el saneamiento de los arrabales, justificando así la inversión pública.

¹ Este Plan propone una nomenclatura para la clasificación de las vías que difiere de la contenida en el Plan de Transportación de la Región Metropolitana de San Juan. Esto responde a que ambos planes aluden a una escala de intervención distinta.

En el Plan de Usos del Terreno y Transportación para la Región Metropolitana de San Juan, adoptado en 1981 por la Junta de Planificación, en los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, aprobado por esa Junta en 1995, y particularmente, en el Plan de Transportación Multimodal al 2030 para el Área Urbanizada de San Juan, preparado por el Departamento de Transportación y Obras Públicas y la Autoridad de Carreteras y Transportación en cumplimiento con los requerimientos de la legislación de transportación federal, se reconoce en mayor o menor grado, la importancia de integrar la planificación de la transportación con las políticas de usos del terreno. El enfoque de planificación contenido en el Plan de Transportación al 2030, adoptado en octubre de 2004 por la Organización de Planificación Metropolitana, va más allá. Persigue el desarrollo de un sistema de transporte público efectivo, orientado a mejorar la calidad de vida de los puertorriqueños. La filosofía de dicho Plan es favorecer el redesarrollo de las zonas

urbanas deterioradas o con capacidad de densificación, para atraer la población hacia los centros urbanos en lugar de un desparrame a los suburbios.

Según el Plan de Transportación al 2030, el diseño de sistemas de transporte sensibles al contexto urbano debe estar apoyado por usos mixtos del terreno, que provean vivienda, lugares de empleo, instalaciones recreativas, servicios e instituciones dentro de un ambiente que favorezca al peatón, de manera que se reduzcan los viajes en automóvil privado. El documento establece, además, la importancia de proveer al ciudadano múltiples opciones de transportación.

Este Plan del Distrito refleja una nueva estructura urbana caracterizada por usos mixtos, orientada hacia una integración social donde la red vial constituye un elemento importante para el funcionamiento de la misma. En esta sección, analizamos la forma en que las propuestas de la estructura urbana se vinculan a una estrategia de transportación que privilegia los modos no

motorizados y de transporte colectivo sobre el automóvil privado. Considera la articulación de las redes de transporte local y regional. Esta sección incluye además una discusión sobre la compatibilidad de la estrategia de transportación y las intervenciones propuestas sobre la red vial, con el Plan de Usos del Terreno y Transportación para la Región Metropolitana de San Juan, adoptado en 1981 por la Junta de Planificación, según enmendado y vigente.

Los modos de transportación y la propuesta de reforma urbana

<u>Transporte colectivo</u>

El transporte colectivo se desarrolla en dos niveles. El primero es el transporte colectivo local, cuyo propósito es ofrecer una alternativa de movilidad al interior del Distrito y proveer acceso de los peatones al transporte colectivo regional, que constituye el segundo nivel. El Distrito necesita asegurar un servicio conveniente y adecuado de transporte colectivo local y un acceso apropiado al sistema regional. Esta Estrategia de Transportación

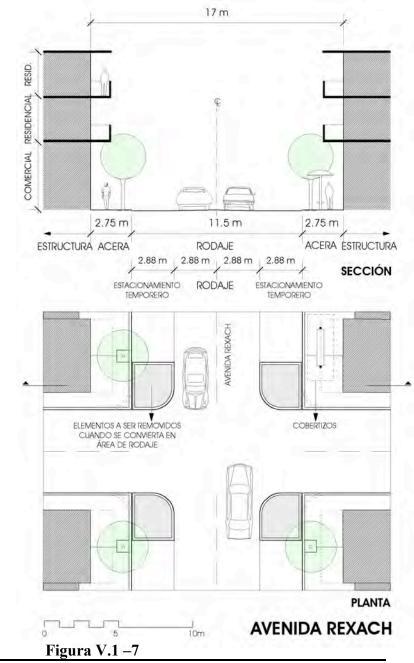
también reconoce e incorpora las políticas y propuestas de los Planes de Transportación aplicables al Distrito y sus alrededores, en lo que respecta a la transportación colectiva.

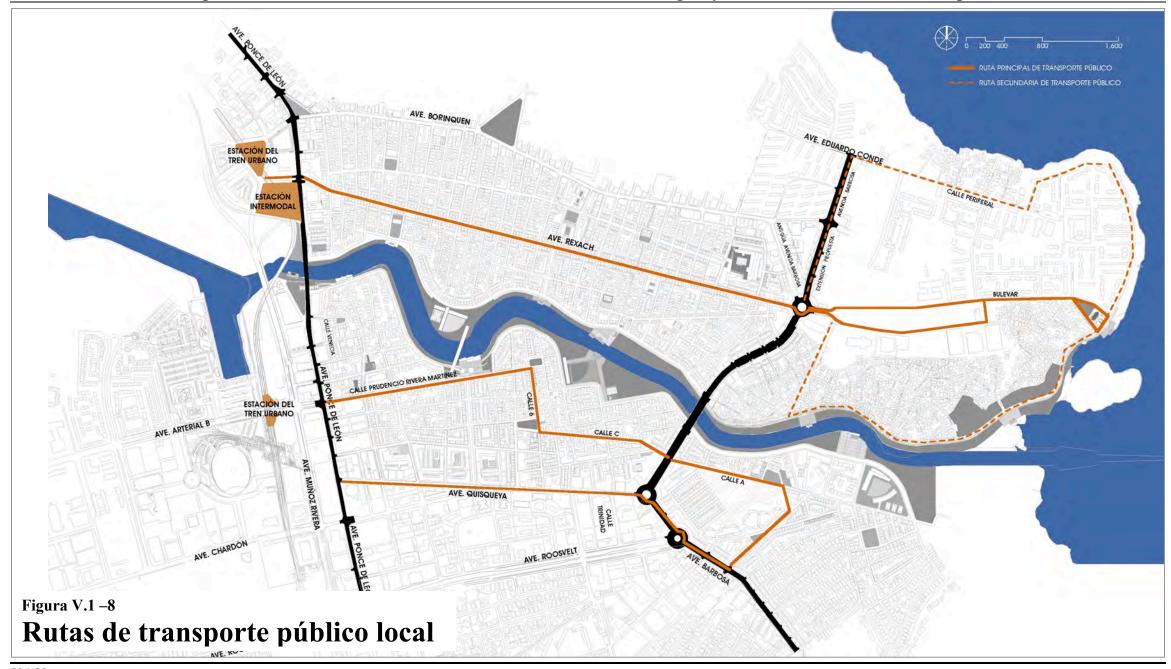
Transporte colectivo local

El transporte colectivo local se precisa con el establecimiento de rutas claramente definidas, adecuadas en tecnología y operación, y más accesibles a la población. En las comunidades al norte del Distrito, se establece un corredor de transporte colectivo local, utilizable por minibuses de porteadores públicos o por "trolleys", a través del eje este-oeste conformado por la avenida Rexach. Esta avenida tiene acceso directo a la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano, donde también convergen los servicios de Metrobús y varias rutas de la Autoridad Metropolitana de Autobuses, los cuales constituyen los principales elementos del sistema regional de transportación colectiva. El ensanche de la avenida Rexach permite acceso de transporte colectivo hacia el interior de la Península de Cantera, a

través de la calle Constitución. Su ubicación en el centro de la mitad norte del Distrito, ofrece mayor accesibilidad peatonal que la avenida Borinquen. La sección de calle propuesta para la avenida Rexach incluye aceras generosas, con arborización, iluminación adecuada, cobertizos y otro mobiliario urbano. El corredor está complementado por el desarrollo de edificaciones de uso mixto. Todo esto favorece el uso de la transportación colectiva existente y futura, a la vez que extiende y amplía los beneficios que ella ofrece a los residentes del Distrito.

En las etapas iniciales de desarrollo de esta vía, se propone un carril en cada dirección, y estacionamiento paralelo de bolsillo a ambos lados de la vía. Este tipo de estacionamiento ocurre paralelo al flujo vehicular, y se demarca mediante una estructura no permanente ubicada en las esquinas de las manzanas. El estacionamiento paralelo puede reemplazarse, en uno o ambos lados, por carriles exclusivos de transporte colectivo, según se desarrolle la avenida y aumente la demanda de transportación.





Para hacer viable esta propuesta, es imprescindible el ensanche de la avenida Rexach al este de la calle Lippit, el desarrollo de edificios de uso mixto con estacionamientos en la parte posterior y el soterrado de la línea eléctrica de 115Kv que discurre a lo largo de dicha vía.

En las comunidades al sur del Distrito, otro corredor de transporte colectivo local comienza en el oeste por la calle Prudencio Rivera Martínez, la cual ofrece una conexión directa a la Estación Hato Rey del Tren Urbano. A través de la calle Núm. 6 en Buena Vista Santurce, se dirige al sur hacia la calle C, atravesando la avenida Barbosa hacia el este y conectando con la calle A en Israel-Bitumul. El circuito se completa en dirección este-oeste a través de las calles M y H, siguiendo por la Quisqueya hasta la avenida Ponce de León, a una cuadra de la Estación Hato Rey.

El desarrollo de este corredor, también utilizable por minibuses o por *trolleys*, requiere varias obras sobre la red vial de las comunidades. Los

tramos de la calle Núm. 6 en Buena Vista Hato Rey y las calles A y H requieren ensanche y realineación. La calle Prudencio Rivera Martínez presenta limitaciones en su sección que restringen el acceso de transporte colectivo a una sola dirección, mientras la calle C tiene una sección adecuada. Por tanto, las intervenciones sobre estas vías están dirigidas a mejorar el ambiente peatonal mediante mejoras a las aceras, arborización y proveer cobertizos y mobiliario adecuado.

Transporte colectivo regional

El Distrito está servido por múltiples modos de transporte colectivo regional, que incluyen rutas de la Autoridad Metropolitana de Autobuses (AMA) y de porteadores públicos circulando por varias vías de importancia local y regional que atraviesan o rodean el Distrito, así como dos estaciones de Tren Urbano y una del AcuaExpreso al oeste del Distrito.

Actualmente, existen limitaciones al acceso de los usuarios a los distintos modos de transporte colectivo. Las limitaciones que presenta la red vial existente para que los modos de transporte colectivo puedan penetrar en el Distrito se resuelven en gran medida con la provisión de los corredores de transportación arriba mencionados, así como otras mejoras propuestas a la funcionalidad de la red local vehicular y peatonal. En efecto, la estrategia de desarrollar una red de transporte colectivo a nivel local atiende los problemas de acceso al transporte colectivo regional. Igualmente importante es la estrategia de desarrollar jerarquías en la red vial, con calles principales que propician el acceso peatonal y ciclista hacia los modos de transporte regional, la cual se discute más adelante.

Otro de los problemas que confronta el sistema de transporte colectivo regional está vinculado a la eficiencia y conveniencia de los servicios de la AMA y de los porteadores públicos. Para aprovecharlas al máximo, las intervenciones físicas deberán complementarse con la realización de ajustes en las operaciones existentes (de porteadores públicos y de la AMA). Para mejorar el servicio, se requiere intervenir

en dos áreas principales. En primer término destacan las limitaciones físicas que imponen la sección y el uso de las vías, incluyendo las aceras. Tanto en la avenida Borinquen como en la avenida Barbosa, estos modos de transporte comparten la vía con el automóvil privado. Según el Estudio de Tránsito efectuado en el 2002 por CMA-UNIPRO, la avenida Borinquen tiene un nivel de servicio C, o bueno, mientras que el nivel de servicio en la Barbosa varía de C a F, por tramos. En nivel de servicio C implica que los conductores tienen limitaciones de velocidad y cambio de carril. En el nivel de servicio F, hay colas de tránsito. En la avenida Barbosa, se ha establecido la práctica informal de estacionamiento paralelo al flujo vehicular a ambos lados, limitando la capacidad de la vía a sólo dos carriles. La avenida Borinquen tiene estacionamiento paralelo a ambos lados y un carril en cada dirección. En ambas vías, las aceras están en condiciones precarias y son relativamente estrechas para el volumen de peatones. Esta situación limita la operación de tomar y dejar pasajeros de forma segura

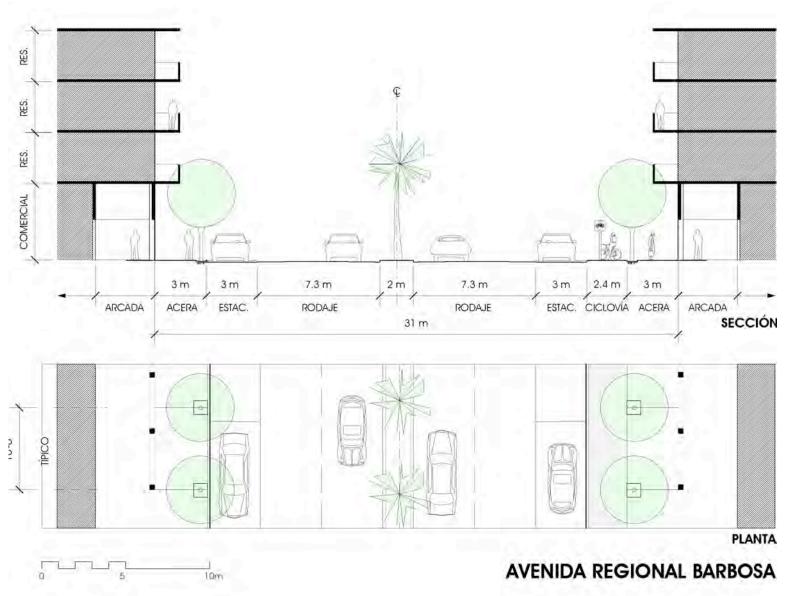


Figura V.1 –9

y expedita, además de hacer más lenta la circulación de la transportación colectiva, lo que deteriora su nivel de servicio al nivel local y regional.

Las propuestas para las avenida Barbosa y Borinquen están dirigidas a proveer una sección de calle que favorezca el transporte colectivo a la vez que mejora la circulación general de vehículos y peatones. En ambas vías, se propone estacionamiento paralelo de bolsillo junto a aceras más anchas, que permitan la ubicación de cobertizos para usuarios de la transportación colectiva. El ensanche de la avenida Barbosa a cuatro carriles para el tránsito y una isleta central mejora sustancialmente el comportamiento de flujo vehicular. Las intervenciones sobre la avenida Rexach deben proveer una alternativa al flujo vehicular que actualmente discurre por la avenida Borinquen.

En segundo término, es importante atender las limitaciones de servicio de AMA y porteadores públicos. Se anticipa que con la Alternativa de

Transporte Integrado (ATI)², se superen las limitaciones de frecuencia, regularización del servicio y ampliación del horario.

Cabe señalar que este Plan no contempla la extensión hacia el este del servicio que brinda el AcuaExpreso, según estructurado al presente, por razón de sus implicaciones ambientales y en tanto dicho sistema es reevaluado por ATI. La posibilidad de proveer incluso un sistema de transporte colectivo acuático a menor escala a través de la porción este del Caño y otros cuerpos de agua del Estuario de la Bahía de San Juan está limitada al corto y mediano plazo por la degradación ambiental del Caño. Una vez superada, esta posibilidad debe considerarse como parte de la estrategia de desarrollo económico del sector, vinculada principalmente a los usos recreativos y turísticos, y a la viabilidad del transporte colectivo de

menor escala. Es importante que estas decisiones consideren la capacidad del Estuario para asimilar el impacto ambiental que genere la actividad de transporte acuático, lo que se traducirá en limitaciones de velocidad y tipo de embarcaciones.

Red peatonal

La estrategia para favorecer la movilidad del peatón está dirigida a facilitar el acceso al sistema de transporte colectivo, a interconectar las plazas y lugares de importancia comunitaria, conectar las comunidades del Distrito entre sí y a proveer mejor acceso a las escuelas y otras instalaciones comunales. Provee además para el uso y disfrute de los ciudadanos del Caño Martín Peña recuperado. Está complementada por la estrategia de usos del terreno, que fortalece la tendencia existente en el Distrito de usos mixtos a lo largo de los corredores principales y alrededor de las plazas, y es consistente con una tipología de la edificación que sigue la línea de fachada. El resultado es un medio ambiente urbano que estimule el caminar y que provea acceso a los

² La Alternativa de Transporte Integrado (ATI) es una nueva área programática de la Autoridad de Carreteras y Transportación, dirigida a coordinar y mejorar los servicios del Tren Urbano, la AMA, el AcuaExpreso, Metrobús, los porteadores públicos y otros servicios locales.

ciudadanos para satisfacer sus necesidades primarias a una distancia razonable.

Las calles y avenidas identificadas como de importancia regional, local y comunitaria están complementadas por aceras amplias, arborización, iluminación, mobiliario urbano, cobertizos en los casos donde discurre el transporte colectivo, rampas de acceso a personas con limitaciones físicas y otras actividades recreativas para estimular su uso peatonal. Las intervenciones sobre la infraestructura, particularmente el soterrado de líneas eléctricas en las vías principales y las mejoras a los sistemas de alcantarillado pluvial y sanitario eliminan barreras físicas en las aceras y las intersecciones, y también la posibilidad de contacto de los peatones con las aguas usadas. La nueva trama urbana auspicia vecindarios más seguros al eliminar gran parte de los callejones interiores. Se persigue una red peatonal continua, agradable, accesible y segura.

Para favorecer una mayor interacción y permeabilidad entre las comunidades al norte y al sur

del Distrito, se propone un puente peatonal-plaza sobre el Caño, entre las comunidades de Las Monjas y Barrio Obrero Marina.

Ciclismo

Como parte de los planes de transportación para el área de San Juan, el Departamento de Transportación y Obras Públicas y la Autoridad de Carreteras y Transportación están preparando un plan para los modos no motorizados que promoverá el uso de la bicicleta y el caminar, no sólo para fines recreativos y turísticos, sino como una alternativa de transportación saludable, económica y efectiva en los municipios del Área Metropolitana de San Juan, una alternativa de transportación ambientalmente sostenible. El mismo propone desarrollar una red de paseos peatonales y ciclistas o parques lineales para conectar los recursos naturales, bosques y espacios abiertos adyacentes a los cuerpos de agua, así como las áreas recreativas y culturales con los centros urbanos.

La estrategia de transportación vincula el Distrito con la red de ciclovías proyectada para el Área Metropolitana de San Juan, a través de un carril exclusivo de bicicletas a lo largo del Paseo del Caño y en la avenida Barbosa. Tiene como objetivo primario proveer un espacio destinado para el uso seguro de la bicicleta como medio de transporte para movilizarse al lugar de trabajo o con otros objetivos, aprovechando el hecho de que las estaciones del Tren Urbano cuentan con instalaciones para recibir a los ciclistas. Además, provee continuidad al carril de bicicletas programado para bordear la Península de Cantera.

Automóvil privado

Se reconoce la prevalecencia del uso del automóvil privado en el Distrito, las implicaciones en términos del tránsito, el estacionamiento inadecuado e insuficiente, y los conflictos que genera con el peatón, ciclista y transporte colectivo.

Las mejoras a la red vial mediante la continuidad de calles existentes y la interconexión de comunidades resulta en un flujo de tránsito más

eficiente. Esto facilita además la prestación de servicios básicos tales como el recogido de basura, seguridad pública y la atención de emergencias, entre otros. El carácter de las calles establecido en las "Guías normativas de reforma urbana" provee para que estas mejoras al tránsito se hagan en función de un ambiente peatonal enriquecedor. La jerarquía vial que se establece favorece la interconexión más eficiente de las calles locales y las avenidas regionales.

El Paseo del Caño norte y sur permitirá completar un circuito alrededor de las manzanas que colindan con este cuerpo de agua, mejorando significativamente la circulación del tránsito al interior de las comunidades. Intencionalmente, el Plan no propone la conexión vehicular directa del Paseo del Caño norte y sur a las vías de importancia regional, entendiendo que esto afectaría el carácter del Distrito y añadiría un flujo vehicular conflictivo con los propósitos de uso recreativo y turístico para la franja de conservación.

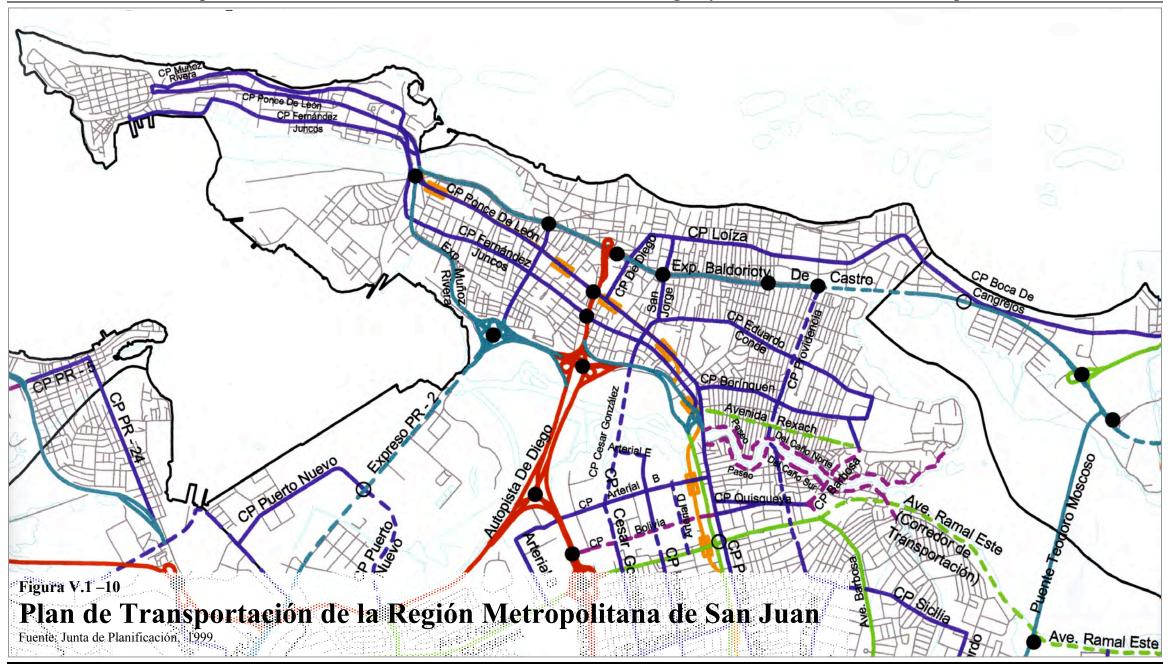
Las intervenciones en la trama urbana contemplan el uso de estacionamiento de bolsillo y estacionamiento paralelo a lo largo de las calles cuyo ancho así lo permita. No se permite el estacionamiento perpendicular al flujo vehicular, ni el uso exclusivo de lotes para estacionamiento terrero. Propone proveer a los comercios ubicados en las vías principales estacionamiento en la parte posterior de las edificaciones. En cuanto a los desarrollos de vivienda de escala mayor, se propone la ubicación de los estacionamientos al interior de las manzanas.

Análisis de compatibilidad con el Plan de Transportación de la Región Metropolitana de San Juan

El Plan de Usos del Terreno y Transportación de la Región Metropolitana de San Juan vigente, en adelante PTRMSJ, refleja conceptualmente la visión de usos del terreno concebida por la Junta de Planificación a finales de la década del setenta y principios del ochenta, la cual ha sido modificada parcialmente por una cantidad de enmiendas a sus

propuestas viales. Ese contexto de planificación de usos del terreno y las necesidades de transportación que consecuentemente se derivaban del mismo, requiere ser adaptado a la evolución de la política pública aplicable y a la visión que este Plan tiene para el Distrito. Históricamente, por ejemplo, el enfoque de desarrollo para el territorio donde enclavan las comunidades alrededor del Caño se dirigía hacia el "saneamiento" forzado, lo que implicaba el desplazamiento de gran parte de ellas. En efecto, en las décadas de los sesenta y setenta versiones previas de los planes de transportación para la región planteaban la ubicación de grandes expresos a los márgenes norte y sur del Caño, contrastando con otros esfuerzos gubernamentales como los de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda estaban dirigidos a la rehabilitación en su sitio de las comunidades del Distrito.

El PTRMSJ vigente ha sufrido numerosas enmiendas a través de los años, las cuales sin embargo son a nivel de proyectos propuestos y no como



resultado de una revisión de los conceptos medulares e integradores del proceso de planificación. Las enmiendas más relevantes, que incluyen la eliminación de los expresos propuestos a los márgenes del Caño, evidencian la gestación de un cambio de enfoque, de uno físico a uno que busca reducir los impactos ambientales y comunitarios, así como asignarle mayor importancia a la transportación colectiva.

Este Plan del Distrito provee una definición concreta de los objetivos de reordenamiento de este espacio urbano, lo que conlleva efectuar cambios adicionales al PTRMSJ para ajustarlo y conformarlo al Distrito. Por otro lado, el Plan de Transportación al 2030 para San Juan mencionado anteriormente está incorporando los conceptos de la filosofía de desarrollo sustentable que constituye la política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico sobre esta materia, al promover una visión más abarcadora del papel de la transportación con respecto al uso óptimo de los terrenos y viceversa. El Plan al

2030 orienta las propuestas de cambios al PTRMSJ que se presentan en este Plan del Distrito.

A continuación se discuten los proyectos incluidos en el PTRMSJ que se enmiendan con la adopción de este Plan.

Avenida Rexach:

El PTRMSJ clasifica esta vía como avenida, con una sección de calle de 36.00m. Este Plan para el Distrito la clasifica como calle principal avenida Rexach, con sección especial de 17.00m. Este cambio tiene el efecto de ajustar las dimensiones de la Rexach a su papel propuesto como vía de importancia local y corredor este-oeste del transporte colectivo local. La sección más reducida promueve un ambiente urbano cónsono con la escala de edificaciones propuesta y el carácter del Distrito, promoviendo así su uso peatonal. Avenida Barbosa:

El PTRMSJ clasifica esta vía de distintas formas en varios de sus tramos. Los cambios que se explican a continuación son necesarios para armonizar a ésta con la escala propuesta para el Distrito y reflejar

el carácter urbano que se persigue, a la vez que se mejora su capacidad y funcionalidad con respecto a la situación actual. Se promueve así un ambiente urbano que privilegia los modos de transporte colectivo, peatonal y ciclista, contrario al segmento de la Barbosa al sur de la calle Francia, que favorece al automóvil. A continuación las enmiendas específicas.

- El tramo de esta vía entre la avenida Roosevelt y la calle Francia está clasificado en el PTRMSJ como una avenida, con sección de 36.00m. Se enmienda este tramo para que el mismo discurra con una sección espacial de 32.50m.
- La Barbosa aparece en el PTRMSJ como calle principal al norte de la avenida Roosevelt con sección especial de 24.60 m. Se enmienda la clasificación de vía en este tramo a una avenida con sección especial de 32.50m.
- Se incorpora al PTRMSJ la realineación de la avenida Barbosa en su segmento al norte de la avenida Rexach y su extensión hasta la calle Eduardo Conde utilizando la calle Blanca. El

nuevo segmento de esta vía tendrá una sección especial de 32.50m.

Paseo del Caño:

El PTRMSJ propone una calle con sección típica de 15.00m paralela al Caño Martín Peña en los bancos norte y sur, y al este de la avenida Ponce de León. Esta vía se ubicaría a una distancia de aproximadamente 40m a cada lado del Caño, medidos desde su centro. Este Plan del Distrito especifica la alineación de esta calle, según las intervenciones propuestas para todo el Distrito, y considerando el uso de los segmentos de calle existentes. Se basa además en una concepción más precisa de las necesidades para el dragado y canalización del Caño, y para la franja de conservación asociada. Se propone una sección variable de 10.80m, que se ajustaría al contexto particular de cada comunidad.

Calle Principal Providencia

El PTRMSJ propone la calle principal Providencia con sección de 20.60m, e incluye la construcción de un puente sobre el Caño, creando un

corredor norte-sur desde la avenida Baldorioty de Castro al norte, hasta el sur de Hato Rey. Este corredor complementa a las avenidas Barbosa, Ponce de León y Muñoz Rivera. Este Plan para el Distrito propone enmendar el PTRMSJ, eliminando el concepto de la calle principal Providencia.

Esta enmienda responde, en primera instancia, al reconocimiento de lo desproporcionado del impacto que resultaría de la implantación de este proyecto, debido a las dimensiones de la sección de la calle, y las implicaciones comunitarias y ambientales que tiene construir un puente adicional sobre el Caño Martín Peña en esta área. Un puente ubicado en el medio de la comunidad Las Monjas y Barrio Obrero Marina distorsionaría el orden físico espacial y social del sector. Sus dimensiones podrían ser similares a las del puente Barbosa, ya en construcción, pues el dragado y el mantenimiento y conservación del canal resultante exigiría una borda libre desde el nivel promedio del agua para permitir el paso seguro de los equipos. Dadas las dimensiones del canal propuesto y la altura

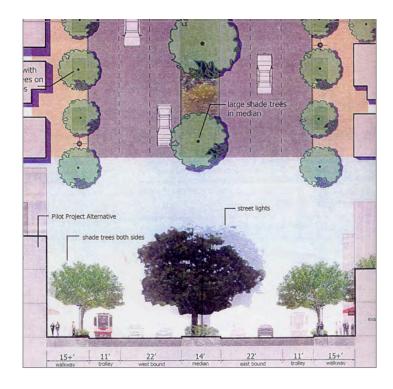
necesaria para un nuevo puente, los acercamientos al puente resultarían muy extensos, para cumplir con los requerimientos que dependen de la vía. Esto trastocaría la trama urbana prevaleciente en el Distrito, convirtiéndose en una barrera y segmentando el espacio. Además, en el proceso de participación ciudadana, las comunidades han señalado reiteradamente su rechazo a esta propuesta, según han entendido sus implicaciones.

Por otra parte, las mejoras propuestas al resto de la red vial en el Distrito y el énfasis en las alternativas de transporte colectivo pueden satisfacer las necesidades proyectadas de transportación.

Extensión de la avenida FD Roosevelt y Corredor de transportación Ramal Este

El PTRMSJ propone la extensión de la avenida Roosevelt hacia el este como corredor de transportación, con una sección de 36.00m,

Figura V.1 –11 Sección de vía propuesta por el PTRMSJ



atravesando la comunidad Israel-Bitumul y continuando como corredor de transportación Ramal Este, con la misma sección, pasando mediante un puente sobre la Quebrada Juan Méndez, y extendiéndose al sur de la Laguna San José en los

terrenos ocupados actualmente por sectores de las comunidades Sierra Maestra y Plebiscito 1, 2 y 3. Esta propuesta descartó la propuesta del Expreso Ramal Este y en su lugar, reconoce la importancia de proveer un corredor de transporte colectivo entre Carolina y San Juan, que dé servicio a las comunidades ubicadas al norte de la avenida 65 de Infantería, sin especificar la tecnología a usarse. El objetivo de establecer este corredor también se recoge en el antes mencionado Plan al 2030, pero se hace más específico en cuanto a tecnología, lo que permite establecer un derecho de vía también más específico. Por otra parte, la alineación propuesta por el PTRMSJ ya no es viable debido al proyecto de vivienda de interés social Villas El Paraíso recientemente construido en Israel-Bitumul. El impacto social y físico de la sección contenida en el PTRMSJ sobre la comunidad Israel-Bitumul sería muy alto.

Este Plan del Distrito propone enmendar el PTRMSJ al especificar el corredor de transportación como uno destinado a tranvía, según contemplado en

el antes mencionado Plan al 2030. Esto tiene el efecto de reducir la sección de calle requerida para acomodarlo. A su vez, establece una ruta distinta para conectar el tranvía desde la avenida Roosevelt hasta cruzar la quebrada Juan Méndez, para acomodarse mejor a los desarrollos urbanos existentes y propuestos.

Esta nueva alineación se ajusta al patrón vial interno al Distrito, proveyendo para que la comunidad sea servida mejor por el sistema, a la vez que lo mantiene como una posibilidad de desarrollo futuro. Se propone como ruta para el tranvía un viraje hacia el norte desde la avenida Roosevelt, utilizando las calles Tranquilidad y Duclec, hasta llegar a la calle B en Buena Vista Hato Rey. De ahí, se recomienda cruzar la avenida Barbosa y llegar a la calle A realineada, que a su vez permite el acceso directo hacia el puente que cruza la quebrada Juan Méndez. Para lograr esto, se recomienda una sección de 9.20m para la calle B y de 13.00m para la calle A. Esta alineación respeta el trazado de calles propuesto, evita conflictos con las



rotondas a construirse en la avenida Barbosa y conlleva una sección de calle consecuente con la escala deseada para las comunidades Buena Vista Hato Rey e Israel-Bitumul.

En su momento, el diseño para el puente propuesto sobre la quebrada Juan Méndez hasta la comunidad Sierra Maestra, forma parte de la alineación propuesta, deberá guardar armonía con la escala y estrategias del desarrollo propuesto en este Plan para la comunidad Israel–Bitumul.

Con esta recomendación, se busca armonizar las necesidades de transporte colectivo de la región con la visión de desarrollo para el Distrito. Es importante reconocer que esta propuesta está formulada para su implantación a un plazo de tiempo mayor al utilizado como referente para el proceso de planificación de este Distrito. Cuando sea oportuno tomar una decisión definitiva sobre la ruta del corredor este, la Junta deberá evaluar las circunstancias y necesidades prevalecientes y atemperar la ruta a las políticas de desarrollo sustentable que apliquen.

B. GUÍAS NORMATIVAS DE REFORMA URBANA

La estrategia de desarrollo urbano se ha desarrollado a partir de varias guías normativas. Cada una de estas guías responde a las necesidades identificadas en el diagnóstico y a las políticas rectoras y metas estratégicas definidas en el capítulo anterior. Las "Guías normativas de reforma urbana" son parte integral de este Plan y deben interpretarse como un instrumento adicional de planificación. Estas guías regulan las propuestas específicas de diseño urbano y uso de terrenos en el Distrito, y deben servir como referente y guía para el desarrollo de proyectos específicos, y para la interpretación de los dibujos que ilustran las propuestas de este Plan del Distrito. Están acompañadas por una serie de figuras que forman parte de estas guías, y que representan gráficamente los parámetros de diseño establecidos. Además, se incluyen ejemplos de otros lugares donde se aplican los conceptos discutidos en las Guías, de modo que el usuario tenga un referente más concreto.

Las "Guías normativas de reforma urbana" fueron desarrolladas sobre la base del conocimiento preciso de las condiciones y limitaciones de los terrenos del Distrito, y de las necesidades y aspiraciones de la comunidad. Las guías hacen viable la adopción de las disposiciones reglamentarias del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Juan en su aplicación al Distrito y, a su vez, las vinculan de forma coherente las disposiciones del desarrollo sustentable contenidas y recomendadas en este Plan.

El conjunto de guías normativas que se discute a continuación debe entenderse como uno sistémico, donde todas las partes son interdependientes y se influencian unas a otras. El resultado óptimo se obtiene cuando los proyectos particulares se analizan en función de la totalidad de las estrategias. El objetivo es hacer operacional las disposiciones del Reglamento vigente, al proveer al proponente y evaluador de cualquier intervención con repercusiones sobre la calidad del espacio público, unos lineamientos

concretos del medio ambiente urbano al que aspira la comunidad.

En este sentido, la calidad del espacio público o lugares de interacción social, compuesto por las calles, corredores peatonales, áreas recreativas, plazas, entre otros, se define tanto por los elementos del propio espacio público como por la manera en las edificaciones y propiedades privadas que lo delimitan. Por consiguiente, el plan establece unas guías de diseño que aseguren una mejor calidad del espacio público.

Igualmente, las intervenciones dirigidas a proveer alternativas de vivienda de reemplazo para las familias a ser realojadas que prefieran permanecer en su comunidad, a atender los problemas de infraestructura y mejorar el acceso a sistemas de transporte colectivo, y a disminuir el riesgo que ocasiona el hacinamiento, están directamente relacionadas con las propuestas de reordenamiento de manzanas y red vial.

Usos

La mezcla de usos propuesta se basa igualmente en el propósito de conservar el carácter de la comunidad, fomentar los medios de transportación no motorizados, fortalecer el desarrollo económico comunitario, y proveer accesibilidad a los usos institucionales.

Usos mixtos

Se promueve el uso mixto de manera que los residentes puedan satisfacer las necesidades básicas de la comunidad dentro del Distrito, a una distancia peatonal. El uso mixto se ubica según los siguientes criterios:

En los bordes de las comunidades y del Distrito, a lo largo de vías de importancia local y regional.
 Esta ubicación provee para que los comercios puedan servir a una clientela mayor a la disponible en el interior de una comunidad, e inclusive proveniente de la región. La localización en vías de mayor jerarquía facilita el acceso a los

negocios. Los negocios con este emplazamiento se dividen en dos categorías principales:

- 1. Los proyectos de desarrollo económico comunitario producto de emprendimientos conjuntos se proponen principalmente en las avenidas Ponce de León y Quisqueya.
- 2. Los proyectos dirigidos a fortalecer la economía del barrio se proyectan principalmente en las avenidas Rexach, Barbosa y Borinquen.
- Alrededor de las plazas. Los comercios que se ubican aquí son de escala menor, y están dirigidos a satisfacer las necesidades de la comunidad. Son negocios que generan actividades que no presentan conflictos con el uso residencial. Entre los tipos de negocios recomendados se encuentran colmados, peluquerías, lavanderías por moneda, entre otros.
- A lo largo de segmentos del Paseo del Caño, una vez dragado el Caño. Se propone ubicar aquí empresas comunitarias relacionadas al turismo y

las actividades recreativas relacionadas con el Caño Martín Peña.

Los usos institucionales se ubican también a lo largo de las vías de importancia regional o alrededor de las plazas.

Vivienda

Este Plan del Distrito conserva el carácter mayormente residencial del Distrito. Se ubican y tipifican los desarrollos de nuevas unidades de vivienda requeridas para satisfacer la necesidad que surge del realojo de familias que resulta de los proyectos a realizarse, la demanda por la formación de nuevas familias y la población con necesidades especiales.

Las estrategias para la ubicación de los desarrollos de vivienda se dividen en cinco categorías:

 Desarrollos en terrenos de mayor tamaño. Son los proyectos de mayor impacto y escala a ocurrir en el Distrito. Contemplan usos mixtos y vivienda para población de ingresos mixtos. También son los proyectos a los que se dará prioridad. Se han identificado siete solares con estas características:

- Parque de pelota en la comunidad Las Monjas, al sur de la avenida Quisqueya. Este proyecto es la primera fase para el redesarrollo de Las Gladiolas.
- 2. Redesarrollo del terreno que ocupa el proyecto de vivienda pública Las Gladiolas.
- Solar ubicado en la avenida Ponce de León, contiguo al Caño Martín Peña, en la comunidad Barrio Obrero Marina.
- 4. Solar ubicado en la avenida Ponce de León, colindante con el Teatro Coribantes, entre las calles Nemesio Canales y Maestro Cordero.
- 5. Urbanización de los terrenos subutilizados de la escuela Albert Einstein.
- Solar que actualmente ocupa la Administración de Servicios Generales, avenida Barbosa, comunidad Israel-Bitumul.
- 7. Solar que actualmente ocupa la Directoría de Obras Públicas del DTOP, transferido a la

Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas Israel y Bitumul.

- A lo largo de los corredores principales, con desarrollos de uso mixto, en los que la vivienda está dirigida principalmente a inquilinos. Estos ocurren en las avenidas Barbosa, Borinquen, Rexach, Quisqueya y en el segmento de la avenida Ponce de León contiguo a Parada 27.
- Reorganización de manzanas con una cantidad significativa de estructuras en estado ruinoso, o con condiciones de hacinamiento. Esto ocurre en Barrio Obrero San Ciprián, Las Monjas e Israel-Bitumul.
- Inserción de estructuras de vivienda en las comunidades, aprovechando los solares vacantes, estructuras desocupadas y en estado ruinoso.
- Se propone al menos un desarrollo de vivienda asistida para personas de edad avanzada en cada comunidad, asociado a un cuido de niños, y ubicado alrededor de las plazas, de manera que los

residentes tengan fácil acceso a las dotaciones y áreas de recreación pasiva.

Usos institucionales

Este Plan del Distrito trabaja con las dotaciones existentes y provee para la inserción de nuevos usos institucionales en aquellos casos donde es necesario. En todos los casos, se asocian las dotaciones a las plazas, y se les reconoce como estructuras cívicas de importancia que articulan el espacio público. Su ubicación provee mejor accesibilidad peatonal y ayuda a promover actividad social en las plazas, de manera que éstas sean usadas de forma positiva. En el caso de oficinas de servicios dirigidos a más de una comunidad, se recomienda su ubicación a lo largo de los corredores de importancia regional y local.

Dotaciones existentes

Las dotaciones por excelencia en el Distrito son las iglesias y las escuelas. Por lo general, las iglesias se ubican en estructuras que anteriormente se utilizaban como residencias. Carecen de lectura como edificios institucionales y de prominencia en su emplazamiento. El diseño de nuevas iglesias y la rehabilitación de las existentes debe establecer y realzar su imagen institucional.

Hay escuelas en todas las comunidades del Distrito, salvo Parada 27. En todos los casos, la planta física de las escuelas es deplorable. Muchas ubican a lo largo de vías de importancia regional, lo que dificulta el acceso peatonal. Urge un programa del Departamento de Educación y la Autoridad de Edificios Públicos para reestructurar todas las instalaciones escolares en el Distrito. Se debe redefinir el acceso de las escuelas desde la comunidad, promoviendo la seguridad de los niños, y destacando su ubicación como edificios de importancia.

Nuevas dotaciones

Se provee como mínimo un centro comunal a todas las comunidades, para albergar las actividades y reuniones comunitarias. Esto responde a la necesidad de tener estructuras para albergar las instituciones comunitarias que surgen y evolucionan como parte del

proceso de apoderamiento comunitario. Este Plan del Distrito ubica además centros de cuido de niños asociados a los desarrollos de vivienda asistida para personas de edad avanzada, donde el programa requiere áreas donde los residentes puedan cuidar a sus nietos o a los niños de la comunidad.

Igualmente, el Plan propone el desarrollo de al menos una biblioteca por comunidad, aledaña a las escuelas existentes y orientadas a rendir servicio fuera de horas de clase y la comunidad en general.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Escala

Con el objeto de mantener el carácter del Distrito, la nueva edificación y espacios públicos deben guardar relación con los elementos que van a permanecer. La altura de los edificios está limitada además por el tipo de suelos y los costos asociados a edificar sobre ellos.

La tipología de las estructuras debe ser armoniosa con el contexto. El tamaño de los espacios

comerciales debe guardar relación con el contexto y la consecución de las políticas socioeconómicas de este plan.

Nuevos desarrollos

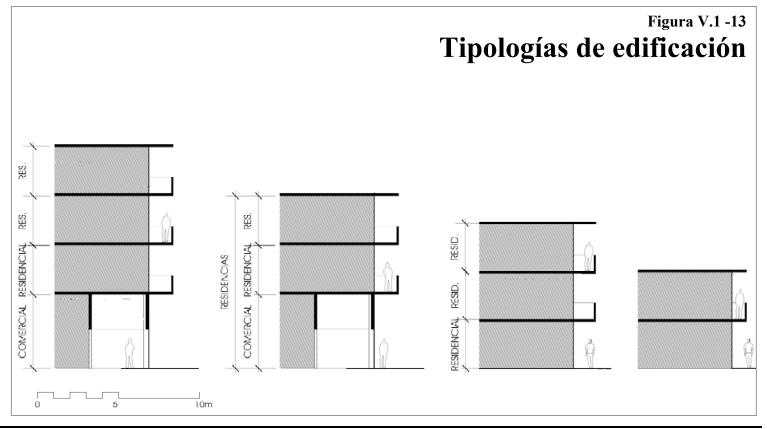
Siguiendo la política rectora de integración de las comunidades, todo desarrollo en el Distrito debe responder al espacio público y a la configuración de manzanas propuesta. Se debe seguir la línea de fachada hacia la calle. Por tanto, no deben edificarse proyectos con estructuras aisladas rodeadas de estacionamientos u otras áreas comunes. Tampoco se deben privatizar aquellos elementos que por su naturaleza son para el uso y disfrute de toda la comunidad. Cada proyecto o desarrollo puede resguardar espacios que por su naturaleza son privados, tales como estacionamientos o áreas comunes.

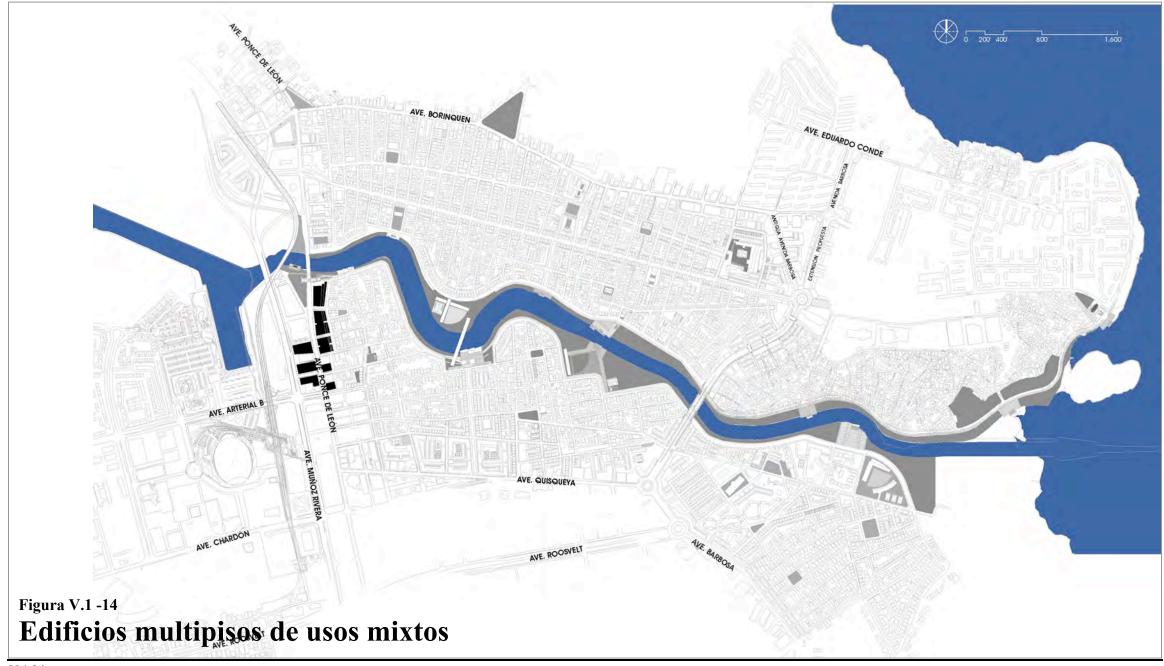
Tipologías de nuevas edificaciones

Las nuevas edificaciones en el Distrito se diseñarán de acuerdo con las siguientes tipologías de edificación:

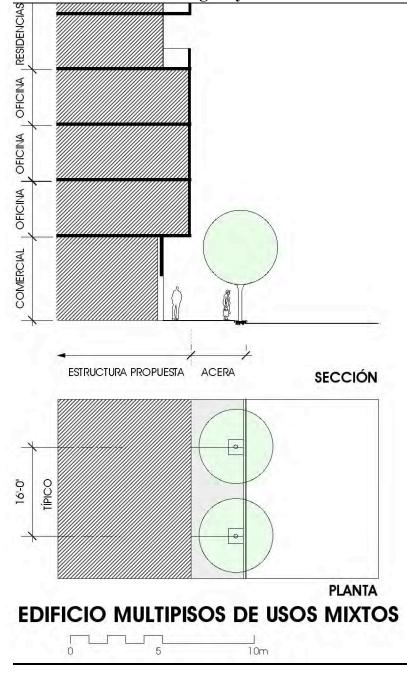
- Edificios multipisos de usos mixtos.
- Edificios de usos mixtos con arcadas.
- Edificios de usos mixtos con apartamientos.
- Bloques cerrados de vivienda tipo "walk-up".
- Vivienda tipo "duplex".
- Casas en hilera

Las próximas páginas contienen figuras que ilustran cada una de estas tipologías de vivienda, el lugar donde se recomienda su uso y detalles de sus características de edificación y relación con el espacio público.



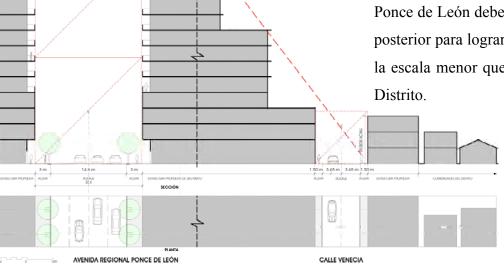


Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

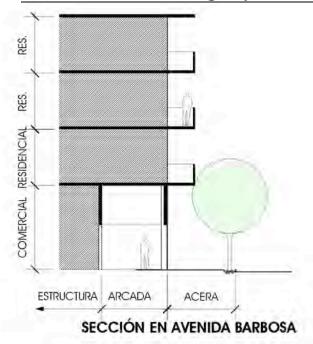


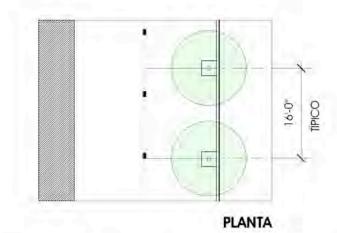
- Ocurre a ambos lados de la avenida Ponce de León.
- Edificio de comercios, oficinas y apartamentos de vivienda desarrollados a una altura a tono con la escala de las estructuras existentes en la avenida Ponce de León.
- Accesos comunes a los apartamentos y oficinas.
- Uso comercial en las primeras plantas.

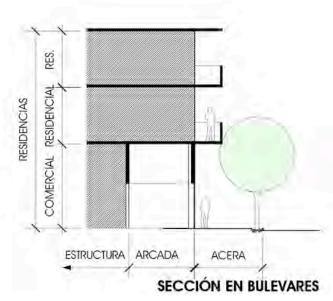
- Se requiere el uso en al menos el 50% del área de construcción del edificio.
- Se pueden ubicar estacionamientos en los primeros niveles, siempre que los niveles superiores se dediquen a vivienda, y que en la primera planta, haya espacios de uso comercial hacia la calle. No se desarrollarán estructuras dedicadas únicamente al uso de estacionamiento.
- Unidades de vivienda dirigidas a una clientela de ingresos mixtos, con un mínimo del 10% de las unidades dedicadas a vivienda de interés social.
- Aquellos edificios ubicados al este de la avenida
 Ponce de León deberán ser escalonados en la parte posterior para lograr una transición adecuada hacia la escala menor que exhiben las comunidades del Distrito.











- Edificio de uso comercial en la primera planta, y apartamentos de uso residencial en las plantas superiores.
- Arcadas en el primer nivel.
- Altura de la estructura: 3 a 4 niveles.
- Estacionamiento en la parte posterior de la estructura.
- Balcones en las plantas superiores.
- Accesos comunes a los apartamentos.

Edificación en medianera.

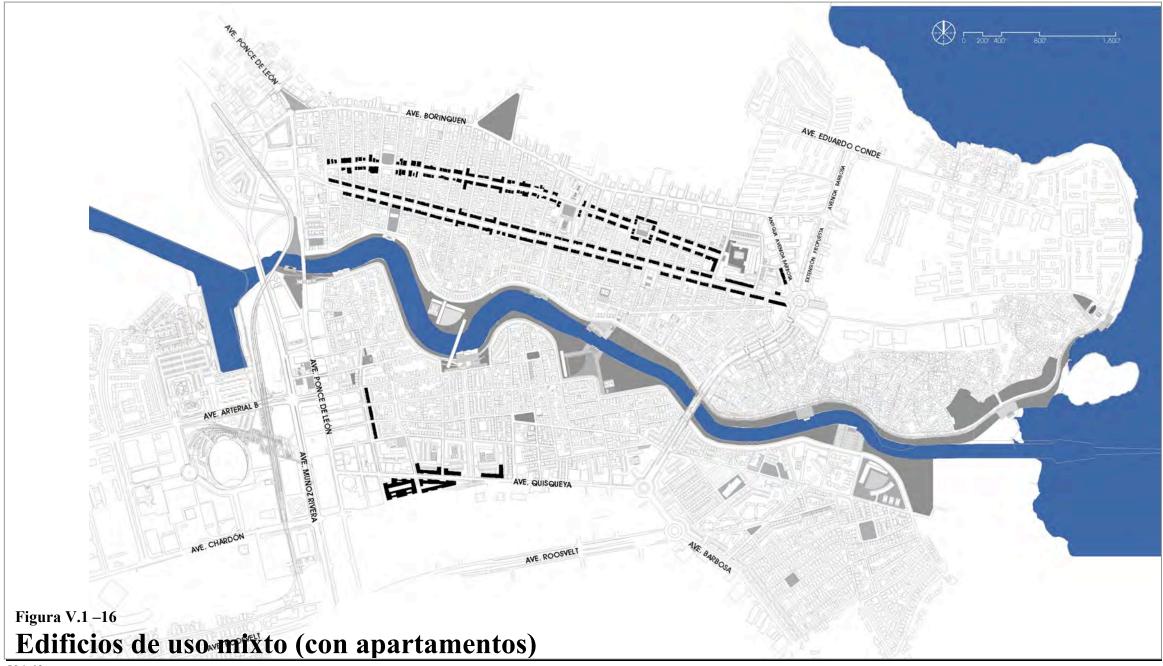


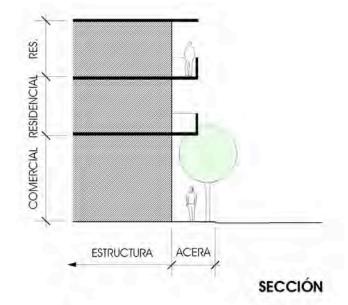


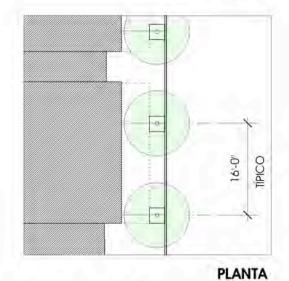
Avenida Barbosa: Condición propuesta

EDIFICIO DE USO MIXTO CON ARCADAS









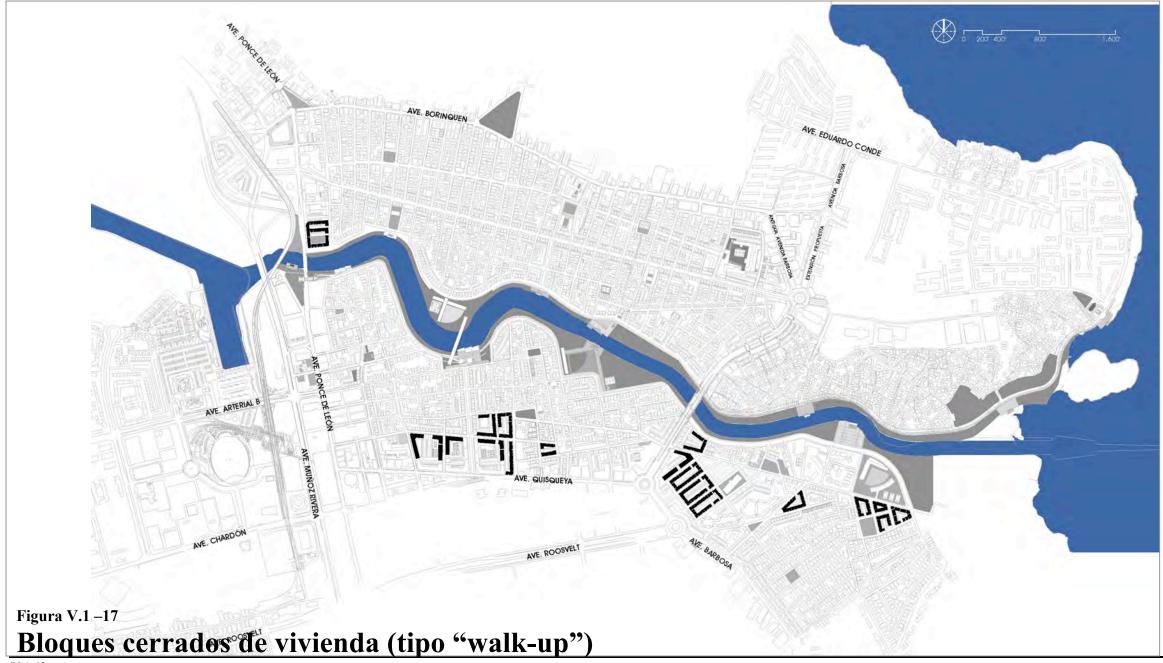
EDIFICIOS DE APARTAMENTOS



- Edificio de apartamentos de vivienda con uso comercial en las primeras plantas.
- Altura máxima de la estructura: 3 a 4 niveles.
- Estacionamientos en la parte posterior de la estructura.
- Balcones hacia la calle en las plantas superiores.



- Accesos comunes a los apartamentos de vivienda.
- Edificación en medianera, sin patios delanteros.







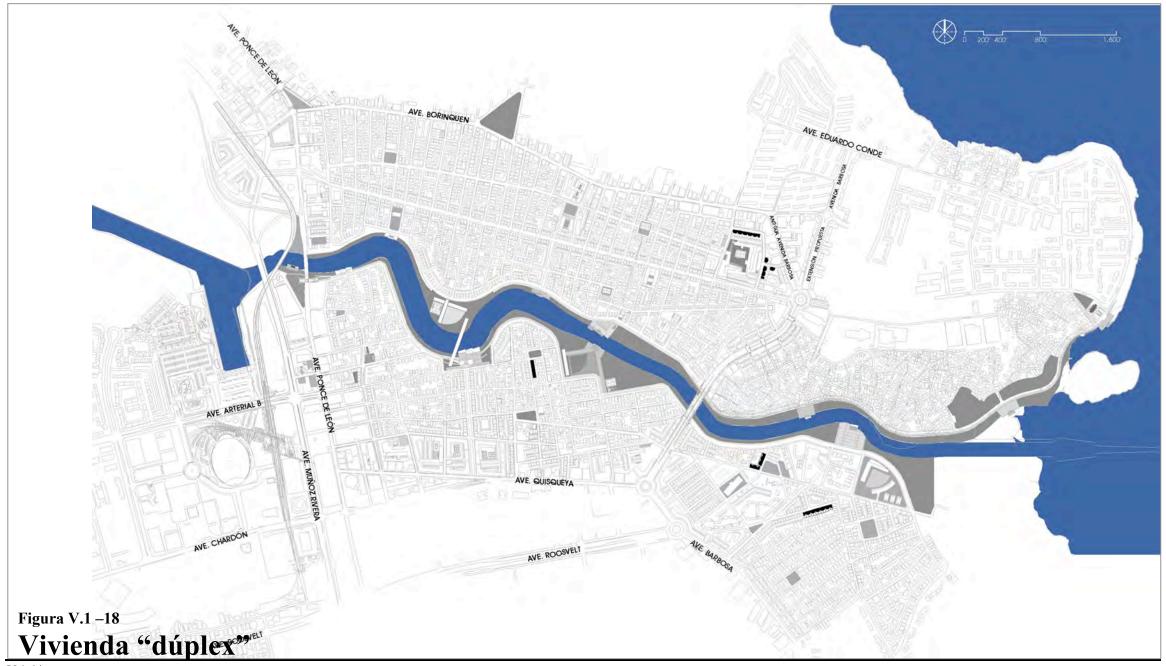


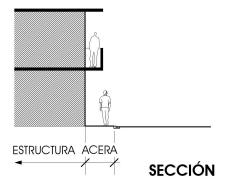
- Edificio definiendo el perímetro del bloque; no se permiten patios delanteros.
- Estructura de vivienda con posibilidad de uso comercial en primeras plantas.
- Altura de la estructura: entre 3 a 4 niveles.
- Estacionamientos y espacios recreativos comunes en el interior del bloque.
- Accesos comunes al bloque y a los apartamentos.

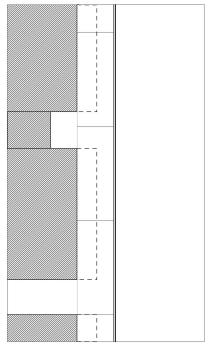








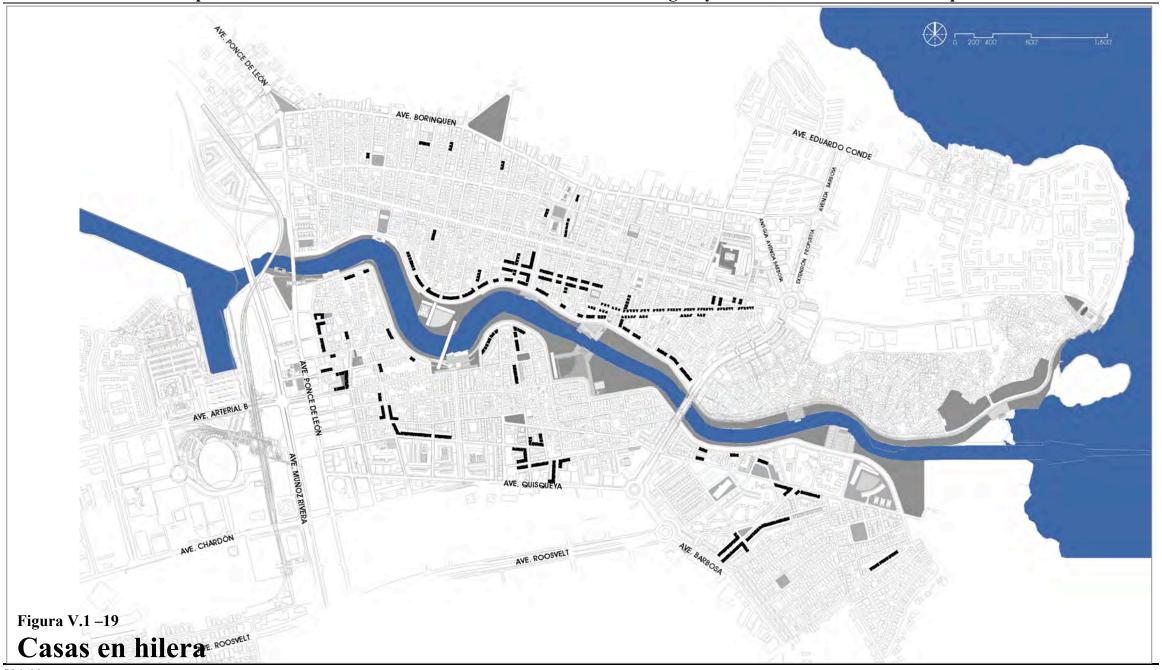


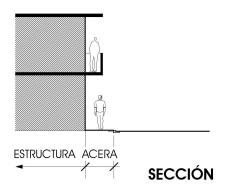


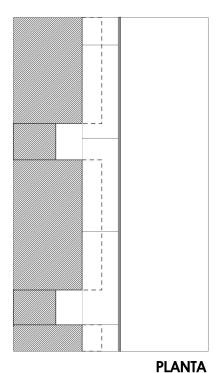
PLANTA



- Estructura en la cual un muro es compartido por dos viviendas (casas gemelas).
- Acceso individual a cada unidad de vivienda.
- Posibilidad de patio lateral a un solo lado de la estructura.
- Altura de la estructura: 2 niveles.
- No se permiten patios delanteros.
- Posibilidad de estacionamientos individuales o comunes en el bloque. Los estacionamientos comunes se ubicarán al interior de la manzana.







VIVIENDA EN HILERAS



- Vivienda individual en la cual se comparten ambas paredes laterales con otras viviendas (en medianera).
- No se permiten patios delanteros.
- Acceso individual a cada unidad de vivienda desde la calle.
- Posibilidad de patio en parte posterior de la estructura.
- Altura máxima de la estructura: 2 niveles.
- Opción de tener estacionamientos individuales o estacionamientos comunes en el interior del bloque.







Estacionamientos

Al ubicar estacionamientos, se debe ser consecuente con la política de generar un medio ambiente urbano que privilegie al peatón sobre el automóvil. Las alternativas de estacionamiento recomendadas por este Plan del Distrito son las siguientes:

- Estacionamiento de bolsillo al interior de la manzana. Este tipo de estacionamiento es de uso común para la totalidad o parte de las estructuras que se ubiquen en los bordes de la manzana.
- Estacionamiento en la parte posterior de las edificaciones.
- Estacionamiento paralelo en la calle, según lo permita el ancho de la vía.
- Edificios multipisos de estacionamiento, sólo a lo largo de avenidas de importancia regional y local.
 Estos edificios deben tener en su primera planta, espacios comerciales hacia la fachada. Su diseño debe conformarse a la tipología de edificación

existente y recomendada para el área donde está emplazado.

Las modalidades no permitidas en el Distrito son:

- Uso exclusivo de un lote para estacionamiento terrero. Puede haber estacionamiento terrero cuando se ubica en la parte posterior de una estructura o al interior de una manzana
- Patio frontal de una estructura para uso de estacionamiento en retroceso

Se recomienda evitar toda modalidad de estacionamiento en retroceso, incluyendo proveer marquesinas para guardar vehículos asociadas a unidades de vivienda.

CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS

Las intervenciones en las manzanas deben enmarcarse en la meta estratégica de conservar el carácter de la comunidad. Las propuestas están dirigidas a permitir el desarrollo de la infraestructura adecuada y necesaria en el Distrito, la inserción de nueva vivienda, atender los problemas de seguridad que resultan del hacinamiento (Ej., fácil propagación de incendios), y proveer para una mayor integración social y cohesión comunitaria. Esto implica que estas intervenciones deben responder a la trama urbana existente. En función de estos objetivos, se ordena el espacio urbano mediante la red vial que a su vez delimita la manzana.

Tamaño de las manzanas

El tamaño de las manzanas debe guardar proporción con la escala que domina el Distrito, es decir, con los otros bloques de la comunidad y la tipología de edificación existente. Debe permitir además la inserción de nueva vivienda y usos propuestos. Se evitan las manzanas demasiado grandes, de manera que se permitan conexiones peatonales seguras.

Reestructuración de manzanas con estructuras en el interior

Con el objeto de facilitar la conexión a los sistemas de infraestructura y de crear las condiciones

para mejorar la seguridad en la comunidad, todas las estructuras deben estar asociadas a un espacio público. Hay tres estrategias principales para lidiar con las manzanas que tienen estructuras en su interior.

En los casos donde las dimensiones de la manzana lo permitan, se proveerá un acceso público a las estructuras ubicadas en su interior. Este acceso debe tener la dimensión suficiente para permitir la entrada y salida simultánea de vehículos de motor, para facilitar el mantenimiento de los servicios de infraestructura.

En los casos donde, por las dimensiones de la manzana no sea posible proveer a las estructuras en su interior de un acceso público adecuado, las mismas deberán ser removidas. Se dispondrá del terreno asociado a las estructuras removidas de la siguiente forma:

 Creación de bolsillos de estacionamiento para uso común de los residentes de la manzana: Esta modalidad se utilizará en aquellas manzanas donde el tamaño del terreno al interior de las mismas lo

- permita. Se utilizará también en los casos donde haya nuevos desarrollos de vivienda.
- Reparcelación: Cuando las dimensiones de la manzana no permiten la creación de un espacio de uso común en su interior, el terreno resultante de la remoción de estructuras interiores se reparcelará y venderá o arrendará a los colindantes inmediatos, utilizando criterios de equidad.

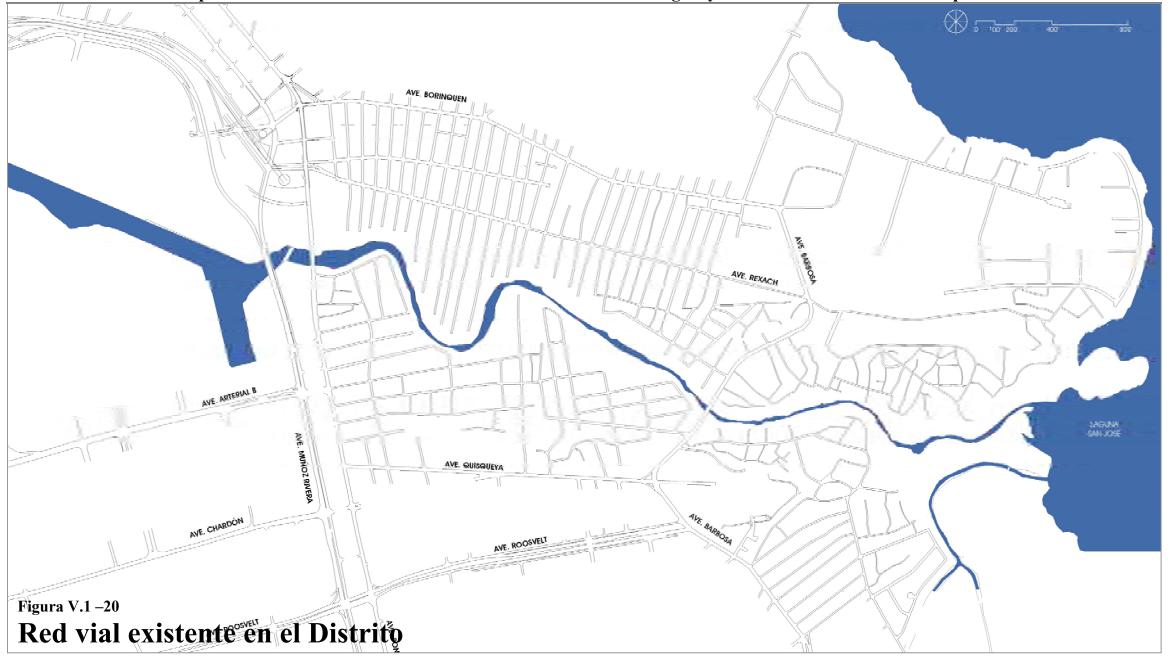
En aquellas manzanas donde hay una gran cantidad de estructuras en mal estado, o en las que hay condiciones de hacinamiento, se reordenará la manzana completa, de acuerdo con los parámetros contenidos en este Plan del Distrito.

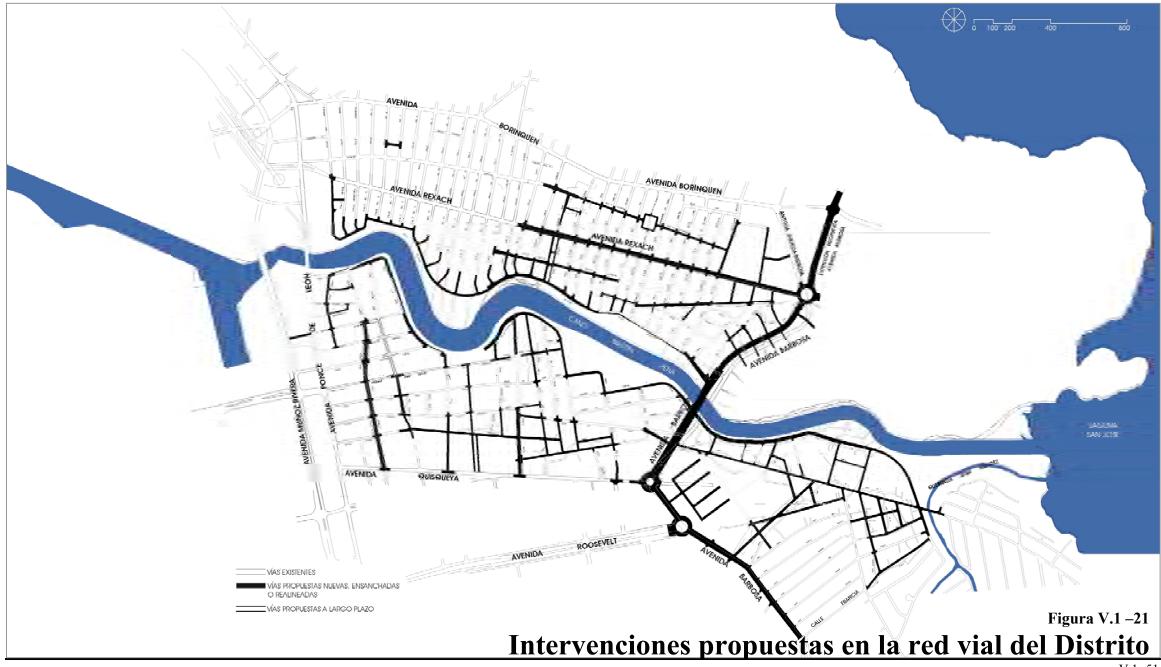
RED DE ESPACIOS PÚBLICOS Red vial

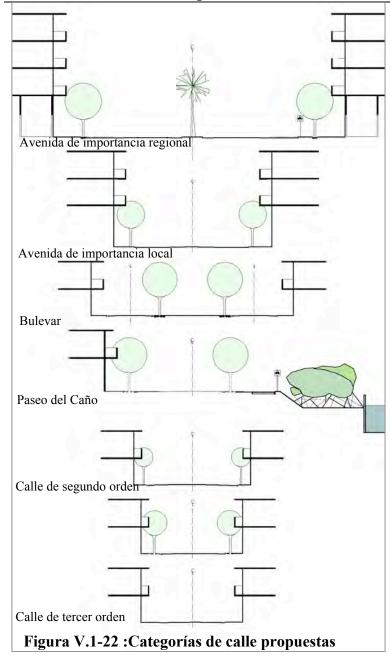
Las intervenciones con la red vial parten de la concepción dual de la calle como lugar de encuentro y como lugar de tránsito. La calle como espacio público provee un escenario para el encuentro entre vecinos, y de vecinos y visitantes. Articula la relación de los

ciudadanos con su comunidad y con el recurso natural más importante a su haber, el Caño Martín Peña. Vincula a su vez cada comunidad con las comunidades vecinas y al Distrito con la ciudad. La calle refuerza el sentido de pertenencia y de lugar, a la vez que fomenta la forma de movilidad por excelencia: el caminar. Esto se logra por medio de arcadas, arborización sistematizada de calles, y aceras generosas y complementadas con mobiliario urbano adecuado.

La calle además provee los medios para facilitar el tránsito: peatones, ciclistas, vehículos, transporte colectivo. Tanto el ensanche y la interconexión de calles existentes, como las nuevas calles articulan la relación del Distrito con las vías de importancia regional, definen las manzanas, fomentan el transporte público colectivo y los modos no motorizados de transportación y proveen acceso vehicular adecuado. Esto permite mayor acceso a los







vehículos de recogido de basura, mantenimiento de infraestructura y de manejo de emergencias a las áreas que carecen de estos servicios, en apoyo a la política ambiental y mejorando las condiciones de seguridad.

Mediante las intervenciones propuestas, se dota al Distrito de una jerarquía clara de calles y avenidas que establece una secuencia espacial o transición clara al interconectar la trama urbana de las comunidades entre sí y con el resto de la ciudad. La red vial ayuda a su vez a establecer bordes claros y definidos entre el tipo de desarrollo existente y deseado dentro del Distrito, y el tipo de desarrollo que ocurre alrededor del Distrito, de manera que ambos coexistan de forma armoniosa.

Este Plan del Distrito utiliza seis categorías principales de calles para dirigir las intervenciones con la red vial en el Distrito. Éstas son: avenidas de importancia regional, avenidas de importancia local, bulevares, vía periferal o Paseo del Caño, calles de segundo orden y calles de tercer orden.

A continuación se proveen los parámetros a usarse para definir la categoría de calle que debe utilizarse en cada caso. Esta discusión está acompañada por dibujos que muestran la ubicación y las dimensiones que debe tener cada vía, de acuerdo con su categoría. Las plantas y secciones transversales muestran las dimensiones del área de rodaje, las aceras, el área de siembra y el estacionamiento paralelo cuando aplica. Se muestra además cómo la disposición y altura de las estructuras localizadas a lo largo de la calle completan la definición del espacio público.

Avenidas de importancia regional y local

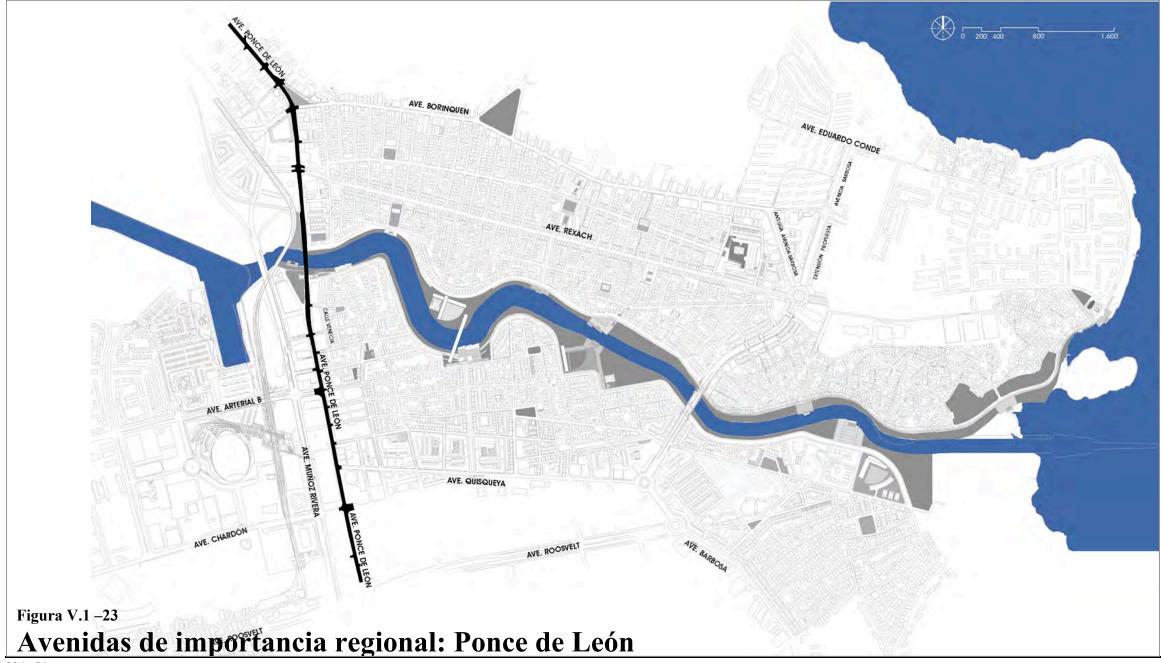
Las vías de importancia regional en el Distrito son las avenidas Roosevelt, Barbosa y Ponce de León. Las vías de importancia local son las arterias principales que atraviesan el Distrito en dirección esteoeste y tienen influencia dentro de la comunidad (Rexach, Borinquen y Quisqueya). Las intervenciones propuestas sobre estas vías buscan proveer una sección de calle continua y articular la conexión entre ellas, cuando aplica. Estas intervenciones reconocen el papel de algunas de estas vías como medio para el transporte público multimodal Alternativa de Transporte Integrado (ATI), y específicamente, conectores del tránsito peatonal, ciclista, de autobuses, minibuses y públicos a las estaciones del Tren Urbano Sagrado Corazón y Hato Rey, ubicadas al oeste del Distrito. Las estrategias puntuales son:

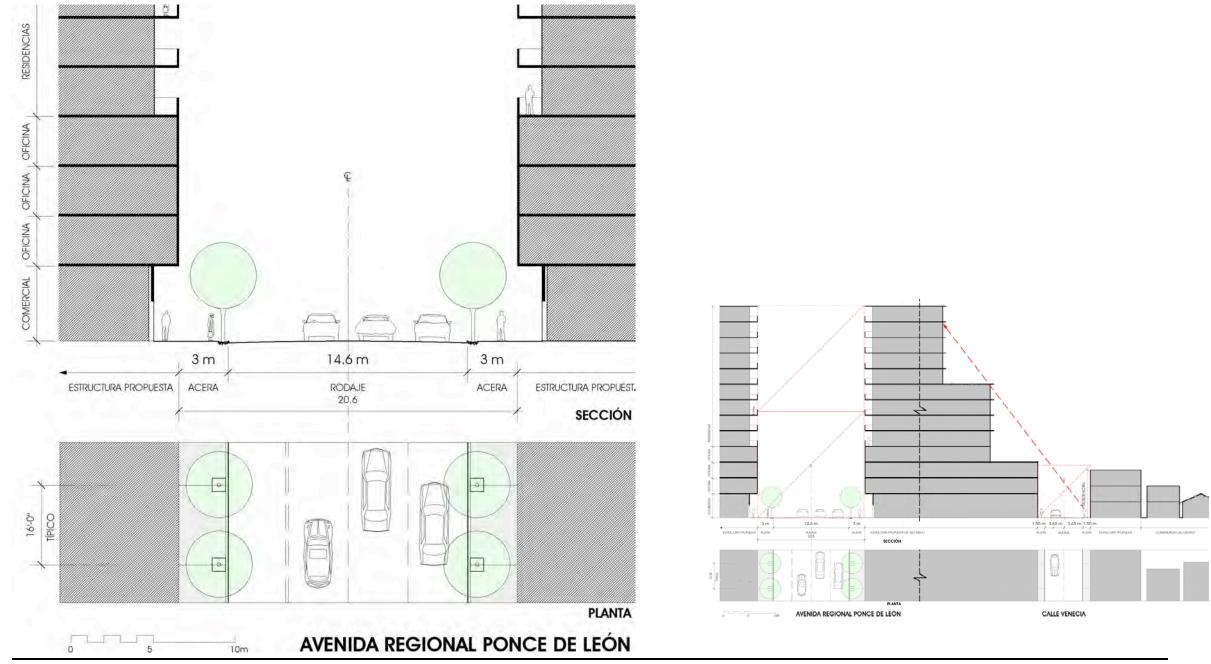
- Proveer una culminación adecuada a las vías de importancia que terminan/inician en el Distrito, mediante la inserción de rotondas acompañadas de piezas de arte público para crear hitos urbanos. Este es el caso de las intersecciones de las avenidas Roosevelt, Quisqueya y Rexach con la avenida Barbosa.
- Las arterias principales deben tener los siguientes elementos: una sección de calle continua, aceras generosas, arborización y mobiliario urbano, iluminación adecuada, soterrado de infraestructura eléctrica y de comunicaciones, y estacionamiento

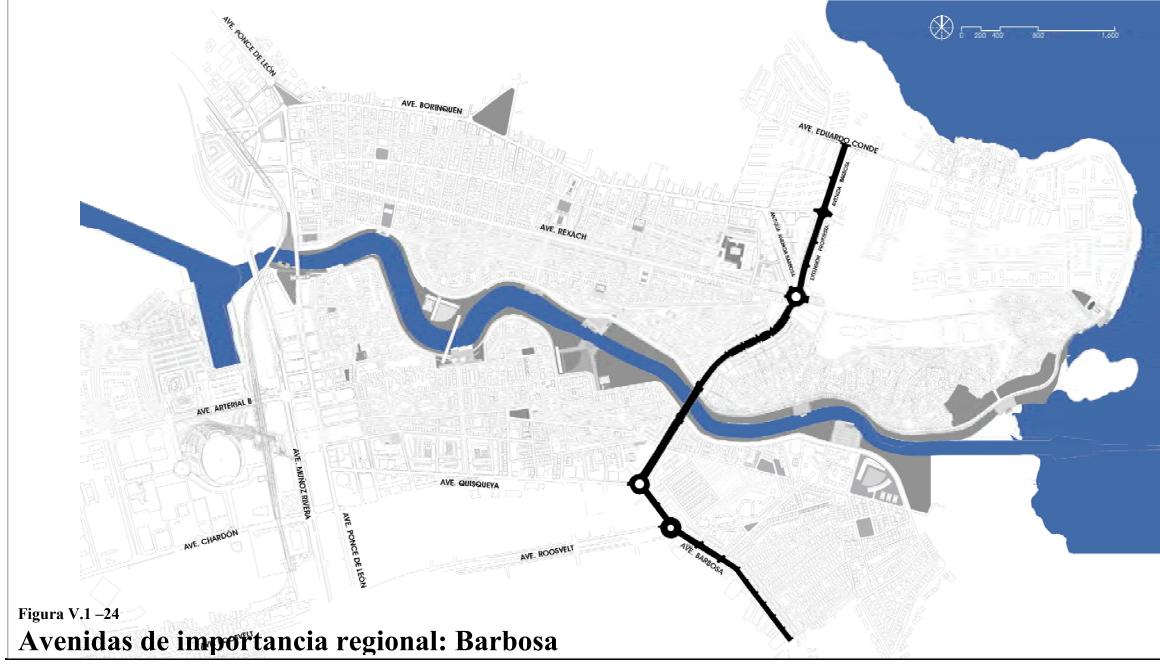
paralelo. Estas vías deben ser definidas por edificaciones de usos mixtos y estructuras multipisos. Los desarrollos asociados a estas vías deben guardar proporción con la sección de calle.

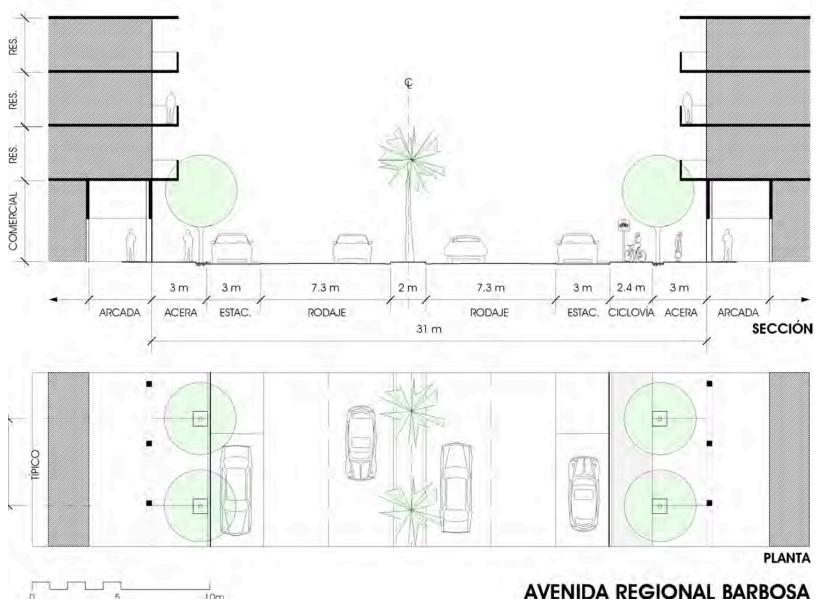
Las secciones de calle recomendadas se especifican en las Figuras V.1-22 a V.1-24. A continuación se destacan algunas intervenciones:

- Avenida Barbosa: Se realinea el tramo de esta vía al norte del Puente sobre el Caño Martín Peña, y se extiende hasta la avenida Eduardo Conde, atravesando la finca Rexach. La nueva sección de calle de 31m provee para aceras de 3m de ancho, una ciclovía, estacionamiento paralelo a ambos lados, cuatro carriles de tránsito vehicular y una isleta central de 2m de ancho. Las edificaciones aledañas a esta vía seguirán la tipología de edificios de uso mixto con arcadas. Esta intervención conlleva el soterrado de líneas eléctricas y de comunicaciones, así como arborización y mobiliario urbano adecuado.
- Avenida Ponce de León: Se continúa con la sección de calle predominante en dicha vía, proveyendo para aceras de 3m, retranqueo de la estructura en la primera planta para aumentar el espacio disponible para el peatón, arborización y mobiliario urbano. No se provee estacionamiento paralelo.
- Avenida Borinquen: Permanece la sección de vía existente, con los ajustes necesarios para que sea continua. Como parte del proyecto del Tren Urbano, la ACT ha planificado mejoras a esta avenida en el segmento entre la avenida Ponce de León y la calle 7. Se debe continuar estas mejoras a lo largo de toda la vía, ensanchando las aceras, demarcando el estacionamiento paralelo mediante la extensión de las aceras hacia la calle en las esquinas de las manzanas, soterrando la infraestructura y ubicando el mobiliario urbano pertinente.
- Avenida Quisqueya: Permanece la sección de vía existente, con los ajustes necesarios para que sea















continua. Se propone soterrado de líneas eléctricas, ensanche de aceras, arborización y mobiliario urbano.

Vías de importancia comunitaria

Se dota a cada comunidad del Distrito con una vía de importancia, con el fin de ordenar el espacio, abonar al sentido de pertenencia y resaltar el carácter individual de cada comunidad, y mejorar los accesos vehiculares y peatonales. Algunas de estas vías interconectan las comunidades del Distrito entre sí, y otras relacionan al Distrito con las avenidas de importancia local, apoyando el establecimiento de una jerarquía de calles.

La intervención con las vías de importancia comunitaria descansa sobre dos estrategias:

 En las comunidades que cuentan con una vía de importancia comunitaria, se destacan las mismas mediante la arborización, ensanche de aceras en reconocimiento a la importancia del peatón e iluminación adecuada. Cuando es necesario, se le da continuidad a una calle existente a través del ensanche de la sección de calle o su interconexión con un tramo de la calle que se encuentra interrumpido por una manzana. Se identifican las vías de importancia comunitaria existentes como calles que tienen una o varias de las siguientes características:

- 1. tiene un ancho mayor;
- 2. es céntrica con respecto al resto de la comunidad;
- 3. tiene estructuras de importancia mayor o usos mixtos y/o comerciales;
- 4. conecta a vías de importancia regional o local.

 Algunos ejemplos de este tipo de vía son la avenida A en Barrio Obrero Oeste, la calle Prudencio Rivera Martínez en Las Monjas y la calle C en Buena Vista Hato Rey.
- En las comunidades que carecen de vías de importancia comunitaria, se insertan calles que cumplan con este papel. En este caso, se utilizan las calles implícitas en la trama urbana y criterios de centralidad, y se aprovechan las oportunidades que surjan a raíz del reordenamiento de manzanas

que tienen una cantidad significativa de estructuras en mal estado. El plan propone la inserción de dos tipos de calles:

- 1. *Bulevar*: Se utiliza el bulevar cuando hay que segmentar manzanas demasiado grandes que deben reordenarse debido a la gran cantidad de estructuras en mal estado, combinado con la oportunidad de conectar dos hitos o lugares de importancia. El bulevar tiene una sección de 22.50m, que incluye aceras de 1.75m, área de rodaje de 5.25m en cada dirección y un paseo central de 8.5m de ancho. A lo largo del bulevar se ubican estructuras con balcones en voladizo sobre las aceras.
- 2. Calle de segundo orden: Se utiliza en el resto de las vías de importancia comunitaria. Tiene una sección de 13m, con aceras de 1.5m a ambos lados. Algunos ejemplos son la calle diagonal en Buena Vista Santurce, la calle Prudencio Rivera Martínez y la calle A realineada en Israel-Bitumul.

3. Avenida A: La sección recomendada para la avenida A permite estacionamiento paralelo a ambos lados, y aceras de 2.75 con arborización y mobiliario urbano. Este Plan del Distrito propone la extensión de esta vía hacia el este, hasta culminar en la escuela Albert Einstein, siguiendo la sección promedio del tramo existente

Calles de tercer orden

Se clasifica como calles de tercer orden al resto de las calles existentes y propuestas no incluidas en las categorías anteriores. Estas de ilustran en la Figura V.1- 28. La sección de calle que debe utilizarse en las calles nuevas y la extensión de las existentes es de 9.20m.

Si en algún momento hubiera que intervenir con las calles de tercer orden existentes que tengan una sección menor, se considerará ensancharlas a 9.20m, o en su defecto, se considerará la sección promedio prevaleciente. Esta decisión se tomará según la afectación a estructuras que no vayan a ser

intervenidas y a los principios que guían este Plan del Distrito.

Intervenciones en calles existentes

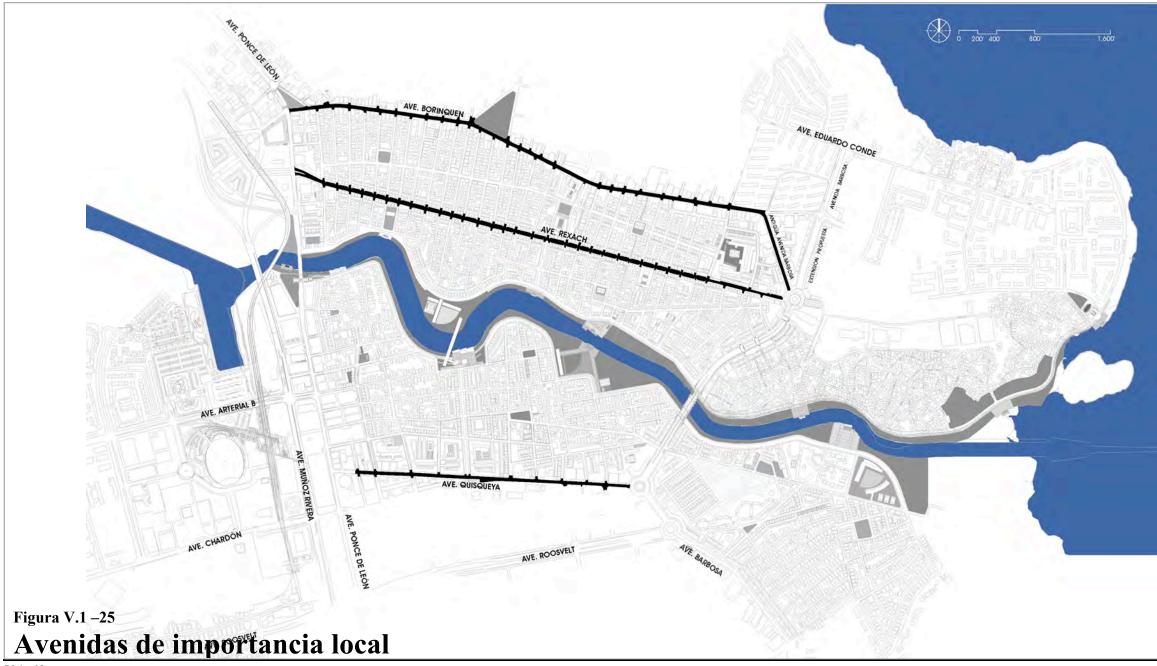
Las intervenciones sobre las calles existentes propuestas por este Plan del Distrito se hacen utilizando una o varias de las siguientes estrategias:

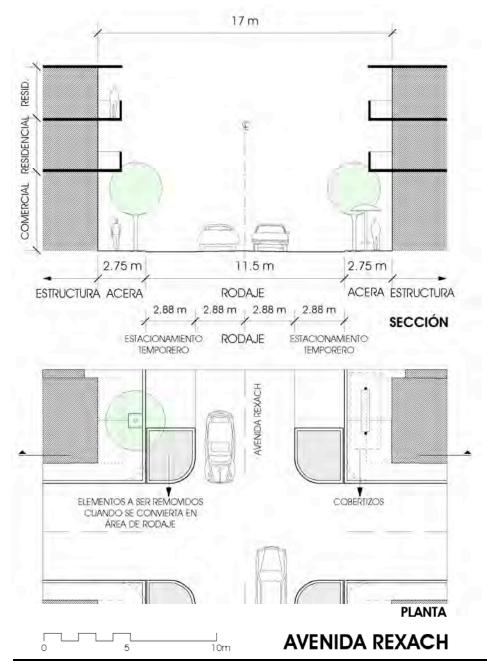
- Ensanche de calles cuando se cumple con uno o varios de los siguientes criterios:
 - 1. Calle de importancia comunitaria o local cuya sección (ancho) varía sustancialmente.
 - 2. Calles que no tienen la capacidad vial suficiente para atender la demanda de transportación.
 - 3. Calles que actúan como bordes delimitando los desarrollos de alta densidad y gran escala que ocurren a lo largo de vías de importancia regional, a modo de transición hacia la escala deseada en la comunidad.
- Interconexión de calles existentes
 - 1. Cuando una calle de importancia local comunitaria está interrumpida por una o varias manzanas.

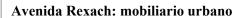
- 2. Cuando las manzanas que interrumpen la continuidad de una calle son demasiado grandes o presentan la oportunidad por la presencia de estructuras en mal estado.
- Inserción de calles para establecer una continuidad en la red vial que facilite la comunicación peatonal y vehicular entre manzanas, evite la futura construcción al interior de una manzana o interconecte comunidades. Se insertan nuevas calles donde ocurren las oportunidades que presentan las manzanas demasiado grandes con estructuras en mal estado en su interior, y cuando se requiere delimitar claramente la escala comunitaria de la escala de desarrollos de alta densidad y gran escala en su colindancia.

<u>Callejones</u>

Se evita la creación de nuevos callejones. Gran parte de los callejones existentes se eliminan con







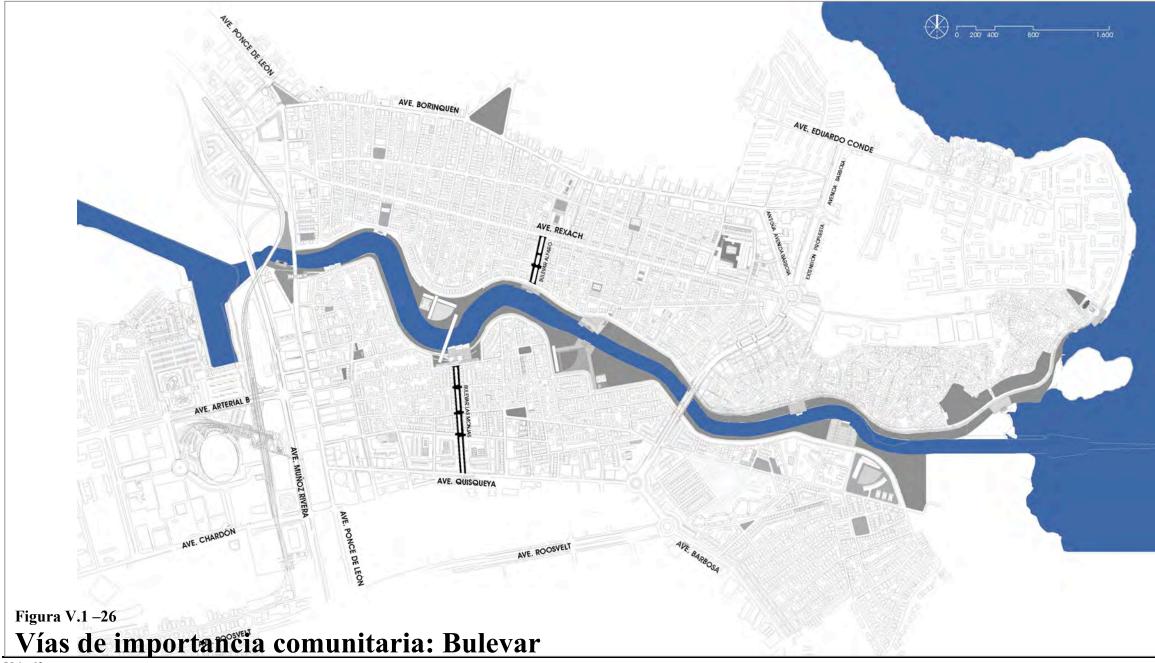


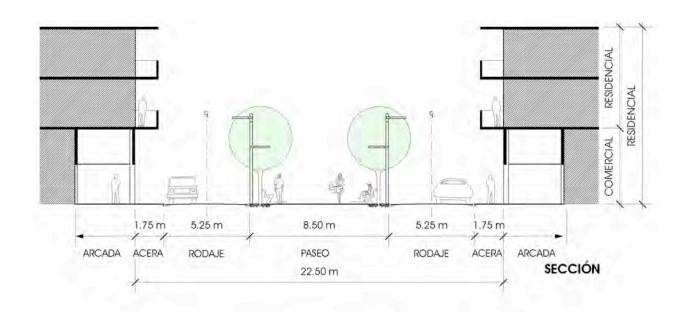


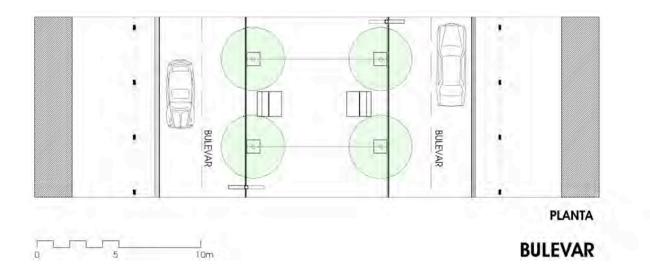








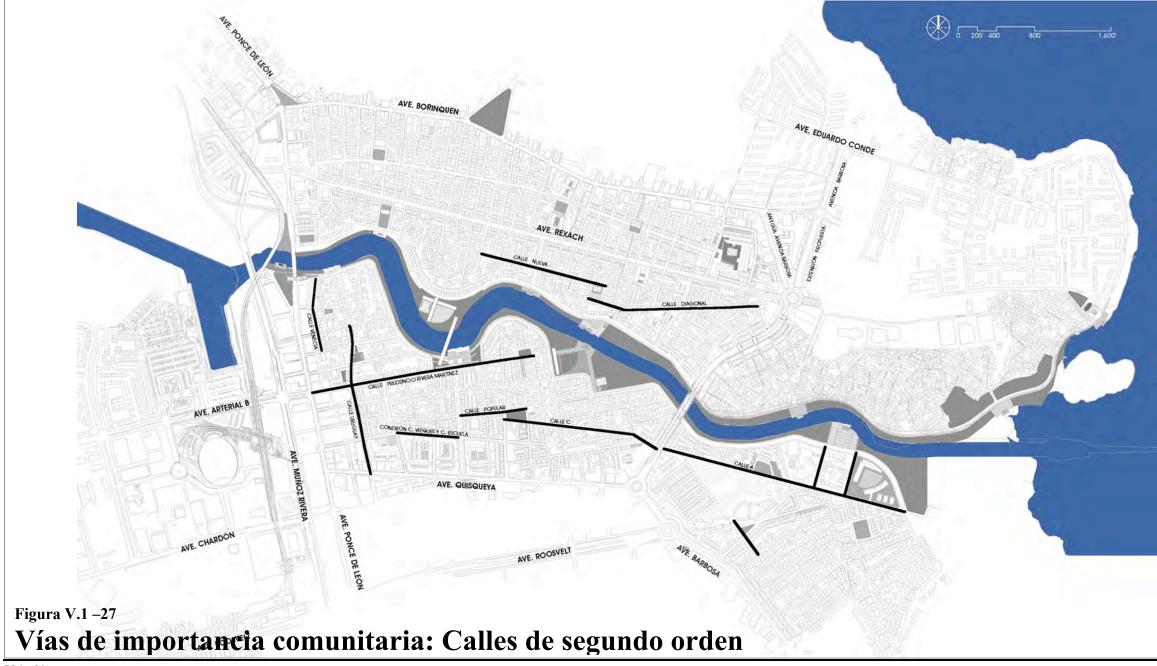


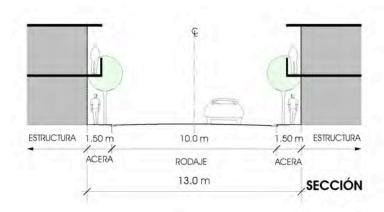


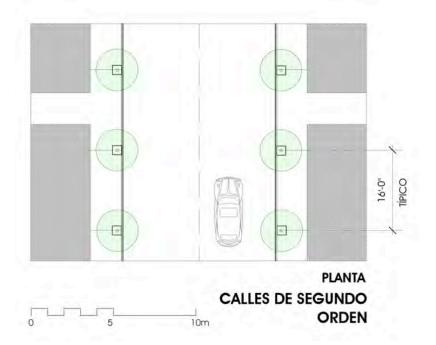




Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña



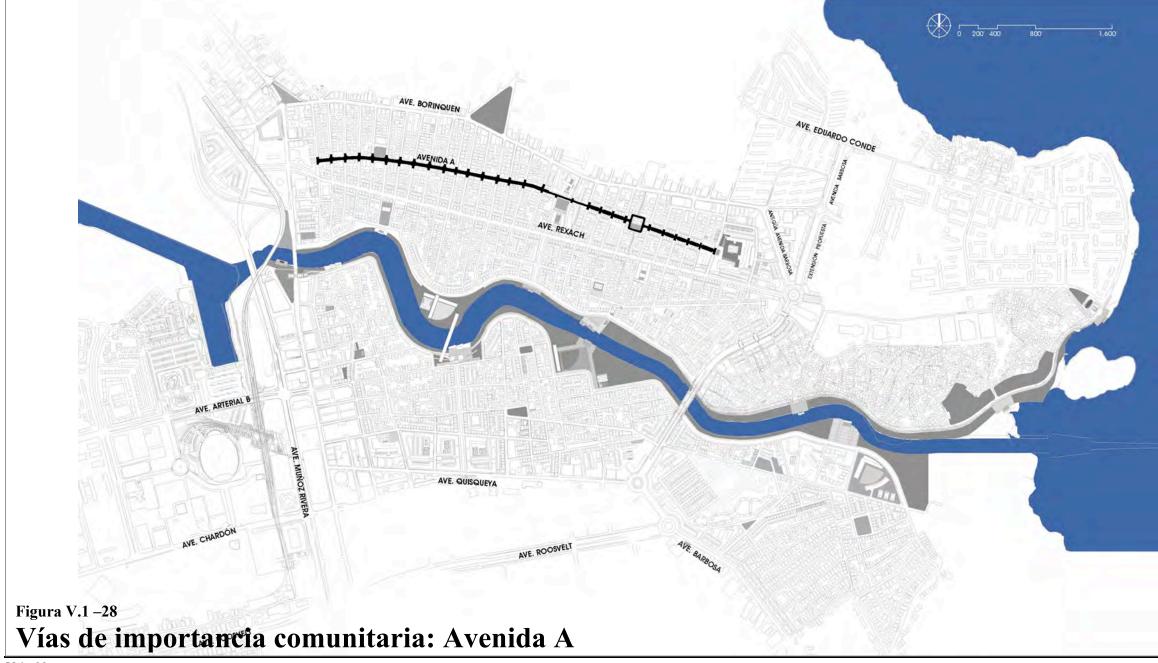


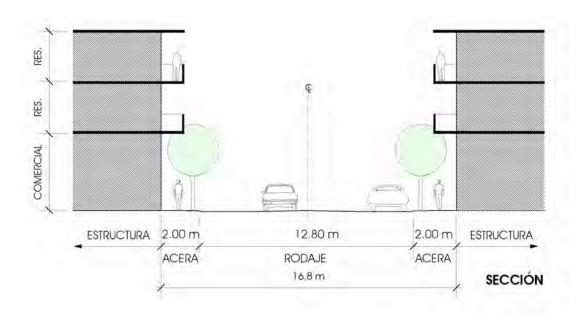










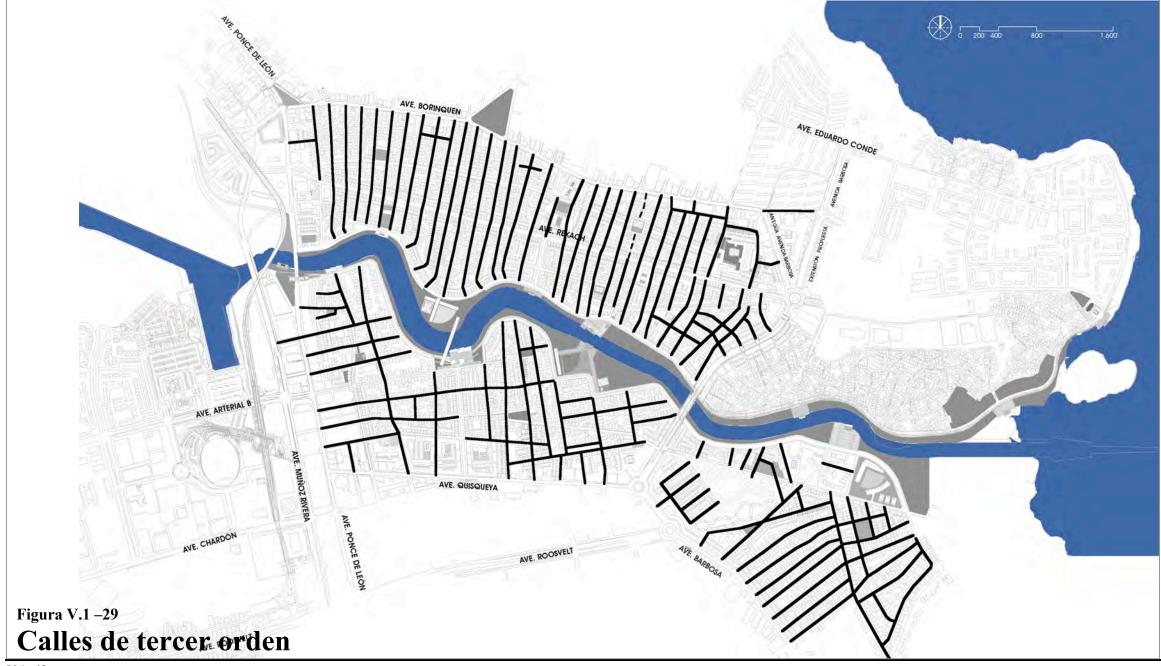


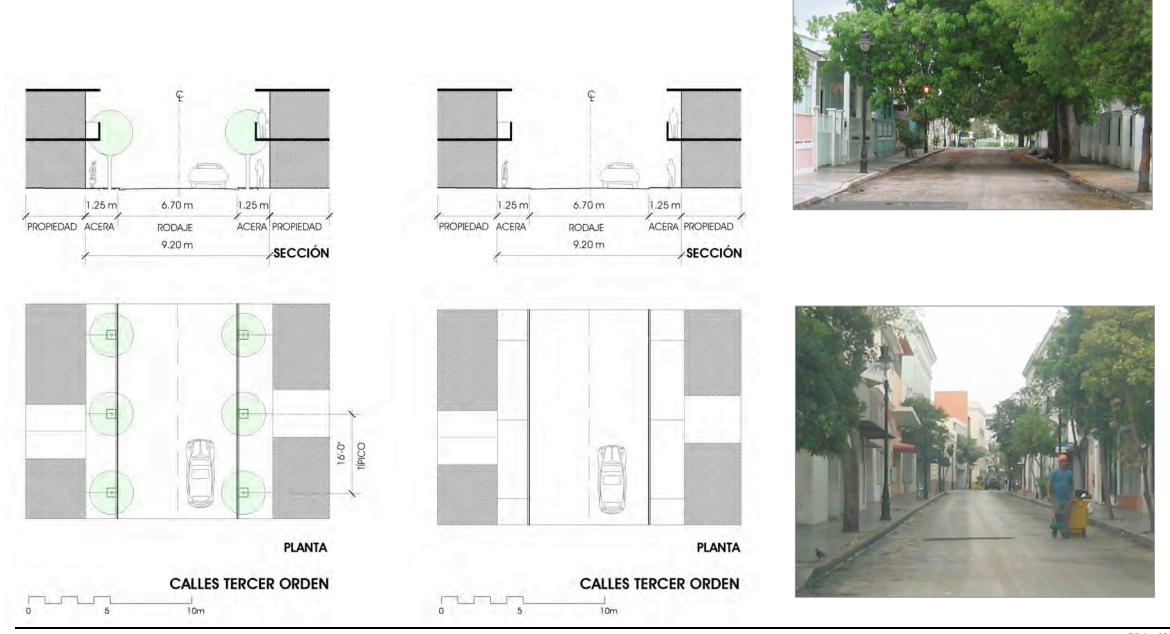
















el reordenamiento de las manzanas que tienen estructuras en su interior. Por lo general, los callejones están presentes en lugares con hacinamiento, y presentan limitaciones para proveer servicios de recogido de desperdicios, infraestructura y seguridad pública.

Por el contrario, se definen vías que aseguren la accesibilidad adecuada y segura a los residentes a sus hogares y a los servicios básicos. De esta manera, la estrategia busca proveer igualdad de seguridad y calidad de vida en las comunidades.

Paseo del Caño

El Paseo del Caño es una calle local que discurre en dirección este-oeste paralelo a la franja de conservación que bordeará el Caño Martín Peña una vez dragado, y que se ubica al norte y al sur del Caño. Esta vía separa el espacio construido (la comunidad, la ciudad) del recurso natural del Caño, facilitando así la conservación del mismo. Con esta intervención, se atienden los siguientes objetivos:

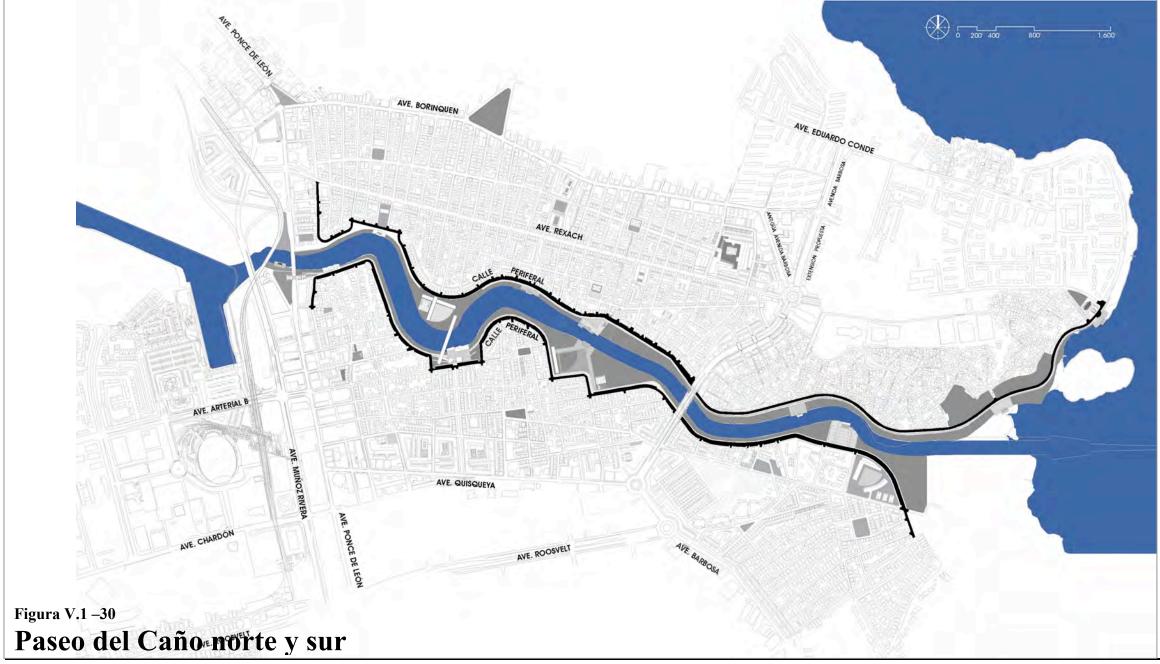
- Proveer una barrera física que dificulte la futura construcción de estructuras en las márgenes del Caño y el relleno de este cuerpo de agua.
- Integrar de forma positiva la comunidad y el Caño, reconociendo este cuerpo de agua estuarino como un bien común y permitiendo que éste forme parte de la vida cotidiana de los residentes. Esto permite que los ciudadanos lo cuiden y conserven.
- Proveer acceso al Caño y las áreas de recreación pasiva asociadas al mismo, permitiendo que tanto peatones como ciclistas puedan discurrir y disfrutar de forma segura a través de un corredor ecológico dentro de la ciudad.
- Proveer una oportunidad para que los residentes puedan beneficiarse de la actividad económica que se genere a raíz de la conservación y protección del Caño y su uso para actividades recreativas.
- Mejorar el tránsito local en las comunidades y entre comunidades, facilitando el acceso a camiones de recogido de basura y a vehículos para atender emergencias.

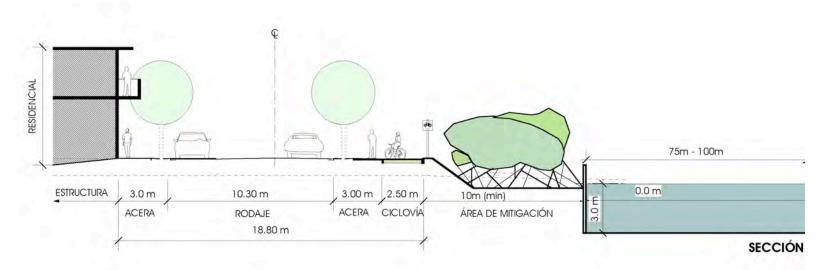
- Facilitar que el Caño no se utilice para la disposición de desperdicios sólidos.
- En algunos casos, proveer la servidumbre de paso para la infraestructura.

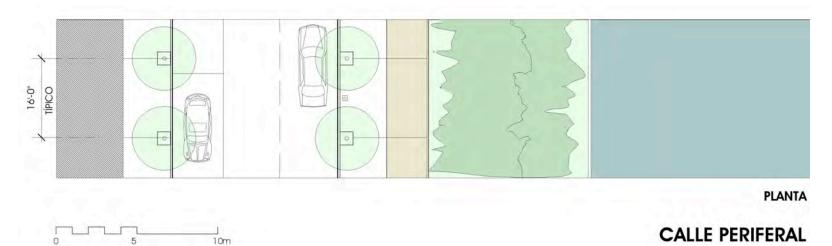
El Paseo del Caño consiste en una calle periferal local en ambas direcciones con una sección de 18.80m. Incluye una ciclo vía, además de aceras y áreas de siembra e iluminación de 3m. Se proveen bolsillos de estacionamiento a lo largo del Paseo del Caño, en lugares estratégicos. Esta vía debe estar acompañada por mobiliario urbano e iluminación adecuada. Se soterrarán las utilidades de electricidad y comunicaciones.

La alineación propuesta para el Paseo del Caño considera el uso de las vías existentes. Durante la etapa de diseño, se harán los esfuerzos pertinentes para impactar el menor número de familias posible.



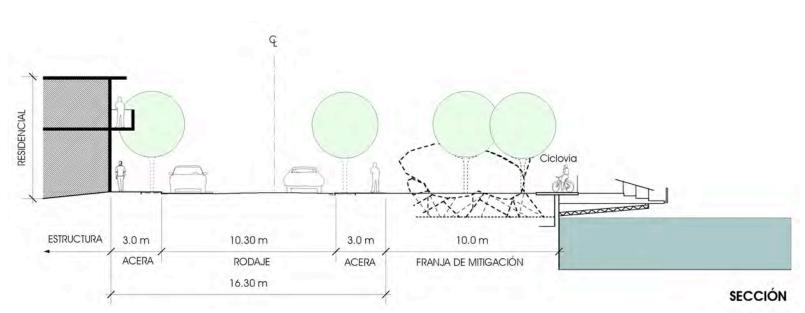






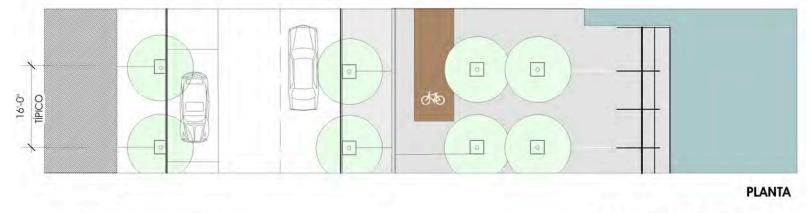














PERIFERAL CON PLAZA

10m

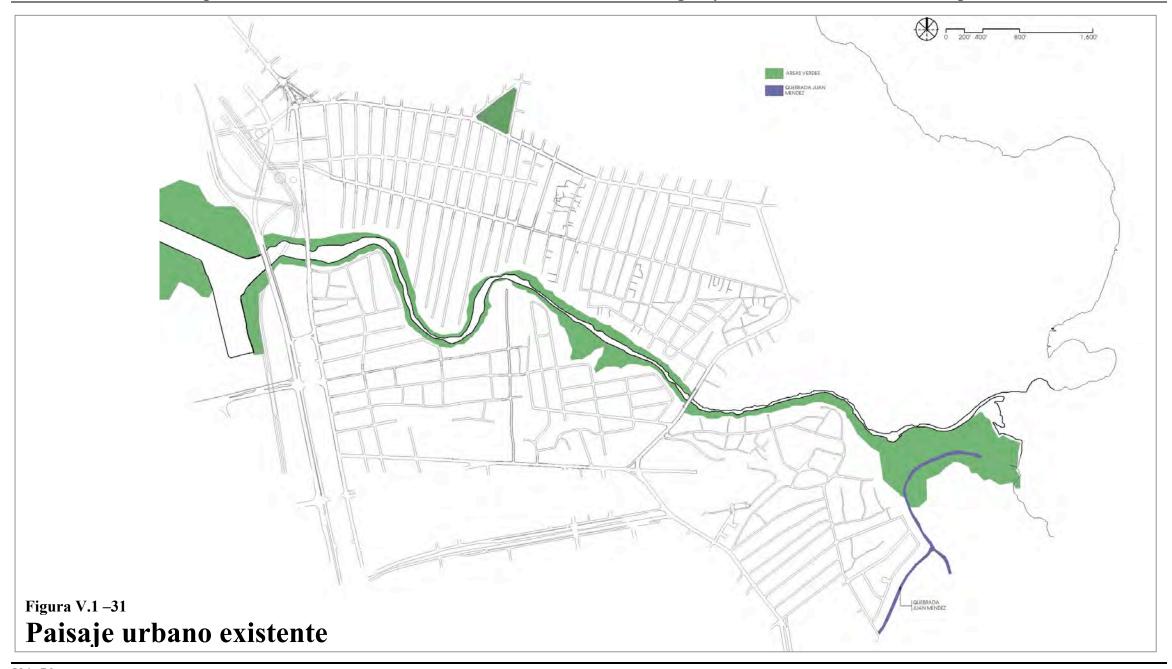
Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

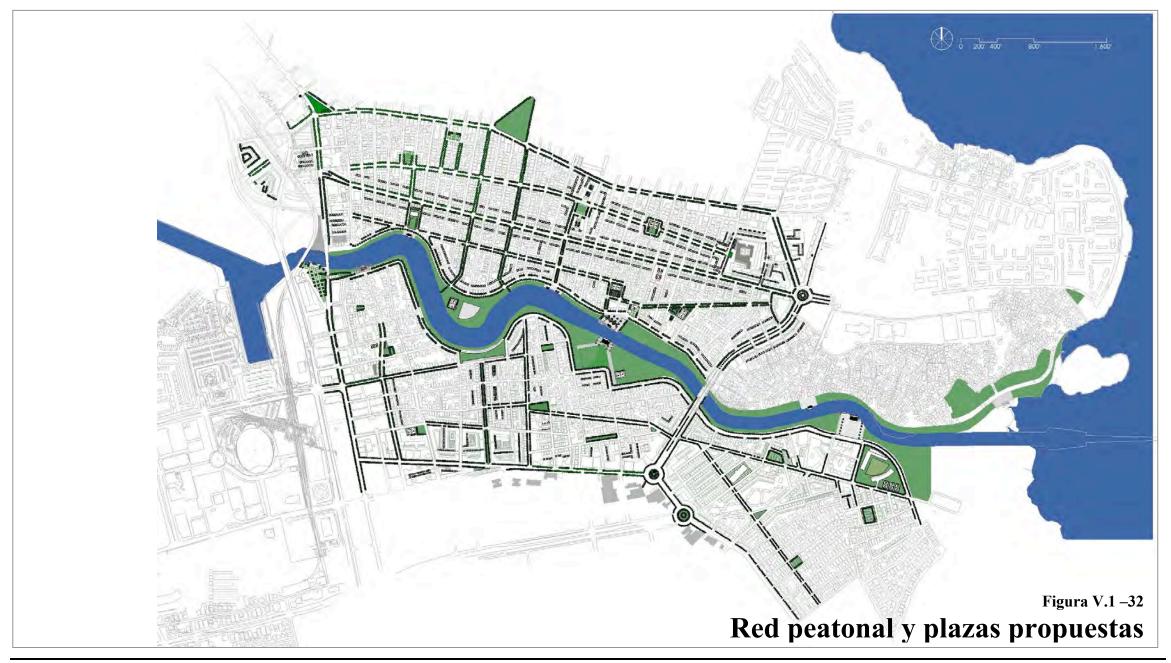


Plazas

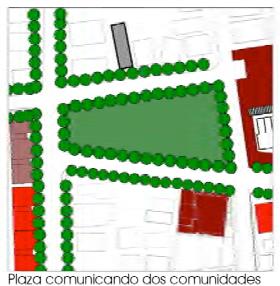
Las plazas son espacios públicos de recreación pasiva dirigidos a la interacción social entre personas de distintos grupos sociales y el esparcimiento. La Figura V.1.31 ilustra la ubicación de las plazas propuestas y existentes en el Distrito, y las vincula a la red peatonal constituida por vías con aceras generosas, mobiliario y arborización adecuados. Este Plan del Distrito provee para tres tipos de plazas, que deben exhibir las siguientes características generales:

- Centralidad con respecto a la comunidad.
- Complementados por estructuras cívicas existentes y/o propuestas.
- Arborizadas y equipadas con mobiliario urbano y luminaria adecuada.
- Tamaño y ubicación del espacio cónsono a escala, jerarquía y morfología de elementos a su alrededor.









Buena Vista Hato Rey / Las Monjas Figura V.1 –33

Ejemplos de plazas propuestas



Plaza creada mediante reordenamiento de manzanas Barrio Obrero San Ciprián



Plaza puntual en la comunidad **Buena Vista Santurce**



Plaza al centro de rotonda Israel Bitumul

















Plazas

Son espacios públicos ubicados en lugares céntricos o accesibles desde diversas zonas de las comunidades. En algunos casos, son espacios compartidos entre dos comunidades. Se ubica al menos una plaza en cada comunidad, en lugares céntricos y accesibles. Estos espacios públicos no deben estar ligados a las vías regionales.

El carácter y uso de las plazas por parte de los ciudadanos depende en gran medida de cómo éstas son definidas las estructuras que las rodean. La edificación de estructuras que respondan al espacio público, ya sea mediante accesos así como por los usos asignados ayudan a activar el lugar. Además, deben desarrollarse estructuras de uso público a su alrededor, tales como dotaciones cívicas (escuelas, iglesias, entre otros), y estructuras de uso mixto (residencial y comercial).

Para determinar la ubicación de las plazas, se considera como criterio importante aprovechar los lugares con una concentración de estructuras en ruina y en mala condición. Esta consideración, a la vez de hacer más viable la propuesta, procura la eliminación de estructuras que degradan la condición actual de las comunidades y, como consecuencia, resulta en mayores beneficios comunes para los residentes.

Se deben rehabilitar las plazas existentes y transformarlas en espacios agradables con sombra, equipados con área de juegos para niños y con el mobiliario urbano adecuado.

Plazas de frente al agua

Este Plan del Distrito propone la inserción de varias plazas que provean acceso de los ciudadanos al Caño, como lugar de contemplación a este recurso rehabilitado para el disfrute de todos. Estas plazas refuerzan el sentido de pertenencia de los residentes con el Caño, y el sentido de lugar e identidad de las comunidades. Se identifica como mínimo de una plaza de frente al agua por comunidad. Esta se ubica en un lugar céntrico con respecto a la comunidad, relacionada estratégicamente con la trama urbana propuesta.

En algunos casos, las plazas de agua constituyen hitos, reforzando la culminación de vías de importancia comunitaria. Algunas se extienden hacia la comunidad y se asocian a usos relacionados al potencial de turismo y recreación del Caño, como el Centro Interpretativo del Estuario propuesto en Las Monjas. En otros casos, son complemento de áreas recreativas, como en Barrio Obrero Marina y Buena Vista Santurce.

Cada plaza debe tener un carácter diferente. Donde hay espacio limitado para el desarrollo de la plaza, se propone un voladizo sobre el tablestacado del canal. En el resto de los casos, la plaza debe terminar en el borde del tablestacado. Las dimensiones de la plaza dependen de su ubicación con respecto a la franja de conservación y la trama urbana asociada.

Este Plan del Distrito propone además un conector peatonal norte-sur sobre el Caño, en el centro geográfico del Distrito. Este puente estará asociado a dos plazas de agua a ambos extremos, y el mismo está concebido como un espacio público sobre



el agua, más allá de un conector peatonal. Al estar integrado a la trama urbana, y no ser un puente improvisado, se promueve su uso por todos los ciudadanos. Promueve la posibilidad de acercar a las comunidades del norte a las amenidades que existen al sur del Caño y cercanas al Distrito, tales como el Coliseo de Puerto Rico. Debe ser una pieza emblemática y su diseño debe comisionarse mediante un concurso de diseño internacional. Su diseño debe estar dirigido a fortalecer la identidad y carácter del Distrito.

<u>Plazas lineales</u>

Estas son áreas de recreación pasiva que por sus proporciones, su largo es como mínimo tres veces mayor a su ancho. Funcionan más bien como paseos lineales e interconectan dos puntos. Ocurren como parte del sistema de corredores que se denomina bulevar. Se caracteriza por su arborización lineal que enfatiza su condición axial, y promueven el caminar más que el estar. Suelen encontrarse en el centro de bulevares o al borde de una calle.

Instalaciones recreativas

Este tipo de espacios se compone de canchas, parques de pelotas y diversas áreas de juegos deportivos. La estrategia contempla la rehabilitación de estas instalaciones en el caso en que existan (Israel-Bitumul) y la inserción de unas (Barrio Obrero Marina) o reubicación de otras en casos necesarios (Las Monjas / Buena Vista Hato Rey). Estos espacios recreativos apoyan las diversas actividades que jóvenes y adultos llevan a cabo en estas comunidades y de la cual están limitados por la escasez de éstos. Se incorporará un mínimo de una cancha por comunidad y un parque de pelotas para el área norte y una para el área sur.

Se reubican aquellas instalaciones recreativas que se impactan por las obras asociadas al dragado o por nuevos desarrollos de vivienda.

Arborización de espacios públicos

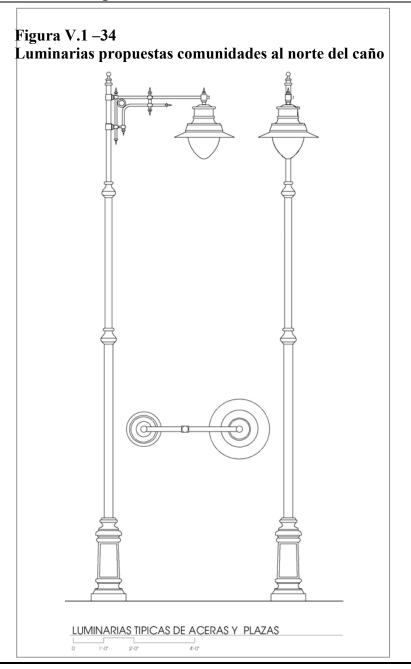
La red peatonal está diseñada para proveer un ambiente que estimule el caminar en las vías de

importancia regional y local, bulevares, calles de segundo orden y el Paseo del Caño, así como demarcar las vías de acceso al sistema de transportación local y regional, e interconectar las plazas y dotaciones principales. La arborización de estas vías es un componente vital en la creación de un ambiente que estimule el caminar.

Además mejorar la calidad del paisaje urbano y la estética de las comunidades del Distrito, la arborización sistemática en las vías identificadas y en las plazas, ayuda a disipar los ruidos que provoquen los vehículos de motor y mejorar la calidad del aire, y añade valor al lugar. Se debe considerar la arborización sistemática como parte de la mitigación requerida de las especies no asociadas a humedales afectadas por el dragado y canalización del Caño. La Tabla V.1-1 contiene las especies de árboles sugeridos, de acuerdo con el tipo de calle a intervenirse.

Tabla V.I –1 Arborización para la red vial

Tipo de calle						<u>Especie</u>
Ave. regiona <u>l</u>	Ave. local	Bulevar	Periferal	Local 1 ^{er} orden	Local 2 ^{do} orden	
	•		•	•		Úcar
	•			•		María
•	•			•		Roble Nativo
•						Almácigo
	•		•			Uvilla-Cocolaba Diversiflora
		•				Flamboyá-Delonix Regia
			•			Almendra
•						Palma Real
						Palma Sabal (sombrero)
•						Palma "Fox-tail"



Mobiliario urbano

El mobiliario urbano es parte integral de la calidad del espacio público y debe servir como apoyo al funcionamiento del mismo. Con el fin de estandarizar y uniformizar el estilo de luminarias, bancos, papeleras y alcorques que se utilicen en el Distrito, a continuación se ilustran los modelos sugeridos. En todos los casos, se permite la variación del mobiliario sugerido al interior de plazas y áreas recreativas, según los requerimientos de su diseño. Se recomienda consultar el "Manual de Mobiliario Urbano" desarrollado por el arquitecto Manuel Bermúdez para la Oficina de Asuntos Urbanos, ya que contiene criterios útiles para apoyar la selección del mobiliario urbano.

Comunidades al norte del Caño

Para las comunidades ubicadas al norte del Distrito, se utilizarán las guías de mobiliario urbano que establece el Reglamento de Zonificación Especial de Santurce, en sus capítulos 29 y 30. De esta forma,

se logra la integración de estas comunidades al resto de Santurce.

Comunidades al sur del Caño

Para las comunidades al sur del Caño se recomienda el mobiliario ilustrado en la Figura V.1-34.

Paseo del Caño

Para lograr un efecto uniforme a lo largo del Paseo del Caño norte y sur, se propone utilizar el mobiliario urbano ilustrado en la Figura V.1-35.

Figura V.1 –35

Mobiliario urbano comunidades al sur del Caño

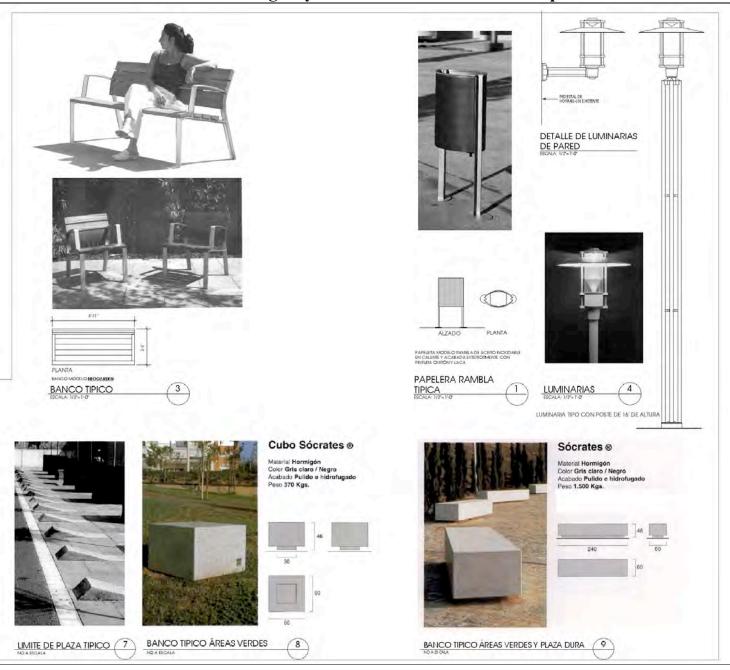
ALCORQUE TIPICO

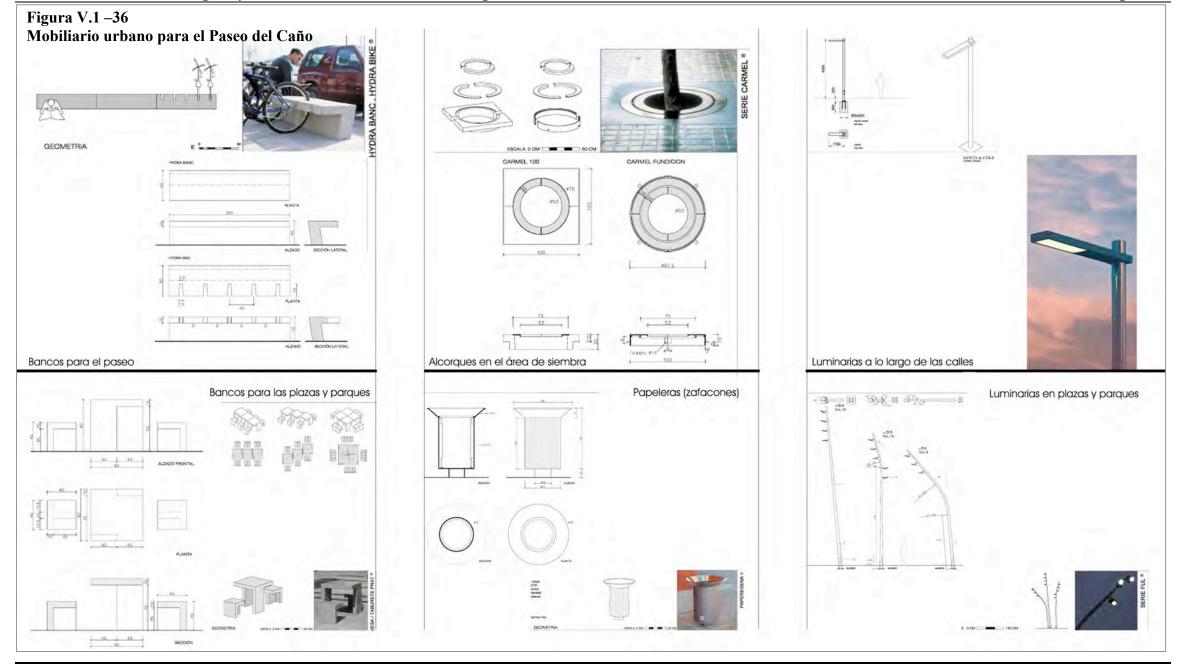
BOLARDO TÍPICO

SECALA ME-1-Y

ALCORQUE TIPICO

BOLARDO TÍPICO





C. ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD CON LOS INSTRUMENTOS VIGENTES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Los siguientes instrumentos de ordenación del territorio rigen en el Distrito¹: el Plan de Ordenación Territorial (POT) del Municipio Autónomo de San Juan con su Reglamento y su Mapa de Calificación de Suelos, y el Reglamento de Zonificación Especial de Santurce (RZES), con sus Planos de Ordenación. Este último aplica a las comunidades ubicadas al norte del Caño.

Las primeras dos partes de esta sección discuten las disposiciones del POT y del RZES aplicables al Distrito. Las tercera parte analiza la compatibilidad de este Plan para el Distrito con las políticas generales del POT y del RZES, y con sus

planos de ordenación territorial. El análisis incluye las modificaciones que deben hacerse a los planos de ordenación para hacer viable la implantación de este Plan Especial.

DISPOSICIONES APLICABLES: PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN

Estrategias generales

El Plan de Ordenación Territorial (POT) del Municipio Autónomo de San Juan se fundamenta en tres estrategias, a saber, la conservación, la revitalización y el redesarrollo. Acoge los preceptos del desarrollo sustentable para lograr "un balance entre el uso depredador de los recursos y su conservación, pues propone opciones para el manejo adecuado de los mismos...."

Al explicar la estrategia de conservación, el POT incluye la protección de los sistemas naturales y menciona específicamente al Estuario de la Bahía de

San Juan, declarando como prioritaria su protección como recurso de importancia regional. Incluye el dragado y canalización del Caño Martín Peña en la lista de proyectos de redesarrollo y transformación urbana. Establece que "la canalización del Caño Martín Peña representa un proyecto importante no sólo en términos ambientales sino como uno fundamental para dotar de infraestructura a comunidades marginadas por años".

Al referirse a las comunidades marginadas, el POT establece que éstas recibirán ayuda prioritaria en términos de mejoras de infraestructura y desarrollo económico y social. "Estas comunidades deben participar activamente en la revitalización de sus comunidades con asistencia activa del sector público. Particular atención han de recibir las comunidades a las orillas del Caño Martín Peña, que viven en condiciones intolerables en términos de salubridad y calidad de vida en general".

Con respecto a la transportación, el POT establece que para "hacer de la ciudad un lugar más

V.1 -86

^L La Resolución Núm. JP-PT-18-1 del 28 de enero de 2003, mediante la cual la Junta de Planificación adopta el Plan Territorial del Municipio de San Juan, establece que "los planes y reglamentos especiales adoptados por la Junta de Planificación para sectores en particular, tales como Santurce... prevalecerán sobre las disposiciones del Plan Territorial."

habitable, con una mejor calidad de vida y menos problemas ambientales, es necesario reducir la dependencia del automóvil".

Estrategias específicas

El POT se complementa con 93 planes especiales divididos en tres categorías: Planes Especiales Temáticos (PET), Ámbitos de Reordenamiento Especial (ARE) y Reforma Interior de las Comunidades (RIC). De éstos, once tienen injerencia sobre el Distrito.

- PET 2: Santurce

Reconoce la importancia de Santurce como uno de los principales centros urbanos y persigue consolidar el tejido urbano de sus comunidades, dotándolas con espacios públicos, definiendo sus bordes y fortaleciendo su relación con otros sectores de la ciudad y sus bordes naturales. Establece los objetivos de atender de forma prioritaria las necesidades de vivienda en las comunidades marginadas mediante la

- rehabilitación en su sitio y utilizando técnicas de planificación participativa.
- PET 4.4: Litoral costero y marítimo
 Reconoce el Caño Martín Peña como el elemento central del litoral lacustre y sector de gran sensibilidad ambiental y apoya su dragado y canalización. Designa una franja para uso público de 40 metros paralela a los márgenes del Caño.
- ARE 2.11: Estación Nuevo Centro de San Juan
 Propone atraer usos mixtos alrededor de esta estación de Tren Urbano, mejorar la conexión peatonal entre la estación y los vecindarios existentes y conservar el carácter residencial de Parada 27 y Las Monjas, mejorando las condiciones de vida de sus residentes.
- ARE 2.12: Estación Sagrado Corazón
 Propone la construcción de la Plaza de Martín
 Peña en los terrenos vacantes al sur de la escuela
 Santiago Iglesias Pantín, un puente peatonal entre
 Hato Rey y Santurce, y el redesarrollo de las
 parcelas entre la estación y la comunidad Marina

- con vivienda de interés social con comercios vecinales.
- RIC 13, 14 y 15: Barrio Obrero, Barrio Obrero
 Marina y Buena Vista Santurce
 - Propone la configuración de una nueva estructura parcelaria que responda a los parámetros del Reglamento, la relocalización de las familias a los márgenes del Caño, la construcción de un sistema de alcantarillado sanitario, una calle y paseo peatonal bordeando el Caño, y la creación de corredores peatonales y mejoras programadas en las avenidas Ponce de León, Barbosa y Borinquen y las calles Rexach y Tapia. Propone además la densificación y consolidación de la estructura urbana existente, el redesarrollo de edificios y solares subutilizados, y mejoras al trazado urbano mediante la extensión de calles, avenidas y paseos peatonales para entrelazar los distintos sectores y barrios con Santurce.
- RIC 17: Parada 27

Propone el redesarrollo de frentes urbanos hacia la avenida Ponce de León, la construcción de un paseo paralelo al Caño, reestructuración del trazado viario, mejoras a las aceras en las calles Uruguay y Prudencio Rivera Martínez, mejoras a la infraestructura y la implantación del Plan de Acción Comunitaria de 2002, desarrollado por la entonces Oficina de Comunidades Especiales del Municipio. Propone además la adquisición de solares y estructuras vacantes para construir más viviendas y realizar estudio de tenencia de terrenos para otorgar títulos de propiedad.

Limita los usos adversos al carácter residencial de la comunidad a las calles principales como la Uruguay, propone que se estudie cómo el proyecto del Nuevo Centro de San Juan afecta a la comunidad por la proyección de estacionamientos en el área y sugiere el redesarrollo y mejoramiento del parque de pelota en la avenida Quisqueya.

- RIC 19: Buena Vista Hato Rev

Recomienda reestablecer una retícula coherente de calles, recuperar las aceras y mejorar el espacio público, eliminar los callejones garantizando la provisión de servicios básicos, instalar hidrantes, mejorar el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario, construir un paseo paralelo al Caño, redesarrollar los lotes vacantes y con estructuras ruinosas, y otorgar títulos de propiedad tras la reparcelación necesaria.

- RIC 20: Israel-Bitumul

Recomienda el reestablecimiento de retícula coherente de calles, mejoras al alcantarillado pluvial y sanitario, instalación de hidrantes, recuperación de aceras, y mejoras al espacio público. Propone además crear un paseo paralelo al Caño Martín Peña y hacer estudio para la entrega de títulos de propiedad después de la reparcelación correspondiente.

Uno de los instrumentos de planificación que utiliza el POT es el uso de distritos de ordenación del territorio. El distrito de ordenación se define en el POT como una norma que "recoge las características urbanísticas de las distintas situaciones y ubicaciones que contempla el Plan de Ordenamiento Territorial. Incluye cada una de las demarcaciones espaciales en las cuales se subdivide un territorio junto a las normativas especiales para cada distrito que ordenan los usos o estructuras permitidas". Es decir, un distrito de ordenación se utiliza para especificar el tipo de usos y de edificación que se permite desarrollar en una porción de terreno.

El territorio del Distrito Especial de Planficación del Caño Martín Peña está demarcado por varios distritos de ordenación. En primer término, el suelo se clasifica de acuerdo a si debe tener carácter urbano o no. Luego, a través de la zonificación, se le aplica uno o varios distritos de ordenación que caracterizan el tipo de actividad que se puede desarrollar en el lugar. A continuación se explican los distritos de ordenación aplicados por el POT en el Distrito Especial.

El Mapa de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de San Juan contiene los planos de ordenación, que demarcan gráficamente la aplicación geográfica de los distritos de ordenación.

Clasificación de suelos

El POT clasifica los terrenos en el Distrito como Suelo Urbano. Esta clasificación reconoce "que el suelo ya está desarrollado y consolidado, con infraestructura y accesos viales, proveyendo de acuerdo con la ley para subsanar deficiencias en el desarrollo existente, propiciar el intercambio social y las transacciones económicas, promover el uso del duelo, y conservar el patrimonio cultural."

Contempla además el futuro dragado y canalización del Caño Martín Peña, y clasifica una franja de terreno de 40 metros de ancho a ambas márgenes del Caño como Suelo Rústico Especialmente Protegido. Esta clasificación se utiliza en los suelos "no contemplados para uso urbano o urbanizable y que, por su especial ubicación, topografía, valor estético, arqueológico o ecológico,



recursos naturales únicos u otros atributos, se identifica como terreno que nunca deberá utilizarse como suelo urbano".

Zonificación

El Reglamento de Ordenación del Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de San Juan aplica únicamente a las comunidades al sur del Caño Martín Peña. La discusión a continuación se basa en los planos de ordenación contenidos en el "Mapa de Calificación de Suelo del Municipio Autónomo de San Juan".

Cabe señalar que no se discuten los planos de ordenación contenidos en los planes especiales del POT (PET, ARE y RIC), ya que éstos constituyen instrumentos de referencia no normativos, por lo que no están debidamente firmados por los representantes de la Junta de Planificación y el Municipio de San Juan. En algunos casos, esos planos de ordenación son distintos a los contenidos en el Mapa de Calificación de Suelo del Municipio Autónomo de San Juan.

Comunidades al sur del Caño

El POT califica con el distrito de ordenación Residencial 3 (R-3) al territorio al sur de la calle Núm. 6 y al este de la calle Alcaniz, en la comunidad Israel-Bitumul. Este distrito se establece para "clasificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse, y en donde se permitirán diferentes tipos de viviendas... en solares de 300 metros o más".

El distrito de ordenación Residencial 4 (R-4) predomina al interior de las comunidades Parada 27, Las Monjas y Buena Vista Hato Rey. El POT califica también de esta forma la porción al sur de las calles Robledo y Laguna, y al oeste de la calle Alcaniz en la comunidad Israel-Bitumul. Este distrito clasifica áreas residenciales en solares de 250 metros o más. Por otra parte, el solar donde ubica el residencial público Las Gladiolas está calificado como Residencial 5 (R-5), distrito que se aplica en "áreas urbanas de carácter residencial próximas a centros principales de actividad comercial, propensas al redesarrollo en alta densidad

poblacional, o áreas suceptibles al redesarrollo o desarrollo en alta densidad poblacional".

Una pequeña franja de parcelas ubicadas al lado oeste de la avenida Barbosa, así con los lotes a lo largo de la avenida C en Buena Vista Hato Rey, están calificados como Comercial local 1 (C-1). Este distrito de ordenación califica áreas comerciales que suplen "las necesidades diarias de las personas que viven en el vecindario." El POT califica como Comercial central intermedio 2 (C-2) a las parcelas ubicadas a ambos lados de la avenida Ponce de León, al norte de la calle Prudencio Rivera Martínez; en la calle Quisqueya al oeste del residencial Las Gladiolas; y en el lado este de la avenida Barbosa, al sur de la calle Nueva. Este distrito se utiliza para calificar áreas comerciales que "suplan las necesidades de varios vecindarios o núcleos residenciales". Se aplica en terrenos con un área no menor a 450m, permite una altura máxima de cinco plantas, requiere patios laterales de 2m y no requiere patios frontales. El distrito de ordenación Comercial central 3 (C-3) se aplica en segmentos de la avenida Ponce de León, la avenida Quisqueya y la avenida Barbosa. Este distrito de ordenación califica áreas comerciales de carácter central. Se aplica en terrenos con un área no menor a 500m, permite una altura máxima de seis plantas y edificaciones en medianera.

Una parcela ubicada al sur de la primera fase del proyecto de vivienda Villas El Paraíso, en Israel-Bitumul, está calificada como Industrial 1 (I-1), que permite la ubicación de industrias livianas.

El POT utiliza diferentes nomenclaturas para referirse a los terrenos de uso público o dotacionales. Éstas son: DV (espacio público abierto, que incluye plazas, parques y áreas verdes), DE (equipamientos de educación, salud, religión, cultura, bienestar social, etc.), DS (servicios e infraestructura), DA (agencias gubernamentales), DT (centros de transportación) y DD (recreación y deportes). En las comunidades al sur del Caño, se califica como DE la parcela donde ubican las escuelas Emilio del Toro en Las Monjas y Moisés Meléndez en Buena Vista Hato Rey. El

distrito DA se aplica al lote ocupado por el Registro Demográfico, en la avenida Quisqueya. Prácticamente toda la porción norte de la comunidad Israel-Bitumul, incluyendo la escuela Juanita Peraza y el Head Start, están calificados como DV. Los terrenos donde ubica la Administración de Servicios Generales se califican como DT.

La franja de 40 metros a cada lado del Caño Martín Peña está calificada como Distrito de Conservación del Patrimonio Natural (CPN). Este distrito de ordenación identifica una franja de conservación a lo largo de cuerpos de agua, que no afecta la tenencia de terrenos pero limita el uso. Mantiene los terrenos como zonas verdes "por la presencia de un sistema natural cuya condición existente es única, frágil, en peligro y que es necesario proteger para la contemplación o el estudio científico". No permite la lotificación de terrenos y sólo permite la construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

En el caso particular de la avenida Barbosa, la zonificación vigente es muy variada, lo que dificulta lograr una tipología de edificación y usos para lograr el medio ambiente urbano propuesto.

<u>Distritos sobrepuestos</u>

El POT contempla una serie de distritos sobrepuestos para los sectores donde hay Planes Especiales (ARE, RIC y PET). Los distritos sobrepuestos establecen una zonificación sobre otra subyacente. Según establece la prelación de normas del Reglamento de Ordenación del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, los distritos sobrepuestos prevalecen sobre los distritos subyacentes. Establece además que los Planes Especiales (ARE, RIC y PET) servirán como instrumentos de referencia para la evaluación e implantación de los proyectos. Los distritos de ordenación sobrepuestos no aplican a las comunidades del Distrito ubicadas al norte del Caño Martín Peña².

² Junta de Planificación, 2003. Resolución Núm. JP-PT-18-1 Adoptando el Plan Territorial de Municipio de San Juan.

Dentro de estos distritos sobrepuestos, se aplica el programa de bonificaciones y amenidades. Bajo este programa, el desarrollador que interese excepciones a las disposiciones reglamentarias debe ajustar su proyecto para proveer amenidades tales como: vivienda de interés social, mobiliario urbano, división de manzanas para recuperar la retícula urbana, estacionamientos adicionales, usos mixtos, agrupación de solares, entre otras. Este programa está sujeto a una serie de condiciones que se detallan en el POT. Por ejemplo, las bonificaciones solicitadas por el desarrollador deben ser proporcionales a las amenidades solicitadas.

En los distritos sobrepuestos aplica además el Programa de Transferencias de Derechos de Desarrollo (TDD). Las TDD constituyen un mecanismo que puede utilizarse para "preservar y conservar permanentemente estructuras y propiedades de valor histórico, arquitectónico cultural o terrenos ecológicamente sensitivos donde las cargas y los beneficios se comparten entre el Gobierno Municipal

y los diferentes propietarios". Por ejemplo, el desarrollador de un predio calificado como parcela receptora de las TDD, que desee construir un proyecto que exceda los límites de edificación impuestos por el las disposiciones reglamentarias vigentes, debe adquirir derechos de desarrollo de otro predio calificado como parcela remitente. Esto permite que el propietario de la parcela remitente pueda obtener un beneficio económico por conservarla. Las transacciones de TDD están reguladas por criterios establecidos en el POT.

En el Distrito hay varios tipos de distritos sobrepuestos.

Distrito Sobrepuesto de Tren Urbano (TU)
 Abarca los quinientos metros alrededor de las estaciones del Tren, afectando parcialmente a Parada 27. El distrito TU busca el redesarrollo alrededor de las estaciones, fomentar los usos mixtos y el uso del transporte colectivo y mejorar el espacio público. Aumenta las densidades permitidas por la zonificación subyacente y reduce

los requisitos de estacionamiento. Todas las parcelas incluidas bajo el distrito TU están clasificadas como parcelas receptoras en el Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo, a menos que su cabida sea menor a los 200 metros cuadrados.

- Distritos sobrepuestos de Redesarrollo

Tiene como propósito "recuperar la ciudad, su espacio público, lograr una mayor accesibilidad peatonal y vehicular complementaria a los sistemas de transporte público, favorecer un aumento en la densidad poblacional, alturas, área bruta de piso así como de construcción, y crear un ambiente urbano con vitalidad y dinamismo socioeconómico y la seguridad necesaria para sus habitantes". Persigue el redesarrollo de los cascos urbanos mediante la transformación, densificacion y consolidación de la estructura urbana existente, incentivos para desarrollos de mediana y alta densidad, y redesarrollo de edificios y solares infrautilizados. Se aplica en todo el suelo urbano

que cumpla con una serie de criterios, entre los que se destaca "Cuando el área, sector o bloque desarrollado ha sido transformado a tal magnitud que causa deterioro social, económico, ambientalista y físico; afecta el funcionamiento urbano, de salud pública y calidad de vida". No estarán sujetos a los parámetros de RD aquellos sectores que, a partir de un estudio de costo y beneficio, demuestren la conveniencia social, económica y ambiental de ser rehabilitados.

Las disposiciones espaciales para el distrito sobrepuesto RD establecen que no se permitirá el uso exclusivo de estacionamiento en la primera planta, el estacionamiento no estará visible al peatón y que el proceso de redesarrollo no debe causar desintegración social en la vida comunitaria. Al igual que con el distrito TU, las parcelas del distrito RD están clasificadas como parcelas receptoras en el Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo (TDD), excepto en los proyectos de redesarrollo de

vivienda de interés social. En el Distrito, hay dos modalidades de distrito RD:

- Las Monjas y Buena Vista Hato Rey. Estas comunidades se identifican como área urbana central. Se promueve aumentar la población residencial y de ingresos mixtos, usos mixtos, y el fortalecimiento del comercio local y tradicional. Este distrito sobrepuesto requiere solares con un área no menor a 400m, densidad de una unidad de vivienda básica por cada 66m² de solar, un área de ocupación que no exceda el 66% del área total del solar, patios delanteros y laterales no menores a 3m,
- 2. RD2: Aplica a Israel–Bitumul, considerada como área urbana adyacente. No se especifica un área mínima para los solares con esta calificación. Se establecen requerimientos de densidad, altura y área de ocupación de acuerdo con la zonificación subyacente, y se

requieren patios delanteros y laterales no menores a 3m.

Distrito sobrepuesto de Zona Escolar (ZE)
Se aplica en los cien metros lineales desde los accesos de la escuela y 200 metros radiales a partir del límite del predio, alrededor de las escuelas públicas y privadas. Tiene como objetivo garantizar un ambiente apropiado y seguro en la zona. Permite la creación de comités escolares para asesorar al Municipio/ARPE en precisar la delimitación de la zona escolar. Prohibe usos tales como venta de bebidas alcohólicas servidas, barras, estaciones de gasolina.

DISPOSICIONES APLICABLES: REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL DE SANTURCE

La Ley Núm. 148 del 4 de agosto de 1988, conocida como la Ley Especial para la Rehabilitación de Santurce, establece varios objetivos que destaca el RZES en su introducción:

- Retener y aumentar la población
- Aumentar y fortalecer la capacidad económica
- Aumentar las oportunidades de empleo
- Fortalecer la seguridad del área
- Promover la participación activa del sector privado
- Garantizar la adecuacidad de la infraestructura
- Mejorar el flujo de tránsito y aumentar el estacionamiento
- Fortalecer el uso de la transportación colectiva
- Promover la rehabilitación física
- Establecer un ambiente peatonal agradable
- Crear un ambiente urbano de usos variados y coherentes en escala con el ambiente urbano general del área.

La ley ordenó a la Junta de Planificación crear una Zona Especial de Planificación de Santurce, bajo la cual "establecerá una política pública particular para cada sector, y determinará la aplicación especial de los reglamentos nuevos y/o vigentes... para estimular el desarrollo y la rehabilitación del sector".

En cumplimiento con lo dispuesto en dicha ley la Junta de Planificación adoptó en 1993 el Reglamento de Zonificación Especial de Santurce. El Reglamento se elabora a partir del diagnóstico y las recomendaciones contenidas en los estudios de planificación para Santurce³, Entre estas recomendaciones se destacan las siguientes:

- Promover una trama urbana organizada.
- Acondicionar y orientar el entorno público al peatón.
- Establecer una trama urbana que respalde la transportación colectiva.
- Promover la conservación y el desarrollo de espacios abiertos.
- Fortalecer la estructura social y física de cada barrio.
- Hacer énfasis en el desarrollo de vivienda y edificios plurifuncionales.
- Establecer controles de edificación.

Zonificación

A continuación se discute la zonificación vigente en el Distrito, a partir de los Planos de Ordenación que ilustran la aplicación geográfica de las Zonas de Uso, las Zonas de Edificabilidad y las Zonas de Intervención Especial.⁴

Distritos de ordenación de usos del suelo

La Zona de Uso Residencial 1 (ZU-R1) predomina al interior de las comunidades. Las parcelas con frente hacia la avenida A en Barrio Obrero Oeste y la calle Lima en Barrio Obrero San Ciprián están calificadas como ZU-R2, lo que permite uso residencial de mayor densidad.

Las parcelas a lo largo de la avenida Rexach se califican como Zona de Uso General 1 (ZU-G1). Este distrito de ordenación requiere usos mixtos en las edificaciones, permitiendo en usos comerciales en la primera planta que sean compatibles con el uso residencial. En la avenida Borinquen, domina la

V.1 -94

³ Junta de Planificación, 1992. *Santurce, Sectores II y III: Estudio General de Planificación*.

⁴ El RZES utiliza el término "zona de ordenamiento" para referirse al distrito de ordenación.

calificación ZU-G3, que requiere usos mixtos y permite mayor intensidad del uso comercial.

Prácticamente la totalidad del lado oeste de la avenida Barbosa está calificado como Zona de Uso Industrial 1 (ZU-II), distrito de ordenación que se usa en las áreas donde están establecidas o pueden establecerse industrias livianas, tales como lavandería industrial, talleres de reparación de automóviles, talleres de soldadura y de motores eléctricos, entre otros. La porción de esta avenida más próxima al Caño Martín Peña está calificada como ZU-R1.

El POT califica como Zona de Uso de Gobierno (ZU-P) a los terrenos donde ubican las escuelas Albert Einstein, Haydée Rexach, y Jaime Rosario Báez. Los terrenos donde ubican las escuelas Santiago Iglesias Pantín y Manuel Boada se califican como Distrito Dotacional de Equipamiento (DE). Una franja de 40 metros al norte del Caño se califica como Zona de Uso de Espacios Abiertos (ZU-EA) Este distrito de ordenación se utiliza para "espacios principalmente abiertos dedicados, o que puedan

dedicarse, a actividades de esparcimiento, reposo y cultura".

Distritos de ordenación de edificabilidad

Los distritos de ordenación de edificabilidad establecen los parámetros de diseño que se utilizarán en el desarrollo de nuevas estructuras. Es decir, establecen los requerimientos mínimos y máximos de altura, patios, densidad poblacional, área de ocupación de una parcela, entre otros. Las zonas de edificabilidad entre medianera (ZE-M), requieren una profundidad de construcción mínima de 8m a partir de la línea de fachada, y el ancho de la estructura debe ocupar la totalidad del ancho de la parcela. Es decir, no hay patios laterales. Todo el territorio al norte del Distrito tiene esta calificación de los terrenos.

Las parcelas a lo largo de las avenidas Rexach y Borinquen, y el lado este de la calle San Antonio están zonificadas como ZE-M3. Allí se permite una vivienda por cada 60m^2 de solar. La altura mínima requerida es de tres plantas y la máxima es de cuatro, pudiéndose aumentar a seis si las últimas dos plantas

se retiran por dos metros de la línea de fachada. Si la vía donde ubica la estructura tiene un ancho mínimo de 18.95m y el frente del solar hacia esa vía tiene un ancho mínimo de 35m, se permite una altura máxima de 12 pisos en las estructuras que se ubican en las esquinas de una manzana, vía excepción.

Los solares a lo largo de la avenida Ponce de León están calificados como ZE-M4. Este distrito de ordenación permite el desarrollo de una vivienda por cada 50m² de solar, una altura mínima de cuatro plantas y máxima de seis, permitiendo dos plantas adicionales que guarden un retranqueo de 2m a partir de la línea de fachada.

El resto del Distrito tiene una zonificación ZE-M2. Se permite una densidad de una vivienda por cada 60m^2 de solar, y si el solar tiene un ancho hacia la vía mayor a 8m, la densidad es de una vivienda por cada 100m^2 . Se permite una altura de una a cuatro plantas.

Distritos de ordenación de intervención especial

El Reglamento de Zonificación Especial de Santurce incluye seis zonas de intervención especial (ZIE), que define como "áreas que por sus condiciones actuales o características particulares requieren intervención espacial".

El terreno que ocupan las escuelas Albert Einstein y Haydée Rexach está calificado como ZIE-4, o Zona de Contraste con el Entorno. El Reglamento establece que "estas zonas contrastan marcadamento con el entorno y se podrá intervenir en éstas para redesarrollar el área de forma que se reconstruya y complemente el tejido tradicional de la ciudad o el prevaleciente en sus inmediaciones. Sus propietarios o agencias gubernamentales concernidas podrán someter un Plan Especial de Intervención... Simultáneamente con la adopción del Plan Especial se le incorporarán los cambios a este Reglamento".

El resto del territorio al norte del Distrito está calificado como ZIE-2,o Zona de Mejoras y Reestructuración del Tejido Urbano. El Reglamento

define esta zona como "un área donde la excesiva aglomeración de edificios; los solares demasiado pequeños; la falta de abasto adecuado de agua potable, de alcantarillado o de instalaciones para la eliminación de aguas negras; terreno bajo o pantanoso; pendientes excesivas; alto nivel freático; falta de calles o pavimento; construcción de edificios sin normas adecuadas o sin solidez; falta de un plan o diseño ordenado y conveniente; u otras condiciones; producen, intensifican o agravan el peligro de fuego, propagación de enfermedades, deterioro de propiedades contiguas y riesgo de daño corporal". El Reglamento establece además una serie de condiciones que aplican a estos terrenos:

- "No se erigirá, ampliará o reconstruirá edificio alguno, ni se transformará un uso residencial o un uso comercial hasta tanto la Junta de Planificación no haya reclasificado la zona a otro tipo de zona de ordenamiento donde se permita tal intervención.
- "La solicitud de reclasificación total o parcial de una Zona de Mejoras y Reestructuración del

- Tejido Urbano podrá ser iniciada por cualquier agencia municipal, estatal.... mediante solicitud a la Junta de Planificación.
- "La Junta de Planificación podrá aprobar un Plan Especial de Intervención que establezca los requisitos de redesarrollo del área... Este plan de intervención considerará los criterios establecidos en el capítulo de Disposiciones Generales sobre Urbanizaciones o Reurbanizaciones de Áreas Extensas y se ajustará urbanísticamente al desarrollo de las zonas de edificabilidad que lo rodean..."

ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD

El desarrollo de este Plan para el Distrito deriva, entre otros, del análisis de las normativas y disposiciones vigentes contenidas en el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan (POT) aprobado y adoptado por la Junta de Planificación en el 2003 y en el Reglamento de

Zonificación Especial de Santurce (REZS), vigente desde 1993.

Guías normativas de reforma urbana

Como se estableció anteriormente, las "Guías normativas de reforma urbana" son parte integral de este Plan para el Distrito, y deben interpretarse como un instrumento fundamental para su implantación. Estas Guías complementan las disposiciones reglamentarias vigentes y precisan su aplicación al Distrito.

Las "Guías normativas de reforma urbana" fueron desarrolladas sobre la base del conocimiento preciso de las condiciones y limitaciones de los terrenos del Distrito y de las necesidades y aspiraciones de la comunidad. Estas Guías hacen viable la adopción de las disposiciones reglamentarias del POT y del RZES en su aplicación al Distrito, al vincularlas a las políticas rectoras contenidas en este Plan para el Distrito. Por tanto, los proponentes y evaluadores de cualquier intervención con repercusiones sobre la calidad del espacio público

deben consultar y aplicar las Guías normativas con rigurosidad.

Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de San Juan

El desarrollo de este Plan deriva, entre otros, del análisis de las normativas y disposiciones vigentes contenidas en el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan (POT) aprobado y adoptado por la Junta de Planificación en el 2003. Al incorporar consideraciones de desarrollo económico y social en un marco de amplia y profunda participación comunitaria, y al examinar de forma más detallada las circunstancias, particularidades y características de las comunidades que conforman el Distrito, este Plan precisa determinaciones de política pública y acciones de reforma urbana, desarrollo económico y social, y protección de los recursos naturales discutidas en el POT.

Esto implica que existe compatibilidad entre las disposiciones vigentes del POT y las acciones propuestas en este Plan para el Distrito. Se entiende

que el POT no se modifica en sus aspectos generales, sino que se precisa en su aplicación al Distrito. Con la aprobación de este Plan para el Distrito y los procedimientos que la Junta de Planificación siga para su adopción, se atempera el POT a la realidad concreta del Distrito.

Planes Especiales Temáticos

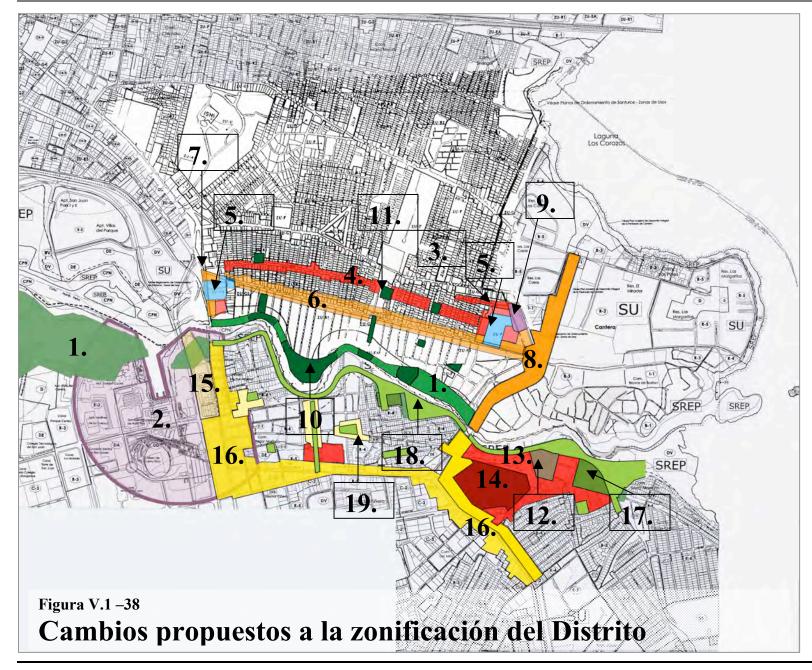
El Plan tiene el efecto de enmendar los siguientes planes especiales temáticos contenidos en el POT:

- Plan Especial Temático 2: Santurce
- Plan Especial Temático 4.4: Litoral Costero y Marítimo
- Ámbito de Reordenamiento Especial 2.11:
 Estación Nuevo Centro de San Juan
- Ámbito de Reordenamiento Especial 2.12:
 Estación Sagrado Corazón
- Reforma Interior de la Comunidad 13, 14 y 15
 Barrio Obrero, Barrio Obrero Marina y Buena
 Vista Santurce
- Reforma Interior de la Comunidad 17: Parada 27

- Reforma Interior de la Comunidad 18: Las Monjas
- Reforma Interior de la Comunidad 19: Buena
 Vista Hato Rey
- Reforma Interior de la Comunidad 20:
 Israel-Bitumul

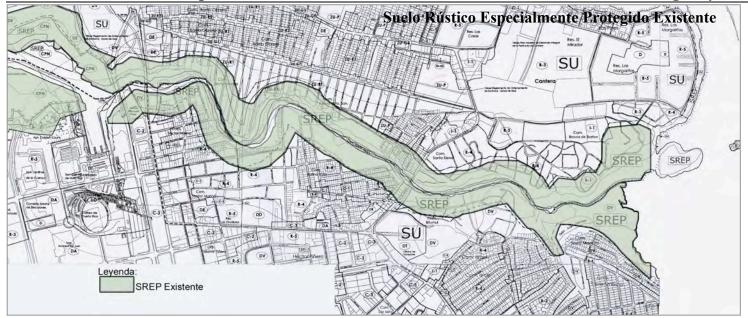
Reglamento

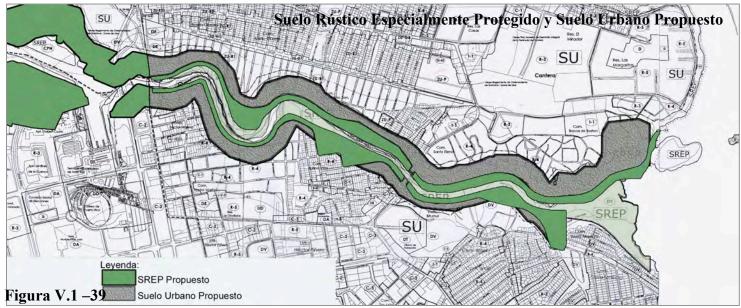
Este Plan utiliza las disposiciones reglamentarias vigentes del POT. No crea nuevos ni modifica los distritos de ordenación contenidos en el POT. El Plan si modifica la clasificación de suelos y la aplicación de los distritos de ordenación en el Distrito, para atemperarlos al grado de precisión que requieren las estrategias y los proyectos de reforma urbana e infraestructura propuestos para el área. Esto implica modificaciones al "Mapa de calificación de suelo de San Juan, las cuales se discuten a continuación".



Zonas que presentan cambios

- 1. Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP)
- 2. Distrito Sobrepuesto Tren Urbano (TU)
- 3. Zona de uso residencial 1 (ZU-R1)
- 4. Zona de uso residencial 2 (ZU-R2)
- 5. Zona de uso de gobierno (ZU-P)
- **6.** Zona de uso general 1 (**ZU-G1**)
- 7. Zona de uso general 2 (ZU-G2)
- **8.** Zona de uso general 3 (**ZU-G3**)
- 9. Zona de uso industrial liviano (ZU-I1)
- 10. Zona de espacios abiertos (ZU-EA)
- 11. Zona de intervención especial 5 (ZIE-5)
- 12. Distrito dotacional de equipamiento (DE)
- 13. Distrito residencial 4 (R-4)
- 14. Distrito residencial 5 (R-5)
- 15. Distrito comercial 2 (C-2)
- **16.** Distrito comercial 3 (C-3)
- 17. Distrito dotacional de recreación y deportes (DD)
- 18. Distrito dotacional de plazas y áreas verdes (DV)
- 19. Distrito comercial liviano (CL)





Zona SREP (Suelo Rústico Especialmente Protegido)

Clasificación del suelo

En general, se mantiene la clasificación de suelo vigente para el Distrito según el POT. Se propone modificar la clasificación como Suelo Rústico Especial Protegido (SREP) de 40 metros a cada margen del cauce del Caño una vez dragado. Esta modificación responde al análisis de la aplicación de esta franja de conservación sobre el tejido urbano de las comunidades aledañas al Caño, considerando las necesidades de mitigación de humedales requeridas por el proyecto de dragado y canalización y por el objetivo de recuperación de la calidad de aguas y del hábitat asociado. La delimitación de la clasificación como SREP propuesta responde al reconocimiento de las particularidades físico-espaciales de las comunidades, logrando armonizar la relación eficiente entre el medio ambiente natural y el medio ambiente urbano. Los terrenos que quedan afectados por este cambio de clasificación y quedan fuera de la delimitación para SREP, se clasifican como Suelo Urbano.

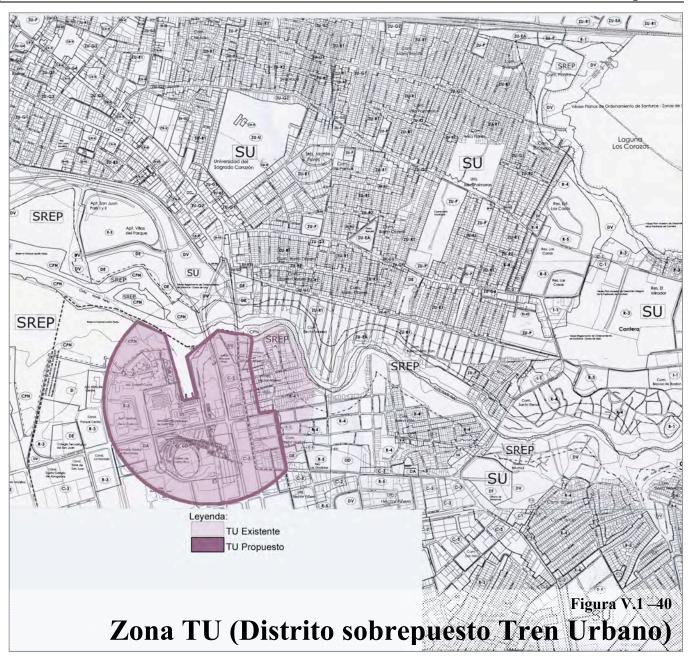
Calificación de suelos

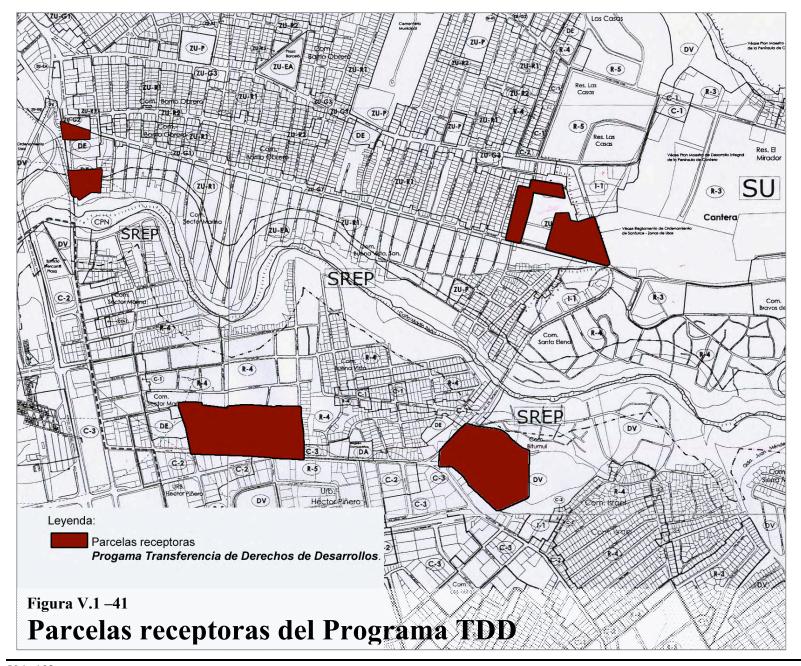
La discusión a continuación explica los cambios propuestos a los planos de ordenación que se incluyen en el "Mapa de Calificación de Suelo del Municipio Autónomo de San Juan y el Reglamento de Zonificación Especial de Santurce". Los distritos de ordenación no mencionados no se modifican, por ser cónsonos con este Plan para el Distrito.

Distritos de ordenación sobrepuestos

Distrito Sobrepuesto Tren Urbano (TU)

Cónsono con la intención del POT, expresada en el ARE 2.11 y los RIC 13, 14, 17 y 18, de preservar el carácter de las comunidades Barrio Obrero, Barrio Obrero Marina, Parada 27 y Las Monjas, se modifica la delimitación del distrito sobrepuesto TU, para intensificar el uso del suelo. Todas las parcelas que tienen un frente hacia la avenida Ponce de León permanecen bajo la calificación de distrito de ordenación sobrepuesto TU. Estas parcelas actuarán como bordes, respondiendo al contexto regional





mediante edificios multipisos de uso mixto (comercio, oficinas y vivienda). Las manzanas al interior de las comunidades quedan excluidas de esta calificación. Este cambio hace viable la concreción de las políticas rectoras y a las estrategias expuestas en este Plan. Reconoce la alta densidad poblacional que actualmente hay en el Distrito y las limitaciones que presenta la condición de los suelos.

Distritos Sobrepuestos de Redesarrollo (RD-1 y RD-2)

La designación del Distrito de Planificación del Caño Martín Peña como uno especial por la Junta de Planificación se hizo en reconocimiento de las particularidades de la estructura urbana de las comunidades y las limitaciones que las condiciones ambientales imponen para la sana convivencia de los habitantes. La densidad poblacional del Distrito, por ejemplo, es de las más altas de San Juan, reconociéndose que las características y condiciones de los suelos no son competentes, desde el punto de vista técnico, para sostener actividad urbana de densidades mayores a las existentes.

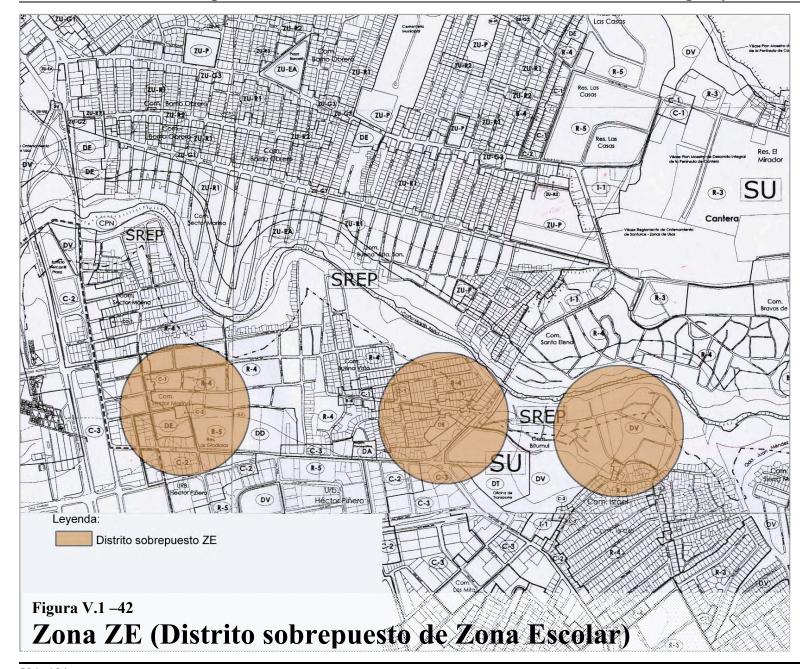
El POT establece que el propósito de los distritos RD es propiciar la densificación y rehabilitación de cascos urbanos y áreas adyacentes que requieran intervención para hacer viables usos urbanos más intensos. Las condiciones y criterios que establece el POT en la sección 10.05 b del Reglamento no corresponden con las características y particularidades que exhibe el Distrito, ni con el medio ambiente urbano que se interesa propiciar con la implantación de este Plan. A base del diagnóstico y análisis detallado que se ha desarrollado, se concluye que la aplicación de los distritos sobrepuestos RD1 y RD2 constituye una limitación que no corresponde con las particularidades del Distrito, y además impide su redesarrollo tal como es el objetivo de este Plan para el Distrito.

La aplicación estricta de un distrito sobrepuesto RD en el Distrito constituiría una limitación irrazonable y contraria a las aspiraciones de la comunidad, lo que evidentemente no es del interés público. Su efecto neto sería contrario al tipo de medio ambiente urbano que la comunidad desea alcanzar para el Distrito. Las intervenciones que este Plan propone logran los objetivos que persigue el POT al describir el distrito sobrepuesto RD, a saber "recuperar la ciudad, su espacio público, lograr una mayor accesibilidad peatonal y vehicular complementaria a los sistemas de transporte público, y crear un ambiente urbano con vitalidad y dinamismo socioeconómico y la seguridad necesaria para sus habitantes". Por tanto, este Plan del Distrito elimina la calificación como RD1 y RD2 existente.

No obstante lo anterior, la aplicación de la calificación que este Plan propone no limita o impide el que el sector pueda ser objeto de transferencias de derechos de desarrollo y del programa de bonificaciones y amenidades, cuando se justifique y éstas sean compatibles con los principios rectores que guían este Plan. Específicamente, la condición de parcela receptora bajo el Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo aplicará en los siguientes sectores del Distrito:

- Terrenos subutilizados adyacentes a las escuelas
 Albert Einstein y Haydeé Rexach.
- Terrenos públicos que ocupa el actual parque de pelota de Las Monjas.
- Terrenos públicos ocupados actualmente por la Administración de Servicios Generales.
- Terrenos ocupados actualmente por el complejo de vivienda pública Las Gladiolas.
- Parcela ubicada en la avenida Ponce de León, entre las calles Nemesio Canales y Maestro Cordero.
- Terrenos al norte y al sur de la escuela Santiago
 Iglesias Pantín, en la avenida Ponce de León.

El programa de bonificaciones y amenidades aplicará en todo el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, sujeto a que las bonificaciones que se otorguen cumplan con las políticas rectoras de este Plan, y las "Guías normativas de reforma urbana".



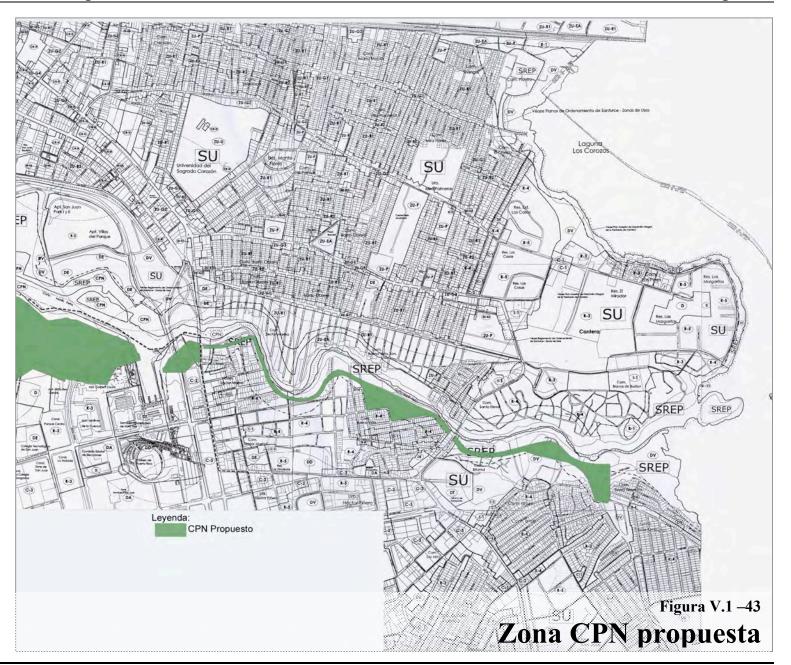
Distrito Sobrepuesto de Zona Escolar (ZE)

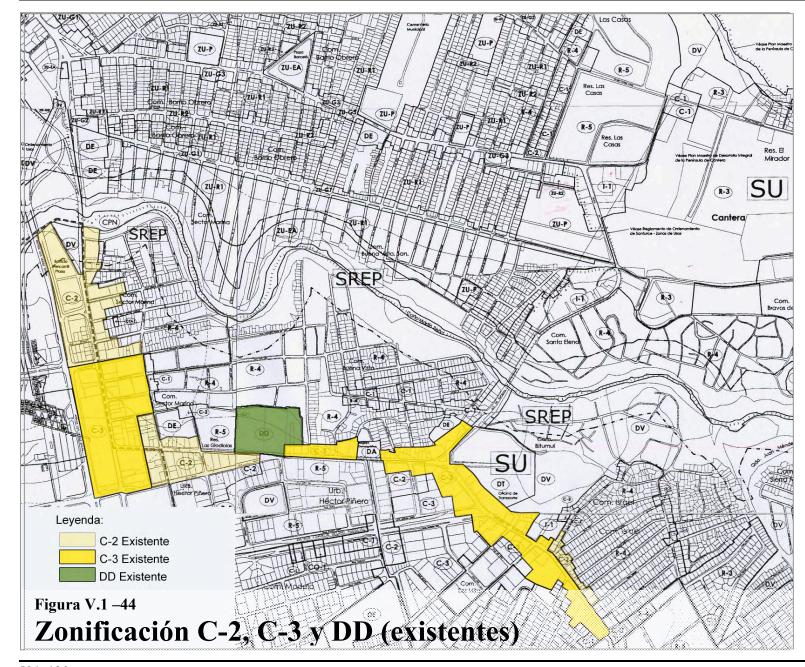
No se proponen enmiendas a la aplicabilidad de este distrito sobrepuesto en el Distrito. Se establece la salvedad de que aún no se han designado las zonas escolares, por lo que aplica la definición de la extensión de zonas escolares contenido en el Reglamento del POT.

Distritos de ordenación de aplicación general

Conservación del Patrimonio Natural (CPN)

Este Plan para el Distrito modifica la calificación de suelos CPN aplicada a al Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP), para ajustarla a la nueva delimitación del SREP.





Distritos de ordenación subyacentes

Distritos comerciales:

Para propósitos de este Plan, todas las calificaciones de distritos comerciales tienen que acompañar el uso comercial permitido, con usos de vivienda. Es decir, con esta disposición sólo se aceptarán usos mixtos en los distritos calificados como comercial, en todas sus acepciones.

Distrito comercial central intermedio (C-2)

Se modifica la zonificación vigente C-2 en la avenida Quisqueya y al este de la avenida Ponce de León, calificando esos terrenos como C-3, para permitir la tipología de edificación que se persigue. Como vía de importancia regional, la actividad comercial de la avenida Ponce de León debe ir más allá que suplir las necesidades de varios vecindarios, como establece el distrito de ordenación C-2.

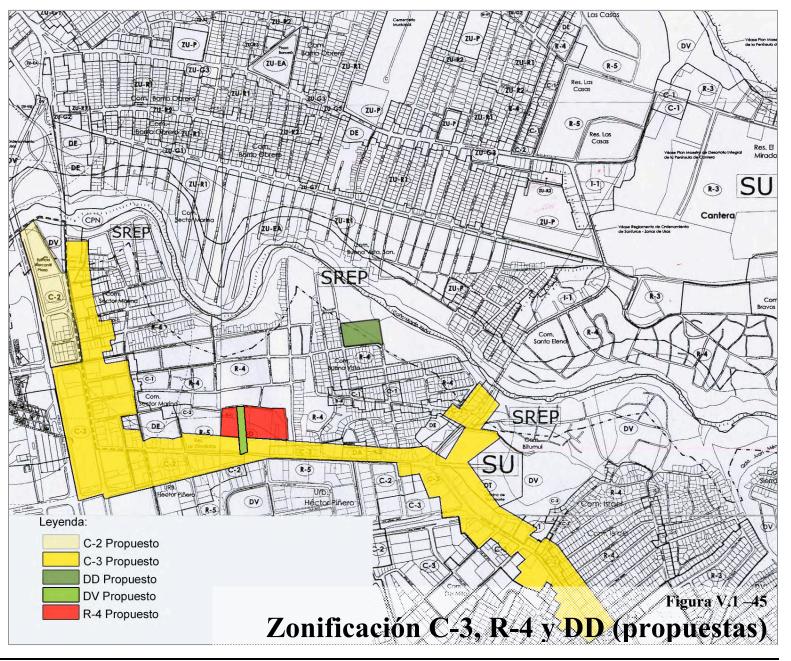
Distrito comercial central (C-3)

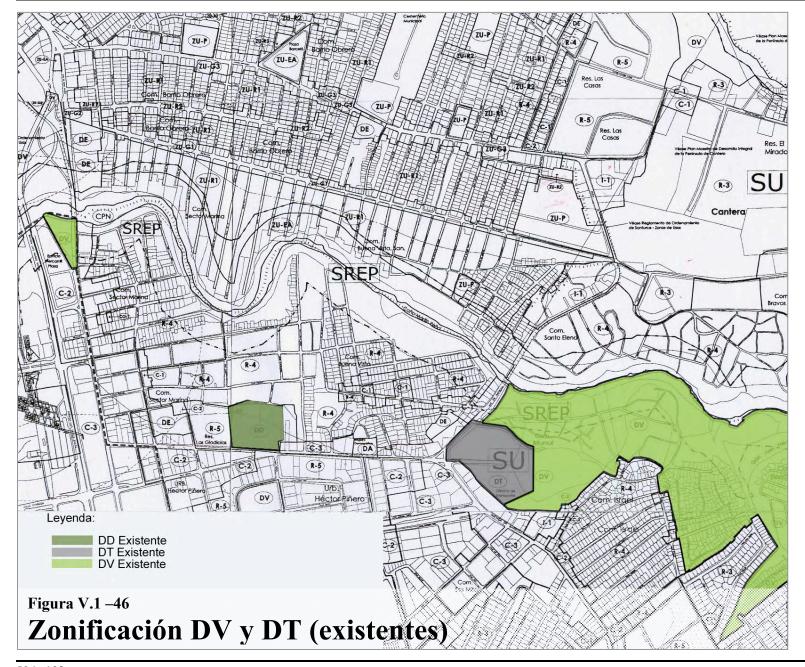
Se califican como C-3 los terrenos del lado este de la avenida Ponce de León y de la avenida Quisqueya que actualmente están zonificados como C-

2. En la avenida Quisqueya, se incluye la parte frontal de las parcelas donde ubican el residencial público Las Gladiolas y el parque de pelota de Las Monjas.

Las calles Venecia y Uruguay tienen el efecto de establecer un límite a la zona C-3, de manera que los usos residenciales prevalecientes en Las Monjas y Parada 27 no sean desplazados. Es de vital importancia que las edificaciones a lo largo de la avenida Ponce de León sigan los parámetros de edificabilidad establecidos por las Guías normativas de reforma urbana, de manera que haya una transición adecuada entre ambas zonas de ordenación.

El distrito sw ordenación C-3 se utiliza a lo largo de la avenida Barbosa, modificando la zonificación vigente C-1, DT y C-2. Esta acción reconoce el potencial de redesarrollo de esta vía y su papel como avenida de importancia regional, y sienta las bases para tipologías de edificación más homogéneas.





Distrito Comercial Liviano (CL)

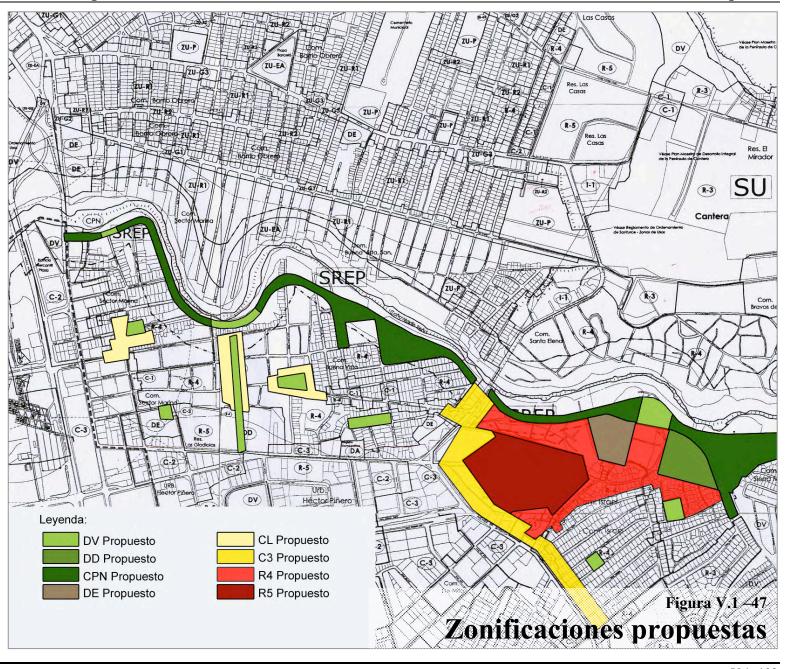
Se introduce el distrito de ordenación CL para calificar las parcelas actualmente zonificadas como R-4 que ubican alrededor de las plazas propuestas, de manera que se permitan usos comerciales selectos y armónicos con el uso residencial. El POT describe este distrito de ordenación como aplicable a "áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas comerciales cuya operación resulta de baja intensidad y tolerable para el vecindario". Este distrito de ordenación permite una altura de dos plantas, con patio frontal de 3m y sin patios laterales. Los nuevos solares que se creen bajo este distrito de ordenación deberán tener un área mínima de 400m². Para ser consecuentes con las "Guías normativas de reforma urbana", las estructuras que se desarrollen bajo esta zonificación no deberán tener patio frontal.

Distrito dotacional de recreación y deportes (DD)

Para hacer viable el redesarrollo de los terrenos que ocupa el parque de pelota y la cancha de baloncesto de Las Monjas, se modifica la zonificación vigente para calificar la parte frontal de esta parcela como C-3 y la parte posterior como R-4. A su vez, el parque de pelotas se reubica en la comunidad Buena Vista Hato Rey, a un remanente zonificado parcialmente como R-4. Se modifica esta zonificación para calificar la parcela como DD. Además, se califica como DD el terreno ocupado por el parque de pelotas de Israel-Bitumul.

Distrito dotacional de espacios abiertos (DV)

Se modifica la calificación como DV de los suelos al norte de la comunidad Israel-Bitumul, para responder a las políticas rectoras de este Plan para el Distrito. Estos terrenos están ocupados actualmente por un importante sector de esta comunidad, e incluso por el proyecto de vivienda Villas El Paraíso, el cual fue desarrollado para proveer vivienda de reemplazo a las familias que viven a las márgenes del Caño. El terreno donde se está desarrollando la segunda fase de Villas El Paraíso se califica también como DV. La nueva calificación de terrenos es R-5 para las parcelas donde ubican ambas fases de Villas



el Paraíso, R-4 para el resto de las zonas residenciales, DE para la parcela donde ubica la escuela Juanita García Peraza y DD para el parque de pelota existente. Las parcelas donde este Plan para el Distrito propone desarrollar plazas se califican como DV. Estas parcelas actualmente son zonas R-4, DD y DE.

Distrito dotacional de transportación (DT)

El solar donde ubica la Administración de Servicios Generales, actualmente calificado como DT, se rezonifica para permitir su redesarrollo y proveer vivienda de reemplazo a las familias afectadas por procesos de realojo. La parte de la parcela hacia la avenida Barbosa se califica como C-3 y el resto se califica como R-5.

Reglamento de Zonificación Especial de Santurce

Este Plan Especial provee un marco conceptual y estrategias de planificación integradas que tienen el efecto de orientar la implantación del REZS sobre el territorio del Distrito. El Plan Especial aplica y profundiza los objetivos de planificación adoptados

mediante la Ley Especial de Rehabilitación de Santurce, de 16 años de vigencia.

Este Plan para el Distrito no modifica de forma alguna las disposiciones contenidas en el RZES. Con la aprobación de este Plan para el Distrito y los procedimientos que la Junta de Planificación siga para su adopción, se modifican los planos de ordenación, para que se conviertan en instrumentos efectivos de implantación de las políticas y estrategias contenidas en este documento.

Comunidades al norte del Caño Martín Peña

Zona de uso residencial 1 (ZU-R1)

Se modifica la zonificación vigente de ZU-EA a ZU-R1 en el suelo cuya clasificación este Plan cambia de Suelo Rústico Especialmente Protegido a Suelo Urbano. Se cambia la zonificación vigente de ZU-P a ZU-R1 los terrenos asociados a la escuela Albert Einstein, con excepción de la franja que colinda con la avenida Rexach. También, la porción este de la parcela al sur de la escuela Juanita García Peraza se califica como ZU-R1, en sustitución al distrito DE.

Zona de uso residencial 2 (ZU-R2)

Se extiende la zonificación ZU-R2 vigente a ambos lados de la avenida A en Barrio Obrero Oeste, calificando de esa forma las parcelas en Barrio Obrero San Ciprián cuyos límites de propiedad se definan por la extensión de la avenida A. Esto permite la presencia de usos comerciales selectos no reñidos con el uso residencial a lo largo de esta vía. La zonificación ZU-R2 se extiende igualmente hacia el oeste, coincidiendo con el borde de la nueva delimitación del Distrito Sobrepuesto TU.

Zona de uso residencial 4 (ZU-R4)

Se cambia la zonificación ZU-R4, designada al oeste de la avenida Barbosa, por zona ZU-G3.

Zona de uso general 1 (ZU-G1)

Puesto que la avenida Rexach conectará próximamente con la Ponce de León y con la estación Intermodal de la Alternativa de Transporte Integrado (ATI), se producirán cambios en el carácter de la vía.

Además, el ensanche propuesto para la mitad este de la avenida Rexach requiere modificaciones a la

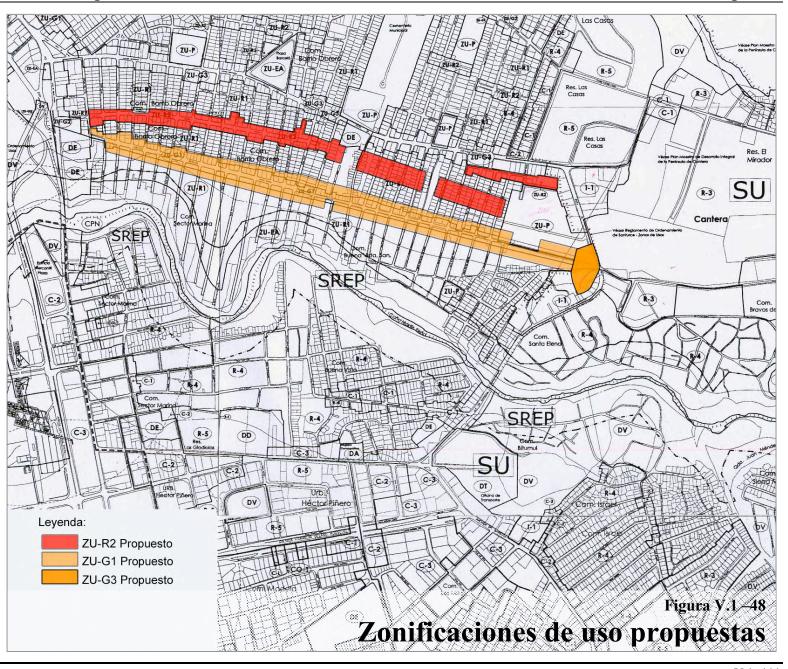
zonificación vigente. En ambos casos, se extiende la zonificación ZU-G1 para permitir su aplicación a lo largo de toda la avenida Rexach. Esto implica además el cambio de la zonificación vigente ZU-P a ZU-G1 de los terrenos asociados a la escuela Albert Einstein que que colindan con la avenida Rexach.

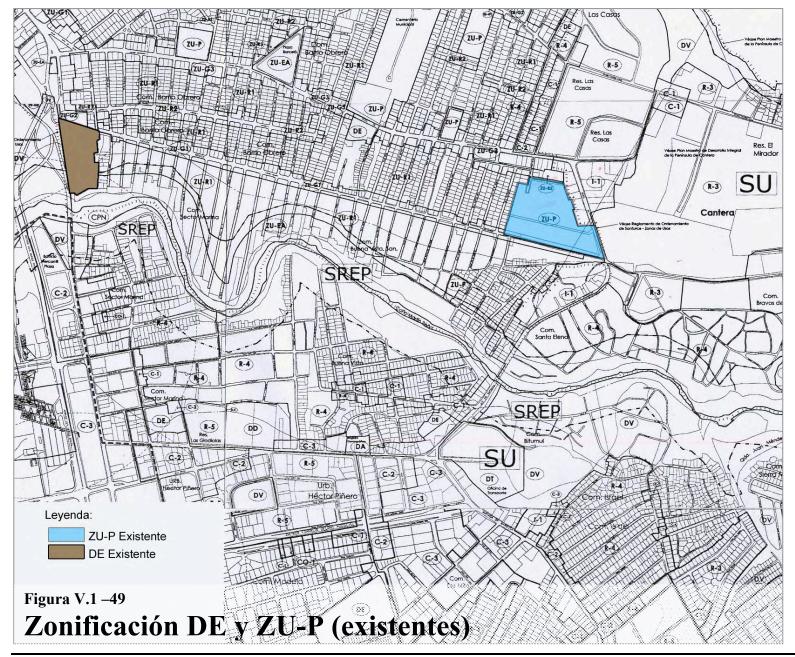
Zona de uso general 2 (ZU-G2)

La parcela al norte de la escuela Santiago Iglesias Pantín, en la avenida Ponce de León, y la porción de la parcela al sur de esta escuela con frente hacia la Ponce de León se califican como ZU-G2, en sustitución a la zonficación vigente DE.

Zona de uso general 3 (ZU-G3)

Se modifica la zonificación vigente de ZU-I1 y ZU-R4 a ZU-G3 en el segmento de la avenida Barbosa al sur de la avenida Rexach. Las manzanas que colindan con la avenida Barbosa realineada y actualmente zonificadas como ZU-R1, se rezonifican como ZU-G3.





Distrtito dotacional de equipamiento (DE)

Estos distritos identifican los equipimientos; aquellos terrenos de uso público. Se cambia de DE a ZU-G2 la parcela al norte de la escuela Santiago Iglesias Pantín y la proción de la parcela al sur de esta escuela que colinda con la avenida Ponce de León. Además, para ser consecuente con los distritos de ordenación del Reglamento de Zonificación Especial de Santurce, se modifica la calificación DE de los terrenoc de uso público, a ZU-P.

Zona de Uso de Gobierno (ZU-P)

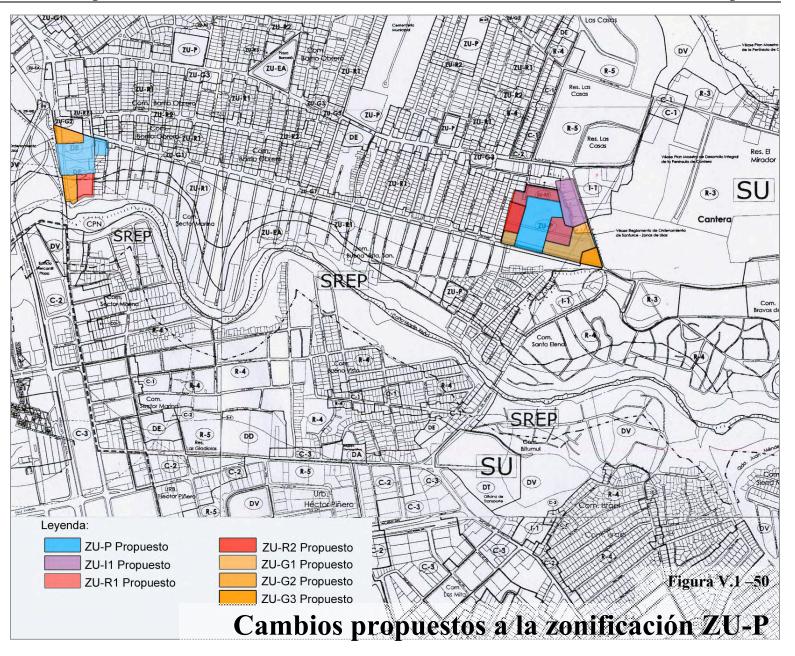
Entre otros, los terrenos donde se ubica la escuela Albert Einstein en la comunidad Barrio Obrero San Ciprián, están clasificados de esta manera. La misma establece la ocupación de los terrenos por edificios de servicios gubernamentales. Entendemos que dichos terrenos están subutilizados, por lo cual el Plan propone una nueva parcelación para lograr definir la propiedad útil de la escuela, a la vez de establecer un nuevo trazado de calles y lotes para el desarrollo de estructuras de vivienda de realojo en el

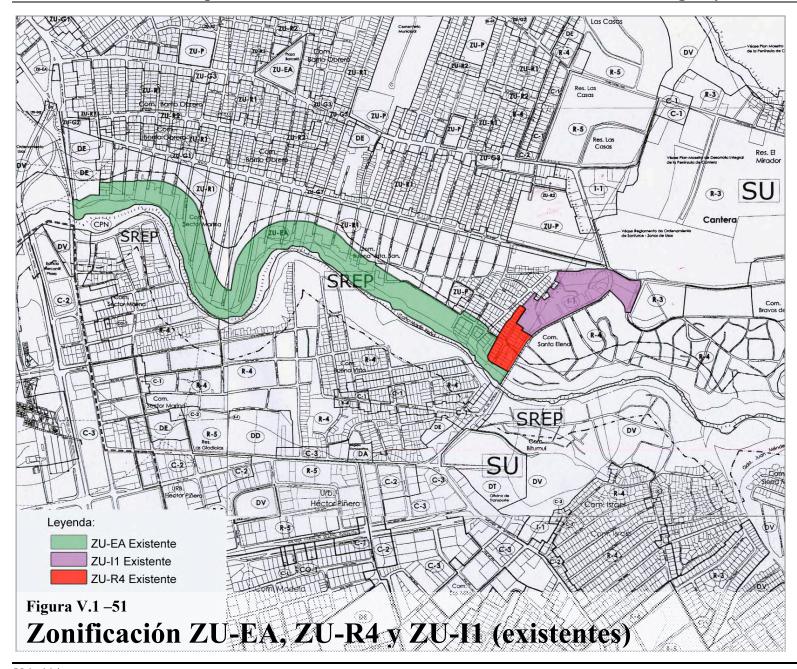
interior de la comunidad bajo las zonas ZU-R1 y ZU-R2, y de estructuras de uso mixto (residencial y comercial) a lo largo de la avenida Rexach bajo ZU-G1 y a lo largo de la avenida Barbosa bajo ZU-G3.

Todos los terrenos donde ubiquen dotaciones públicas tales como escuelas y estaciones de bombas, se califican como ZU-P. Esto modifica la calificación DE utilizada para las escuelas Santiago Iglesias Pantín y Manuel Boada, y para el terreno donde se ubicará la estación de bombas Ponce de León, en Barrio Obrero Marina.

ZU-EA (Zona de espacios abiertos)

Este Plan califica el suelo donde se propone ubicar plazas y áreas recreativas como ZU-EA. Este distrito de ordenación se utiliza para "espacios principalmente abiertos dedicados, o que puedan dedicarse, a actividades de esparcimiento, reposo y cultura". En la mayoría de los casos, esto implica un cambio de zonificación de ZU-R1 a ZU-EA. En el caso particular de Barrio Obrero, se cambia la zonificación de ZU-R2 a ZU-EA.





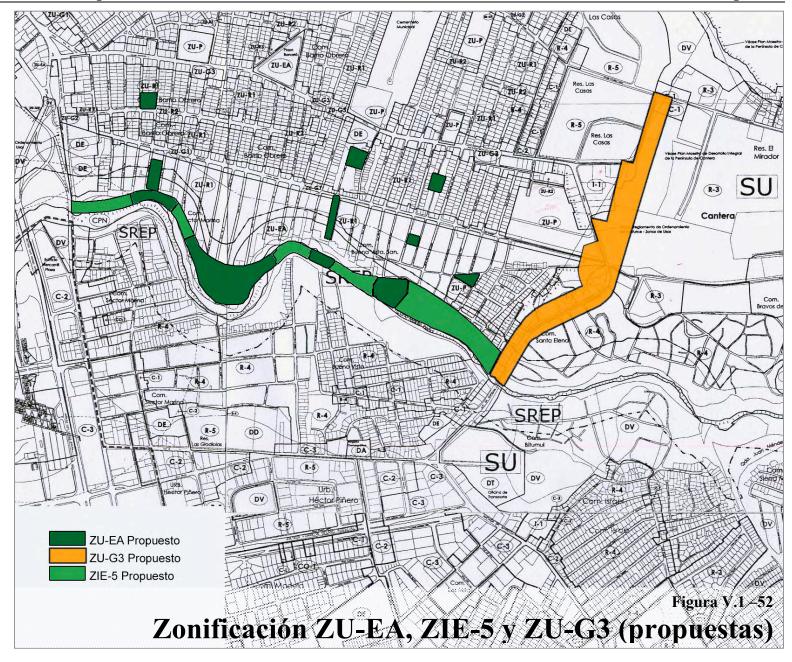
El Plan modifica además la calificación de suelos vigente como ZU-EA aplicada al Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP). Se limita la aplicación del distrito de ordenación ZU-EA a los espacios donde ubicarán las plazas de agua.

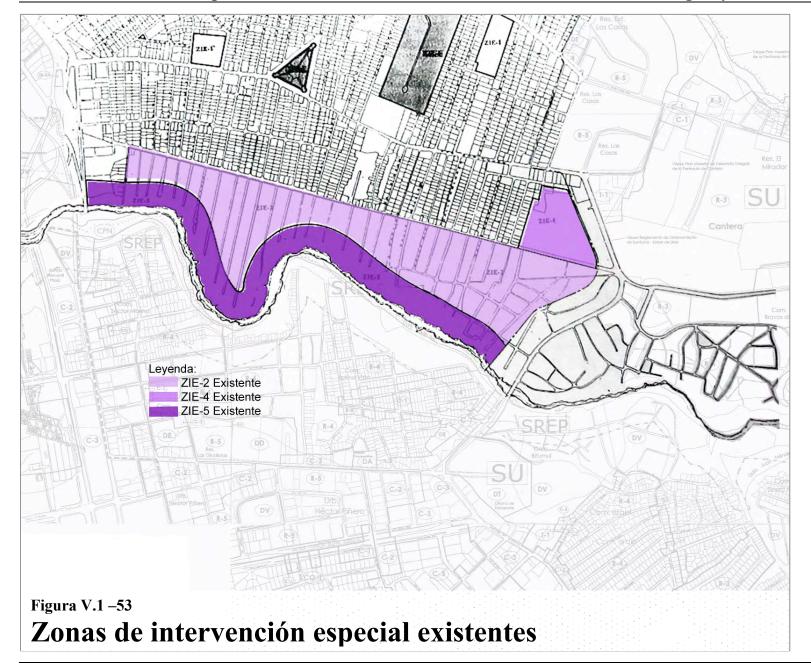
Zona de uso industrial 1 (ZU-II)

Según la reglamentación vigente, en esta zona están establecidas o pueden establecerse industrias livianas, con la salvedad de que el diseño, construcción y operación de las industrias protegerá "la salud, la seguridad y el bienestar de los residentes aledaños al sector". Una parte sustancial de los negocios que operan en la porción de la avenida Barbosa con esta calificación, actualmente no responden al uso industrial liviano, sino comercial. Los negocios que ubican en el lado oeste de la avenida Barbosa y al sur de la avenida Rexach están siendo realojados por la Autoridad de Carreteras y Transportación como parte de las obras proyectadas para la zona, entre las que se incluye la extensión y realineación de la avenida Barbosa hasta la avenida

Eduardo Conde, y el reemplazo del puente de la avenida Barbosa sobre el Caño Martín Peña. Esto implica que hay una necesidad de replantear la zonificación del área, respondiendo a las estrategias definidas por este Plan.

Este Plan para el Distrito propone el desarrollo de uso mixto a ambos lados de esta vía. Se modifica la zonificación vigente de ZU-I1 a ZU-G3, la cual responde al carácter regional de la avenida Barbosa. El segmento de la avenida Barbosa existente, al norte de la avenida Rexach, permanece como ZU-I1, con el efecto de contener la zona industrial urbana.





Zona de Mejoras y Reestructuración del Tejido Urbano (ZIE-2)

Con la adopción de este Plan, se elimina la calificación de suelos ZIE-2 de las comunidades al norte del Caño. Las propuestas contenidas en este Plan cumplen con los requerimientos que establece el Reglamento de Zonificación Especial de Santurce en el capítulo sobre Disposiciones Generales sobre Urbanizaciones o Reurbanizaciones de Áreas Extensas.

Zona de Contraste con el Entorno (ZIE-4)

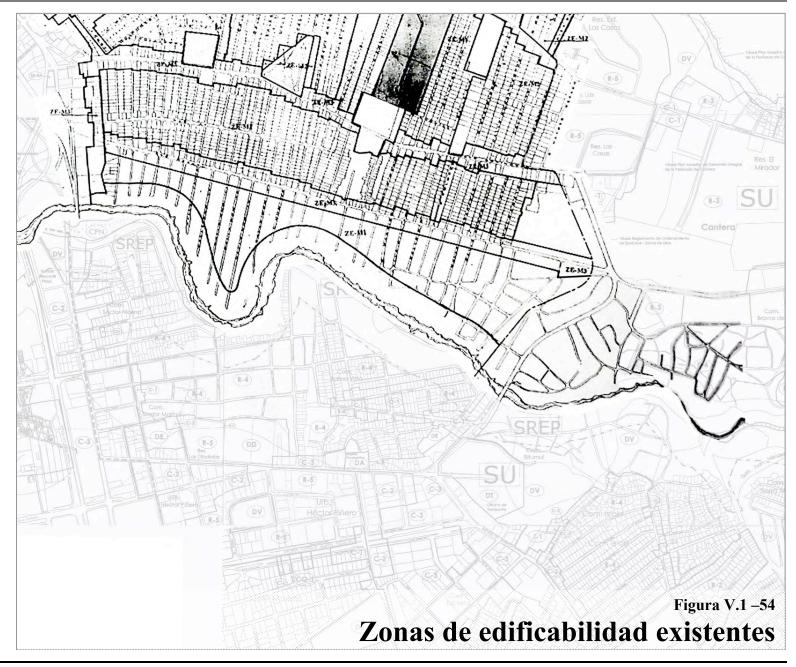
Con la adopción de este Plan, se elimina la calificación de suelos ZIE-4 en la parcela donde ubican las escuelas Albert Einstein y Haydée Rexach.

Zonas Públicas de Áreas Abiertas (ZIE-5)

Se modifica la calificación vigente como ZU-EA aplicada al SREP. Salvo donde ubicarán las plazas de agua, el suelo clasificado por este Plan como SREP se califica como ZIE-5. El Reglamento de Zonificación Especial de Santurce adoptado por el POT define este distrito de ordenación como zonas que "delimitan públicas abiertas a lo largo del Caño Martín Peña, la Laguna San José y Los Corozos, y la Bahía de San Juan. Estas zonas forman parte del paisaje verde de la ciudad, y su desarrollo potencial debe armonizar con esta condición". Para los márgenes del Caño Martín Peña, establece que la franja de conservación debe permanecer libre de estructuras.

Zonas de edificabilidad

Este Plan para el Distrito no ajusta de forma alguna el Plano de Ordenación que ilustra las zonas de edificabilidad.



V.2 DESARROLLO DE VIVIENDA

Este capítulo presenta una guía de intervención fundamentada en las políticas rectoras ya discutidas, para que los residentes del Distrito puedan lograr tener acceso a una vivienda decente, sana y segura dentro de su alcance económico, con servicios de apoyo y convivencia. La estrategia de vivienda responde a las preferencias y necesidades de los residentes del Distrito, en la medida que las limitaciones identificadas en el diagnóstico lo permiten.

La discusión se desarrolla alrededor de cinco temas principales, a saber, (a) la estrategia para proveer vivienda de reemplazo a las familias que deban ser realojadas para dar paso al dragado y canalización del Caño Martín Peña y a los proyectos de infraestructura y reforma urbana; (b) la estrategia para el desarrollo de nuevas unidades de vivienda en el Distrito; (c) los mecanismos para la financiación del desarrollo de nuevas viviendas y la rehabilitación de las existentes; (d) la estrategia para rehabilitar la vivienda existente en sitio; y, (e) los mecanismos para

potenciar la participación comunitaria en el desarrollo y rehabilitación de la vivienda.

A. EL PROCESO DE REALOJO Y LA VIVIENDA DE REEMPLAZO

En esta sección se discute la estrategia sobre el proceso de realojo y la vivienda de reemplazo, se presentan sus objetivos fundamentados en las metas y políticas rectoras, y se presentan los programas y acciones relacionadas que deben llevarse a cabo en los próximos 15 años.

La estrategia de realojo constituye uno de los elementos de mayor importancia de este Plan Especial. Según se establece en el Capítulo III, aproximadamente 2,328 unidades de vivienda serán impactas por las obras relacionadas al dragado y canalización del Caño, la infraestructura vital y las mejoras mínimas requeridas para atender otros problemas de repercusión sobre el espacio físico. Es de esperarse que el tema de realojo y las alternativas de vivienda de reemplazo sea de vital importancia para los actuales residentes del Distrito.

Según se detalla en el Capítulo IV, este Plan del Distrito persigue proveer alternativas de vivienda de reemplazo ubicadas dentro del Distrito o en áreas colindantes, para aquellas familias e individuos afectados por el proceso de realojo que interesen permanecer en el Distrito de Planificación Especial. Ninguna familia o individuo será realojado hasta que esté disponible su nueva vivienda o vivienda de reemplazo, ya sea en el Distrito o fuera del mismo.

Todas las familias/hogares a ser realojados, que tengan residencia *bonafide* en el Distrito, serán elegibles a los beneficios del Programa de Realojo que aquí se discute, independientemente de su sexo, edad, origen étnico y religión. Sólo deben poseer edad legal y ser residentes legales de los Estados Unidos para poder recibir los beneficios de los programas del sector público, tanto federal como estatal.

Este Plan del Distrito incorpora el concepto de prioridad en los casos de realojo. Respetando las preferencias y necesidades, es posible establecer un sistema de prioridades que dicte el orden en que se llevará a cabo el realojo. Se propone dar prioridad a

las personas que estén más cerca físicamente de lo que causa el desplazamiento, y las personas más afectadas por la situación que provoca el realojo¹. Es decir, las personas que deben ser realojadas como consecuencia del dragado y canalización del Caño Martín Peña, y las obras de infraestructura y vivienda asociadas, tendrían prioridad en el proceso de realojo.

El concepto de prioridad también puede aplicarse a los residentes-inquilinos al comprar o alquilar una vivienda, según sea su preferencia y capacidad económica. Los inquilinos del Distrito tendrán prioridad sobre los inquilinos que viven fuera del Distrito para alquiler un apartamento o vivienda. Hay muchos inquilinos (casi la mitad de las viviendas ocupadas) en el Distrito de Planificación Especial y algunos tienen muchos años como arrendatarios.

MARCO LEGAL

.

¹Esta propuesta recoge las recomendaciones hechas por los participantes de los grupos consultivos y el Comité Timón de Vivienda.

El proceso de adquisición y realojo se enmarca dentro de un sistema de leyes y reglamentos federales y de Puerto Rico, y debe responder siempre al derecho fundamental que tienen los ciudadanos a ser recompensados de forma justa por la adquisición de su propiedad, sean dueños residentes u ocupantes, o dueños que residen en otro lugar. La quinta enmienda de la Constitución de los Estados Unidos expresa que la propiedad privada no "será tomada para el uso público" sin una "justa compensación". La enmienda catorce, por otro lado, proporciona la protección comparable contra el abuso realizado por agencias gubernamentales del Estado.

Tanto las leyes federales como las leyes de Puerto Rico establecen un trato justo para todos los afectados, con parámetros que guían los beneficios por concepto de realojo según las condiciones o situaciones de cada familia o individuo. Sin embargo, estos parámetros varían significativamente en los proyectos financiados con fondos federales, los que están guiados por la ley federal *URA* (por sus siglas en ingles, *Uniform Relocation Act* o Ley de Realojo

Uniforme)², superando los beneficios establecidos por la legislación local.

Para atender esta situación y hacer viable la implantación del Proyecto ENLACE, el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico adoptó la Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña. Esta Ley establece, en su artículo 21, que la compensación por concepto de mudanza y realojo a los afectados por procesos de adquisición y realojo financiados con fondos del ELA, se hará según los parámetros establecidos por la ley federal *URA*.

 realojo se diseñarán con la participación activa y oportuna de los ciudadanos, y que se avisará a las familias afectadas con sensibilidad, y con suficiente tiempo de antelación.

Este marco legal se traduce en los siguientes parámetros de adquisición y realojo³:

- Todas las familias a ser realojadas, incluyendo residentes-dueños de la propiedad a adquirirse e inquilinos, así como los negocios e instituciones sin fines de lucro tienen derechos y les protege la legislación vigente y aplicable. Los derechos varían de caso a caso.
- Al dueño o dueña que vive en una casa o apartamento a ser adquirido, la ley le garantiza una compensación justa por su propiedad actual y una vivienda de reemplazo decente, segura, y sanitaria.
- Al dueño o dueña que no vive u ocupa la propiedad a ser adquirido, la ley le garantiza una compensación justa por su propiedad.

² Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970 as amended. PL.91-6646;42 U.S.C. 4601net seq.

⁴²⁻⁻⁻⁻⁻

³ Ver la carta dirigida a los residentes del Distrito que viven en la posible zona de realojo por el dragado y la franja de conservación asociada al Caño, y firmada por el Hon. Fernando E. Fagundo, Secretario del DTOP, con fecha del 8 de diciembre de 2003.

- Al inquilino o inquilina la ley le garantiza beneficios de realojo.
- El proceso de realojo y prioridad para una vivienda de reemplazo aplica para una residencia solamente, es decir, para el residente-dueño de la vivienda donde él reside y es dueño exclusivamente, independientemente si es dueño de otras viviendas en el área.

Cumplimiento con los parámetros federales para la preparación de un Plan de Realojo

Este Plan se propone responder al proceso establecido por el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos de Norteamérica (*HUD* por sus siglas en inglés) para el uso de fondos federales, anticipando la posibilidad de que haya fondos federales para el desarrollo de algunos componentes del Proyecto ENLACE, tales como la obra de dragado y canalización del Caño Martín Peña. Se persigue que, por su alcance y contenidos, este Plan Especial cumpla con los requisitos de *HUD* y que pueda adaptarse como Plan de Realojo, según definido en la *URA*.

El proceso del gobierno federal se presenta en el manual *All the Right Moves: Relocation and Tenant Assistance in HUD Programs*⁴. Este documento incluye las leyes, y reglamentos promulgados por el gobierno federal para guiar el proceso de adquisición y realojo. A continuación se discuten los pasos que requiere el gobierno federal para la fase de planificación.

El Manual *URA* identifica los elementos decisivos que deben considerarse durante la etapa de planificación del realojo. Estos son: ⁵.

 Minimizar el desplazamiento. La filosofía general de HUD requiere que los administradores de programas tomen medidas para minimizar el desplazamiento de un programa auspiciado con fondos HUD. Este Plan del Distrito tiene como meta fundamental evitar el desplazamiento a corto y largo plazo de las comunidades, ya sea como

- *Impacto presupuestario*. La planificación es fundamental para asegurar que habrá fondos disponibles para cumplir con todos los requisitos de adquisición y realojo. Esto implica que se deben identificar los costos de realojo y las fuentes de financiación. El Manual *URA* establece que "No hay reglas que determinen si los costos de realojo serían provenientes de fondos públicos o privados; las reglas requieren solamente que proyectos auspiciados con fondos federales cumplan con los requisitos del *URA* y Sección 104(d)⁶.
- Coordinación. El proyecto debe incorporar medidas para coordinar y facilitar la interacción entre agencias gubernamentales, grupos comunitarios y personas afectadas por realojo.
 Como se ha señalado en la discusión sobre la metodología utilizada durante la preparación de este Plan del Distrito, el proceso de planificación

Programs, (El Manual URA). Washington, D.C. 2002

resultado del realojo o de procesos de "gentrificación".

⁴ U.S. Department of Housing and Urban Development (*HUD*), *All the Right Moves: Relocation and Tenant Assistance in HUD*

⁵ Ibid. pág. 1-5 a 1-8

- participativa desarrollado cumple plenamente con este requerimiento. Es importante continuar utilizando este enfoque en las etapas posteriores.
- Consultas con propietarios y residentes. HUD recomienda realizar consultas con los propietarios y residentes de las estructuras afectadas en las fases iniciales del proceso para facilitar el proceso del realojo. Las reuniones se deben llevar a cabo en un lugar accesible para todos los participantes. Nuevamente, el proceso de elaboración de este Plan del Distrito cumple con este requerimiento. Las múltiples actividades de participación ciudadana se llevaron a cabo en lugares accesibles a los potenciales afectados. Se deben seguir utilizando mecanismos para fomentar la interacción y retroalimentación de los propietarios y residentes.
- Banco de información adecuada de residentes. Un plan de realojo requiere información sobre las familias y hogares a ser desplazados. El Censo de Población y Vivienda y el Censo de Negocios, ambos efectuados en el 2002 como parte del

- Proyecto ENLACE cumplen con esta recomendación. Asimismo, el artículo 22 de la Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña dispone que se actualizará el registro de residentes y negocios realizado como parte del Censo 2002.
- Determinación de necesidades de recursos. HUD recomienda que durante la etapa de planificación se deben analizar los siguientes asuntos para anticipar la acción futura de realojo:
 - Políticas públicas aplicables de realojo. Las políticas rectoras de este Plan, expuesto en Capítulo IV, junto a la política pública que establece la Ley # 489, Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, cumplen con este punto.
 - 2. Necesidades de personal. La Ley # 489 establece los parámetros organizativos y requiere el reclutamiento de personal capacitado.
 - 3. Adiestramiento y capacitación. Se atiende en este Capítulo.

- 4. Oferta y costo de unidades de vivienda comparados con los costos del programa y proyectos.
- 5. Disponibilidad de servicios sociales para ayudar a las personas con necesidades especiales. Este punto se atiende en la estrategia de desarrollo socioeconómica que forma parte de este Plan del Distrito.
- 6. Preparar una encuesta en el área de posible realojo para determinar el número de hogares a instalar en un nuevo lugar, número de negocios y organizaciones sin fines de lucro a realojarse y la necesidad de recursos de apoyo. El Censo 2002 establece la base de información para el área afectada por el realojo.
- 7. Coordinación de Desarrollo y Realojo. *HUD* recomienda establecer un itinerario de las etapas viables para realizar el realojo, especialmente en el caso de propiedades ocupadas. Los reglamentos establecen que los residentes no están obligados a mudarse hasta

que obtengan una unidad de vivienda comparable.

Preparación del Plan de Realojo. Como requisito para recibir y utilizar fondos de HUD para un área reconocida por esa agencia como un "Área de Realojo", es necesario definir "El Proyecto" y su "Área de Realojo", y preparar un plan de realojo que sea un documento público. Este Plan establece el Distrito que cumple con este requisito.

PROGRAMA DE ADQUISICIÓN Y REALOJO

El Programa de Adquisición y Realojo que se discute a continuación considera los elementos de orientación a los afectados, las preferencias y alternativas para una vivienda de reemplazo, la atención a hogares con personas que tienen necesidades especiales, el realojo a viviendas ubicadas fuera del Distrito y la vivienda temporera.

Objetivos de la estrategia

A base del marco legal que cobija al Distrito y las políticas rectoras de este Plan, se han identificado los siguientes objetivos para la estrategia de realojo:

- Respetar las preferencias de las familias e individuos en la selección del lugar donde serán realojadas.
- Acomodar a las familias e individuos según su composición, características particulares y necesidades futuras.
- Atender a las familias e individuos con necesidades especiales.
- Efectuar el proceso de adquisición y realojo de tal manera que se minimice el desplazamiento involuntario fuera del Distrito.
- Mantener la cohesión comunitaria hasta el máximo posible, reubicando las familias a sitios lo más cercano posible a sus antiguos vecinos.
- Definir los momentos de participación ciudadana en el proceso de realojo en todo momento, desde el inicio del proceso (intervención para iniciar el dragado y limpieza del Caño) hasta el final (comunidades revitalizadas).
- Proveer mecanismos, tal como un Comité de Residentes, para velar por los derechos de los residentes y facilitar el proceso de realojo.

- Proveer orientación, consejería y asistencia técnica a las familias e individuos en todo momento del proceso de realojo.
- Coordinar el proceso de realojo con una relación estrecha la implantación de los programas y proyectos recomendados por este Plan del Distrito, tales como las obras de infraestructura y mejoras permanentes.
- Consolidar, según sea posible, los procesos de adquisición y realojo mediante la entidad a cargo de la implantación de este Plan, de manera que se provean servicios directos, accesibles y uniformes a las familias e individuos afectados.

Orientación a los afectados

Es la práctica de todo proceso de realojo que exista un proceso de orientación a las familias afectadas. Este proceso debe llevarse a cabo con sensibilidad hacia los afectados, y con suficiente tiempo de antelación para que la familia pueda prepararse emocionalmente, actualizar sus documentos y llevar a cabo la mudanza. Esto incluye

visitas a las familias e individuos a realojar para explicarle el procedimiento, incluyendo lo siguiente:

- Explicar el proyecto que genera la necesidad de adquisición de la propiedad y realojo de sus ocupantes, y explicar el proceso y los derechos y responsabilidades de los afectados.
- Presentar las opciones de realojo.
- Solicitar información sobre cada familia/hogar residente en la propiedad.
- Explicar los servicios que se le proveerá a la familia/hogar durante el proceso de realojo.
- Informar que la familia/hogar no tendrá que reubicarse hasta que se cumpla con el procedimiento.
- Entregar una notificación por escrito a todas las familias o individuos, indicando que serán realojados. Todas las notificaciones serán entregadas al jefe o jefa del hogar, o a su delegado, quien debe hacer constar que lo recibió.

Para facilitar este proceso, todos los documentos de orientación a los afectados deben estar

disponibles en las oficinas de campo de las entidades a cargo.

Preferencias y opciones de realojo

El proceso de realojo en el Caño Martín Peña es particularmente complejo, tanto por su magnitud como porque requiere satisfacer las necesidades y preferencias de los afectados, y persigue minimizar la desintegración y desplazamiento de comunidades y vecindarios. Tomará alrededor de quince años en completarse.

Como hemos discutido, es importante orientar a las familias con respecto a las opciones de vivienda de reemplazo disponibles. Las necesidades particulares de cada familia/hogar varían, por lo que es vital identificar distintas soluciones. Podemos distinguir dos grandes categorías de opciones de realojo:

- Realojo en la comunidad o en el Distrito, a una en vivienda decente, segura, sanitaria y económicamente asequible, según la preferencia y capacidad económica de la familia / hogar.

Realojo fuera de su comunidad y área de estudio, si es la preferencia de la familia / hogar, en vivienda decente, segura, sanitaria y económicamente asequible

Con el propósito de identificar las preferencias de realojo y diseñar un programa que se adapte, en lo posible, a ellas, el Censo 2002 efectuado como parte del Proyecto ENLACE incluyó preguntas sobre este tema. Estos datos permiten que la estrategia de vivienda responda tanto a las necesidades como a las preferencias de los residentes del Distrito.

En las reuniones de los grupos consultivos y en otras actividades de consulta a las comunidades, la mayoría de los participantes expresaron su preferencia de quedarse en sus comunidades. Sin embargo, el Censo 2002 reflejó que, de enfrentar un proceso de realojo, un promedio de 37% de los residentes prefiere quedarse en el Distrito, mientras el 63% prefiere mudarse a otro lugar en el Área Metropolitana de San Juan. (Ver Tabla V.2.1.) Aproximadamente una tercera parte de los residentes que viven tanto en el área impactada por el dragado como en otros sectores

Tabla V. 2. 1. Preferencia de permanecer en el Distrito ante proceso de realojo, por comunidad (orden ascendente)

Preferencia	Promedio del Distrito	Buena Vista Hato Rey	Pda. 27	Israel- Bitumul	Las Monjas	Barrio Obrero	Bo. Obrero Marina	Buena Vista Santurce
Dentro del Distrito	37.2%	23.8%	27.8%	25.1%	28.8%	31.4%	51.3%	74.1%

Fuente: Los resultados provienen de los datos del Censo Caño 2002, Estudios Técnicos, Inc.

Pregunta: "Suponga que tuviera que mudarse como parte de un proceso de realojo de familias, ¿a qué lugar (pueblo, sector, barrio, comunidad), si alguno, le gustaría mudarse?

del Distrito, prefieren una vivienda de reemplazo en el área de estudio. De los hogares que viven en el área posiblemente afectada por el dragado, el 38.6% respondió que quieren permanecer en el Distrito. Ver Tabla V.2.2. De los hogares que viven en otros sectores, el 30.2% respondió que desea quedarse en el Distrito.

Por ende, al determinar la oferta de vivienda de reemplazo que se va a suplir dentro del Distrito se debe considerar que, evidentemente, un porcentaje importante de los hogares estaría dispuesto a, o preferiría buscar una opción de realojo en otra parte del Área Metropolitana de San Juan.

Se han identificado las siguientes opciones de vivienda de reemplazo en el área de estudio:

- Vivienda de nueva construcción para compra
- Vivienda de nueva construcción para alquiler
- Vivienda rehabilitada para comprar
- Vivienda rehabilitada para alquilar
- Vivienda disponible para la venta

Considerando las necesidades de vivienda establecidas utilizando los datos del Censo 2002, la mayor parte de las unidades de vivienda a construirse tendrán 1, 2 y 3 dormitorios. Estas unidades de vivienda estarán disponibles a las familias/hogares de acuerdo a la información que éstas ofrezcan en el estudio socioeconómico. También se proveerán

unidades de vivienda para personas de edad avanzada e incapacitados, y para familias de mayor tamaño. Para reducir el problema de hacinamiento dentro de las estructuras de vivienda, se propone la construcción de suficientes unidades de un dormitorio para personas solas y familias pequeñas.

La participación de las organizaciones de base comunitaria es esencial para establecer el orden de prioridad que se seguirá en el proceso de realojo. En el caso de una familia/hogar que tenga que desalojar su vivienda actual y la vivienda de reemplazo no esté terminada o disponible, la familia/hogar no perderá su

Tabla V.2.2. Preferencia de realojo de los residentes que viven en el área impactada por el dragado y en otros sectores del Distrito

Deseo de lugar para vivir	Residentes dentro del área del dragado (%)	Residentes fuera del área del dragado (%)
Dentro del Distrito	38.6%	30.2%
Fuera del Distrito	53.6%	59.6%
No sabe / no contesta	7.8%	10.2%
Total	100%	100%

Fuente: Censo 2002, Banco de Datos

prioridad. Además, se les debe dar prioridad de acceso a una vivienda de reemplazo a los inquilinos que viven dentro del Distrito. sobre los que se encuentran viviendo fuera de éste.

Preferencias sobre la tipología de la vivienda de reemplazo

El tipo de vivienda que preferirían los residentes del Distrito de encarar un proceso de realojo es la casa unifamiliar. Como parte del Censo 2002, se les mostró a los encuestados cuatro tipos distintos de viviendas, a saber, la casa unifamiliar, la vivienda en hilera o townhouse, la unidad de vivienda en edificios de apartamientos de hasta cuatro pisos sin ascensor o walk Ups, y la vivienda en edificios multipisos. El 94.1% optó para la casa unifamiliar. Las otras tres alternativas recibieron poca aceptación, con la casa en hilera o townhouse seleccionado por 2.9%, y 1.4% seleccionaron multipisos, y un 1.6% optaron para walk ups. Ver Figura V.2.1.

Sin embargo, cuando se le pidió a los residentes que identificaran su segunda opción, el 72.1% de los entrevistados prefirió las casas en hilera

(townhouses). Le siguieron los walk ups con un 15.9%, la casa individual con un 6.8% y los edificios multipisos con un 5.1%. En ambos casos, los edificios multipisos fueron la opción menos preferida. Ver figura V.2.2.

En años anteriores la construcción de edificios de gran altura era símbolo de una gran economía, pero este tipo de proyectos para proveer viviendas pública fracasó, y muchos edificios fueron demolidos ya que no tomaban en consideración los aspectos humanos, como el respeto a la individualidad y la autoestima

Figura V.2.1. **Tipo de vivienda** preferida, primera opción

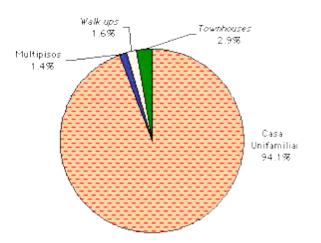
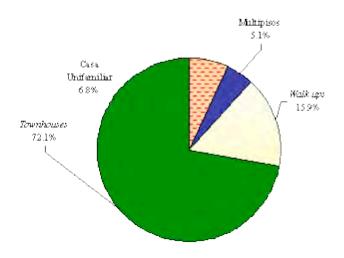


Figura V.2.2. **Tipo de vivienda preferida, segunda opción**

V.2. Desarrollo de Vivienda



personal, elementos críticos para cualquier tipo de vivienda. Algunos ejemplos en Puerto Rico incluyen Las Acacias en Puerto de Tierra y Villa Panamericana en Carolina. Se propone la demolición de Las Gladiolas en Las Monjas por ser un residencial público no funcional.

Es significativo para el diseño del programa de realojo que, aunque la casa unifamiliar haya sido la primera opción, hay una aceptación para las casas en hileras, townhouses. En las actividades de planificación participativa se ha discutido la necesidad de construir nueva vivienda tipo duplex y en hileras debido a la escasez de terreno. Es posible rehabilitar casas unifamiliares existentes en el Distrito. El comentario más común de los residentes es que no desean vivir en lugares que se asemejen a los residenciales públicos. La calidad arquitectónica del diseño de la nueva vivienda es crucial para atender esta preocupación.

Las <u>Guías normativas de reforma urbana</u> contenidas en este Plan del Distrito proyectan una combinación de tipos de vivienda para los nuevos desarrollos, que incluye viviendas en hilera, *duplex* y edificios de apartamientos de entre tres y cuatro pisos. El tipo de vivienda debe conformarse a las características y escala del Distrito y la escala, de forma que refleje el concepto de "hogar propio". También el diseño debería ser compatible para que puedan ser administrados y mantenidos por los residentes.

Hogares con necesidades especiales y vivienda con servicios de apoyo.

Este Plan del Distrito persigue proveer trato igual para todos los residentes a ser realojados. Hay personas que tienen unas necesidades particulares a las que se les debe prestar una atención especial o asignarle prioridad. Estos grupos incluyen:

- Personas mayores de 65 años, y especialmente las que viven solas;
- Personas con impedimentos;
- Madres solteras con niños menores de 18 años; y
- Personas deambulando por las calles.

Para satisfacer las necesidades especiales de esta población, se pueden tomar medidas tales como las siguientes:

- Reubicarlas cerca de las rutas del transporte colectivo, para facilitar su acceso a los servicios sociales que les apoyan.
- Construir de instalaciones especializadas como un centro de cuidado de niños o una égida para personas de edad avanzada. El desarrollo de estas instalaciones de cuidado y otros servicios pueden

- servir como alternativas para la creación de empleos en la comunidad, siempre respetando la escala de la comunidad.
- Elaborar guías para responder a las consideraciones especiales para las familias con niños de edad escolar, de modo que puedan ubicarse cerca de los planteles escolares.

Las nuevas viviendas a construirse en proyectos de 12 o más unidades proveerá una de ellas para las personas con impedimentos, de acuerdo con las leyes federales y estatales.

Vivienda asistida para personas de edad avanzada

El 13.4% de los residentes del Distrito tienen 65 años o más. De ellos, un 32.6% viven solas. Por tanto, la necesidad de brindarles a estas personas vivienda con servicios de apoyo y que sean asequibles es crucial para el área. Como programa significativo se propone establecer en cada comunidad, un centro de vivienda con servicios de apoyo para las personas de edad avanzada, o "Villa de Oro", a ubicarse en los espacios céntricos, que se especifican en el Capítulo VI. Este Plan designa un mínimo de 10% de las

unidades construidas o rehabilitadas, asequibles y subsidiadas con servicios de apoyo a las personas de edad avanzada del Distrito.

La Federación Americana de Vivienda de Apoyo define vivienda asistida o de apoyo de la siguiente manera:

"Una combinación especial de vivienda, servicios de apoyo, asistencia personalizada y cuidado de la salud diseñados para responder a las necesidades individuales de aquellos que necesitan asistencia con las actividades del diario vivir y las actividades instrumentales cotidianas. Los servicios de apoyo están disponibles las 24 horas, para atender las necesidades rutinarias y las necesidades inesperadas, de tal forma que promueva la máxima dignidad e independencia para cada residente e incluye la familia del residente, los vecinos y amigos".

Encuestas hechas a las personas de edad avanzada sobre su preferencia de la vivienda, revelan

que la mayoría prefiere vivir en un escenario residencial por dos razones: el ambiente y la escala de la vivienda. La mayoría de los residentes prefieren permanecer integrados en la comunidad en vez de un aislamiento segregado por grupos de edad. Desde el punto de vista de la comunidad, es beneficioso mantener a los viejos y viejas cerca del vecindario, iglesias y amigos. Esto ofrece una oportunidad significativa de estabilizar el contexto social comunitario. Facilita a las personas de edad avanzada el conservar su círculo social, en su propia comunidad, y les ayuda a mantener su sentido de identidad

Por ende, la vivienda con servicios de apoyo le provee a la comunidad soluciones económicas y apropiadas para los envejecientes. Además, el tipo de estructura a escala residencial (no institucional) es más respetuoso de la revitalización y reformación de la comunidad que se propone este Plan.

La administración y gerencia de estas viviendas de apoyo podría ser flexible y los propios residentes organizados pueden proveer apoyo a sus vecinos utilizando sus intereses y capacidades para

servirles en el mismo complejo de vivienda. Tomar ventaja de las destrezas y conocimientos de los residentes permitiría expandir el alcance de los ofrecimientos programáticos. La incorporación de servicios brindados por los mismos residentes puede reducir los costos operacionales, y de esta forma hacer el complejo de vivienda más económico para todos. Además, las personas de edad avanzada son un recurso confiable de voluntarios comunitarios y apoyo. Un ejemplo es el empleo de los envejecientes para el cuidado de los niños.

Poner atención a los detalles de gerencia y operación temprana en el proceso de desarrollo crea oportunidades para dividendos sustanciales durante la vida de los proyectos de vivienda con servicios de apoyo. Los diseños arquitectónicos flexibles, que respondan a las necesidades cambiantes de los residentes, pueden proveer un servicio costo-efectivo.

La vivienda de apoyo de escala humana ha probado ser económica, sirviendo de 8 a 20 unidades en una estructura que arquitectónicamente sea más residencial que institucional. El desarrollo de

⁷ Chambliss, B. *Creating Community-Based Assisted Living Housing*. Rural Community Assistance Corporation, CA, 1998

proyectos de vivienda para personas de edad avanzada que se asemeja a los edificios de la comunidad, en tamaño, apariencia y a la vez no causa mucho tránsito en la comunidad, elimina la oposición de la comunidad.

Las consideraciones para diseñar vivienda de apoyo a los envejecientes también aplican al diseño de proyectos de vivienda para otros grupos de la población en necesidad de vivienda, usando como criterios como una escala pequeña y ubicación apropiada.

Realojo fuera del Distrito

Para orientar el realojo de personas y familias que quieran realojarse fuera del Distrito, se deben considerar las siguientes guías:

- Aprovechar las obras de revitalización en los centros urbanos, como el de Río Piedras y Santurce, para proveer viviendas asequibles para el realojo de residentes en estas zonas.
- Identificar solares vacíos y vivienda para la venta en áreas cercanas, tales como Villa Palmeras.

- Coordinar con las instituciones bancarias especializadas en hipotecas para adquirir viviendas reposeídas en el Area Metropolitana.
- Ofrecer certificados (vouchers) del programa federal de Sección 8 a un porcentaje de familias que prefieran mudarse a otro lugar en el Área Metropolitana de San Juan.

La vivienda temporera

Es probable que, apenas haya un esfuerzo para coordinar el proceso de desarrollo de vivienda y el proceso de adquisición y realojo, surjan casos de familias/hogares que deban ser realojados sin tener la vivienda de reemplazo lista para mudarse en el Distrito. En otros casos, será necesario que el ocupante de una vivienda que vaya a ser rehabilitada tenga que desalojar la unidad temporeramente, especialmente en la situación de la rehabilitación sustancial o mayor. Por tanto, es importante identificar las opciones de vivienda temporera que puedan surgir en o cerca del Distrito.

Una opción pudiera ser la utilización de las cerca de sesenta unidades de vivienda a desarrollarse



Viviendas en necesidad de intervención

en los terrenos de la Escuela Albert Einstein. Una segunda opción es parte de las más de 200 unidades de vivienda a desarrollarse próximo al proyecto Las Gladiolas. Después de que termine la demanda por vivienda temporera, estas unidades deberán ser reparadas para ser eventualmente vendidas o alquiladas.

El Departamento de la Vivienda ha recomendado que "en los casos en que se amerite, las familias participantes deberán ejercer como primera opción el realojo con sus familiares". Otra alternativa sería ofrecer la opción de alquiler en la casa de un vecino, con fondos disponibles por medio del programa de adquisición y realojo, o sea gastos sufragados por el sector público.

B. ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO DE NUEVA VIVIENDA

42-

⁸Departamento de la Vivienda, "Reglamento para la Rehabilitación y Desarrollo de Viviendas en Nuestras Comunidades Especiales". oct. 2003.

El propósito de la estrategia del desarrollo de la nueva vivienda es delinear las intervenciones más adecuadas y apropiadas para proveer y construir nuevas unidades de vivienda dentro de las condiciones limitantes y las oportunidades que se encuentran en el Distrito de Planificación Especial. Entre las limitaciones se debe mencionar la falta de terreno vacante en el Distrito, las difíciles condiciones del suelo, la alta densidad poblacional prevaleciente y la falta de ingresos suficientes de las familias y individuos disponibles para dedicar a la vivienda. Entre las oportunidades, se deben mencionar la tradición del Distrito como sector residencial para la clase obrera, la existencia de edificios abandonados y solares con ruinas y escombros dónde construir nueva vivienda, y la abundancia de estructuras de un piso donde pudiera construirse una segunda planta.

Esta estrategia responde a las metas y respetar la escala deseada de intervención, el tipo de vivienda preferido por los residentes del Distrito y los protagonistas o grupos de interés que estarían a cargo del desarrollo para usos principalmente residenciales.

Se fundamenta en las políticas rectoras discutidas en el Capítulo IV.

La estrategia de vivienda es fundamental para detener y controlar el deterioro del Distrito. Este Plan utiliza todos los recursos y oportunidades que existen en el Distrito para aumentar la vivienda asequible a los hogares de bajos ingresos, debido a la escasez del terreno vacante para el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda.

El Plan del Distrito persigue la remoción de las barreras para poder obtener seguros sobre la propiedad asequible, proveer oportunidades para los hogares de bajos ingresos de adquirir una unidad propia mediante el esfuerzo propio, y expandir la viabilidad de las opciones para poder convertirse en propietarios de una vivienda mediante alternativas tales son las cooperativas.

Se identifican opciones de vivienda tanto para dueños residentes como para los inquilinos, considerando que éstos últimos constituyen la mitad de los hogares (49%), aumentando las oportunidades de convertir en dueños de una vivienda a los

residentes que deseen permanecer en el Distrito, mediante la remoción de las barreras para comprar vivienda y la provisión de adiestramiento y consejería para posibles compradores de propiedades. Además, se identifican mecanismos o programas de asistencia a las familias que alquilan su vivienda y necesitan subsidios para cumplir con los pagos mensuales, al igual que proveer subsidios para los dueños que los necesitan.

PROGRAMA DE DESARROLLO DE NUEVA VIVIENDA

Los objetivos del programa

Los objetivos principales del Programa de desarrollo de nueva vivienda son los siguientes:

- Coordinar e integrar la mayor cantidad de recursos de manera que el proceso de desarrollo y construcción de la vivienda sea ágil.
- Integrar el sector público (gobierno federal, central y municipal), el sector privado, las comunidades, organizaciones sin fines de lucro y fundaciones en el esfuerzo del desarrollo de vivienda.

- Maximizar las oportunidades existentes para construir nuevas viviendas, utilizando los solares vacíos, y los solares con ruinas y escombros y edificios abandonados.
- Involucrar a las comunidades y sus líderes de forma consecuente, desde el inicio del proceso de desarrollo de vivienda.
- Atemperar el tipo de vivienda a construirse, el número de pisos y el número de unidades por piso a los parámetros establecidos en las <u>Guías normativas de reforma urbana</u> de este Plan Especial y a las condiciones del suelo.
- Utilizar las oportunidades que presentan terrenos colindantes al Distrito para construir vivienda de interés social para realojo.
- Completar estudios preliminares de pre-desarrollo (suelos, ambientales, financiación, clientela) antes de proceder con diseños y gestiones particulares.

A continuación se presenta una descripción general de los cuatro componentes principales de esta estrategia. El grado de éxito en su implantación dependerá de los estudios posteriores para cada proyecto y el grado de compromiso de la comunidad, el gobierno y el sector privado para lograr el desarrollo de viviendas compatible con las capacidades económicas de las familias e individuos a ser realojadas.

Proyectos de usos mixtos e ingresos mixtos en los terrenos de mayor tamaño

En el Distrito hay muy pocas oportunidades para el desarrollo de proyectos de gran escala, relativo al contexto. Los parámetros de construcción aplicables a este tipo de proyectos se discuten como parte de las Guías normativas de reforma urbana.

Los terrenos de mayor tamaño en el Distrito son los siguientes:

- Parque de pelota en la comunidad Las Monjas, al norte de la avenida Quisqueya.
- Redesarrollo del terreno que ocupa el proyecto de vivienda pública Las Gladiolas
- Solar ubicado en la avenida Ponce de León, contiguo al Caño Martín Peña, en la comunidad Barrio Obrero Marina.

- Urbanización de los terrenos subutilizados de las Escuela Albert Einstein.
- Solar que actualmente ocupa la Administración de Servicios Generales, avenida Barbosa, comunidad Israel-Bitumul.
- Solar ubicado en la avenida Ponce de León, aledaño al Teatro Coribantes.
- Terrenos en la Zona de Influencia de las Estaciones del Tren Urbano

La falta de terrenos en el Distrito hace imperativo que los terrenos disponibles suplan oportunidad para desarrollar proyectos con unidades de vivienda para acomodar familias en necesidad de realojo. Además, el desarrollo de nueva vivienda en los terrenos de mayor tamaño que se han identificado sirve de motor para impulsar la implantación del resto de las estrategias contenidas en este Plan, incluyendo las de vivienda.

Existen además oportunidades para el desarrollo de vivienda de reemplazo en terrenos cercanos al Distrito. Estos se caracterizan en general por tener mejores condiciones de subsuelo. Por

ejemplo, la ACT seleccionó a los desarrolladores para la construcción del edificio del Banco Gubernamental de Fomento en los terrenos aledaños a la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano. En la segunda fase de este proyecto, a desarrollarse dentro de 4 a 5 años, se desarrollará la llamada Parcela "B", ubicada entre esta estación y el expreso Muñoz Rivera, con usos mixtos, incluyendo uso residencial. Para la parcela donde actualmente se ubica el Hogar CREA, la ACT planifica un desarrollo de usos mixtos con estructuras de vivienda, espacios para comercios y para oficinas. Este terreno pasará al nuevo Fideicomiso de Tierra del Caño Martín Peña, creado por ley. Se contempla el desarrollo de entre 200 a 250 unidades de vivienda en Parcela "B", y entre 200 a 250 unidades en la parcela de Hogar CREA, para un total de entre 400 a 450 nuevas unidades de vivienda.

Es crucial que estos proyectos incluyan unidades de vivienda dedicadas al uso de viviendas de interés social. Es decir, además de las unidades de vivienda que se construyen para vender a precios del mercado, se reservan algunas unidades para vender o

alquilar con un subsidio a familias sin ingresos suficientes para adquirirlas al precio del mercado. Esta acción representaría mezcla de familias con diferentes niveles de ingreso, conocida como desarrollo de ingresos mixtos, que a su vez representaría un paso de avance para atender uno de los problemas principales del tipo de desarrollo que se ha dado en la Región Metropolitana de San Juan durante las últimas décadas: la segregación social del espacio. La Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña establecerá la política rectora para determinar el por ciento de unidades para dedicar a las familias de ingresos bajos.

Los protagonistas del desarrollo de proyectos en los terrenos de mayor tamaño incluyen al sector público y privado, y específicamente a:

- Departamento de Transportación y Obras Públicas
 y la Autoridad de Carreteras y Transportación
- Departamento de la Vivienda
- Administración de Terrenos
- Municipio de San Juan
- Desarrolladores privados

- Instituciones financieras
- Corporaciones desarrolladoras de vivienda de base comunitaria, como los CHDOs.
- Las comunidades del Distrito, a través de la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña

La complejidad que surge por la escala de estas intervenciones requiere la participación de entidades con mayor experiencia. El sector público cuenta con la disponibilidad de recursos como el terreno e infraestructura. La empresa privada cuenta con el capital y el deseo de desarrollar; y puede agilizar el proceso y allegar otros recursos de gran utilidad para el Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña.

Se intenta lograr la sinergía que puede ocurrir al integrar ambos actores. Los acuerdos pueden incluir medidas contributivas o mecanismos para subsidiar las viviendas dirigidas a personas con escasos recursos utilizando fondos recaudados mediante la venta de las viviendas al precio del mercado. De esta manera se puede financiar un programa de ingresos mixtos, dedicando un porcentaje

razonable de unidades, por a hogares para personas de bajos recursos. Esta estrategia ha sido exitosa en centros urbanos fuera de Puerto Rico, donde hay demanda para nueva vivienda. La proporción de unidades a designar para las familias de bajos ingresos se determinara la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña.

Se pueden utilizar otras formas de suplir la demanda para este tipo de proyecto de usos mixtos, que incentivan a los desarrolladores privados a precisar un por ciento de unidades de interés social. El mecanismo del Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña que se discute en el Capítulo VII ofrece oportunidades para desarrollar proyectos en los que participen el sector público y privado, y la comunidad. Como dueño de los terrenos, el Fideicomiso podría dar concesiones a los desarrolladores a cambio del desarrollo de este tipo de unidades. Un segundo mecanismo es levantar fondos del sector nogubernamental que se puede destinar al Fondo para el Desarrollo del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña para contribuir al desarrollo y construcción de vivienda de interés social del Distrito, según se define la Ley # 489 en Artículo 26 que establece el Fondo para el Desarrollo del Proyecto ENLANCE Caño Martín Peña.

Proyectos de usos mixtos en los corredores principales y vías de importancia comunitaria.

Una segunda estrategia bajo este programa es el desarrollo de proyectos de escala mediana, relativo al Distrito, y usos mixtos, con uso comercial en el primer piso y uso residencial en el segundo, tercer y cuarto piso. Los comercios y negocios deberían de ser compatibles con el uso de vivienda en las plantas superiores. Según se discute en las Guías normativas de reforma urbana, este tipo de desarrollo ocurrirá a lo largo de las vías de importancia local y regional que discurren de norte a sur o de este a oeste en el Distrito. Estas vías incluyen la calle Quisqueya y las avenidas Borinquen, Barbosa, y Rexach, así como algunas oportunidades existentes en la Ponce de León. Se proponen desarrollos de mayor densidad a la que prevalece actualmente. Esta estrategia aplicaría también a las nuevas vías de importancia comunitaria

a crearse según los escenarios de desarrollo físicoespacial como son el Bulevar de Las Monjas y el Diagonal de Buena Visa Santurce. A lo largo de estos corredores hay solares de tenencia pública y privada, que están vacantes u ocupados con edificios abandonados o subutilizados, y que pueden utilizarse para este tipo de desarrollo.

Los protagonistas para el desarrollo de vivienda en proyectos de uso mixto a lo largo de los corredores principales incluyen:

- Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña
- Departamento de Transportación y Obras Públicas
 y la Autoridad de Carreteras y Transportación
- Departamento de la Vivienda
- Administración de Terrenos
- Corporación para el Desarrollo de la Península de Cantera (avenida Barbosa)
- Desarrolladores privados
- Instituciones financieras
- Organizaciones comunitarias para el desarrollo de vivienda, incluyendo los dos CHDO existentes:

Apoyo Empresarial para la Península de Cantera y la Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas Israel y Bitumul (*CHDO* #1).

- Organizaciones sin fines de lucro

Se pueden establecer incentivos para la construcción de vivienda de interés social en los edificios a ser rehabilitados. Las agencias públicas, específicamente la Administración de Terrenos, el Municipio de San Juan y la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, pueden intervenir en la adquisición de edificios en estas vías para luego venderlos a precios por debajo del mercado a desarrolladores que planifiquen construir viviendas de interés social.

De hecho, algunos de estos terrenos son de tenencia pública, lo que facilita el inicio a muy corto plazo de su desarrollo. Esto incluye los terrenos al sur de la avenida Rexach, los remanentes que surjan al norte de la avenida Rexach como resultado del ensanche de su mitad este, y los remanentes de la realineación de la avenida Barbosa, entre la avenida Rexach y el puente Martín Peña. Estas iniciativas

requieren que se establezcan guías de intervención que faciliten y dirijan el desarrollo de estos proyectos.

En el caso específico de la avenida Barbosa, se propone dar la oportunidad a los propietarios de estructuras comerciales existentes de acceder a los terrenos que quedarán frente a su propiedad, a cambio de que la desarrollen de acuerdo a las <u>Guías normativas de reforma urbano</u>. Los comercios existentes pueden reubicarse en las primeras plantas de los nuevos edificios. Los ingresos que se generen por el alquiler de viviendas en las plantas superiores puede utilizarse para financiar los costos de la estructura. Una vez desarrolladas las nuevas estructuras, los edificios existentes se demuelen para dar paso a estacionamiento terrero en su parte posterior.

La oportunidad que se genera con el ensanche y mejoras a la avenida Rexach se puede utilizar para reorganizar los lotes a lo largo de la vía para crear un corredor de edificios con usos mixtos, incluyendo espacios para comercios en el primer piso y viviendas para familias de ingresos bajos y moderados en los pisos superiores. La ganancia generada por la venta de locales comerciales puede ser destinada a la construcción de viviendas para personas de bajos ingresos.

Por otra parte, se debe maximizar el uso de estructuras existentes, el re-uso de estructuras desocupadas con fines residenciales (*retrofitting*) o el aprovechamiento de estructuras rehabilitadas, como algunas ubicadas en la avenida Barbosa. Las mismas pudieran ser adquiridas y administradas por las comunidades en forma de una cooperativa o corporación de propietarios-trabajadores. Además, los edificios abandonados pudieran ser adquiridos por el nuevo Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña creado por la Ley #489 del 24 septiembre de 2004, y luego vender las unidades a las familias.

En la medida que sea posible, la construcción de nueva vivienda a lo largo de estos corredores debe ser parte de proyectos de usos mixtos que complementen otras necesidades de las comunidades en el Distrito y que sirvan como fuentes de empleo para sus residentes.

Se propone además, el uso de créditos contributivos y otras medidas de financiación aplicadas a grupos de edificios disponibles, y a construir en solares dispersos, no necesariamente contiguos, (scattered site development), para propiciar economías de escala. Es decir, se trata a una propuesta para desarrollar 50 unidades de vivienda como un proyecto solo, aun si las unidades están en solares dispersos. Para propósitos de la construcción de nuevas unidades de vivienda, se deben establecer incentivos, exenciones o programas específicos donde se brinden concesiones a los desarrolladores privados a cambio de que una cantidad de las ganancias sea destinada a la financiación del costo de la construcción de nueva vivienda. La Corporación para el Proyecto ENLACE Caño Martín Peña establecerá las políticas públicas que pongan en vigor los mecanismos permitidos por la Ley # 489.

Desarrollo de estructuras de uso residencial dentro de las comunidades

Se propone el desarrollo y rehabilitación de vivienda para el realojo de los residentes al interior de

las comunidades (*infill housing*). Esto incluye el desarrollo de proyectos de vivienda de escala pequeña por medio de la construcción y rehabilitación de viviendas en grupos de solares. De esta manera, se aprovechan los solares vacantes para construir nuevas unidades de vivienda de reemplazo. También, se agrupan solares vacíos o con estorbos públicos que estén contiguos, para hacer viable la inserción de la nueva construcción, creando pequeños proyectos de casas en hilera (por ejemplo 3 a 5 viviendas). Este tipo de proyectos se puede desarrollar además en las áreas resultantes de la reorganización de manzanas, descritas en las <u>Guías normativas de reforma urbana</u>.

Para hacer viable la construcción de unidades de vivienda en solares vacantes, se ha diseñado una estrategia dirigida a satisfacer las necesidades particulares del Distrito, la cual se denomina como "El Combo". "El Combo" consiste de la construcción de una estructura de dos unidades, una por piso. La unidad del primer piso es para el dueño y la unidad del segundo piso es para alquiler. El ingreso que el dueño recibe por el alquiler sería utilizado para pagar el costo

de la estructura. Se pueden construir estructuras contiguas, como tres estructuras de dos pisos en hilera proveyendo seis unidades de vivienda, tres para dueños y tres para inquilinos. (Ver Figuras V. 2. 3.) y V. 2. 4.

Por otra parte, según el Censo Federal 2000 el 11% de las viviendas en el Distrito están vacantes. Esta categoría de vacante incluye "otras vacantes", "alquiler", "venta" y "uso recreativo, temporal u ocasional". Como la categoría "otras vacantes" representa el 50% de las vacantes en el Distrito, es necesario realizar un estudio de campo sobre las unidades vacantes para determinar la viabilidad de su uso. Hay un problema endémico de herencia en esta parte de Santurce y Barrio Obrero, que provoca el abandono de las viviendas. Ciertamente, las viviendas vacantes representan una alternativa importante para el realojo de familias dentro del Distrito.

También se contempla el uso de estructuras existentes mediante de la construcción de segundas plantas en las viviendas ocupadas por propietarios. Éstas servirían como alternativa de realojo para los

inquilinos afectados a la vez que el dueño recibe un ingreso adicional.

El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña puede adquirir propiedades que estén abandonadas o en malas condiciones localizadas en el Distrito. Estos terrenos pueden ser donados o vendidos al Fideicomiso. Los terrenos al interior de las comunidades se utilizarán para el desarrollo de vivienda de interés social para las familias afectadas por el realojo.

Para las viviendas que requieran rehabilitación, se puede crear un programa de préstamos con intereses bajos y un programa de donación de materiales para la reparación de viviendas de familias de bajos ingresos. Ver Estrategia de Rehabilitación de Vivienda, V.2.D.

Los protagonistas en el desarrollo de viviendas al interior de las comunidades son del sector público, el privado y la comunidad, incluyendo:

- Corporación del Proyecto ENLACE del Caño
 Martín Peña
- Departamento de Transportación y Obras Públicas
 y la Autoridad de Carreteras y Transportación

- Departamento de la Vivienda
- Administración de Fomento Cooperativo
- Compañía para el Desarrollo de la Península de Cantera (Avenida Barbosa)

Figura V. 2. 3. "El Combo"

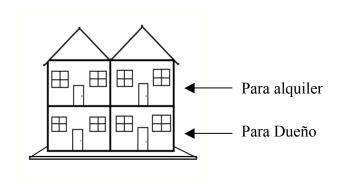
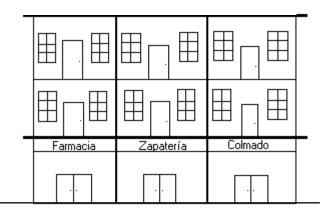


Figura V. 2. 4. Vivienda y comercio



- Organizaciones comunitarias para el desarrollo de vivienda, incluyendo los dos *CHDO* existentes:
 Apoyo Empresarial para la Península de Cantera y la Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas Israel y Bitumul (*CHDO* #1).
- Organizaciones sin fines de lucro
- Cooperativas
- Fundaciones
- Instituciones financieras

Desarrollo de proyectos a lo largo del Paseo del Caño

A mediano y largo plazo, se propone el desarrollo de nueva vivienda a lo largo del Paseo del Caño, con el propósito de generar recursos y crear riqueza para la comunidad. Estas unidades se desarrollarían por la propia comunidad. Una de las formas de crear riquezas en la comunidad es a través de la preservación, rehabilitación y construcción de viviendas para los residentes del área. También este es un medio para evitar el desplazamiento involuntario, y que complementa el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña. Como se ha señalado

varias veces, involucrar los residentes es esencial para el éxito de este Plan del Distrito.

Los protagonistas de esta estrategia son las organizaciones de base comunitaria, como las corporaciones comunitarias y nuevas empresas comunitarias. Esto incluye los *CHDO*s existentes que puedan extender sus servicios, nuevos *CHDO*s y las cooperativas. Las compañías de construcción que empiecen con poco personal y obreros, pueden convertirse en entidades más grandes con la capacidad adquirida para asumir el desarrollo de proyectos de mayor envergadura.

Se requiere la participación de instituciones de universidades y las fundaciones para el adiestramiento y capacitación de las organizaciones, y sus líderes. (Ver la sección V.2 E de este Capítulo). Entidades como la Universidad del Sagrado Corazón y la Fundación Comunitaria de Puerto Rico han establecido programas para ayudar, orientar y crear nuevas organizaciones de base comunitarias dedicadas a la construcción de vivienda de interés social.

En síntesis

A manera de resumen, se presentan a continuación la Tabla V.2.3 y la Figura V.2.5. La Tabla V.2.3 expone la categoría de desarrollo propuesto en su primera columna; una descripción de la escala, la ubicación y tipo de vivienda en la segunda columna; un resumen de los programas y financiación propuestos en la tercera columna, y un resumen de la entidad rectora encargada del desarrollo de la vivienda en la cuarta columna.

La Figura V.2.5 presenta la misma información en forma resumida, por área geográfica. El lector debe consultar las <u>Guías normativas de reforma urbana</u> para más detalles. Los programas y financiación se discuten en la sección V. 2. C.

Análisis de compatibilidad con el Plan de Ordenación Territorial de San Juan (POT)

Las políticas rectoras y programas de desarrollo de vivienda propuestos en este Plan del Distrito son compatibles con las políticas públicas del POT referente al Programa de Vivienda de Interés Social. Dicho programa está dirigido a atender el problema de la vivienda asequible, en particular "la atención prioritaria a las comunidades y barriadas de escasos recursos" y "el rescate de los centros urbanos del Viejo San Juan, Santurce, Río Piedras Centro y Condado".

En particular la política pública del POT está dirigida a promover una coordinación entre todos los sectores involucrados para proveer viviendas asequibles. Esto se ve reflejado específicamente en las metas del POT para atender el problema de vivienda asequible. Algunas de éstas son:

- "Entregar títulos de propiedad a los residentes en las diferentes comunidades de San Juan que cualifiquen."
- "El uso integrado de fondos públicos y privados para el pronto pago de las hipotecas de las familias de ingresos bajos."
- "Promover la rehabilitación y restauración de las viviendas en su sitio y el reciclaje de edificaciones con fines de vivienda."
- "Respaldar las organizaciones comunitarias que cumplan una función clave en el desarrollo económico y social."

"Promover nuevos programas de incentivos para integrar viviendas de interés social con proyectos nuevos basados en el acuerdo voluntario entre desarrolladores y gobierno."



Casa-callejón



Casa-calle

Tabla V. 2. 3. Resumen de la estrategia de desarrollo de vivienda

Estrategias	Descripción de la estrategia	Posibilidades de financiamiento	Entidad líder
Proyectos de usos mixtos e ingresos mixtos en terrenos de mayor tamaño - Parque de pelota en Las Monjas - Terreno Las Gladiolas - Solar Ponce de León Bo. Obrero Marina - Escuela Albert Einstein - Adm. Servicios Generales - Ponce de León frente a Coribantes - Desarrollos de la zona del Tren Urbano	 Desarrollo de nuevas estructuras de usos mixtos en los pocos lotes de mayor tamaño y de tenencia pública disponibles en el Distrito o cercano a él. El concepto de usos mixtos incluye uso comercial, de servicios u oficinas en los primeros pisos y residencias en los pisos superiores. El concepto de ingresos mixtos se refiere a la mezcla de familias con diferentes niveles de ingreso 	 Recursos financieros existentes en el sector privado y fondos federales. El Fondo para el Desarrollo del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, utilizando los ingresos generados por el desarrollo de los proyectos de escala mayor. Uso de ingresos generados por la venta de unidades al precio del mercado como subsidio, para financiar la vivienda de interés social. Concesiones a los desarrolladores a cambio del desarrollo de este tipo de unidades, ofrecidas por los dueños de las parcelas. Creación de incentivos y ofrecimiento de exenciones y créditos contributivos para fomentar la participación del sector privado. Cuentas de ahorro y desarrollo y cuentas de ahorro y crédito para la adquisición de vivienda. Esto podría aplicar a cada estrategia Mecanismo para que los residentes-dueños a ser realojados puedan destinar los fondos del realojo al financiamiento de la nueva vivienda 	Se debe establecer una agencia o corporación pública como el líder para coordinar la obra de infraestructura y del sector público y atraer al sector privado, para cada proyecto o grupo de proyectos. Corporación del Proyecto Enlace del Distrito Caño Martín Peña, que se discute en el Capítulo VII. Uno de los objetivos de esta entidad es lograr la colaboración entre las agencias públicas, el sector privado y las entidades comunitarias para programar, financiar y administrar la nueva construcción de vivienda.
Proyectos de usos mixtos en corredores principales: - Ave. Barbosa - Ave. Quisqueya - Ave. Borinquen - Ave. Rexach - Nuevas vías de importancia comunitaria a crearse	 Desarrollo de nuevas estructuras de tres o cuatro pisos en las avenidas principales, con uso comercial en el primer piso y uso residencial en los pisos superiores. En la avenida Ponce de León, la altura de las edificaciones es mayor. Las nuevas viviendas serán para venta y alquiler. Se propone la construcción de viviendas con buen acceso a transportación y servicios para personas con necesidades especiales, como serían los envejecientes que viven solos. 	 Programa de créditos contributivos para vivienda de bajos ingresos, para inquilinos (Programa federal <i>LIHTC</i>). Incentivos para la construcción de viviendas para personas de ingresos bajos y moderados para los diferentes proyectos ocurriendo en o cerca del Distrito como son las mejoras a las avenidas Rexach y Barbosa. Ganancia generada por venta de locales comerciales Programa Sección 8 para que las familias de bajos ingresos puedan ser dueños de vivienda. Programa Federal 202 para la construcción de vivienda para los envejecientes. Utilizar el Programa Federal <i>SRO</i> con servicios de apoyo para personas que viven solas y con necesidades especiales, y proyectos auspiciados por el Continuo de Cuido. Cuentas de ahorro y desarrollo individual y cuentas de ahorro y crédito para la adquisición de vivienda. Esto podría aplicar a cada estrategia Mecanismo para que los residentes-dueños a ser realojados puedan destinar los fondos del realojo al financiamiento de la nueva vivienda 	 Organizaciones comunitarias desarrolladoras de vivienda: Se propone expandir las funciones de las organizaciones comunitarias existente y crear una nueva entidad para que éstas sean desarrolladores y dueños de las nuevas estructuras. Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña, como dueño de solares, con capacidad de adquirir y arrendar terrenos. Se discute en detalle en el Capítulo VII. DTOP/ACT para los terrenos del Tren Urbano.

Desarrollo y rehabilitación de vivienda dentro de comunidades:

- Uso residencial
- ~ Escala pequeña y mediana
- Reorganización de manzanas
- Construcción de nuevas viviendas en solares vacantes, solares con estorbos públicos y estructuras abandonadas. Se deben agrupar solares contiguos, donde sea posible, para construir casas en hilera. También se puede considerar construir apartamentos de un cuarto en terceras plantas.
- Rehabilitación de la vivienda vacante para el uso de las personas a ser realojadas.
- Construcción de segundas plantas en vivienda en buena condición. La unidad en el 2do piso será para alquiler, proveyendo así oportunidad de realojo y un ingreso adicional para el dueño. ("El Combo")
- Reorganización de manzanas donde las viviendas no tienen acceso o títulos de terreno para la construcción de nuevas viviendas.

- Ley 124 y el Programa La Llave para su Hogar.
- ~ Programa HOME para los que quieran comprar su primera residencia.
- Programa CDBG para la adquisición y desarrollo de solares y el mejoramiento de la infraestructura.
- Certificados ("vouchers") de Sección 8 para hogares con ingresos muy bajos y que se afectan por el realojo.
- Préstamos con intereses bajos para la construcción o rehabilitación de las viviendas.
- ~ Ingresos del alquiler de segundas y terceras plantas.
- Cuentas de ahorro y desarrollo individual y cuentas de ahorro y crédito para la adquisición de vivienda. Esto podría aplicar a cada estrategia.
- Mecanismo para que los residentes-dueños a ser realojados puedan destinar los fondos del realojo al financiamiento de la nueva vivienda

- ~ Departamento de Vivienda
- San Juan NHS: Se considerará la opción de extender su alcance del San Juan NHS para entrar como socio con las organizaciones sin fines de lucro del área con el objetivo de ofrecer programas de financiamiento y préstamos para la rehabilitación de la vivienda en el Distrito.



C. ESTRATEGIA DE FINANCIACIÓN

Esta estrategia está dirigida a elaborar los programas y fuentes de financiación para las viviendas nuevas a construirse para acomodar las familias afectadas por el realojo, y a la vez señalar posibles fuentes de recursos financieros para la rehabilitación de viviendas y el reordenamiento urbano.

La preparación de una estrategia de financiación para la vivienda de reemplazo y la rehabilitación es un reto, ya que el costo de construcción en el Distrito es alto y las capacidades económicas de las familias para adquirir unidades nuevas son limitadas. Existe una dicotomía: el costo de la vivienda que se construye no se equipara al precio de una vivienda asequible para una familia que lo necesita comprar o alquiler.

Este Plan del Distrito promueve y facilita la disponibilidad y accesibilidad a la vivienda asequible para las familias e individuos del Distrito. La vivienda asequible es aquella que se encuentra al alcance de la capacidad económica, los ingresos disponibles y las

condiciones de la familia o del individuo. Esto implica que para poder financiar el desarrollo de la nueva vivienda asequible y la rehabilitación de estructuras existentes en el Distrito de manera que sean sanas, seguras y decentes, habrá que proveer algún tipo de subsidio de algún tipo a las familias e individuos, por encima de los fondos que recibirán por la adquisición y realojo. Es decir, gran parte de la nueva vivienda a desarrollarse debe ser de interés social. Las políticas rectoras sobre financiación aplican tanto a la vivienda asequible como a la vivienda de interés social, para ayudar a la mayoría de las personas del Distrito que desean adquirir o alquilar vivienda nueva o rehabilitar la existente.

El acceso a la vivienda de interés social se garantiza por medio de una combinación de los programas y fondos del sector publico, los programas y fondos del sector privado y no-gubernamental y los esfuerzos y contribuciones de la comunidad. La vivienda nueva o rehabilitada tiene un costo y los residentes junto con los socios del sector privado y

público van a tener que contribuir al precio de adquisición.

Para optimizar la utilización de diferentes programas y fuentes de financiación, de forma combinada de manera que se beneficie una cantidad significativa de residentes se requiere colaboración entre el sector público, privado con y sin fines de lucro y la comunidad en la financiación de viviendas. A su vez, esto requiere actitudes sumamente flexibles y creativas en la búsqueda y combinación de fondos, y un amplio criterio de accesibilidad económica y participación ciudadana en la selección de programas.

Objetivos de la estrategia

Los objetivos de la estrategia de financiación de la nueva vivienda y la vivienda rehabilitada son los siguientes:

 Combinar los fondos del sector gubernamental y el sector privado con y sin fines pecuniarios para maximizar los beneficios para las familias e individuos del Distrito con necesidad de una vivienda nueva, ya sea por razón de realojo o debido a la reconstrucción de su vivienda.

- Maximizar los recursos que las familias e individuos puedan contribuir a la adquisición de la vivienda nueva, desde dinero en efectivo hasta "equidad de sudor" (esfuerzo propio o mano de obra propia.).
- Asegurar una coordinación estrecha entre el desarrollo de la nueva vivienda, tanto para dueños como para inquilinos, y los acuerdos de las transacciones de adquisición y realojo, para que los fondos resultantes sean utilizados en la adquisición de la nueva vivienda.
- Asegurar una coordinación estrecha e intercambio de información sobre los hogares afectados por realojo y sobre los requisitos de elegibilidad para participar en los proyectos que sean financiados con fondos federales.
- Preparar un acuerdo donde las familias e individuos dueños de su vivienda y afectados por el realojo, dediquen los fondos que reciben a esos efectos para la nueva vivienda, abaratando así el costo de adquirir la misma.

 Ayudar a las familias e individuos a conocer los requisitos, preparar la documentación y cualificar para diferentes programas de financiamiento. (Ver V.2.E).

PROGRAMA DE FINANCIACIÓN

Se propone la utilización de una gama de programas, diferentes fuentes de fondos y mecanismos de financiación para componer el plan que sufragará la construcción de aproximadamente 1,330 unidades a construirse a corto plazo en el Distrito. La Tabla V.2.5 al final de esta sección contiene las cifras estimadas de realojo por la intervención básica requerida a corto plazo. Siguiendo las políticas rectoras y el marco legal bajo el cual se elabora este Plan del Distrito, y según los parámetros de preferencia de lugar de realojo discutidos anteriormente, se planifica reubicar dentro del Distrito un 50% de los hogares afectados por las obras relacionadas al dragado y canalización del Caño, mejoras a la infraestructura y a los espacios públicos y desarrollo de vivienda. La tabla V.2.8 provee una

relación de opciones de programas y fondos para la financiación según el origen de los fondos (federal, estatal, o privada / no-gubernamental.)

Todos los ejemplos de financiación que se presentan en este capítulo suponen un costo de desarrollo de \$100,000 por unidad de vivienda. Este estimado está fundamentado en los costos actuales de construcción en el Distrito, incluyendo la reciente experiencia (1998-2003) de cuatro proyectos de nueva vivienda en la Península de Cantera. Es posible que el costo aumente debido a las condiciones del suelo del Distrito, especialmente con la construcción de estructuras de tres pisos o más.

La capacidad económica de los hogares

Un componente básico para la financiación de vivienda es la capacidad económica de los hogares del Distrito, ya que las familias e individuos contribuirán de alguna forma al pago de la nueva vivienda. Por tanto, presentamos a continuación algunos datos y estimados relevantes.

Según *HUD*, un hogar no debería invertir más de un 30% de su ingreso a gastos de vivienda. Esto

constituye un reto para la financiación de la nueva vivienda, incluyendo la vivienda de reemplazo, ya que la mayoría de los hogares en el Distrito tienen ingresos bajos. Según el Censo Federal de Población y Vivienda de 2000, 45.2% de los hogares dedicaban más de 30% de sus ingresos en costos de vivienda, un aumento de 7.4% desde 1990, cuando este porcentaje era 37%.

Otro dato relevante del Censo Federal 2000, es que más de la mitad de los hogares, o un 54%, tienen ingresos menores de \$10,000. Siguiendo el dictamen de que una familia o individuo no debe pagar más de un 30% de su ingreso a la vivienda, la capacidad de pago mensual sería menor de \$250.00 para un poco más de la mitad de los hogares.

Por tanto, la financiación de la vivienda tiene una solución distinta para cada hogar, considerando lo que el dueño-residente o inquilino pueda contribuir de las siguientes fuentes:

- Beneficios de adquisición y realojo.
- Su ingreso, hacia el pago de una hipoteca o alquiler.

Programas como La Llave de Tu Hogar, HOME,
 CDBG.

Habrá la necesidad de buscar financiación para completar la diferencia entre lo que puede pagar y contribuir el dueño / dueña o inquilino / inquilina, y lo que la vivienda cuesta.

A manera de ilustración, la Tabla V.2.4 contiene tres ejemplos que ilustran la relación entre la cantidad mensual que algunos hogares pudieran dedicar al costo de la vivienda de sus propios ingresos, y el subsidio requerido para pagar la diferencia del

costo de la vivienda. Los ejemplos suponen un precio de venta de la vivienda de \$100,000. También se presume que la hipoteca será de 30 años a un interés de 6%, que representa la tasa actual y una conservadora. Es importante recalcar que estos ejemplos no son indicativos de lo que las familias van a tener que pagar, sino de lo que algunos hogares pudieran pagar, a base en sus ingresos disponibles. Para realizar los cálculos, se utilizaron los datos del Censo Federal de Población y Vivienda de 2000 y del Censo 2002 efectuado para el Proyecto ENLACE del

Tabla V.2.4. Ejemplos del cálculo de subsidio requerido por nivel de ingresos, según las categorías de HUD

	Categoría de ingresos		
	Muy muy bajo	Muy bajo	Bajo
Mediana de ingresos anuales, en 2004, para un hogar de 3 miembros residente en San Juan	\$8,200	\$13,650	\$21,800
Pago mensual máximo de vivienda asequible, incluyendo contribuciones y utilidades (30% del ingreso del hogar)	\$205	\$341	\$545
Cantidad máxima para una hipoteca convencional (6%, 30 años, auto-amortizamiento)	\$3,129	\$56,875	\$90,901
Subsidio requerido, por hogar, para una vivienda de \$100,000	\$65,871	\$43,125	\$9,099

Nota: Los ingresos muy, muy bajos se calcularon a base del 30% de la mediana de ingresos anuales en San Juan para el 2004. Para la categoría de ingresos muy bajos, se utiliza el 50% de la mediana de ingresos, y para la categoría de ingresos bajos se utiliza el 80%.

Caño Martín Peña. Además se utiliza las categorías establecidas por *HUD* para determinar los tres niveles de ingresos, a saber, ingresos bajos, ingresos muy bajos, y ingresos muy, muy bajos, que sirven de base para determinar el tipo y cantidad de subsidio por lo cual una familia o individuo es elegible. Además sirve para propósitos de preparar la propuesta de financiamiento para proyectos.

Según el Censo 2002, los dueños que tienen deudas con su vivienda, que son la minoría, pagan un promedio de \$439.34 por mes. El pago promedio por mes de los inquilinos en el Distrito es \$256.77. Aunque estas cifras representan el promedio de lo que pagan los hogares actualmente, habrá que recordar que muchos están pagando mas de 30 % de sus ingresos hacia el pago mensual de la vivienda, un indicador que la vivienda no es asequible. Se entiende que en los casos de adquisición y realojo, habrá fondos de realojo provistos por el gobierno, tanto federal como estatal.

Es importante insistir que aunque se han elaborado unos estimados de cómo financiar la nueva vivienda utilizando ejemplos de hipotecas para

propósitos de la planificación financiera, no todas familias habrán de asumir hipotecas o hipotecas regulares. Este es un punto muy sensitivo.

Muchos residentes que son propietarios de una vivienda en el Distrito no pagan nada por ellas, aparte de los servicios de agua y electricidad. Solamente el 11% de los dueños tiene algún tipo de deuda. Muchos de los dueños construyeron sus propias viviendas, tal vez con préstamos pero no hipotecas en el mercado formal. No es de extrañar que una de las preocupaciones principales de los dueños-residentes es el tener que asumir una hipoteca, ya que esto representa una obligación que nunca han tenido. Por tanto, se necesita educación y orientación sobre cómo establecer buen crédito y ahorrar.

Por otra parte, para evitar cualquier acción que duplique la necesidad de inversión por parte del sector público, es importante que el plan de financiación tome en cuenta la dedicación del pago de adquisición de la vivienda existente y el costo de la vivienda nueva. Como requisito legal, el gobierno tiene que pagar al dueño de su estructura el valor tasado según

el justo valor en el mercado. Para estimar ese valor, se puede usar el estimado informado por el dueño en el Censo Federal 2000. En el Distrito, los estimados reportados al Censo Federal 2000 fluctúan entre \$40,000-49,999 (24.01%) y \$50,000-99,999 (36.06%). El promedio del valor de las estructuras que se han adquirido en 2003 y 2004 en la avenida Barbosa, como parte del reemplazo del puente sobre el Caño Martí Peña, es de entre \$35,000 y \$40,000.

A base de estos datos, se puede inferir que los dueños-residentes afectados recibirían un promedio de \$40,000 por la adquisición de su estructura. Esta suma ciertamente podría destinarse hacia la compra de la vivienda nueva, y debe considerarse como parte de la capacidad económica de los afectados.

Los mecanismos de financiación

A continuación se discuten los mecanismos de financiación que pueden utilizarse para hacer viable el desarrollo de viviendas, asociados a las estrategias que se presentaron anteriormente. Para cada proyecto, se debe considerar uno o varios de estos mecanismos. En todos los casos, se debe identificar la forma en que los

dueños-residentes a ser realojados utilicen los pagos por concepto de adquisición y realojo hacia la financiación de la vivienda de reemplazo. Además, se propone establecer unas cuentas de ahorro y desarrollo individual, CADIs (*IDA*s por sus siglas en ingles) y cuentas de ahorro y crédito para la adquisición de vivienda. Una CADI es una cuenta privada donde el ahorro sistemático de un individuo de escasos recursos económicos es pareado por fuentes tales come empresas del sector privado, organizaciones sin fines de lucro, o el gobierno. El dinero que se acumula en las cuentas solamente se puede utilizar para adquirir bienes y activos importantes tales como una vivienda, un pequeño negocio, o educación y/o adiestramiento laboral.

Es imprescindible utilizar y fomentar todos los incentivos, exenciones, créditos contributivos y mecanismos de financiación permitidos por la Ley # 489, Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, y su Fondo para el Desarrollo del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, según el Artículo 26. La

Corporación se dedicará a definir los procedimientos para la aplicación de los mecanismos, incentivos e exenciones posibles mediante la Ley 489.

<u>Proyectos de ingresos mixtos en los terrenos de mayor</u> tamaño

- Usar los recursos financieros existentes en el sector privado y programas con fondos federales.
- Por medio del el Fondo para el Desarrollo del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña utilizar los ingresos generados por el desarrollo de los proyectos de mayor escala y venta de unidades al precio del mercado. Un porcentaje de los ingresos generados por la venta de unidades de vivienda al precio del mercado se utilizaría, como un subsidio, para financiar la vivienda de interés social. Hay diferentes maneras de levantar u obtener recursos para el Fondo. Una manera es, a través del requerimiento de un pago único (one time charge) que representa un porcentaje fijo del costo del desarrollo. Otra manera es requiriendo pagos sobre tiempo durante la construcción. Los pagos se le harían al Fondo la Corporación para el

Desarrollo del Proyecto Enlace Distrito Caño Martín Peña, por lo que los subsidios no se otorgan directamente a las familias de bajos ingresos. Estos fondos se usan para cubrir los costos del desarrollo dirigido a proveer viviendas para familias de ingresos medianos y bajos.

 Ofrecer concesiones a los desarrolladores a cambio del desarrollo de este tipo unidades de vivienda asequible, proporcionadas por los dueños de las parcelas.

Proyectos de a lo largo de los corredores principales

- Utilizar el programa de créditos contributivos federales para vivienda de bajos ingresos para inquilinos (Programa federal *LIHTC*) o programa de créditos contributivos criollos.
- Crear incentivos para la construcción de viviendas para personas de ingresos bajos y moderados en los desarrollos a lo largo de las vías principales.
- Utilizar el Programa Sección 8- Vivienda para
 Dueños para que las familias de bajos ingresos
 puedan ser dueños de vivienda.

- Utilizar el Programa de Vivienda Razonable del Federal Home Loan Bank of New York, (FHLBNY) a través de los bancos miembros para subsidiar la construcción y rehabilitación de vivienda.
- Utilizar el Programa Federal 202 para la construcción de vivienda para las personas de edad avanzada, incluyendo égidas o "Villas de Oro".
 Las égidas aprovecharán los fondos disponibles para viviendas asistidas (assisted living).
- Donde sea apropiado, utilizar el Programa Federal SRO (Single Room Only) para personas que viven solas, y fondos HOPWA (Housing Opportunities for People with AIDS). Los proyectos SRO aprovecharán los fondos disponibles para viviendas con apoyo. Los proyectos SRO deben ser modificados para incluir baños y cocinitas en cada cuarto.
- Utilizar el Programa HOME para los que quieran comprar su primera residencia.

Nueva vivienda y rehabilitación de viviendas existentes al interior de las comunidades

- Utilizar la Ley 124 y el Programa La Llave para Tu Hogar. Estos programas servirán para financiar "El Combo".
- Utilizar el Programa HOME para los que quieran comprar su primera residencia. Este programa serviría para financiar "El Combo".
- Utilizar el Programa CDBG para la adquisiciónlimpieza de solares con potencial de desarrollo y para mejoras a la infraestructura.
- Obtener certificados (vouchers) de Sección 8 para hogares de inquilinos con ingresos muy bajos y que se afectan por el realojo.
- Ofrecer préstamos con intereses bajos para la construcción o rehabilitación de las viviendas a través del Banco de la Vivienda.

Proyectos desarrollados por la comunidad

Por medio del esfuerzo de la comunidad, organizada en empresas comunitarias, compañías de construcción, y cooperativas de trabajadores, entre otros, se pueden desarrollar proyectos de vivienda de uso residencial y de uso mixto. Para ello, se proponen las siguientes fuentes de financiación:

- Obtener fondos para organizaciones sin fines de lucro, como los fondos HOME (el 15% están obligados a los CHDOs.)
- Conseguir apoyo técnico y recursos de fundaciones para capacitar entidades comunitarias.
- Utilizar los programas mencionados en el Programa de Desarrollo de Estructuras dentro de la Comunidad que propician la participación comunitaria para lograr la financiación de los proyectos en esta estrategia.
- Aplicar incentivos particulares de desarrollo de estos proyectos. La Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña se dedicará a la elaboración los incentivos particulares.
- Envolver a la comunidad en la construcción de la vivienda mediante los programas de Ayuda Mutua y Esfuerzo Propio como *Habitat for Humanity*, que a la vez sirve para abaratar el costo de la vivienda.

Mecanismos de financiación para estrategias particulares

Construcción de nuevas viviendas de dos plantas, para dos hogares: "El Combo"

Se propone expandir el programa de la Ley 124 para incluir viviendas de alquiler en la segunda planta de estructuras de dos pisos. El ingreso por concepto de alquiler de la unidad en la segunda planta ayudaría a familias de bajos recursos a cualificar para una hipoteca basado en sus ingresos, y proveería unidades de alquiler adicionales para los hogares a ser realojados.

La construcción de segundas plantas en estructuras existentes puede considerarse únicamente cuando la condición estructural de la primera planta lo permite. Empresas comunitarias de constructores locales pueden hacerse cargo de este tipo de construcción, siguiendo las especificaciones de diseño y costo que se establezcan. Para hacer viable esta propuesta, puede ser necesario desarrollar proyectos que incluyan la construcción de un mínimo de cuatro a seis unidades de vivienda a la vez.

Las unidades se deben construir para que cumplan con los estándares de calidad de vivienda del Programa de *Sección 8*. De esta forma, los dueños de las estructuras con segundas plantas pueden ofrecerlas a las familias elegibles. Resulta necesario revisar los requisitos del programa, particularmente los niveles de ingresos de las familias elegibles, para ajustarlos para los residentes del Distrito, en términos de pronto pago, ingreso de calificación y otros asuntos.

Vivienda para personas con necesidades especiales

La mayoría de los fondos directos que *HUD* destina para costear proyectos para personas con necesidades especiales están limitados a la ronda de fondos anuales (por medio de los *NOFA*'s, *Notice of Funding Availability*). El diagnóstico de las necesidades de vivienda se ha identifica las necesidades que actualmente no están siendo atendidas y que podrían recibir financiamiento. Estas s incluyen:

Viviendas para personas de edad avanzada
 (Senior Housing) – HUD

- Viviendas para personas solas, de un solo cuarto, con su baño y cocinita, y con servicios de apoyo HUD provee seguro hipotecario y otras concesiones para varios tipos de viviendas de un solo cuarto (SRO). Se podrían requerir certificados de los gobiernos locales.
- Viviendas para personas sin hogar, a desarrollarse con fondos federales del programa HOPWA para personas con SIDA, y el programa Refugio Más Cuido (Shelter plus Care) 202, como parte del Programa de Continuo de Cuido (Continuum of Care) del Municipio de San Juan.

Viviendas de alquiler

Una de las áreas que merece mayor atención es la financiación de la vivienda para alquiler. Un hallazgo significativo es el alto número de inquilinos en el Distrito, 49% de todos los hogares.

Los ingresos de los residentes del Distrito son bajos y se encuentran comprometidos con el pago de otras deudas. Esto ocasiona que estos hogares no cuenten con el poder adquisitivo suficiente como para sufragar los costos de operación y los servicios de deuda convencionales. Por ende, el desarrollo de vivienda para alquiler deberá ser subsidiado.

El proyecto Parque Victoria en la Península de Cantera es un ejemplo de cómo financiar la construcción de viviendas para esta población. Mediante el Programa LIHTC, se utilizaron los ingresos de la venta de créditos contributivos de viviendas de interés social, complementándolos con fondos locales. El pago por concepto de alquiler por unidad en Parque Victoria es bastante bajo, y fluctúa entre \$225 por una unidad de dos habitaciones y \$250 por una unidad de tres habitaciones, cifra de 2004. Además, las unidades serán vendidas a los residentes luego de los 15 años de cumplimiento. Este programa puede combinarse con otros recursos, como los fondos *HOME* y cooperativas, y se puede usar para proyectos de uso mixto. También puede usarse para el pago parcial o total de un proyecto, y para la construcción de unidades de vivienda en solares dispersos (scattered site housing.)

Estructuras de uso mixto: Vivienda con espacios comerciales

Los residentes del Distrito también necesitan acceso a instalaciones comerciales y servicios en sus comunidades. Las avenidas Borinquen y Barbosa han jugado un papel histórico en el sector comercial de San Juan. Por ende, algunos de los bloques ubicados a lo largo de las arterias principales o cerca del Tren Urbano son particularmente valiosos. Se pueden desarrollar locales para este propósito mediante solicitudes de propuestas (*RFP*) preparadas por la Corporación de Proyecto ENLACE Caño Martín Peña con ciertas especificaciones para asegurar que los residentes reciban los servicios que necesitan. Algunos locales pueden ser vendidos y sus ganancias podrían subsidiar otras iniciativas del Distrito.

Rehabilitación y modificación de estructuras existentes

Para poder financiar la rehabilitación y redesarrollo en los terrenos de mayor tamaño, la construcción de unidades de renta en segundos pisos y mejoras generales al hogar, se requiere la posesión del

título del terreno. El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña que se explica en el Capítulo VII atiende el problema de falta de titularidad.

Se propone incorporar y expandir la experiencia del *San Juan Neighborhood Housing Services* para integrarlo al esfuerzo de rehabilitación. (Ver Estrategia de Rehabilitación, V.2.D).

Proyecto HOPE VI

Los fondos *HOPE IV* pueden utilizarse para el redesarrollo de los terrenos que ocupa el complejo de vivienda pública Las Gladiolas, luego de la implosión de los edificios existentes. El Departamento de la Vivienda ha inició el desalojo de los edificios en el 2003. La Administración de Vivienda Pública ha manifestado interés en preparar una propuesta a *HUD* para obtener estos fondos.

Proyectos de Sección 8

Cerca del Distrito existen varios proyectos de Sección 8 con contratos a expirarse que potencialmente podrían redesarrollarse, asegurando su uso para viviendas de interés social. Un ejemplo de ello es el Proyecto El Mirador en la Península de Cantera.

Capitalización inicial

Para implantar las recomendaciones de este Plan del Distrito es imprescindible obtener fondos de capitalización inicial.

La disponibilidad de capitalización inicial para los costos de predesarrollo hará más viable los proyectos de vivienda auspiciados por la comunidad y las empresas de construcción, permitiendo acortar el tiempo de desarrollo. La cantidad de fondos necesarios para la etapa de predesarrollo, que incluye estudios de suelo, ambientales, permisos iniciales, y financiación, entre otras cosas, dependerá del proyecto especifico. Para estimar los costos de predesarrollo y obtener financiación para esta etapa, se necesita tener control sobre el terreno y los planos esquemáticos del proyecto. Generalmente, no se recomienda llevar a cabo una inversión mayor en la propiedad hasta que no se obtenga una opción sobre la misma. El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña puede

contribuir en gran medida a garantizar el control sobre los terrenos a desarrollarse.

Los proyectos de vivienda asequible generalmente obtienen fondos de varias fuentes para preparar propuestas y cubrir los costos de propuestas y solicitudes. Estos préstamos obtenidos para pagar la etapa de predesarrollo se pagan con la financiación de construcción. Por tanto, los proponentes deben acompañar sus propuestas con un plan sólido de cómo se financiaría el proyecto.

Entre las actividades relacionadas con la adquisición del terreno que se pueden llevar a cabo con fondos de capitalización inicial se incluyen las siguientes:

- Tasación
- Pruebas ambientales Fase I;
- Pruebas de suelo;
- Costos legales;
- Agrimensura;
- Seguro de título;
- Compra de propiedad;
- Gastos de permisología.

- Planos arquitectónicos
- Estudio de mercadeo

Estos fondos pueden cubrir los honorarios de consultores para preparar las solicitudes de financiación.

Existen agencias privadas y sin fines de lucro que tienen programas que proveen fondos rotativos para los gastos de predesarrollo. Se recomienda asignar parte del Fondo del Desarrollo del Proyecto ENLACE Caño Martín Peña para hacer préstamos hasta \$100,000, para propósitos de predesarrollo. Existen los recursos y fuentes para alimentar el Fondo para este proyecto. La Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña tendrá una asignación de fondos. Éstos pueden servir de recursos para el predesarrollo de proyectos de vivienda. Las siguientes opciones están disponibles:

- La Fundación Comunitaria de Puerto Rico puede contribuir por medio de su Consorcio.
- La Autoridad para el Financiamiento de Vivienda tiene fondos discrecionales que pueden ser utilizados para estos propósitos y se podrían

establecer los parámetros para que sea un proceso sencillo.

- El Departamento de Vivienda Estatal podría dedicar una porción de fondos para estos propósitos de predesarrollo de los programas HOME/CDBG.
- El Fondo para la Vivienda de Ingresos Bajos provee este tipo de préstamos en varios sectores de los Estados Unidos. Se recomienda estudiar este modelo y auscultar la posibilidad de establecer algo similar en Puerto Rico con la ayuda de esta organización. La banca local podría invertir fondos en este esquema para recibir beneficios a una buena tasa.

También habrá que gestionar fondos de capitalización y capacitación para la nueva Corporación y su fondo provenientes de fundaciones locales y del exterior. Existen fundaciones y organizaciones con fines de lucro interesadas en trabajar como socios con este tipo de esfuerzo como el Enterprise Social Investment Corporation (ESIC).

Además, hay oportunidades para iniciar programas de ahorro y crédito.

Desarrollo de terrenos

Los costos del desarrollo de vivienda dependerán en gran medida de los costos relacionados con la adquisición de los terrenos y/o estructuras para desarrollo. El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña sirve como un vehículo en la adquisición y preservación de terrenos o estructuras para el desarrollo de vivienda de interés social. Los terrenos, a nombre del Fideicomiso, serán para el uso de viviendas unifamiliares o multifamiliares y las estructuras pertenecerán a los desarrolladores o dueños de las estructuras, pero no los terrenos. Esto asegura que los edificios permanezcan asequibles a largo plazo. Los residentes en terrenos del Fideicomiso tendrán acceso a capital para llevar a cabo mejoras en sus viviendas.

Otro mecanismo sería por medio de crear una zona de vivienda asequible para atraer inversionistas. Un ejemplo a considerar sería la Calle Quisqueya designada como una zona de vivienda asequible, como un corredor de viviendas de multipisos. El mismo tiene potencial para ser desarrollado pensando en una variedad de beneficios. Debido a que las propiedades en esta calle son mayormente privadas, se sugiere crear una serie de incentivos para fomentar que el sector privado desarrolle esta área incluyendo unidades para viviendas de familias con ingresos moderados y bajos. Bajo ciertas condiciones para desarrollar la vivienda de interés social se pueden ofrecer exenciones contributivas por ingresos generados a raíz de ese tipo de construcción.

Fondos de realojo

Puesto de los fondos de adquisición y realojo deben utilizarse hacia el pago de la vivienda de reemplazo, es vital hacer una proyección de su uso. El uso de fondos federales, como los provenientes de adquisición bajo la ley federal URA, debe ser planificado y asegurado. Habrá que establecer un procedimiento para que el dueño pueda invertir lo que recibirá por la adquisición de su hogar y el realojo para su nueva vivienda ya que esto disminuiría los costos de la vivienda. Además, los dueños junto con

asesores y oficiales de la Corporación PECMP deberían preparar un plan de financiación utilizando recursos o subsidios adicionales delos programas ya señalados.

COSTOS GLOBALES ESTIMADOS DE LA NUEVA VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REALOJO

Se ha discutido ampliamente que este Plan persigue hacer disponible vivienda de reemplazo dentro del Distrito para todas las familias e individuos que sean realojados y prefieran vivir en el área. Para caracterizar la necesidad de vivienda de reemplazo, y las implicaciones de costos, se han consultado los resultados del Censo 2002 efectuado para el Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña. Se han evaluado además los costos de construcción de proyectos de vivienda de interés social en la zona.

Según los resultados del Censo 2002, el 37% de los afectados por el realojo quisieran quedarse en la misma comunidad o en el Distrito. El por ciento varía de comunidad a comunidad, como se muestra en la Tabla V.2.1. Este Plan del Distrito persigue además

proveer vivienda para nuevas familias en formación, y para aquellas que cambien de opinión y decidan ser realojadas en el Distrito. Esto representa a un 13% adicional, para un total de 50% de las familias a ser realojadas. Es decir, hay que proveer opciones de vivienda de reemplazo dentro del Distrito para unos 1,330 hogares, o el 50% de los hogares a ser realojados para dar paso a las intervenciones básicas requeridas.

A mediano y largo plazo esto constituiría otras 294 unidades de vivienda y 182 unidades de vivienda respectivamente, para un gran total de 1,806. (Ver Tabla V.2.5. y Tabla V.2.6.). A corto plazo eso representa un costo de \$133,000,000, a mediano plazo unos \$29,400,000, y a largo plazo \$18,200,000, para un total de \$180,600,000.00. Ver Tabla V.2.6.

Como se estableció anteriormente, se ha utilizado la cifra de \$100,000 para calcular el costo de la vivienda nueva. El costo de construcción de las nuevas unidades de vivienda de interés social, todos subsidiados, es alto debido a las condiciones del suelo. El componente de preparación del suelo y fundaciones

asciende a aproximadamente \$30,000 por unidad, mayormente en las unidades de tipo casa en hilera (*townhouse*.) Con edificios más altos el precio por unidad podría subir.

Se propone también proveer la rehabilitación de las viviendas que lo ameriten. Esto incluye la rehabilitación moderada de 315 unidades a un costo de \$30,000 por unidad. El costo total de rehabilitación proyectado es de \$9,450,000.

El costo de realojo fuera del Distrito para los que no quieren quedarse se estima en \$95,996.400, para 1,797 viviendas de reemplazo para dueños e inquilinos (a un costo de \$90,000 por unidad para dueños y \$16,800 por unidad para inquilinos, por concepto del pago de alquiler, costos de 2003).

El costo total de la estrategia de vivienda es aproximadamente de \$286,046,400 como se demuestra en la Tabla V. 2. 6. Vale señalar que el gobierno tanto federal como estatal estaría asumiendo parte de la financiación de los proyectos de vivienda por medio de su participación en la obra necesaria para el dragado y limpieza del Caño Martín Peña y las

actividades de adquisición y realojo, tales como están estipuladas por el *URA*. Además se puede asumir que los fondos de adquisición y realojo recibidos por las familias e individuos impactadas serían invertidos y destinados a las nuevas viviendas para los que prefieren quedarse en el Distrito.



Vivienda de autogestión



Vivienda de dos plantas en buena condición



Vivienda de tres plantas

Tabla V.2.5: Estructuras y Hogares Afectados por la Intervención Básica requerida a Corto Plazo, Necesidad de Vivienda de Realojo en las Comunidades (50%) y Vivienda Propuesta por el Desarrollo Físico-Espacial a Corto Plazo, Por Comunidad

	Interve	nciones básicas req	ueridas	Corto plazo (0-5	años)		(7)
Comunidad	(1) Número de estructuras Impactadas	(2) Número de hogares afectados	(3) Unidades de vivienda de reemplazo requeridas	(4) Número de estructuras Impactadas	(5) Número de hogares afectados	(6) Unidades de vivienda de reemplazo requeridas	Número de unidades de vivienda de reemplazo propuestas por los planes a corto plazo
Bo. Obrero Oeste	29	37	19	32	41	21	74
Bo. Obrero San Ciprián	127	163	82	144	185	93	147
Bo. Obrero Marina	301	387	194	301	387	194	201
Buena Vista Santurce	261	336	168	322	414	207	208
Parada 27	44	57	29	52	70	35	80
Las Monjas	229	295	148	316	407	204	272
Buena Vista Hato Rey	257	331	166	323	416	208	107
Israel-Bitumul	561	722	361	571	735	368	213
Total	1,809	2,328	1,167	2,061	2,653	1,330	1,302

Fuente: Columna 1 y 4 – Información basada en los planes del Plan de Desarrollo Integral. Columna 2 y 5 – Información basada en el factor de 1.287 hogares por estructura, según el Estudio de Realojo Estudios Técnicos, Inc. 3/06/03. Columna 3 y 6 – Estimado basado en la Política Rectora del Programa de Vivienda de Realojo para acomodar a todos los que prefieran permanecer en el Distrito. Columna 7 – Información basada en los escenarios del Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno. Ver Capitulo V. 1.

Tabla V.2.6. Resumen de los Estimados de las Unidades de Vivienda y los Costos Totales de la Estrategia de Vivienda Nueva y Vivienda Rehabilitada a Corto, Mediano y Largo Plazo

Lugar	Núm. De Unidades	Costo
Dentro del Distrito		
Nueva Vivienda (\$100,000 por unidad)		
Corto Plazo	1,330	\$133,000,000
Mediano Plazo	294	\$ 29,400,000
Largo Plazo	182	\$18,200,000
Sub-Total	1,806	\$180,600,000
Vivienda Rehabilitada		
Rehabilitación Moderada (promedio de \$30,000 por unidad)	315	\$9,450,000
Sub-Total	315	\$9,450,000
Fuera del Distrito		
Vivienda de Reemplazo		
Dueños	899	\$80,910,000
Inquilinos	898	\$15,086,400
Sub-Total	1,797	\$95,996,400
TOTAL	3,918	\$286,046,400

La nueva vivienda a construirse para acomodar al 50% de los hogares impactados por la intervención básica requerida representa un 88% del total de la nueva vivienda a construir para acomodar al 50% de los hogares impactados a corto plazo. Por ende, en el Plan de Desarrollo de Nueva Vivienda se trabajó con la necesidad de vivienda a corto plazo.

D. REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA EN SU SITIO

La Estrategia de Vivienda de este Plan de Distrito está dedicada a mejorar las condiciones y calidad de vida en el Distrito de Planificación Especial Caño Martín Peña. Su enfoque se dirige al esfuerzo de construir nueva vivienda y al esfuerzo de rehabilitar el inventario de vivienda existente.

Se justifica una estrategia para rehabilitación de la vivienda en el Distrito por varias razones. Entre ellas se pueden mencionar:

- Respetar las políticas rectoras.
- Detener y controlar el deterioro del Distrito y convertirlo en comunidades agradables y estables, con viviendas adecuadas y asequibles.
- Optimizar el uso de recursos existentes para satisfacer la necesidad de vivienda.
- Cumplir con la política pública del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan de dar atención especial a las barriadas deterioradas.

- Lograr la visión de los líderes de "una comunidad unidad, segura y próspera en el corazón de San Juan".
- Reconocer los méritos y éxitos del Programa Estatal de Rehabilitación en Su Sitio que se implantó en las décadas de los '50, '60 y '70 en las comunidades Pda. 27, y algunos sectores de Las Monjas, Buena Vista Hato Rey e Israel-Bitumul. Se observa hasta el día de hoy el impacto positivo de ese programa, con las calles ensanchadas con aceras, solares reparcelados y segregados, y mayor número de titulares de terrenos.
- Renovar la condición de las estructuras. La edad del inventario de la vivienda del Distrito es de un promedio de casi 35 años, según el Censo 2002 que revela que el promedio de años de construcción de las viviendas es 1970. Así mismo, un porcentaje alto de la vivienda era en su origen de una construcción inadecuada, debido a su manera de construcción por esfuerzo propio o autogestión en áreas inundables y de manglares.

Además, según la investigación de campo realizada en 2003, la mitad de las estructuras, o 41%, se encuentran en condiciones regulares o malas y requieren atención

Los objetivos de esta estrategia son:

- Rehabilitar las unidades de vivienda a condiciones que cumplan con los códigos y normas de calidad de vivienda.
- Rehabilitar las viviendas dentro de su contexto comunitario para que se contribuya a la revitalización del Distrito.
- Rehabilitar las estructuras en coordinación estrecha con las obras de mejoras a la infraestructura y el dragado del Caño, tomando en cuenta la condición de los suelos, y que no serían afectados por los proyectos de la obra necesaria.
- Asegurar que los programas de rehabilitación se lleven a cabo en una coordinación estrecha con la Estrategia de Titularidad.
- Maximizar las oportunidades de crear nuevas unidades de vivienda, o sea, expandir el inventario de viviendas asequibles y disponibles en el

- Distrito. Por ejemplo, alentar la producción de unidades secundarias, como son la construcción de segundos pisos.
- Movilizar los recursos del sector público y privado como también de la comunidad para la rehabilitación de estructuras existentes.

Esta estrategia propone un Programa de Rehabilitación que se describe a continuación.

Programa de Rehabilitación a Diferentes Escalas

Se propone un programa de rehabilitación basada en dos escalas: la intervención moderada y la intervención substancial. La intervención moderada de las estructuras existentes es una que requiere una rehabilitación leve o moderada para que la vivienda cumpla con los códigos y normas de calidad de vivienda. La segunda es una intervención substancial donde la estructura existente requiere una rehabilitación más extensa o reconstrucción completa para poner la vivienda en condiciones adecuadas. Esto se considera como nueva vivienda en los escenarios de desarrollo físico-espacial.

Actualmente el Departamento de la Vivienda ha desarrollado una escala de intervención de la rehabilitación de la vivienda para las comunidades especiales. Se divide la rehabilitación en tres niveles: una de rehabilitación menor cuyo costo en materiales y mano de obra no asciende a más de \$15,000, una segunda categoría de rehabilitación cuyo costo de materiales y mano de obra suma entre \$15,000 y \$25,000, y una tercera categoría de rehabilitación que es equivalente a una vivienda nueva con un costo estimado entre \$25,000 a \$50,000. (Si el costo es mayor de \$50,000 el caso, o la familia, no califica para ayuda del Departamento.)

Para propósitos del estimado del costo de la rehabilitación en la Estrategia de Vivienda se utiliza un promedio de \$30,000 como el costo de rehabilitación moderada por unidad de vivienda.

Programas de Préstamos y Donativos de Fondos y Materiales

⁹ Reglamento para la Rehabilitación y Desarrollo de Viviendas en Nuestras Comunidades Especiales", establecido por la Ley del Fideicomiso Perpetuo de las Comunidades Especiales, Ley 271 de 2002.

Se propone establecer un programa para el Distrito para hacer disponible a las familias e individuos de bajos recursos las herramientas, materiales y fondos para facilitar la rehabilitación de las estructuras. El programa tendrá tres ofrecimientos:

- Préstamos de fondos. Se propone establecer un programa de préstamos de fondos diseñados para familias de bajos ingresos que interesen rehabilitar su vivienda. Los préstamos pueden ser personales o hipotecarios y varían de acuerdo a la capacidad de repago del cliente. Los préstamos tendrían unos intereses por debajo de las tasas prevalecientes en el mercado.
- Préstamos de herramientas: Se propone establecer un programa de préstamos de herramientas, para hacer disponibles las herramientas que se necesitan para rehabilitar las estructuras. Se establecería unos contratos con las ferreterías del Distrito para prestar las herramientas a un costo muy razonable. El programa de préstamos de herramientas podría ser subvencionado por medio del sector privado.

 Donativos de materiales. Se propone establecer un programa de donativos de materiales para la utilización de las familias de bajos ingresos. Actualmente el Departamento de la Vivienda y el Municipio de San Juan ofrecen esta ayuda. El Departamento de la Vivienda provee materiales y mano de obra libre de costo hasta un valor de \$15,000, para familias de bajos ingresos en las comunidades especiales.

Programa de Capacitación a las Organizaciones de Base Comunitaria y Liderato Comunitario

Se propone fomentar la capacitación de las organizaciones de base comunitaria y los líderes mediante la participación en programas formales de adiestramiento para administrar, financiar y organizar programas de rehabilitación. Estos programas de capacitación se ofrecen tanto al nivel local como fuera de Puerto Rico. El *Neighborhood Reinvestment Corporation* ofrece, tres veces al año, unos institutos de capacitación de una semana de duración y se incluye orientación e instrucción en español. Los cursos ofrecen adiestramiento en las áreas de

operación y gerencia de rehabilitación. Se propone que los líderes de los *CHDO*s existentes, el *CHDO* #1, y de las otras organizaciones, como el G-8, participen en estos adiestramientos para entender el proceso de rehabilitación. En Puerto Rico, la Universidad de Sagrado Corazón y la Fundación Comunitaria de Puerto Rico ofrecen cursos en capacitación. Generalmente las entidades que ofrecen este tipo de curso también tienen becas disponibles para que los líderes puedan asistir a los cursos ofrecidos fuera del país.

Programa de Ayuda Mutua y Esfuerzo Propio

Se propone establecer un programa de ayuda mutua y esfuerzo propio para el Distrito. El objetivo es proveer la mano de obra para asistir a los residentes en la rehabilitación de sus viviendas. Este programa serviría a varios propósitos. Uno es involucrar a los residentes en el esfuerzo de mejorar sus viviendas, bajando así el costo de la mano de obra. También tiene el efecto de aumentar el sentido de pertenencia y orgullo de sus viviendas. Otro propósito es proveer ayuda a las personas que, aunque tienen acceso a

materiales, no tienen o no puedan poner la mano de obra. Una gran limitación para las familias cuyas viviendas necesitan rehabilitación, pueden recibir estos servicios es que no cuentan con quien construir. Es el caso especialmente de las personas de edad avanzada que viven solos.

Se propone crear brigadas de apoyo de mano de obra para la rehabilitación en cada comunidad, compuesto de los mismos vecinos. Además hay organizaciones como *Habitat for Humanity of Puerto Rico* y *World Changers* que se dedica a ayudar en la rehabilitación y reconstrucción de las viviendas. Se explorará la posibilidad de preparar una propuesta para establecer un programa de AmeriCorps y VISTA en el Distrito. Estos programas proveen oportunidades para que jóvenes y adultos del Distrito puedan participar en un programa de rehabilitación entre otras actividades. Además hay iniciativas para diseñar cursos específicos en el área de capacitación para la rehabilitación en su sitio en las escuelas vocacionales de San Juan, como la Miguel Such.

Programa Técnico y Colaborativo

Se propone establecer un programa para ofrecer consejería y colaboración sobre aspectos técnicos en la rehabilitación.

Hay instituciones educativas que proveen servicios técnicos por medio de sus profesores y estudiantes como parte del currículo para ayudar a las comunidades de recursos limitados. Este ayuda pueda variar desde la preparación de planes sectoriales y estudios particulares hasta la preparación de manuales en la construcción. La Escuela de Arquitectura de la Universidad de Puerto Rico tiene un Taller de Diseño Comunitario. Un grupo de estudiantes preparó un Plan de Reordenamiento para la Comunidad Barrio Obrero San Ciprián para mayo 2004. La Universidad Politécnica tiene un Programa Capstone en su Escuela de Ingeniería en el que los estudiantes pueden dedicar un semestre a un proyecto en una comunidad. Todos estos esfuerzos requieren una colaboración previa para producir trabajos útiles al nivel de la comunidad, y con su participación.

Los gremios profesionales representan otra fuente de apoyo técnico y oferta de servicios gratuitos (*in kind.*) El Colegio de Arquitectos y el Colegio de Ingenieros Civiles participarán en la redacción de Guías de Rehabilitación y Reparación de Viviendas para la Agencia de Emergencia y Manejo de Emergencia (*FEMA por sus siglas en ingles*) después del Huracán Hugo.

Se podría elaborar un documento de esa naturaleza para guiar la rehabilitación de las viviendas en el Distrito. Un posible colaborador en el proceso de rehabilitación de las viviendas del Distrito es el San Juan Neighborhood Housing Services (SJNHS) de base comunitaria. Es una organización privada, sin fines de lucro, que está certificada por el Municipio de San Juan como un CHDO. También es miembro de la red Neighborhood Works Organization (NWO), auspiciada por Neighborhood Reinvestment Corporation.

La misión de la organización es revitalizar las comunidades de recursos limitados en San Juan, promoviendo la participación de sectores sociales, económicos y financieros de las propias comunidades y fomentando la capacitación de los residentes para fortalecer las raíces comunitarias, el orgullo y la confianza de trabajar en equipo con el fin de mejorar los vecindarios y la calidad de vida.

El San Juan *NHS* actualmente sirve a las comunidades entre la Parada 15 y la Parada 26 en Santurce. Podría extender sus servicios de consultaría financiera, préstamos, desarrollo comunitario y capacitación para incluir esta parte de Santurce y Hato Rey. También podría ser desarrollador de proyectos de pequeña escala y dar asesoría en torno a la reparación y rehabilitación de unidades de vivienda

Un área de especialidad del San Juan NHS es otorgar a su clientela préstamos con bajos intereses (3%). Además el San Juan NHS es un CDFI, (Community Development Financial Institution), que le permite servir de fuente de préstamos para el área de desarrollo económico además, ofrecer asesoramiento sobre aspectos técnicos de reparación de sus casas, como los estimados de costos de materiales.



E. ESTRATEGIA PARA LA PARTICIPACIÓN COMUNITARIA EN EL DESARROLLO Y REHABILITACION DE LA VIVIENDA

Es política rectora de este Plan fomentar y propiciar la participación ciudadana y comunitaria en todas las fases de planificación e implantación. El propósito de esta estrategia es desarrollar líderes capaces de participar, gestionar y poner en acción los procesos de desarrollo y rehabilitación de la vivienda y aumentar la participación comunitaria en la toma de decisiones sobre los mismos.

Objetivos de la estrategia

Los objetivos de la estrategia para propiciar la capacitación del liderato y la participación ciudadana en los procesos de desarrollo y rehabilitación de la vivienda son:

 Lograr una participación de los líderes, el G-8, las organizaciones de base, especialmente los CHDOs, y residentes en general, en la formulación de los planes, programas y las políticas que afecten

- la calidad de vida de los residentes de las comunidades del Distrito.
- Establecer los mecanismos para el control sobre el terreno de tal manera que la comunidad adquiera el derecho (voz y voto) para participar en el control del desarrollo de los terrenos y su uso, garantizando un espacio adecuado para la vivienda.
- Desarrollar programas para proveer educación, orientación y adiestramiento a la comunidad que aliente a los niños, jóvenes, adultos y envejecientes para que puedan tener una participación en el desarrollo de la vivienda y la rehabilitación de sus comunidades.
- Preparar programas de divulgación de información sobre cómo adquirir y mantener una vivienda asequible y de calidad en las comunidades, tanto para los dueños como para los inquilinos.

La estrategia se implantará mediante los mecanismos que se definen a continuación. Aunque las estrategias de desarrollo socio-económico incluye mecanismos programas compatibles y similares, es de suma importancia destacar la necesidad de ofrecer

capacitación en el desarrollo de la vivienda y el proceso de realojo.

Mecanismos de participación ciudadana en el desarrollo de vivienda

La participación ciudadana en los procesos de planificación, programación, diseño y ejecución de proyectos de vivienda es clave para garantizar su éxito. Esta participación se canalizará a través de distintas entidades, tales como las mencionadas a continuación:

- La Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña.
- El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña,
 para asuntos relacionados al manejo de los terrenos en el Distrito
- El Grupo de las Ocho Comunidades, Inc. (G-8),
 en la formulación de políticas y programación del desarrollo de la vivienda, especialmente en los asuntos de adquisición e realojo.
- Los CHDOs (organizaciones comunitarios de desarrollo de vivienda) representan oportunidades para que los líderes sean miembros de la junta de una entidad cuyo propósito es ser desarrolladores,

- auspiciadores y dueños de vivienda asequible construida en su comunidad.
- Las otras organizaciones de las ocho comunidades.
 Sus respectivas juntas tendrían un papel activo en asegurar que el proceso de realojo sigue las prioridades establecidas y velaría que la vivienda nueva sea sólo para residentes de las comunidades.

Para propiciar la participación ciudadana, es necesario utilizar diversos instrumentos, que incluyen la divulgación y orientación, asistencia técnica y con recursos, oportunidades de administración de proyectos de vivienda, entre otros.

Divulgación y orientación a la comunidad

Se propone un programa educativo de divulgación y orientación sobre los procesos de realojo, la vivienda nueva y la vivienda rehabilitada. Este programa va acorde con el "Handbook 1378, Tenant Assistance, Relocation and Real Property Acquisition" que señala la recomendación de HUD para proveer la capacitación y adiestramiento de los residentes de la comunidad sobre los procesos de realojo. Los temas que deben atenderse durante el

proceso de divulgación, orientación y capacitación son los siguientes:

- :Los derechos de los dueños e inquilinos en los procesos de adquisición y realojo.
- Los derechos de los dueños e inquilinos sobre la vivienda.
- Las opciones que tienen los residentes para poder adquirir una vivienda.
- Consejería sobre los beneficios y responsabilidades de ser propietario.
- Educación financiera.
- Cómo establecer un buen crédito.
- Ayudas de los gobiernos federal, central y municipal, y de entidades privadas para subsidiar la vivienda asequible y de interés social.
- La rehabilitación de la vivienda y el proceso de adquisición y realojo.
- La base legal de concesión de títulos de terreno.
- La tenencia de la tierra y el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña.
- El proceso de desarrollo de vivienda, incluyendo:
 - 1. Los procesos de bienes raíces.

- 2. Evaluación de las ventajas y las desventajas del desarrollo de los bienes raíces y como éstos pueden afectar los objetivos de una organización comunitaria.
- 3. Participación y manejo de discusiones sobre evaluaciones de proyectos, adquisición de propiedades, financiación, construcción, mercadeo, pre-venta, alquiler y administración-gerencia de proyectos. Esto incluye, según sea pertinente, los términos y cláusulas de restricciones de venta por un periodo de tiempo. También incluye orientación sobre cómo proteger los intereses de los residentes y dueños con relación a los vicios de construcción en los contratos de compra y venta, según establecidos por DACO.
- 4. Conocer los papeles, riesgos, y las compensaciones del desarrollo de bienes raíces utilizando ejemplos y ejercicios *in situ*.

Desarrollo y administración de viviendas

El programa de actuación debe crear oportunidades para que los líderes y residentes interesados puedan desarrollar y administrar unidades

de vivienda. Las oportunidades para participantes en este programa puede incluir:

- Desarrolladores de una escala de esfuerzo pequeño
- Contratistas
- Gerentes de unidades de vivienda de alquiler
- Asistencia y asesoramiento para la rehabilitación de la vivienda

Asistencia técnica y recursos

Existen varios programas formales de adiestramiento y capacitación de líderes y organizaciones de base comunitaria para propiciar su participación en el desarrollo e implantación de las diversas estrategias de vivienda. Se propone fomentar la capacitación de los líderes y las organizaciones de base comunitaria mediante la participación en programas formales de adiestramiento y capacitación en aspectos de la vivienda. Estos programas de capacitación se ofrecen tanto al nivel local como fuera de Puerto Rico.

El Neighborhood Reinvestment Corporation ofrece institutos de capacitación de una semana de duración tres veces al año, y se incluye orientación e instrucción en español. Los cursos ofrecen

adiestramiento en las áreas de operación y gerencia de organizaciones de base comunitaria, y el desarrollo de la vivienda A nivel local, se pueden diseñar cursos específicos de capacitación para la rehabilitación en su sitio.

Es importante preparar un currículo diseñado para responder a las necesidades específicas de los líderes del Distrito de Planificación Especial, para ofrecerlo en un adiestramiento de varias horas (hasta una semana) a los líderes de las comunidades. Hay fundaciones y universidades que pueden asistir en este proceso, incluyendo el Sediseño debería incluir orientación de la actividades elegibles y los beneficios de los diferentes programas de vivienda según presentados en la Tabla V.2.7.

Por ejemplo, la Fundación Comunitaria de Puerto Rico es una entidad dedicada a desarrollar las capacidades de las comunidades en Puerto Rico para que logren su transformación social y autosuficiencia económica. La Fundación opera tres áreas programáticas que tienen relevancia para el desarrollo comunitario y de liderato y la vivienda de interés social.

- El Programa de Organizaciones Comunitarias para
 Desarrollo y Vivienda provee servicios de
 asistencia técnica, adiestramiento y aportaciones
 económicas para apoyo organizativo relacionados
 al desarrollo de proyectos de vivienda de interés
 social, incluyendo las organizaciones comunitarias
 sin fines de lucro certificadas como CHDOs
 (Community Housing Development Organization)
 para desarrollar proyectos de vivienda para
 familias de escasos recursos económicos.
- El Fondo para el Desarrollo del Liderato del Comunitarióc promueve el desarrollo de líderes comunitarios para que éstos adquieran nuevos conocimientos o fortalezcan sus destrezas. Se provee una ayuda suplementaria a través de becas y donativos para la realización de estudios o investigaciones conducentes a crear proyectos innovadores en las comunidades.
- El Consorcio para el Desarrollo Económico Comunitario (Consorcio) es un programa que se creó con el propósito de fortalecer iniciativas de base comunitaria dirigidas al desarrollo económico y empresarial. La misión del Consorcio es

promover la unión y la colaboración entre las instituciones asociadas para apoyar el desarrollo sostenible en las comunidades de ingresos bajos y moderados mediante la capacitación y el apoyo financiero a organizaciones comunitarias. El Consorcio provee acceso a capital y fomenta la creación de activos.

En términos de acceso a capital, el Consorcio apoya, mediante donativos y capacitación, a organizaciones de base comunitaria que ofrecen programas o proyectos de acceso a capital y financiación dirigidos al desarrollo económico comunitario. También apoya la creación de activos como programas de construcción y rehabilitación de vivienda de interés social; programas de ahorro, capacitación financiera y de crédito; y formación de lideres en estas áreas. Los resultados esperados en esta área son adquisición y rehabilitación de vivienda de interés social; aumento en el ahorro (inversión) de familias en desventaja socioeconómica y capacitación financiera.

Otra organización que puede ofrecer servicios de adiestramiento y orientacion es el *Consumer Credit*

Counseling Service of PR Inc. Es una organización privada sin fines de lucro dedicada a proveer a los consumidores servicios de educación y consejería financiera de la más alta calidad. Ayuda a los consumidores a retomar control de sus finanzas personales a través de programas educativos logrando adquirir su primera vivienda, balancear sus presupuestos, rehabilitar su crédito y recuperarlo. Puede ofrecer a los residentes del Distrito una amplia gama de servicios y programas completamente gratis dirigidos a mejorar su situación financiera ya sea individual o familiar. Este tipo de servicio se podría brindar a corto plazo a los residentes a través de la Oficina de Participación Ciudadana del Proyecto ENLACE.

El San Juan Neighborhood Housing Services, ya mencionado, y el Neighborhood Reinvestment Corporation también ofrecen cursos y readiestramientos especializados. (Ver Sección V.2.D sobre Rehabilitación).



Capacitación de futuros dueños



Construcción por ayuda mutua y esfuerzo propio

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda

HOME (Home Investme	ent Partnership Program): Programa Federal, Contacto: http://www.hud.gov/progdesc
Descripción	HOME provee fondos a estados y localidades para auspiciar una gama de actividades en el área de vivienda. Esto incluye construcción, compra y/o rehabilitación de vivienda de interés social para alquiler o compra. También provee subsidios de alquiler directamente a personas de bajos ingresos. Este programa es sumamente flexible. Los dineros se pueden utilizar para donativos, préstamos directos, garantía de préstamos y otro tipo de mejoraría al crédito, asistencia para programas de alquiler y fianza
Solicitantes Elegibles	Jurisdicciones participantes como el Departamento de la Vivienda y el Municipio de San Juan.
Beneficiarios	La elegibilidad de los hogares beneficiados por los fondos <i>HOME</i> varía con el tipo de actividad auspiciada, sea para dueños o inquilinos. Para proyectos de alquiler o asistencia en pagos de alquiler, por lo menos 90% de las familias beneficiadas deben tener ingresos menores al 60% de la mediana de ingreso establecido por <i>HUD</i> y ajustado al tamaño de la familia. En proyectos de alquiler con más de cinco unidades, por lo menos 20% de las unidades deben estar ocupadas por familias con ingresos que no excedan el 50% de la mediana de ingreso establecido por HUD. El ingreso de los hogares que reciban fondos <i>HOME</i> no puede exceder 80% de la mediana de ingreso del área.
Actividades Elegibles	 Jurisdicciones participantes pueden seleccionar entre varias actividades elegibles dentro del programa HOME. Los fondos pueden proveer asistencia a compradores elegibles y nuevos compradores para la compra del hogar o asistencia financiera para rehabilitación. El programa establece unos límites en cuanto al subsidio por unidad y el precio de venta de las unidades. Construcción o rehabilitación de proyectos de alquiler o venta a compradores elegibles y nuevos compradores. Gastos necesarios para el desarrollo de vivienda de interés social incluyendo compra o mejora de solares, demolición de vivienda en malas condiciones y pagos de realojo. Asistencia a inquilinos en proyectos de alquiler. Esta asistencia se permite por dos años con posible extensión, si la actividad es cónsona con el Plan Consolidado y las condiciones del mercado local lo justifica. Los proyectos de alquiler tienen que cumplir con unos límites de renta establecidos por HUD.
Posibles Usos	Actualmente los fondos <i>HOME</i> son administrados por el Programa <i>HOME</i> del Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado y el Municipio de San Juan. Los fondos se utilizan para el desarrollo de proyectos de nueva construcción o rehabilitación de vivienda de alquiler, la rehabilitación o nueva construcción de vivienda por sus propios dueños, asistencia para compradores de hogares y <i>Community Housing Development Organizations</i> (<i>CHDO</i> s por sus siglas en inglés.). Los fondos HOME son flexibles y se puede discutir varias alternativas de programas con ambas entidades públicas para diseñar iniciativas dirigidas al desarrollo de vivienda para compradores e inquilinos en el Distrito.

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

CBDG (Community Dev	velopment Block Grant). Programa federal, Contacto: http://www.hud.gov/progdesc
Descripción	CDBG provee fondos a municipios para rehabilitar comunidades, expandir el inventario de vivienda de interés social, proveer oportunidades de desarrollo económico y mejorar facilidades y servicios comunitarios para el beneficio de personas de ingresos bajos y moderados.
Solicitantes Elegibles	Municipio de San Juan y Departamento de la Vivienda (jurisdicciones participantes)
Beneficiarios	Personas de ingresos bajos y moderados definidos por HUD como familias que ganan menos del 80% de la mediana de ingreso del área.
Actividades Elegibles	 Entidades participantes pueden usar los fondos CDBG para actividades que incluyen, pero que no se limitan a: Adquisición de propiedades para desarrollar vivienda de interés social o compra y demolición de propiedades para desarrollo. Reconstrucción o rehabilitación de unidades de vivienda y otro tipo de propiedades. Desde hogares para personas sin hogar hasta viviendas unifamiliares. La construcción de nueva vivienda está permitida en algunas circunstancias. Construcción de facilidades públicas o mejoras de infraestructura. Asistir a compradores de hogar de bajos ingresos con asistencia de pronto pago, subsidio de intereses o gastos de cierres a primeros compradores. Aplicar códigos de construcción para controlar el deterioro de las viviendas.
Posibles Usos	Actualmente los fondos <i>CDBG</i> son administrados por el Departamento de Desarrollo Económico del Municipio de San Juan. Los fondos <i>CDBG</i> son flexibles y se puede discutir varias alternativas de programas con el Municipio para diseñar iniciativas dirigidas al desarrollo de vivienda para compradores e inquilinos en el Distrito.
LIHTC (Low Income H	ousing Tax Credit): Programa federal, Contacto: http://www.huduser.org/datasets/lihtc.html
Descripción	Establecido en 1986 por la Ley de la Reforma de Impuestos de Estados Unidos, este programa autoriza un incentivo contributivo a nivel federal para la construcción o rehabilitación de proyectos de alquiler ocupados por personas de bajos ingresos. Anualmente la Autoridad para el Financiamiento de Vivienda asigna este tipo de créditos contributivos a desarrolladores de proyectos. El <i>LIHTC</i> provee al dueño del proyecto un crédito contributivo que compensa el pago de contribuciones por 10 años. El tamaño del crédito contributivo depende de los costos de construcción o rehabilitación de las unidades destinadas a personas de bajos ingresos. Por lo menos 20% de las unidades en los proyectos deben estar ocupados por hogares que ganan 50% o menos de la mediana de ingreso del área ajustado por el tamaño de la familia. Otra opción puede ser que el 40% de las unidades estén ocupadas por hogares que ganan menos del 60% o menos de la mediana de ingreso del área ajustado por el tamaño de la familia. Estos porcentajes de ocupación y los límites de renta deben cumplirse por lo menos durante 15 años.
Solicitantes Elegibles	Desarrolladores del sector privado o sin fines de lucro.
Beneficiarios	El ingreso inicial de ocupación de los inquilinos de estos proyectos no puede exceder el 60% de la mediana de ingreso del área ajustado por tamaño de la familia. El pago de renta máxima permitida a los inquilinos de bajos ingreso no puede sobrepasar el 30% del ingreso de estos.

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

Actividades Elegibles	Proyectos de alquiler, ya sea a través de nueva construcción o rehabilitación substancial.
Posibles Usos	Estos fondos se tramitan a través de un proceso competitivo administrado por la Autoridad del Financiamiento de Vivienda. El Programa puede suplir la necesidad de unidades de vivienda para alquiler en el área, específicamente a personas de muy bajos ingresos. Se puede utilizar como ejemplo la experiencia del proyecto Parque Victoria en el Proyecto Península de Cantera.
HOPE VI (Home Owne	rship for People Everywhere), Programa Federal, Contacto: http://www.hud.gov/progdesc
Descripción	 Este programa es utilizado para transformar proyectos de vivienda pública. Los elementos que pueden ser transformado incluyen: Reconfigurar físicamente los proyectos de vivienda pública. Crear incentivos para la "auto-suficiencia" y servicios integrados para apoderar a residentes. Disminuir la concentración de pobreza creando vivienda pública en comunidades que no tengan personas de ingresos bajos y promover comunidades con ingresos mixtos. Establecer colaboraciones con otras agencies, municipios, organizaciones sin fínes de lucro y el sector privado para aunar recursos.
Solicitantes Elegibles	"PHAs", autoridades de vivienda publica, en Puerto Rico: Administración de Vivienda Pública, AVP, del Departamento de la Vivienda
Beneficiarios	El programa <i>HOPE VI</i> impacta a las personas que habitan en los complejos de vivienda pública a ser intervenidos y el vecindario donde están localizados estos complejos.
Actividades Elegibles	Fondos para Revitalización: - Costos de capital para rehabilitación mayor, nueva construcción y otras mejoras físicas. - Demolición de vivienda pública calificada como "severely distressed" - Adquisición de propiedades para construcción en otro lugar. - Programas comunitarios y servicios de apoyo a residentes, incluyendo a los residentes relocalizados por los esfuerzos de revitalización. Fondos para Demolición: - Fondos para demoler vivienda pública calificada como "severely distressed" y para pagar costos de relocalización y servicios de apoyo a los residentes relocalizados.
Posibles Usos	Estos fondos se han utilizado anteriormente en proyectos en Puerto Rico como en la Finca Berwind en Río Piedras. En estos momentos se está preparando una propuesta para someter a <i>HUD</i> que incluye Las Gladiolas. Este proyecto se desarrollaría donde esta localizado actualmente el residencial público Las Gladiolas y tendría un impacto mayor en todo el sector sur del Distrito.
HOPWA (Housing Opp	ortunites for Persons with AIDS). Programa Federal, Contacto: http://www.hud.gov/progdesc
Descripción	HOPWA provee asistencia y servicios de apoyo a personas de ingresos bajos con HIV/SIDA y sus familias.

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

Solicitantes Elegibles	Departamento de la Vivienda y Municipio de San Juan. Organizaciones sin fines de lucro pueden solicitar para los fondos competitivos en el Super NOFA.
Beneficiarios	Personas con <i>HIV</i> /SIDA y sus familias, especialmente los que no tienen hogar o están en peligro de ser personas sin hogar. Las familias pagan hasta un 30% de sus ingresos en pago de renta.
Actividades Elegibles	Los fondos se pueden utilizar para una amplia gama de actividades relacionadas con vivienda. Entre estas se incluye fondos para: - · Albergue temporero, vivienda compartida, apartamentos, cuartos para personas solas, hogares de grupo y vivienda con servicios de apoyo. - · Costos relacionados a gastos de vivienda, servicios sociales y costos de desarrollo de programas - · Adquisición, rehabilitación, conversión, alquiler y reparación de vivienda - · Nueva construcción para SROs y residencias comunitarias - · Pago de renta, hipotecas e utilidades - · Costos operacionales, asistencia técnica y servicios de apoyo
Posibles Usos	Los fondos <i>HOPWA</i> en el Municipio de San Juan se coordinan a través del " <i>Continuum of Care</i> ". El desarrollo de algún proyecto en el Distrito se coordinaría a través del " <i>Continium of Care</i> " o una entidad sin fines de lucro podría competir por estos fondos.
Vales de Asistencia a P	articipantes (Certificados de Sección 8). Programa Federal, Contacto: http://www.hud.gov/progdesc
Descripción	Los vales de asistencia asignado a participantes (certificados de Sección 8) aumentan las alternativas de vivienda disponibles a familias de muy bajos ingresos. Las familias elegibles escogen unidades de vivienda de alquiler privada.
Solicitantes Elegibles	Departamento de la Vivienda y Municipio de San Juan
Beneficiarios	Familias con ingresos por debajo del 50% de la mediana de ingreso del área ajustado por composición familiar. Algunas familias que reciben ingresos hasta el 80% de la mediana de ingreso del área ajustado por composición familiar. Estos casos incluyen familias impactadas por la demolición de unidades de vivienda pública y familias realojadas por la conversión de proyectos de Sección 8.
Actividades Elegibles	La familia con este tipo de asistencia es responsable de encontrar una unidad de vivienda que cumpla con sus necesidades. Si la familia encuentra una unidad que cumpla con los Estándares de Calidad de Vivienda, la renta es razonable y la unidad cumple con los requisitos del programa, la agencia encargada de administrar los certificados establece un contrato con el dueño de la unidad. Este contrato autoriza a la agencia a llevar a cabo pagos por la familia. Si la familia decide mudarse, el contrato se termina y la asistencia continúa cuando la familia encuentra otra unidad. El certificado cubre la diferencia de lo que la familia puede pagar, 30% de su ingreso familiar y la renta o el pago determinado por la agencia.
Posibles Usos	Los certificados de Sección 8 pueden servir para familias de muy bajos ingresos y familias impactadas por proyectos como <i>HOPE VI</i> y <i>LIHTC</i> en el Distrito. Unos de los retos del programa es que en muchas ocasiones los poseedores de los certificados no encuentran unidades que cualifiquen con los requisitos del programa. Se puede incentivar a los dueños de estructuras con segundas dueños de estas unidades a cumplir con los requisitos del programa para

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

	poder ofrecer estas unidades a familias elegibles.
Sección 8 - Vivienda pa	ra Dueño. Programa Federal, Contacto: http://www.hud.gov/progdesc
Descripción	Este programa recién establecido por <i>HUD</i> permite a los poseedores de certificados de Sección 8 la opción de utilizar el subsidio para adquirir vivienda propia a través del pronto pago o pagos mensuales de hipoteca.
Solicitantes Elegibles	Los fondos provienen del programa de Sección 8 y por lo tanto deben estar administrados por el Departamento de la Vivienda y del Municipio de San Juan.
Beneficiarios	Personas que actualmente poseen certificados de Sección 8 o están en lista de espera. Los participantes tienen que ser primeros compradores (envejecientes/personas con impedimentos están exentos de este requisito), completar cursos relacionados con la compra de un hogar y cumplir con requerimientos de ingreso y empleo.
Actividades Elegibles	Subsidio para compra de hogar o gastos relacionados con el pago de una hipoteca. El subsidio tiene un límite de 15 años en hipotecas con término de 20 años o más.
Posibles Usos	Este programa puede ayudar a familias participantes a ser dueños de sus propios hogares. El programa se puede implementar de varias formas ya que el subsidio se puede dar directamente a la familia o a la entidad bancaria que brinda la hipoteca. Uno de los programas pilotos en Estados Unidos une a varias entidades para implementar esta iniciativa. La agencia pública encargada del programa de sección 8, una organización sin fines de lucro especializada en el desarrollo de vivienda de interés social y la banca se une para ayudar a las familias participantes. Generalmente la primera hipoteca la provee un banco participante y esta basada en la capacidad de pago de la familia, la segunda hipoteca se provee a través de la entidad sin fines de lucro y es pagada a través del certificado de Sección 8. La familia participa de asesoría continua a través de los programas de compra del hogar.

Ley 124 (Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social), Programa Estatal, Contactos: <u>www.vivienda.gob.pr</u> Tel. (787) 274 2525

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

Descripción	Este programa fue creado por la Ley Núm. 124 del 10 de diciembre de 1993, según enmendada. Se aplica a proyectos de nueva construcción o proyectos rehabilitados por desarrolladores privados donde el costo de las unidades no sobrepase los \$80,000 para viviendas unifamiliares, o \$90,000 para viviendas en proyectos multifamiliares, o \$100,000 para viviendas en proyectos multifamiliares en los centros urbanos. Estas cantidades representan el precio máximo de venta de la vivienda de interés social según establecido por la Legislatura de Puerto Rico Los desarrolladores privados se encargan de la venta de unidades y de obtener el financiamiento interino y permanente del sector privado. El desarrollador obtiene un crédito contributivo de \$5,000 dólares por unidad y otro crédito contributivo por los gastos de infraestructura del proyecto. Los proyectos reciben un tratamiento especial en cuanto a permisología y descuentos en los costos de los impuestos para el desarrollo. Además, el Departamento otorga un subsidio directamente a los compradores elegibles, hasta un máximo del 2% del precio de venta para aplicarlo al pronto y subsidio para los pagos mensuales dependiendo del ingreso y de la composición familiar. La Ley 124 también subsidia el interés mensual de la hipoteca.
Solicitantes Elegibles	Desarrolladores privados.
Beneficiarios	Los compradores elegibles tienen que cualificar bajo los parámetros establecidos por la Federal Home Administration, FHA por sus siglas en inglés.
Actividades Elegibles	Proyectos de nueva construcción o rehabilitación de unidades de vivienda para la venta.
Posibles Usos	Se podría considerar enmendar este programa para aplicarlo al área del Distrito Especial de Planificación del Caño Martín Peña. El programa podría incluir casas unifamiliares con una segunda planta para alquiler. La renta de la unidad proveería ingresos para que la familia cualifique para una hipoteca en el sector privado. Esta posibilidad se debe discutir con desarrolladores privados y la Autoridad, ya que el éxito de este programa depende de los costos del terreno, la agilidad de obtener permisos y la condición del terreno a desarrollarse.
La Llave de Tu Hogar.	Contactos: Programa Estatal, <u>www.vivienda.gob.pr</u> Tel. (787) 274 2525
Descripción	Creado por la Ley Núm. 4 de marzo de 2001. Este programa provee asistencia para el pronto pago con el objetivo de viabilizar la compra de una vivienda. El subsidio para adquirir la vivienda fluctúa entre \$3,000 y \$15,000; éste es aplicable al pronto de una vivienda de interés social localizada en cualquier municipio de Puerto Rico y cuyo precio no exceda de \$70,000. Este programa puede utilizarse individualmente o en circunstancias especiales en conjunto con otros programas.
Solicitantes Elegibles	Familias con ingreso bruto hasta \$40,000.
Beneficiarios	Familias que nunca hayan sido dueños de su hogar. El comprador tiene que cualificar para un préstamo a través de una institución financiera reconocida o a través del programa de préstamos directos de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (La Autoridad).

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

Actividades Elegibles	El solicitante que cumpla con las reglas del programa recibe un certificado de elegibilidad por la cantidad para la que cualifique. Este certificado tiene la vigencia de seis meses prorrogable por tres meses adicionales cuando las circunstancias lo justifiquen. Con este certificado la Autoridad garantiza que estos fondos estarán disponibles cuando ocurra el cierre de la transacción de compraventa. Si el beneficiario decide vender, permutar o de algún modo transferir la propiedad dentro de un periodo de seis años contados desde la fecha en que se le adjudique el beneficio, deberá rembolsar la totalidad de la asistencia económica recibida. Cuando se trata de proyectos de vivienda de interés social a los que ya se les han asignado algún tipo de subvención o subsidio, local o federal, la asignación de fondos no puede exceder el 20% del total de unidades en el proyecto.
Posibles Usos	Este programa se puede utilizar en conjunto con el Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social: Ley 124 de 10 de diciembre de 1993 y otros programas. Actúa como un subsidio adicional para el comprador de bajos ingresos que necesita una ayuda substancial para poder comprar su vivienda.
Programa de Préstamo	os Directos. Programa Estatal, Contactos: <u>www.vivienda.gob.pr</u> Tel. (787) 274 2525
Descripción	La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda concede a personas elegibles préstamos para adquisición, mejoras, adquisición de solar y construcción, así como para refinanciamiento sin sobrante. El préstamo puede ser hasta \$90,000 y devenga 6% de interés anual. Estos se conceden a 30 años pero a solicitud del interesado puede reducirse el término si cualifica. Los gastos de cierre se subsidian total o parcialmente si hay la disponibilidad de fondos. La propiedad debe contener una sola unidad de vivienda. El programa ofrece orientación relacionada al costo de la construcción y/o mejoras.
Solicitantes Elegibles	El ingreso máximo para solicitar este tipo de financiamiento es \$45,000 anuales (ingreso bruto). El solicitante debe tener un ingreso estable, no poseer otra vivienda y tener un crédito satisfactorio.
Beneficiarios	Familias con un ingreso menor a \$45,000 dólares anuales y que cualifiquen para el préstamo.
Actividades Elegibles	Préstamos para adquisición, mejoras, adquisición de solar y construcción. Refinanciamiento de deuda sin sobrante.
Posibles Usos	Préstamos a familias de ingresos bajos y moderados del Distrito que cualifiquen para este tipo de préstamo. Se puede discutir la viabilidad de extender este programa a propiedades con más de una unidad.
Fideicomiso Perpetuo d	le Comunidades, Programa estatal, Contactos Tel. (787) 764 – 1175 X 2032 y 2033
Descripción	Creado por la Ley Num. 271 de 21 de noviembre de 2002. El proyecto pretende invertir \$1,000 millones en obras de infraestructura permanente y proyectos de vivienda en las 686 comunidades especiales identificada por el Gobierno para esos propósitos.

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

Solicitantes Elegibles	El Departamento de la Vivienda y el Departamento de Transportación y Obras Públicas.
Beneficiarios	Comunidades Especiales participantes.
Actividades Elegibles	Préstamos para adquisición, mejoras, adquisición de solar y construcción. Refinanciamiento de deuda sin sobrante.
Posibles Usos	Préstamos a familias de ingresos bajos y moderados del Distrito que cualifiquen para este tipo de préstamo. Se puede discutir la viabilidad de extender este programa a propiedades con más de una unidad.
Sector Privado - Ley de	e Reinversión en la Comunidad (CRA), Ley Federal, Contactos : http://www.crafund.com
Descripción	La Ley de Reinversión en la Comunidad (<i>CRA</i>), ordenada por el Congreso en 1977, tiene el propósito de promover que las instituciones financieras satisfagan las necesidades de crédito y servicio de su comunidad, en especial las áreas de ingresos bajos y moderados. La <i>CRA</i> requiere que las ejecutorias de las instituciones financieras aseguradas sean evaluados periódicamente por agencias reglamentadotas en tres áreas de desempeño: crédito, inversiones y servicio. Se requiere una nota de satisfactorio o mejor para proceder con expansiones que requieran la aprobación del reglamentador.
Solicitantes Elegibles	Todo tipo de actividad de una institución financiera que extienda crédito, lleve a cabo inversiones y provea servicios a los siguientes grupos son factores favorables en el cumplimiento de <i>CRA</i> . Estos son pequeños negocios y pequeñas empresas agrícolas, individuos o familias interesadas en comprar y rehabilitar su hogar e instituciones privadas y sin fines de lucro dedicadas al desarrollo comunitario.
Beneficiarios	Personas de ingresos bajos y moderados.
Actividades Elegibles	Las instituciones sujetas a requisitos de reporte de data deben reportar el número total y la cantidad de préstamos originados o comprados durante el año anterior a pequeños negocios y pequeñas empresas agrícolas, préstamos hipotecarios para compra y rehabilitación de vivienda y préstamos de desarrollo comunitario. Un préstamo para desarrollo comunitario debe tener el desarrollo de la comunidad como el propósito principal. Como está definido en las regulaciones, "desarrollo comunitario" significa: — Vivienda de interés social (incluyendo rentas de viviendas multifamiliares) — Actividades que promueven el desarrollo económico al financiar negocios o granjas que cumplan los estándares de tamaño del <i>Small Business</i>
	Administration Development Company "SBA" o los programas del Small Business Investment Company o tienen ingresos anuales brutos de \$1 millón o menos.
	- Servicios comunitarios dirigidos a personas de ingresos bajos o moderados
	- Actividades que revitalicen o estabilicen áreas geográficas de bajos recursos.
	Las siguientes actividades son ejemplos de programas que cumplen con <i>CRA</i> : - Proveer un programa de préstamos que incluya un componente de educación financiera de como evitar actividades prestatarias que puedan ser
1	- 1 Toyou un programa de prestamos que meruya un componente de educación imaneiera de como evitar actividades prestatarias que puedan ser

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

	abusivas o inconvenientes. – Establecer programas de préstamos que provean préstamos pequeños sin seguro a consumidores de una forma segura (basado en la capacidad de repago del prestatario) con términos razonables.
	 Ofrecer programas prestatarios, que provean informes a agencias de crédito del consumidor, para tratar de convertir préstamos con intereses y cargos más altos (basado en el riesgo del crédito) en préstamos con menos gastos y que sean consistentes con prácticas prestatarias seguras. El reportar a agencias de crédito del consumidor estos programas permite a los prestatarios la posibilidad de mejorar sus historiales de crédito y por ende el acceso a productos de crédito más competitivos.
Posibles Usos	La mayoría de las instituciones financieras locales tienen unidades que velan por el cumplimiento de esta ley. Las personas encargadas de Reinversión en la Comunidad pueden servir de recurso para conocer los servicios o programas establecidos en estas instituciones. En adición a los programas establecidos por cada institución financiera, los Departamentos de <i>CRA</i> , si son miembros del sistema de los <i>Federal Home Loan Banks</i> pueden acceder recursos del <i>Federal Home Loan Bank</i> de Nueva York (<i>FHLBNY</i>) para provee recursos adicionales para el desarrollo
	comunitario. A continuación se detalla varios programas que se pueden implantar con el FHLBNY. al Home Loan Bank of New York - Programa de Vivienda a Precio Razonable (Affordable Housing Program; AHP) fhfb.gov/FHLB/FHLBP housing AHP.htm
Descripción	El <i>AHP</i> provee subsidios para asistir a las instituciones financieras en el apoyo, creación y preservación de vivienda de interés social. El <i>FHLBNY</i> nutre este programa con dineros provenientes de las ganancias anuales generadas por el banco y los requisitos reglamentarios establecidos por el <i>Federal Housing Finance Board</i> . Los subsidios son otorgados a proyectos cualificados sometidos por las instituciones financieras que son miembros del <i>FHLBNY</i> . Los fondos son competitivos y se asignan dos veces al año. A través del programa las instituciones financieras pueden recibir asistencia para apoyar programas en la comunidad en que operan. Estos incluyen vivienda de alquiler para envejecientes, individuos con necesidades especiales, personas sin hogar entre otros. También reciben apoyo iniciativas para fomentar que personas de ingresos bajos puedan comprar su primer hogar.
Solicitantes Elegibles	Instituciones financieras que son miembros del <i>FHLBNY</i> .
Beneficiarios	Personas de ingresos bajos y moderados. Para proyectos de compra de vivienda los beneficiarios deben tener ingresos por debajo del 80% de la mediana de ingreso del área. Para proyectos de alquiler, 20% de las unidades del proyecto propuesto deben estar destinadas a personas con ingresos por debajo del 50% de la mediana de ingreso del área.
Actividades Elegibles	Las solicitudes deben apoyar la compra, construcción o rehabilitación de viviendas de compra o alquiler. Los dineros se reciben como subsidio directo al proyecto o dineros para subsidiar el pre-desarrollo o avances subsidiados.

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

Posibles Usos	Estos fondos pueden ser utilizados como subsidios para los proyectos de nueva construcción y rehabilitación en el Distrito. El proyecto de Villa de Habitat, (de <i>Habitat for Humanity</i>) localizado en la Península de Cantera recibió fondos de este programa.









V.3: ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

V.3. ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

A. ENFOQUE

El desarrollo autogestionario que forma parte de la visión de este Plan, se elabora en esta sección bajo el enfoque de un desarrollo económico comunitario concebido en sinergía con el desarrollo del capital social comunitario. Dentro de lo que es capital social, se realza la creación de instituciones de apoyo que hagan viable la superación de las consecuencias de la marginación que limitan el potencial de cambio de los residentes.

El fundamento de la autogestión es el apoderamiento. De acuerdo al Banco Mundial, apoderamiento es "la expansión de los activos y las capacidades de la gente pobre para participar en, negociar con, influenciar, controlar y hacer que rindan cuentas, las instituciones que afectan sus vidas." Para efectos de este Plan, se concibe el apoderamiento como

¹ Banco Mundial, **Empowerment and Poverty Reduction: A Sourcebook**, 2002

el ejercicio de un derecho constitucional de ciudadanos libres en una sociedad democráticamente organizada. El proceso de apoderamiento reconoce la legitimidad de las actuaciones de los individuos en los procesos decisionales de interés público. Se ha reconocido que el apoderamiento es imprescindible para el éxito de procesos de desarrollo sustentable. Cada ciudadano soberano participa de acuerdo a sus capacidades y de las responsabilidades que asume consigo mismo y con la comunidad.

En contextos donde la pobreza es altamente prevalente, como el caso del Distrito, hay una correlación alta entre el nivel de apoderamiento y los activos y capacidades tanto en el ámbito individual, (salud, educación y vivienda) como en el ámbito colectivo (la habilidad para organizar y movilizarse para llevar a cabo acciones colectivas para resolver sus problemas). Es decir, a mayor pobreza, mayor déficit en el capital material, natural y social.

La estrategia de desarrollo social y económico que se articula en este Plan tiene como foco central la creación de mecanismos, proyectos y actividades que promuevan en el Distrito el desarrollo de esas capacidades y activos necesarios para el apoderamiento y la consecución de la visión.

DESARROLLO ECONÓMICO COMUNITARIO

El desarrollo económico comunitario es un proceso mediante el cual se crean las condiciones que permiten el apoderamiento de los residentes de las comunidades para que éstos puedan desarrollar los mecanismos materiales y sociales que promuevan permanentemente su bienestar económico y social. Es "...un proceso (no un fin) que se va profundizando contínuamente mediante el auspiciamiento de formas de vida sustentables, que son aquellas que tratan de integrar actividades y resultados económicamente factibles, ecológicamente estables, socialmente equitativas, políticamente participatorias y cultural y tecnológicamente apropiadas".²

Este concepto se vincula con la generación de empleos, ingresos y activos de capital para grupos comunitarios de bajos ingresos. Sus implicaciones van más allá de aliviar la limitación de recursos económicos mediante la implantación de proyectos.. Es un proceso de transformación, tanto de los miembros de la comunidad, como de la realidad en la cual viven, ya que está dirigido a potenciar la comunidad en vez de aumentar la dependencia de programas asistencialistas, ya sean éstos de origen gubernamental o privado. Busca superar la pobreza, no proveer paliativos. Propone que las comunidades se conviertan en productores, no sólo consumidores; en proveedores, no sólo usuarios; en dueños, no sólo empleados. Tiene como norte aumentar la riqueza, no sólo incrementar el ingreso. Sobre todo, articula como meta que los residentes se conviertan en protagonistas y gestores de su nueva realidad. Por ello, requiere que la comunidad participe activamente de todo el proceso, desde la etapa de planificación a la programación y ejecución de los programas y proyectos que se planifiquen. Este proceso redunda en el desarrollo de las capacidades de

² Yunén, Rafael E., "Gestión ambiental urbana: una pequeña experiencia y miles de interrogantes", *Medioambiente y Urbanización*, Año 12, Núms. 47-48, junio-septiembre, 1994.

las comunidades, para manejar eficientemente su realidad y proveer para que generaciones futuras tengan la misma oportunidad. En las circunstancias del Distrito, el control sobre la tierra por la comunidad constituye un factor prioritario para este tipo de proceso.

En el proceso de hacer desarrollo económico comunitario no solamente son importantes los aspectos materiales - las empresas, instituciones e infraestructura que se quieren crear y sus resultados económicos - sino que además, es importante cómo, por qué, por quién y para quién se crean. Junto con ese proceso creativo donde se generan medios económicos materiales, también es necesario crear una nueva y más fértil manera de relacionarse con los demás miembros de la comunidad y con los individuos e instituciones de "afuera", con los cuales interactúa la comunidad. Este proceso es, sobre todo, un proceso de transformación de las relaciones de poder. Es decir, los miembros de la comunidad adquieren consciente y deliberadamente más poder para determinar cómo viven sus vidas.

CAPITAL SOCIAL

Para lograr un desarrollo sustentable y mejorar la calidad de vida, junto con las transformaciones de las estructuras económicas, las instituciones sociales y el medio ambiente físico, tiene que darse una transformación en el funcionamiento social. La transformación social se vincula al concepto de capital social. El mismo se refiere al conjunto de normas de confianza, valores, actitudes y redes entre personas e instituciones de una comunidad que define el grado de interrelación entre los diferentes actores sociales y facilita acciones colectivas y de cooperación³. Se le conoce así porque genera beneficios individuales y colectivos.

Hay tres tipos o manifestaciones del capital social. El capital social de enlace se refiere al que establece la norma y facilita las relaciones entre los miembros de un mismo grupo o comunidad. El capital social de *puente* es el que permite las relaciones con los miembros de otros grupos, son relaciones con "el otro",

con el que es distinto. La existencia del mismo es esencial para la creación de redes más allá de los grupos inmediatos y cerrados; sea esta inmediatez dictada tanto por la proximidad geográfica como por intereses comunes. Sin capital social de puente no puede haber convocatoria social amplia, y mucho menos la sociedad inclusiva y respetuosa de la diversidad que requiere el desarrollo sustentable ⁴.

Muchos autores reconocen una tercera clase de capital social, el de *acceso*. Éste se define como el que permite que los diferentes grupos accedan a los espacios y actores sociales con recursos y poder, para facilitar proyectos y, sobre todo, cambios sociales. El capital social de acceso es necesario en tanto que persistan en la sociedad actores con diferentes cuotas de poder e influencia.

Casi toda la literatura consultada coincide en que es indispensable no subestimar la importancia del capital social en los procesos de desarrollo, especialmente el desarrollo económico a escala comunitaria.

³ Definición de capital social tomada del Banco Interamericano de Desarrollo

⁴ Ibid, pág. 9

Instituciones de apoyo

El desarrollo del acervo de capital social comunitario requerirá la creación de un nuevo marco institucional, redes de apoyo y el fortalecimiento y la consolidación de las ya existentes. Los residentes necesitarán este apoyo institucional para manejar adecuadamente las presiones de un proceso de cambio tan significativo como el que propone este Plan.

Por marco institucional entendemos el grupo de leyes, reglamentos, agencias, procesos, organizaciones, grupos de apoyo, programas, planes, formas legales de propiedad, entre otras, que sirven de incentivo, de apoyo, de adquisición de experiencias, información y conocimiento y son medulares para propiciar el cambio social dentro de la comunidad.

.Las condiciones de marginación a las cuales ha sido sometida la población del Distrito por generaciones, no sólo han dejado un legado de pobreza económica, sino también han creado paradigmas, visión de mundo, patrones de conducta, formas de razonamiento y maneras de relacionarse que son apropiadas y necesarias para sobrevivir en la

precariedad, pero que pueden dificultar la inserción exitosa en un proceso de desarrollo económico comunitario.

Salir de la pobreza requiere superar no sólo limitaciones económicas, sino también el desarrollo de nuevas relaciones entre los individuos y sus congéneres, con los "de afuera" y consigo mismo. Requiere la adquisición de nuevos conocimientos, destrezas, capacidades de razonamiento y nuevas formas de ver el trabajo, el dinero y el tiempo. En fin, requiere una nueva visión de mundo. Es por ende un proceso lento que puede ser difícil y amenazante.

Por todo lo anterior es imprescindible aumentar y consolidar las reservas de capital social de las comunidades del Distrito si pretendemos que este proceso se convierta en uno autogestionario y sobre todo, si queremos que el mismo tenga éxito en alcanzar la visión articulada por los líderes del Distrito que adopta este Plan.

Se requieren instancias institucionales que encaucen las iniciativas que surjan en el Distrito y establezcan o coordinen los servicios y las redes de

apoyo que van a necesitar los residentes del Distrito para poder superar el cuadro de marginación que actualmente manifiestan.

La Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, creada por la Ley Núm. 489 del 24 de septiembre de 2004 para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, es la entidad rectora llamada a fomentar y hacer viable la cooperación entre los sectores gubernamentales, privados y comunitarios. Para que esta Corporación sea efectiva en propiciar el desarrollo de la "economía del barrio" y del capital social, debe establecer programas dirigidos a apoyar los procesos de autogestión. En su estructura interna, la Corporación debe reconocer la necesidad de personal de apoyo técnico para fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones, estimular la creación de redes, y fortalecer el liderato y la organización comunitaria.

El Capítulo VII de este Plan para el Distrito discute las funciones de esta entidad, así como los componentes que como mínimo debe tener la Corporación en su estructura interna. Para hacer viable

la implantación de las estrategias para el desarrollo social y económico del Distrito, resulta fundamental la creación de los siguientes programas:

- Oficina de Particpación Ciudadana
- Programa de Desarrollo de Empresas y
 Capacitación para el Empleo (PRODECAPE)
- Programa de Desarrollo Social

B. ESTRATEGIAS PARA FOMENTAR EL DESARROLLO ECONÓMICO COMUNITARIO EN EL DISTRITO

LA ECONOMÍA DEL BARRIO

La "Economía del Barrio" es la frase con la que describimos el conjunto de estrategias de desarrollo económico propuestas, las cuales están fundamentadas en un modelo que busca reenfocar hacia el interior de la comunidad la creación de un eje sobre el cual montar y sostener un nivel apropiado de actividad económica en el Distrito, aprovechando los recursos y potencialidades del mismo. El modelo pretende reducir en la medida de lo posible, la vulnerabilidad al sistema económico que

potencialmente crea la importación desproporcionada de productos extranjeros a Puerto Rico, junto con la dependencia total del Distrito en la producción de bienes y servicios por la iniciativa empresarial externa al mismo. "La autosuficiencia comunitaria no significa aislamiento. Significa expandir la base económica para satisfacer las necesidades de los residentes y enfocarse en los recursos existentes....⁵

Lo que se presenta en las próximas páginas es un esquema de desarrollo económico que propone aprovechar al máximo los recursos locales, las oportunidades que ofrece el contexto interno y regional, y las destrezas de los residentes para crear empresas que satisfagan las necesidades locales y regionales, y en algunos casos nacionales. Este esquema apoya también el acceso de los que prefieran entrar al mercado laboral en fuentes de empleo existentes. Se espera que los mecanismos propuestos para la capitalización y posesión de las empresas generen una actividad económica que redunde en el mayor beneficio posible

para los residentes, y amortigüen la inestabilidad que es inherente a la economía globalizada.

Por lo anterior, se propone como estrategia forjar un desarrollo económico de adentro hacia fuera, maximizando las oportunidades y atendiendo las limitaciones. A continuación se discuten los mecanismos para fortalecer la economía del barrio.

Fortalecimiento de la actividad económica de los residentes y del Distrito.

- Identificar oportunidades para la creación de actividad empresarial comunitaria a partir de las oportunidades de negocios presentes dentro del Distrito, incluyendo las regionales y las que proveerá la inversión pública como resultado de la implantación de este Plan para el Distrito .
- Fortalecer los negocios existentes ya en el Distrito.
- Mantener y fortalecer un espacio económico para el pequeño comercio interno del Distrito.
- Hacer viable la formalización y legalización de los negocios comunitarios hoy en la economía informal.

⁵ Shuman, Michael H., *Going Local*, The Free Press, page 188, 1998

- Fomentar el desarrollo de destrezas mercadeables entre los miembros de la fuerza laboral del Distrito.
- Gestionar proactivamente el acceso a puestos de trabajo dentro y fuera del Distrito para sus residentes.
- Establecer las instancias de apoyo que requieran los trabajadores y trabajadoras para acceder, mantener y progresar en un empleo.
- Atender las necesidades especiales de la población con dificultades para acceder a una actividad generadora de ingresos.

Fuentes de capital financiero comunitario

Se propone el desarrollo de fuentes de capital financiero comunitario para promover la diversificación de las fuentes de ingreso en las familias mediante:

El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
 Este mecanismo se propone para que viabilice la
 participación de los residentes y propietarios del
 Distrito en el aumento del valor de la tierra que
 resultará de la inversión pública relacionada a este
 Plan. Se crea con el fin principal de mantener
 accesible las viviendas para los residentes de

ingresos limitados y evitar el desplazamiento involuntario por razones de mercado en el Distrito. Su instrumentación se elabora en el capítulo VII de este mismo documento.

El Fideicomiso de la Tierra también puede ser utilizado por los residentes del Distrito, como propietarios de la tierra, para llevar a cabo proyectos en conjunto con la empresa privada o por cuenta propia, que les permita generar activos de capital. Un ejemplo es el desarrollo de proyectos sobre terreno propiedad del Fideicomiso tales como égidas, vivienda para alquiler de ingreso mixto, edificios de estacionamiento, entre otros similares.

- Las Cuentas para el Desarrollo Individual

Estas cuentas que se proponen se fundamentan en las *Independent Development Accounts* establecidas en muchas jurisdicciones de Estados Unidos. Son un mecanismo para fomentar el ahorro y la capitalización entre personas de bajos ingresos apoyado por programas federales y del sector privado. Cada dólar ahorrado por el participante es pareado con fondos públicos o privados. Se parecen a las cuentas de retiro

individual (mejor conocidas como IRAs⁶) en que el uso de los fondos se restringe a un momento en el futuro y a ciertos usos. Estas cuentas y su rol en la capitalización de la comunidad se explican en más detalle en la sección "Fomentando la Creación de Activos de Capital", más adelante en este capítulo.

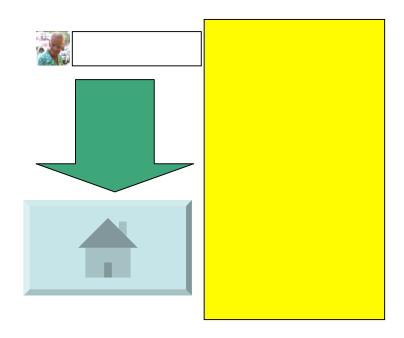
Uso sistemático y dirigido de la actividad económica

Con el objeto de generar capacidad interna y desarrollo en el Distrito, se propone dirigir y utilizar sistemáticamente la actividad económica de la siguiente forma:

- Canalizar la actividad empresarial y los recursos financieros de origen externo en actividades que atiendan deficiencias internas de la comunidad o de sus instituciones (capital, tecnología, peritaje, destrezas)
- Mientras se generan las condiciones necesarias para desarrollar empresas comunitarias en el Distrito, se pueden aprovechar las oportunidades que surjan a través de emprendimientos conjuntos con actores

V.3 - 6

⁶ "Individual Retirement Accounts".



externos del sector privado empresarial o del sector sin fines de lucro.

- Maximizar la circulación interna de los ingresos generados dentro del Distrito para incrementar su efecto multiplicador y propiciar la acumulación de capital interno, mediante la creación de mecanismos comunitarios de financiación.
- Utilizar las intervenciones de toda índole del sector público y privado en el Distrito para desarrollar el

- capital humano y las instituciones internas de la comunidad.
- Utilizar la inversión de fondos externos en un proyecto específico para cumplir con múltiples objetivos: contratos para empresas comunitarias, programas de primer empleo, centro de adiestramiento, entre otros.

La Figura V.3-1 provee un ejemplo de cómo un proyecto puede utilizarse para desarrollar múltiples oportunidades de desarrollo económico comunitario.

Política pública para apoyar el proceso autogestionario y el desarrollo de la capacidad interna en el Distrito

El desarrollo económico comunitario requiere el establecimiento de políticas públicas para crear condiciones favorables al desarrollo de la capacidad interna en el Distrito.

 El gasto público como fuente de contratos para las empresas comunitarias.

Para el éxito de esta estrategia, sobre todo en el corto plazo, se requieren políticas públicas dirigidas a identificar y hacer disponible contratos

gubernamentales, pago por servicios, esquemas preferenciales de contratación y otras medidas que garanticen un inicio de operaciones a las empresas comunitarias organizadas por residentes del Distrito. Para compensar las desventajas en conocimiento empresarial y capital con que se inician estos empresarios comunitarios, es indispensable crear un espacio protegido que le permitan adquirir las destrezas, experiencia, conocimiento empresarial y el capital necesario para operar sin protecciones dentro del mercado. El espacio protegido se provee mediante una cartera de contratos que se gestionará de entidades gubernamentales y privadas, los cuales servirán, como fuente de ingresos y trabajo para las empresas de residentes sobre todo en sus etapas iniciales. La Ley Núm 489 provee mecanismos para que las agencias públicas contraten o subcontraten empresas comunitarias que estén en el Registro de Licitadores del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña.

- Empleo de residentes en los proyectos implantados en el Distrito, y salarios que le permitan superar el umbral de pobreza
 - Se sugiere a la Asamblea Legislativa que establezca como política pública requerir a los desarrolladores que se beneficien de los fondos públicos proyectos en el Distrito, que den preferencia de empleo a los residentes bona fide y que se les requiera que coordinen con la Corporación del Proyecto ENLACE el proceso de reclutamiento y, si necesario, el adiestramiento a los residentes a ser contratados. La política debe estimular que las empresas paguen el salario óptimo de acuerdo a su capacidad de producción o de servicios, evitando que se establezca como norma el aplicar solamente el salario mínimo que fija la legislación federal. (Ver sección Fomentando el Empleo más adelante en este mismo capítulo.)
 - Esta política propuesta enlazará la inversión de fondos públicos directamente con beneficios para la comunidad. Fomentará un efecto multiplicador del dinero público invertido en el re-desarrollo del

- Distrito y en la región. Además de proveer un empleo, la posibilidad de un ingreso estable y de una fuente de ingresos para planificar par el retiro, esta política contribuye a mejorar destrezas e incrementar a largo plazo el potencial económico de los residentes.
- Acceso a financiación, seguros y afianzamiento La implantación exitosa de la estrategia requiere el desarrollo de nuevas políticas financieras dirigidas a facilitar la financiación de las empresas comunitarias y hacer posible que estos empresarios puedan obtener seguros, fianzas, préstamos interinos, líneas de crédito y servicios similares necesarios para participar en subastas y para operar exitosamente una empresa.

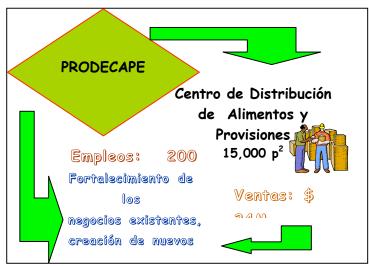
Es necesario que el gobierno y el sector financiero y de seguros del país lleguen a acuerdos que permitan la creación de productos de seguros y afianzamientos destinados a los empresarios comunitarios de manera que éstos cuenten con los mismos al participar en subastas y en contratos donde les sean requeridos.

OPORTUNIDADES DE NEGOCIOS

En el proceso de diagnóstico se identificaron oportunidades de negocios importantes en el Distrito. Para el aprovechamiento de estas ventanas de oportunidad se considera tanto la posibilidad de crear nuevos negocios, emprendimientos conjuntos al igual que el fortalecimiento de negocios existentes ya en la comunidad, incluyendo los que actualmente se encuentran en la economía informal. Una de las funciones de las instituciones de apoyo al desarrollo económico comunitario será proveer ideas de negocios a empresarios potenciales del Distrito, manteniéndose atentos a las oportunidades de negocios que se generen

Figura V.3-2: **Oportunidades para crear empresas comunitarias**





y que puedan ser aprovechables por empresas de residentes.

Los resultados del diagnóstico señalan que aunque la fuerza laboral del Distrito tiene destrezas mercadeables, por lo general éstos no tienen experiencia empresarial. Las empresas comunitarias propuestas serían promovidas por el Programa de Desarrollo de Empresas y Capacitación para el Empleo, que este Plan para el Distrito contempla como parte de la Corporación del Proyecto ENLACE. Además, este programa proveería apoyo a los negocios existentes.

En esta sección se proveen ejemplos del tipo de empresas comunitarias para fortalecer la economía del barrio que deben promoverse, aprovechando las oportunidades identificadas en el diagnóstico.

Empresas comunitarias de construcción liviana

La implantación de este Plan para el Distrito requiere una inversión de aproximadamente \$360 [SMI]millones en construcción de nuevas viviendas e infraestructura. Esta inversión presenta oportunidades para la creación de empleos directos en la construcción y para que las agencias gubernamentales responsables

separen contratos para hacerlos disponibles a empresas comunitarias organizadas por residentes del Distrito y apoyados por el Programa de Desarrollo de Empresas y Capacitación para el Empleo.

Centro de distribución de Provisiones y Alimentos

Las comunidades que forman el Distrito constituyen una formidable fuerza de mercado que podría nutrirse a si misma en artículos básicos y generar mayores empleos y servicios dentro de su territorio. En la actualidad unos 6,700 hogares generan un ingreso agregado de cerca de \$189 millones de dólares de los cuales se estima que aproximadamente \$32 millones se gasta en alimentos y provisiones típicamente vendidos en colmados y supermercados.

Lamentablemente, la mayor parte de estas ventas se hacen fuera del área de la comunidad. Los negocios de alimentos en el área, por ejemplo, sólo venden aproximadamente \$2.5 millones. Éstos tienden a ser pequeños colmados con espacio de ventas de unos 800 pies cuadrados.

Existe un potencial para vender cerca de \$30 millones más dentro de la comunidad, lo que se traduce

Figura V.3-2: **Oportunidades para crear empresas comunitarias (continuación)**



en el potencial de crear unos 12 establecimientos de tamaño mediano (5,000 pies cuadrados) estratégicamente ubicados en el área, o la expansión de los negocios existentes, y la creación de un centro de distribución al por mayor de por lo menos 11,000 pies cuadrados con unas ventas anuales de cerca de \$24 millones. Estas actividades podrían generar unos 200 empleos nuevos y ganancias que beneficiarían a la propia comunidad.

Empresa de manejo integrado de residuos: recogido y reciclaje reducción, composta, reuso y disposición del remanente

Los residentes del Distrito están generando cerca de 40 toneladas de residuos al día, lo que constituye uno de los problemas más graves que tienen las comunidades.⁷ Esta situación tiene impactos locales y regionales, ya que, debido a que el vertedero de San Juan fue cerrado, estos residuos tienen que ser enviados a varios vertederos del país. A la mayoría de éstos se les está acabando la vida útil y presentan además problemas de contaminación para las comunidades adyacentes.

El tamaño del Distrito establece un mercado suficientemente amplio para permitir el montaje de una empresa que se dedique al recogido y reciclaje de los residuos sólidos que se generan en los hogares. La empresa podría generar facturas anuales de cerca de \$1.2 millones. De éstas aproximadamente 700 mil dólares serían por el recogido en los más de 6 mil

hogares del Distrito. Otros \$350 mil se podrían generar por el recogido a negocios del Distrito y las áreas comerciales cercanas a éste, especialmente la Milla de Oro de Hato Rey; y cerca de \$200 mil por la venta de materiales recuperados. Esta actividad podría crear alrededor de 60 empleos.

El Municipio de San Juan ha privatizado el recogido de residuos sólidos en sus límites territoriales mediante contratos que otorga a empresas privadas. No sólo cuentan los residentes con un mercado interno e inmediato de tamaño suficiente para sostener este tipo de empresas, sino que el contrato que la haría posible está en manos gubernamentales.

Mantenimiento de edificios y viviendas

Después de la construcción, mantenimiento es la segunda ocupación de mayor frecuencia en el Distrito. Existen 20 negocios relacionados a este tipo de actividad, como por ejemplo, venta y reparación de elevadores, ferreterías, manufactura de gabinetes, herrería, remodelación de interiores, materiales de construcción, reparación y mantenimiento de

⁷ De acuerdo con el último estudio producido por la firma Werhan Engineering para la Autoridad de Desperdicios Sólidos, cada puertorriqueño genera diariamente 3.91lbs. de basura.

acondicionadores de aire, rótulos comerciales, reparación y fabricación de *screens* y soldadura.

El negocio de venta y reparación de ascensores es el que más empleo genera (140 empleados), seguido por el negocio de remodelación de interiores con 15 empleados, y los cuatro negocios de reparación y mantenimiento de acondicionadores de aire, con un promedio de 8 empleados por establecimiento.

La actividad relacionada al mantenimiento puede ser reforzada y ampliada con acuerdos y actividades de promoción concertadas por el Programa de Desarrollo de Empresas y Capacitación para el Empleo en el sector bancario y de oficinas inmediato al Distrito, tanto en Santurce como en Hato Rey. Además, con el desarrollo de nuevas unidades de vivienda en el Distrito y alrededor de las estaciones del Tren Urbano, algunas con bajo el régimen de propiedad horizontal, aumenta el mercado para este tipo de servicios.

Actividades económicas dirigidas a proveer servicios básicos

En el Distrito hay varias oportunidades para el desarrollo de otras actividades económicas que generan inversión y empleos, aunque no son necesariamente actividades con fines lucrativos. A continuación se presentan varios ejemplos.

Vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada

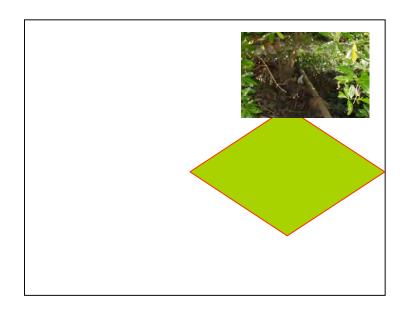
A pesar de la composición demográfica y a las necesidades de la población de edad avanzada, no se han identificado actividades económicas de este tipo en el Distrito. La estrategia de vivienda de este Plan propone el establecimiento de al menos un proyecto de vivienda con servicios de apoyo, égidas y otros tipos de vivienda para viejos y viejas por cada comunidad. Los complejos de vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada pueden ser fuente de contratos para empresas de residentes, como de construcción, transportación, comida, servicios de enfermería, mantenimiento, entre otros. Además,

proveen una oportunidad para que las personas de edad avanzada se envuelvan en actividades económicas.

Se estima que este tipo de actividad económica podría generar aproximadamente 64 empleos directos por cada millón de dólares de producción, según cálculos hechos a base de los coeficientes de empleo de la Junta de Planificación.

Servicios de profesiones relacionadas a la salud

Una de las necesidades señaladas por los grupos consultivos del Distrito es mejorar el acceso a servicios adecuados de salud. En el Distrito existen once negocios relacionados a este tipo de actividad, entre los que se encuentran servicios dentales, venta de espejuelos y lentes de contacto, farmacias, laboratorio clínico, servicios médicos, servicios ópticos. Ninguno de estos negocios está dentro de la zona de realojo por el dragado y canalización del Caño. Estos negocios generan entre tres y cuatro empleados por establecimiento, excepto las dos farmacias que emplean a 10 personas por tienda.



Se reconoce una necesidad sustancial de prestación de servicios de salud dado el tamaño de la población de las comunidades en el Distrito y las necesidades documentadas en el Censo 2002. Además, se anticipa que como resultado de la implantación del programa de promoción de salud, la población se hará más sensible y consciente de sus condiciones asociadas a estilos de vida, a la exposición a factores del ambiente que perjudican su salud y los mecanismos para acceder a la prestación de los servicios de salud en la Región. Por tanto, se espera que la población ejerza una

demanda adicional de los profesionales de salud, lo que constituye una actividad económica.

Por otra parte, con una población de edad avanzada en crecimiento, se espera un aumento en la demanda de servicios de enfermería en el hogar. Ciertamente esto representa una oportunidad para crear organizaciones con o sin fines de lucro que atiendan esta demanda.

Periódico comunitario

El periódico comunitario se señala como una actividad importante en la estrategia de desarrollo del acervo de capital social en el Distrito. Se estima que esta actividad puede crear unos tres empleos directos.

Teatro y Centro Cultural Comunitario

Se propone el Teatro y Centro Cultural Comunitario como una actividad económica vinculada a los objetivos de desarrollo del acervo de capital social comunitario. La misma, sin embargo, también puede convertirse en fuente de empleo y de desarrollo de destrezas laborales entre los residentes. Igualmente, puede convertirse en fuente de ingresos para la entidad rectora. Se estima que esta actividad podría generar

aproximadamente 42 empleos directos por millón de dólares de producción, según los coeficientes de empleo de la Junta de Planificación.

Negocios vinculados a la actividad turística

La rehabilitación ambiental del Caño Martín Peña provee una oportunidad a las comunidades del Distrito para capitalizar sobre su ubicación estratégica con respecto al Estuario de la Bahía de San Juan, y aprovechar su potencial turístico. En el desarrollo de actividades empresariales de esta índole y para maximizar las oportunidades, se pueden establecer redes con otras comunidades aledañas a los cuerpos de agua que conforman el Estuario, tales como Piñones en Loíza.

Centro de Interpretación del Estuario de la Bahía de San Juan

Se propone ubicar este Centro aledaño a la plaza de agua de Las Monjas, en un lugar estratégico por su cercanía al puente-plaza peatonal propuesto entre Las Monjas y Barrio Obrero Marina, y por culminar el eje norte-sur del bulevar propuesto para esta comunidad. El Centro desarrollaría actividades de educación ambiental y de recreación, vinculadas al Estuario. Entre éstas, se pueden organizar recorridos guiados por el Estuario, exhibiciones, charlas. El Centro pudiera además albergar actividades de investigación científica en el Estuario.

Según los coeficientes de empleo de la Junta de Planificación, este tipo de actividad turística genera aproximadamente 47 empleos directos por cada millón de dólares de producción.

Negocios a lo largo del Paseo del Caño

Estos negocios se pueden generar una vez dragado el Caño alrededor de la actividad turística que se vislumbra estimularía este cuerpo de agua, la ciclovía y las áreas verdes en sus márgenes. Específicamente, se pueden establecer los siguientes tipos de negocios:

- Alquiler de kayaks y paseos en bote
- Venta, alquiler y reparación de bicicletas
- Taxis acuáticos
- Restaurantes
- Elaboración y venta de artesanías
- Quiscos

Otros tipos de negocios

Quioscos

El Censo de Negocios 2002 establece que en el Distrito existen 109 quiscos relacionados a la venta de comidas, venta de bebidas alcohólicas, juegos de billar, ventas de helados, y venta de límbers, entre otros. De éstos, se estima que 18 se afectarán por el proceso de realojo vinculado al dragado y canalización del Caño, la franja de conservación y el Paseo del Caño. En promedio, estos negocios emplean entre 1 a 5 personas por establecimiento, y ocupan entre 120 y 1,600 pies cuadrados. Según los coeficientes de empleo de la Junta de Planificación, este tipo de negocio genera aproximadamente 36 empleos directos por millón de dólares de producción.

Mercados especializados

Se pueden establecer relaciones con otros proyectos autogestionarios del país, para crear en el Distrito espacios o actividades donde se vendan productos, por ejemplo, agrícolas o artesanales de los mismos. Una feria agrícola ("farmers market") dirigida

tanto al mercado interno del Distrito como al de San Juan podría convertirse en un acontecimiento periódico.

Igualmente, algunas fundaciones y organizaciones religiosas de Estados Unidos e internacionales, tienen programas conocidos como "Fair Trade", a través de los cuales ayudan a empresas de áreas económicas deprimidas a contactar mercados en economías desarrolladas como las de Estados Unidos y Europa.

Negocios para atender necesidades y destrezas especiales de los residentes del Distrito

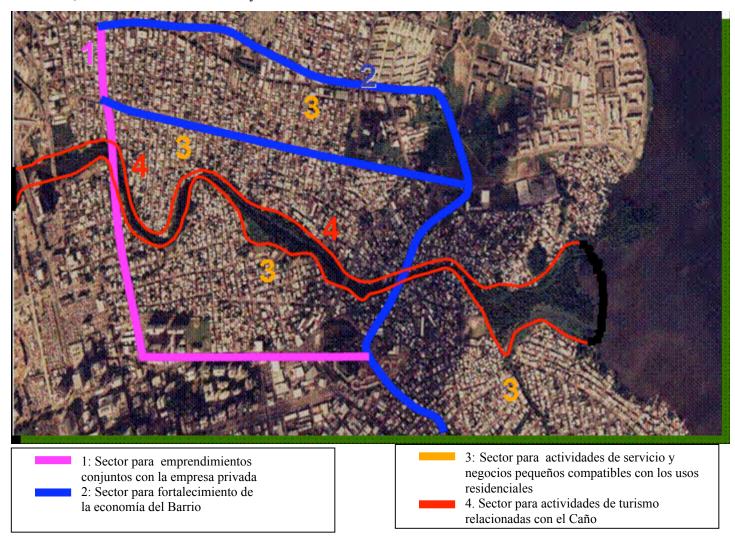
- 1. Servicio de transporte público integrado con un taller de mantenimiento de vehículos
- Centro de servicios de enfermería ("skilled nursing facilities") vinculados a las égidas, al Centro de servicios de salud
- 3. Mantenimiento y reparaciones del hogar, incluyendo servicios de "handyman" para residencias y centros de oficinas en el Distrito

LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE DESARROLLO ECONÓMICO COMUNITARIO PROPUESTAS⁸

La Figura V.3-3 ilustra la localización general propuesta para las actividades de desarrollo económico en el Distrito. El Plan propone la actividad de negocios concentrada fundamentalmente en las principales arterias de comunicación en el Distrito, a lo largo de las avenidas Ponce de León, Quisqueya, Barbosa, Rexach y Borinquen. La parte interna de las comunidades se proponen como sectores para usos residenciales y para aquellos usos institucionales y de servicios existentes o compatibles con el residencial.

Los proyectos de desarrollo económico comunitario producto de emprendimientos conjuntos se proponen para las avenidas Ponce de León y Quisqueya. Los dirigidos a fortalecer la economía del Barrio se proyectan en las avenidas Rexach, Barbosa y Borínquen. En el interior de las comunidades se vislumbran los proyectos comunitarios y los

emprendimientos conjuntos con organizaciones sin fines de lucro para crear proyectos como égidas, centros culturales, centro de cuidado infantil y otros similares. Los proyectos comunitarios relacionados con el turismo se proponen a lo largo de las calles periferales.



⁸ Más detalles en la sección V.1 sobre los aspectos físico-espaciales.

EMPLEO

La estrategia propone que se institucionalice la capacitación y el acceso a fuentes de empleo. Se propone que este servicio a los residentes sea provisto por residentes debidamente adiestrados a través de una institución comunitaria, o de la Corporación del Proyecto ENLACE. De esta manera, no sólo se provee el apoyo a los residentes sino también se crea una fuente de empleos y se fortalece el capital social comunitario.

De acuerdo a los resultados del diagnóstico, un programa para promover la empleabilidad en el Distrito debe lograr:

- Incrementar la escolaridad fomentando la adquisición de destrezas educativas, vocacionales, de gerencia personal y de relaciones interpersonales.
- Proveer mecanismos de apoyo tales como cuidado de niños y ancianos, transportación, atención personal, mediación y canalización de querellas relacionadas a patronos y a protección de derechos.

- Estructurar la búsqueda proactiva de oportunidades de empleo para los residentes dentro del propio Distrito y en la región, incluyendo la negociación con patronos internos o externos.
- Proveer oportunidades de empleo para poblaciones especiales tales como: jóvenes (el primer empleo), cuidadores del hogar, madres solteras, estudiantes (empleos de horario flexible), envejecientes (completar requisitos del seguro social).
- Maximizar las oportunidades de empleo e ingreso para los residentes en proyectos y actividades financiadas por fondos públicos, tales como servicios, construcción de infraestructura y los relacionados a la implantación del Proyecto Enlace del Caño Martín Peña.

Diferencial salarial

Uno de los conceptos creados recientemente para promover salarios ajustados al costo de vida es el de *liveable wages*. Más que un ajuste automático como consecuencia de la inflación, el concepto se refiere a ajustar los salarios pagados a la fuerza obrera en sectores marginados utilizando como parámetro el nivel

oficial de pobreza. Específicamente, se trata de estatutos o leyes estatales dirigidas a levantar el nivel de vida de los trabajadores mediante la asignación de un salario mínimo al trabajador claramente por encima de los niveles de subsistencia.

En 1999 el estado de Montana aprobó un proyecto de ley dirigido a requerirle a los patronos que reciben financiamiento público en sus proyectos, para que le provean a sus empleados un salario que sea, como mínimo, 150% del nivel de pobreza para una familia de dos personas. Para asegurarse del cumplimiento de esta ley, el proyecto también requiere el monitoreo del Departamento del Trabajo estatal e impone penas a los patronos que no cumplan con el estatuto.

El caso de Montana se asemeja al de Puerto Rico en que el gobierno provee varias formas de financiamiento a los proyectistas privados, incluyendo préstamos directos, incentivos contributivos, y/o subcontrataciones a través de asignaciones presupuestarias a agencias estatales, todas las cuales resultan en gran beneficio tanto para el contratista como

para la sociedad (en este último caso por los empleos que se generan y por los impactos multiplicadores en la economía de la ciudad).

En el caso del Distrito, se propone que este diferencial de salario sea depositado en la Cuenta de Desarrollo Individual del residente empleado. Se propone que el uso de estos dineros quede restringido, según se establece para estas cuentas, para fines tales como retiro, adquisición de una residencia, estudios, inversión en un negocio o en acciones de la cooperativa del Distrito, entre otros fines similares. Esta propuesta atiende la necesidad de capitalización de los residentes y la de garantizar un ingreso a los mismos según alcancen las edades de jubilación.

Sin lugar a dudas, este modelo puede ser estructurado para los proyectos que se desarrollen dentro y en la periferia de las comunidades del Distrito, incluyendo las construcciones alrededor de las estaciones y del corredor del Tren Urbano. Esta sería una forma de comenzar a garantizar la movilidad social

que persigue la política pública del Gobierno de Puerto Rico y de su actual administración.

El presupuesto asignado en cada caso permitiría determinar si la proporción de 150 por ciento por encima del nivel de ingreso de las familias pobres sería razonable desde el punto de vista de las restricciones presupuestarias. No obstante, se propone incorporar este concepto en la implantación de este Plan para el Distrito, ya que podría sentar un precedente con enormes potenciales para otras instancias similares en Puerto Rico.

CREACIÓN DE ACTIVOS DE CAPITAL

Cuentas para el Desarrollo Individual

Las cuentas para el desarrollo individual o CDIs (IDAs¹⁰ por sus siglas en inglés) se han convertido en una alternativa para la lucha contra la pobreza en varios estados de Estados Unidos. Su objetivo consiste en ayudar a las familias de bajos ingresos a acumular activos financieros y alcanzar eventualmente un nivel de vida material superior. El concepto propone parear

ahorros familiares con fondos provenientes de distintos programas institucionales. Se asemeja a las cuentas de retiro individual (mejor conocidas como *IRA*s¹¹) en que el uso de los fondos se restringe a un momento en el futuro. Los usos se circunscriben a educación possecundaria y adiestramiento laboral, capitalización para iniciar negocios, y adquisición de hogares propios.

La base legal para los estados de los Estados Unidos de Norteamérica y para otras jurisdicciones es el *Personal Responsibility and Work Opportunity Reconciliation Act* de 1996 (*PRWORA*, por sus siglas en inglés). Este estatuto autoriza a los gobiernos estatales a crear programas de CDIs con fondos provenientes del programa *TANF*¹² conocido en español como el Programa de Asistencia Temporera a Familias Necesitadas (PATFN). La ventaja de utilizar esta fuente de fondos es que los ahorros de cada familia levantados por este medio no se toman en cuenta a la hora de determinar la elegibilidad para otros programas

⁹ Las Cuentas de Desarrollo Individual se explican en la sección "Fomentando la Creación de Activos de Capital", más adelante en este capítulo.

¹⁰ Individual Development Accounts.

¹¹ Individual Retirement Accounts.

¹² Temporary Assistance for Needy Families, localmente administrado por el Departamento de la Familia, Administración de Desarrollo Socioeconómico de la Familia (ADSEF)

de transferencias o de asistencia social. No obstante, los depósitos en las CDIs deben provenir de ingresos generados. En otras palabras, se espera que los fondos depositados por las familias en las CDIs sean producto de actividades que generen ingresos por concepto de trabajo asalariado, pequeños negocios, cooperativas, o servicios prestados.

En 1993 Iowa se convirtió en el primer estado de los Estados Unidos de Norteamérica que aprobó legislación para la creación de CDIs. Desde entonces, 29 estados y el Distrito de Columbia han aprobado leyes similares y otros tienen legislación pendiente de aprobación. Además de Iowa, ya participan del programa para los recipientes de *TANF* los siguientes: Arizona, Arkansas, California, Colorado, Delaware, Georgia, Illinois, Indiana, Kansas, Kentucky, Maine, Missouri, Montana, New Mexico, Oregon, Pennsylvania, Rhode Island, South Carolina, Tennessee, Texas, Utah, Virginia, y Washington. Los datos más recientes reflejan que actualmente existen sobre 500 comunidades participando de programas de CDIs en 49 estados, utilizando tanto fondos del

programa *TANF* como de otras agencias del sector público y empresas privadas.

En el caso de Puerto Rico, los datos más recientes provistos por la Oficina del Comisionado Residente en Washington sugieren que aproximadamente 53,000 familias puertorriqueñas son beneficiarias del programa TANF. Sin embargo, a partir de la política aprobada por la mayoría republicana en el Congreso, se espera que en el corto plazo el número de familias beneficiarias se reduzca a 25,000. Ello responde a la meta de circunscribir el uso de los fondos del programa para aquellas familias en las que ni siguiera un miembro del núcleo familiar esté empleado. De esa manera se reduce el subsidio gubernamental para quienes han logrado ubicar a un miembro del conjunto familiar en el mercado de trabajo formal. La modalidad de las CDIs consiste en que con los fondos de TANF, o de programas de ayuda similares, se parean en una proporción que puede fluctuar entre 50 centavos hasta \$5.00 por cada dólar de depósito generado por la familia.

No obstante, en el caso de Puerto Rico, y para los propósitos perseguidos por el presente proyecto, los fondos para parear la creación de las CDIs no deben limitarse al programa TANF. El hecho de que este programa al parecer no estará vigente por muchos años, y de que se enfoca en ayuda temporera para un número decreciente de familias, lo convierte en una fuente bastante restrictiva en nuestro contexto. consiguiente, sugerimos crear mecanismos fiscales mediante los cuales las cooperativas de ahorro y crédito, el sector bancario y las empresas manufactureras, comerciales y de servicios puedan contribuir a la creación de estos fondos. Una manera adecuada y práctica sería el ofrecer créditos contributivos en la proporción de 1:1; es decir, permitir deducir como crédito en la planilla de negocios el 100% de los fondos aportados para esquemas de CDIs, especialmente aquellos dirigidos a comunidades como las del Distrito¹³. En el caso de las cooperativas de

¹³ Una propuesta en estos términos fue presentada en el 2003 en el Congreso de Estados Unidos. Refiérase a "Charity Aid, Recovery, and Empowerment (CARE) Act of 2003", presentada por DLC

ahorro y crédito el esquema se fundamentaría en el financiamiento de las actividades económicas que surjan de las comunidades.

Otra forma de financiamiento sería la obtención de dispensas del Programa de Asistencia Nutricional (PAN) y de otros programas del Departamento de la Familia (sean de fondos federales o estatales) para la articulación de esquemas de CDIs para las familias beneficiarias en las comunidades en cuestión. De esta manera se refuerza el concepto de "PAN y trabajo" y se cumple con las expectativas de incorporación a la fuerza obrera de mayor cantidad de familias, establecidas por las agencias federales que otorgan tales fondos.

Cooperativa de Ahorro y Crédito

Un mecanismo muy conveniente para fomentar el desarrollo comunitario y que además es un excelente instrumento para incrementar los activos de capital entre la población lo constituye la figura de la Cooperativa de Ahorro y Crédito. Las mismas son

Chairman Sen. Evan Bayh, former DLC Chairman Sen. Joseph Lieberman, y otros.

entidades creadas al amparo la Ley de Cooperativas de Puerto Rico y tienen una extensa y bastante conocida historia de éxito en fomentar el ahorro y la participación ciudadana entre sus socios.

Actualmente hay 140 cooperativas de Ahorro y Crédito en Puerto Rico que tienen más de 850,000 socios y emplean directamente a más de 2,613 personas. La inversión en acciones suman más de 1,300 millones de dólares y sus activos combinados ascienden a casi 6,000 millones de dólares.

La creación de una Cooperativa de Ahorro y Crédito en el Distrito por parte de los residentes serviría para canalizar hacia el ahorro y la inversión productiva de los excedentes monetarios que se generen durante y después de la revitalización del Distrito, aumentando la posesión de activos de capital por parte de los residentes. Esta cooperativa podrá:

- Financiar proyectos de desarrollo dentro del Distrito.
- Servir de Banco de primera instancia para suplir las necesidades de financiamiento de los residentes y



proveer el espacio necesario para la creación de historial de crédito.

- Servir de lugar para invertir mediante la compra de acciones parte de los diferenciales de salarios y para ahorrar otra parte de los *liveable wages*.
- Servir de depositaria de las cuentas de desarrollo individual.

- Convertirse en un centro para propiciar la solidaridad, la reciprocidad, la participación democrática y otros valores del cooperativismo.
- Convertirse en un centro educativo sobre el ahorro, presupuestación y administración de los activos económicos de los residentes.

Utilizando el comportamiento promedio de una cooperativa de ahorro y crédito en el país, se puede estimar que en el Distrito esta entidad tiene el potencial de tener 4,470 socios, acumular acciones montantes a aproximadamente \$6.8 millones, un total de activos estimados en \$31.4 millones y podría generar 14 empleados. Si se incrementa en 25% este comportamiento promedio, la cooperativa de ahorro y crédito del Distrito podría alcanzar un total de 5,600 socios, acciones de \$8.5 millones, un total de activos de \$39.2 millones y un estimado de 17 empleos. 14

Corporaciones especiales propiedad de trabajadores

Las corporaciones especiales propiedad de trabajadores (PT) constituyen otro mecanismo ideal

Estimados nuestros de datos ofrecidos por la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico, www.cosssec.com. para lograr los objetivos que persigue este Plan para el Distrito. Las mismas se organizan bajo el Capítulo XVI de la Ley General de Corporaciones como corporaciones con fines de lucro.

Las PT comparten algunas de las mejores características de las cooperativas y también de las corporaciones privadas. Su característica principal es que son poseídas y controladas por sus trabajadores. Aunque fomentan y son un excelente mecanismo para la inversión privada no permiten que los inversionistas, no importa cuanto inviertan, posean más del 45% de las acciones comunes.

Una de las características que hace que este tipo de corporación sea un buen instrumento de inversión es que sus costos de operación son entre 25 y 30% menores que los de una corporación regular debido a la amplia gama de beneficios y ventajas contributivas que tienen. Esto les permite competir favorablemente en casi cualquier actividad que emprendan. Así, por ejemplo, estas corporaciones están exentas en un cien por ciento del pago de contribuciones sobre la propiedad mueble e inmueble, del pago de arbitrios y

tienen un descuento de 60% en su volumen de ventas para el pago de patentes, entre otros incentivos que disfrutan.

Todos los trabajadores de una corporación especial propiedad de trabajadores tienen que aportar a la capitalización de la misma. Esta aportación sin embargo puede darse de muchas maneras. Si un trabajador no tiene suficiente dinero para pagar su participación puede hacer un intercambio en especie o puede hacer su aportación con trabajo. De esta manera se privilegia el que el trabajador aporte de lo más que tiene tiempo y trabajo, valorando el mismo a un justo precio.

Este tipo de corporación tiene aún otra ventaja. Pueden ser subsidiarias de una entidad sin fines de lucro. Así que, cualquiera de las entidades fines de lucro que van a operar dentro del Distrito, incluyendo la Corporación del Proyecto ENLACE, puede promover la organización de este tipo de corporación para crear una fuente de empleo e ingresos de fuentes de capital para los trabajadores involucrados. A la misma vez, al convertirse la sin fines de lucro en miembro corporativo

de la "PT" promovida, crea una fuente de ingresos para la propia entidad proveniente de la porción de la ganancia que le corresponda como miembro corporativo.

Emprendimientos conjuntos

Los emprendimientos conjuntos pueden usarse como un mecanismo para crear activos de capital para los residentes y para las instituciones de éstos en el Distrito. Esto se puede hacer de varias maneras, de las cuales señalamos las siguientes dos. Una es la creación de una sociedad especial para financiar el emprendimiento. De esta manera se puede obtener capital privado para financiar la operación que va a ser realizada entre socios externos y alguna empresa o entidad del Distrito. Se pueden establecer acuerdos o mecanismos para que al finalizar el proyecto parte de las ganancias se queden en la entidad o empresa del Distrito en forma de capital.

La otra forma se diferencia en que lo que pasa a ser propiedad de la entidad o empresa del Distrito es el producto del emprendimiento. Por ejemplo, si un socio externo y uno del Distrito se juntan para construir una égida o desarrollo residencial, se acuerda la forma de repartir las ganancias y las responsabilidades pero la égida o las viviendas construidas pasan a ser propiedad de la entidad del Distrito para alquilarla, administrarla o venderla.

LA ECONOMÍA INFORMAL

En relación a las actividades legales de la economía subterránea o informal, se propone crear un sistema de apoyo para que estos empresarios puedan llegar a cumplir con los requisitos reglamentarios de operación de sus negocios y alcancen una mayor viabilidad para sus actividades económicas. Este sistema de apoyo debe crear las condiciones de infraestructura de todo tipo (física y administrativa) que conduzcan al mejoramiento de sus pequeñas empresas, Proveyendo la financiación necesaria para iniciar, expandir o poner en cumplimiento sus negocios¹⁵;

Se requiere coordinar con las agencias públicas pertinentes la formalización de todos los servicios necesarios para el funcionamiento eficiente de los establecimientos que proveen bienes y servicios (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, etc.) y facilitar el adiestramiento formal en oficios, ocupaciones, servicios y elaboración de productos, así como el readiestramiento a recién desempleados.

Específicamente, se propone que el sistema de apoyo ofrezca asistencia en las siguientes áreas:

- Proveer técnicas básicas relacionadas con administración y gerencia de negocios.
- Facilitar el mercadeo de los bienes y servicios que se ofrecen.
- Brindar asesoramiento para la adopción de tecnologías más eficaces, si se entiende que ello es necesario.
- Formalizar la obtención de permisos y licencias, en los casos que ello corresponda.
- Orientar en torno a los servicios disponibles a escalas estatal y municipal, dirigidos al establecimiento y desarrollo de pequeñas empresas.

¹⁵ A tales efectos, la Cumbre Social ha elaborado un documento que contiene una lista de fuentes de financiación existentes en Puerto Rico. El mismo está disponible para todos los dirigentes comunitarios que lo soliciten.

Se anticipa que para lograr que la formalización de estos negocios sea viable, se deberá legislar para incorporar en la Ley de Contribución sobre Ingresos las provisiones que garanticen el estímulo a la creación de empleos mediante las empresas comunitarias. Esto tiene que incluir aspectos como deducciones específicas y adicionales, créditos contributivos y múltiples exenciones. El objetivo es garantizar el apoyo institucional al establecimiento y desarrollo de estas iniciativas empresariales comunitarias.

También es necesario establecer los parámetros que permitan evaluar la viabilidad financiera versus necesidad y conveniencia social de proyectos comunitarios nuevos, así como coordinar que la banca privada considere la financiación de proyectos no tradicionales, es decir, que no se han estimado en sus esquemas de concesión de crédito comercial. Otras estrategias a seguir son:

 Coordinar con las directivas del cooperativismo puertorriqueño para que el mayor número posible de establecimientos de bienes y servicios se

- organicen en forma de cooperativas o como corporaciones especiales propiedad de trabajadores
- Crear conciencia en el ámbito gubernamental sobre la necesidad de un nuevo enfoque para la financiación de proyectos, aunque en principio fuese considerados como actividades "informales o de economía subterránea". Esto debe incluir los siguientes elementos mínimos:
 - a. Participación de representantes de la comunidad en los procesos de toma de decisiones en cuanto a financiación de nuevas empresas o de pequeños negocios existentes.
- b. Intercambio de información continua entre la agencia que financia y los beneficiaros de la financiación (familias, individuos o cooperativas), de manera que los proyectos o empresas sean evaluados sobre la marcha.
- c. Incorporación de un enfoque de costo-beneficio social a la hora de aprobar financiación para empresas comunitarias.

- d. Evaluación rigurosa de los diversos factores que provocan el fracaso financiero de empresas en el ámbito comunitario.
- e. Utilizar las experiencias positivas de proyectos exitosos como modelos a seguir en las nuevas propuestas en cada uno de los sectores industriales (de producción o de servicios).

Actividades informales con impacto ambiental negativo sobre las áreas residenciales

Dentro de los sectores residenciales del Distrito se ubican actividades informales con impacto ambiental negativo sobre los usos residenciales que los rodean. Estas actividades incluyen talleres de ebanistería, talleres de mecánica, talleres de hojalatería y pintura, empresas de transportación, lavanderías, entre otros.

Es necesario coordinar una estrategia de acción con instituciones tales como la Autoridad de Desperdicios Sólidos, COFECC¹⁶ y el Banco de Desarrollo para crear un programa especial de acercamiento, asesoramiento y acceso a financiación para este tipo de actividad informal de manera que estos

¹⁶ Corporación para el Fomento Económico de la Ciudad Capital

empresarios comunitarios logren armonizar su actividad con los usos residenciales ya sea en el sitio donde ubican o en una nueva localización.

Actividades informales afectadas por realojo

Se recomienda impulsar una iniciativa especial de acercamiento, asesoramiento y acceso a financiación para este tipo de actividad informal de manera que estos empresarios no pierdan su fuente de ingresos. En particular, articulará un programa para los comerciantes y dueños de negocio en la Avenida Barbosa a ser afectados por la realineación de dicha vía.

C. ESTRATEGIAS PARA FOMENTAR EL DESARROLLO DEL CAPITAL SOCIAL EN EL DISTRITO

El conjunto de estrategias que propone este Capítulo reconoce las limitaciones, retos y la complejidad de la problemática social y económica que afecta a la población de las comunidades del Distrito. Reconoce, además, las oportunidades que ofrece esta situación para generar acciones que redunden en un incremento del capital social, así como del capital y

riqueza material de la población. Las posibilidades de alcanzar niveles superiores en la calidad de vida de los residentes del Distrito dependerán del reconocimiento preciso de los factores y determinantes asociados a la situación de pobreza de las comunidades, del potencial de desarrollo de sus acervos y de la implantación de un proceso eficaz de apoderamiento y de participación ciudadana. Estas últimas dos condiciones, el apoderamiento y la participación ciudadana, se visualizan y se reconocen como aspectos que deben ocurrir concurrentemente y coordinadamente. El éxito de esta estrategia de desarrollo dependerá de la implantación de programas, medidas y proyectos propuestos dentro del contexto del apoderamiento y de la más amplia participación de los ciudadanos en todos los componentes de los procesos decisionales.

Este Plan está dirigido a desarrollar el capital social en el Distrito, es decir, a crear o potenciar instituciones de servicio y redes de apoyo, que le permita a la comunidad atender sus problemas y necesidades y dirigir efectivamente hacia la atención de los mismos, el apoyo de instituciones y fondos

gubernamentales y privados. El enfoque autogestionario potencia el capital social de la comunidad, de manera que los residentes y las organizaciones de servicio a la comunidad que éstos establezcan sean, en forma prioritaria, la primera línea de atención a sus problemas. En otras palabras se propone que los programas y proyectos se implanten, en la medida posible, adiestrando y capacitando a residentes de la comunidad para brindar dichos servicios, ya sea en forma voluntaria o mediante paga. Esto debe constituir un proceso preparatorio para la comunidad de manera que en el largo plazo, las instituciones que atiendan los problemas sociales en forma preventiva o remediativa estén bajo el control comunitario.

Las circunstancias de precariedad económica y material, de salud pública y de la salud mental de muchos residentes, representa los factores críticos que debe resolver, y a la vez, tener siempre presente las medidas y propuestas que más adelante se describen. Al igual que en el resto del País y exacerbado por la marginalidad social, la incidencia de alcoholismo, de

drogadicción, de comportamiento violento en particular, en el contexto doméstico, los niveles bajos de escolaridad, la alta incidencia de embarazos en adolescentes, la baja estima individual y otras condiciones, afectan a muchos residentes. La precariedad de la estructura social y su deficiente funcionamiento, operando en un contexto medio ambiental degradado y contaminado, reproducen un modelo muy precario para el crecimiento, desarrollo y socialización positiva de muchos residentes de las comunidades.

Es imprescindible aceptar que para elevar el nivel actual de capital social de las comunidades del Distrito, se requiere sensibilidad y rigor analítico. Son múltiples los factores que en su conjunto retan el contenido, el diseño y la implantación de las estrategias que propiciarán el desarrollo de las comunidades. Entre éstos se destacan la predominancia de la economía informal; la heterogeneidad de las diferentes comunidades en el Distrito; las particularidades y limitaciones de las estructuras de familia de la población; los distintos niveles de compromiso social y

de participación de las instituciones tradicionales (iglesias, escuelas, asociaciones cívicas) en relación a la problemática de las comunidades; la primacía de acciones centradas en y por los individuos para manejar su realidad social, actuando independientemente o alejados de las instituciones y organizaciones; el efecto del disloque social y económico que propicia la falta de integración de los componentes dentro y entre las comunidades; y el potencial de impacto que supone el disloque de la estructura y funcionamiento de las comunidades como resultado del realojo que requiere el proceso de dragado y canalización del Caño y el reordenamiento urbano. Todo este contexto define, y constantemente reta las estrategias que se proponen en este Plan para el Distrito.

En esta sección, se presentan estrategias específicas para promover de manera sistemática la creación de las condiciones que propicien el aumento de capital social en las comunidades del Distrito. Estas estrategias están dirigidas a atender los dos aspectos constitutivos del capital social, a saber, las normas de confianza y reciprocidad en las relaciones sociales y las

instituciones y organizaciones en donde se dan esas relaciones y se producen esas normas. De esto depende generar un proceso de desarrollo integral y autogestionario como se plantea en este Plan. Primero, se discuten estrategias sobre apoderamiento comunitario y participación ciudadana. Segundo, se discuten estrategias para atender algunos de los problemas sociales identificados en el Distrito.

FORTALECIMIENTO DE LAS INSTITUCIONES

En términos de actividades para la generación de capital social, a corto plazo, la gestión más importante es la consolidación de la Corporación del Proyecto ENLACE a nivel operacional y su legitimación a nivel del liderato comunitario y de la comunidad en general. En dicha entidad convergen representantes del sector público, privado y comunitario. El éxito en la implantación de este Plan para el Distrito depende de la efectividad con que se dé la colaboración de estos tres sectores en la Corporación.

De los tres sectores representados en la entidad rectora, es el comunitario el que menos experiencia tiene con actores fuera de su entorno inmediato. Para que la colaboración pueda darse es necesario que se comience con una cuidadosa selección de los representantes de cada uno de los sectores a la Junta de Directores de la Corporación seguido de un sistemático y bien pensado proceso para discutir, procesar e integrar los diferentes intereses y visiones de todos los sectores.

Para que pueda darse esa colaboración, los líderes comunitarios tienen que desarrollar espacios e instituciones en donde puedan interaccionar continuamente para generar los niveles de confianza y reciprocidad que les provean seguridad en sus relaciones con los actores de afuera. Sin la generación de esa confianza los líderes podrían recurrir a prácticas de refugio frente a sectores a los que han percibido históricamente como entes con mucho poder y poca afinidad con las comunidades.

Por tanto, resulta igualmente importante la consolidación y fortalecimiento del Grupo de las Ocho Comunidades, Inc. (G-8), como entidad que reúne las organizaciones de base comunitaria de las comunidades

del Distrito y la Península de Cantera, y que representa los intereses de las comunidades en la Corporación. Este proceso, ya en curso, requiere apoyo técnico.

Para fortalecer las organizaciones de base comunitaria, incluso el G-8, y la Corporación del Proyecto ENLACE, se proponen varias estrategias:

Auditorías de capital social

Con la participación de la entidad bajo evaluación y apoyo externo, se deben desarrollar instrumentos para documentar y sistematizar las experiencias, así como indicadores para evaluar y medir el grado en que la entidad está fortaleciéndose y relacionándose con otras entidades. Los ejercicios periódicos de autoevaluación, e incluso de evaluación de la entidad por parte de aquellos a quienes representa y sirve, o con quienes se asocia, son fundamentales para el fortalecimiento de una entidad.

De manera que se pueda auditar el nivel de apoderamiento comunitario y participación ciudadana, así como el rol que juegan las organizaciones dentro de las redes, es deseable evaluar el conjunto de entidades que operan en el Distrito. Algunos indicadores de esta índole, vinculados al desarrollo del capital social, son los siguientes:

- La participación de los residentes en organizaciones comunitarias.
- La intensidad, variedad y frecuencia de dicha participación.
- La representación de los distintos sectores sociales (género, edad, origen étnico, etc.) en las organizaciones y en posiciones de liderato.
- La intensidad, variedad y frecuencia de la participación de los residentes en redes con otras organizaciones fuera de su comunidad inmediata y la proporción de residentes que tienen este tipo de relación.
- La percepción que tienen los residentes de sus organizaciones.
- La percepción que tienen los residentes de las instituciones públicas y privadas.
- El grado de tolerancia y respeto a la diversidad y las diferencias de otros sectores.
- La evaluación de los residentes de cómo está funcionando la Corporación del Proyecto de Enlace.

Mecanismos de rendición de cuentas

Como parte de las estrategias de generación de confianza se podrán instituir mecanismos de rendición de cuentas a los residentes por parte de los funcionarios públicos y de los propios líderes comunitarios. Las entidades que reciben fondos de fuentes externas y de sus miembros tienen que rendir cuentas a esas fuentes. Los informes de logros, presupuesto, finanzas, planes de trabajo, evaluaciones programáticas, entre otros deben estar disponibles para examen público, y deben divulgarse de forma accesible a los ciudadanos. Entre los mecanismos de divulgación se incluyen reuniones periódicas entre los funcionarios y los residentes donde los primeros expliquen a los vecinos las gestiones realizadas durante determinado periodo. También incluye el uso de diversos medios como boletines, periódicos, entre otros..

Desarrollo de liderazgo y organización comunitaria

El desarrollo y fortalecimiento de las organizaciones de base comunitaria requiere de un programa permanente para la capacitación del liderato, en áreas tales como destrezas de comunicación,

negociación y resolución de conflictos, y conocimientos técnicos sobre organización comunitaria. Se requiere también un esfuerzo continuo para identificar y capacitar líderes potenciales, de manera que haya personas disponibles para asumir posiciones de liderato.

Para hacer más grandes y fuertes a las organizaciones comunitarias, a la vez que se tornan más democráticas y responsables frente a los residentes, es necesario estimular de forma continua el incremento en la participación de los ciudadanos a quienes la organización representa, tanto en la toma de decisiones como en calidad de voluntarios. Cada organización debe tener metas claras sobre las expectativas de incorporación de residentes como miembros de las organizaciones y campañas para promover dicha afiliación, y para la sensibilización de los residentes sobre la importancia del voluntariado comunitario.

Foros de discusión pública

Las organizaciones deben jugar un rol importante en difundir información, educar y concienciar, y recabar el sentir de los residentes y otros actores sociales sobre distintos temas. Es indispensable

contar con varios tipos de foros de discusión pública, que permitan la discusión sobre asuntos relevantes al Distrito, entre residentes, entre comunidades y entre representantes del Distrito y actores externos. La idea es que dichos foros se conviertan en espacios de convergencia y discusión permanentes en donde miembros de las comunidades se reúnan para conversar sobre temas importantes permitiendo que los mismos se ventilen en un ambiente propicio. Estos foros pueden convertirse eventualmente en actividades donde se propicie el conflicto constructivo.

ATENCIÓN A PROBLEMAS SOCIALES

La cultura y el capital social

Todos los autores coinciden en que la cultura puede ser un poderoso agente de generación de capital social. La cultura, el sentido de pertenencia y la mística que se genere alrededor de la gestión de apoderamiento comunitario puede ser una base de reclutamiento, apoyo y estímulo para el proceso de cambio. Se deben

promover actividades destinadas a promover una cultura de respeto y solidaridad con la comunidad.

Entre las actividades que pueden promoverse están:

- Uso del teatro para promover valores de convivencia y solidaridad; para contar la historia "del barrio" y fomentar la autoestima de los residentes, especialmente el respeto de los más jóvenes.
- Un festival anual donde artistas respetados nacidos en el Distrito, o cerca de éste, participen junto a artistas jóvenes y menos conocidos residentes de las comunidades. La organización de un Festival del Caño sería un evento para promover todo lo positivo que representan las comunidades del Caño Martín Peña: su cultura, su gente y sus nuevas oportunidades.

En estas actividades deben usarse para dar reconocimiento a los residentes que se han destacado en el trabajo comunitario y a los que son ejemplo de vida solidaria.

Bancos de tiempo comunitario

Una efectiva estrategia para promover capital social son los Bancos de Tiempo Comunitario. Esta estrategia ha sido usada exitosamente en lugares muy diversos como Estados Unidos, Inglaterra, Europa, Japón e inclusive en Sur América.

En los Bancos de Tiempo Comunitario se le da un crédito no monetario por las horas de trabajo comunitario realizado por un residente. Éste puede redimir sus créditos recibiendo a su vez servicios que necesita sin tener que pagar los mismos con dinero.

Este mecanismo permite aprovechar tanto individual como colectivamente los talentos y destrezas de los residentes. Se obtiene un beneficio a la vez que se genera capital social. Para que puedan funcionar es necesario que haya un mínimo de confianza al principio. Esta va aumentando poco a poco. Se necesita además consensuar medidas para sancionar a los que no cumplan.

El mecanismo es un poderoso generador de inclusión (todos pueden participar); promueve la igualdad (las horas de todos valen lo mismo) y permite a los residentes de mayor edad aprovechar sus destrezas

y conocimientos. Genera, además, reciprocidad (todo el que da recibe) y una fuerte dosis de sentido de autosuficiencia comunitaria, puesto que la comunidad puede depender de sus propios recursos.

Servicios de orientación y referido

Se implantará un Servicio de Orientación y Referido para los residentes. Estos servicios estarán dirigidos a servir de puente entre el residente y las agencias públicas y privadas que proveen servicios requeridos por éstos. Se requiere coordinar con las agencias gubernamentales y con las principales entidades sin fines lucrativos para crear un sistema de referido y solución de casos, que incluye orientación a los residentes sobre los servicios disponibles y seguimiento a los casos referidos.

La nueva escuela comunitaria

Se propone un acuerdo cooperativo entre las comunidades, el Departamento de Educación y el gobierno municipal para convertir las escuelas del Distrito en centros de cultura comunitaria. Esto implica promover en las escuelas los valores cívicos de solidaridad que se quieren socializar en todos los

residentes del Distrito, e incorporar en el currículo asuntos de importancia comunitaria.

Implica además promover la participación cooperativa de los residentes en las actividades escolares y viceversa, así como el uso de las instalaciones escolares como centros de reunión y actividad cultural. Se debe fomentar la creación de organizaciones de estudiantes dentro de las escuelas, y establecer redes entre organizaciones estudiantiles y otras organizaciones comunitarias.

Seguridad

Incrementar los niveles de seguridad en las comunidades del Distrito es un paso esencial hacia la calidad de vida. Varios de los factores que inciden en crear las condiciones para este problema se atienden con la implantación de este Plan. Por ejemplo, el desarrollo físico espacial propuesto ayudará a crear condiciones físicas que fomentan la seguridad, por medio de la:

- Eliminación de callejones estrechos y sin salida.
- Instalación de luminarias.

 Creación de parques, áreas recreativas y deportivas que estimulen las actividades al aire libre por parte de los residentes.

La estrategia de desarrollo económico, por su parte, aporta el acceso a fuentes legítimas de ingreso y a la posibilidad de alcanzar mejores niveles de prosperidad para las familias e individuos.

Para atender institucionalmente la prevención de la violencia y conducta adictiva, se proponen tres vertientes principales de actividad:

- Formular estrategias e implantar proyectos y actividades dirigidos a prevenir el desarrollo de conducta violenta y adictiva en niños y jóvenes del Distrito mediante talleres, coordinación de servicios sociales, Programa de Padrinos y Mentores, programas de retención escolar, actividades en horario post-escolar, y actividades recreativas, deportivas y culturales.
- Formular estrategias e implantar proyectos y actividades para mejorar la seguridad física de los vecindarios mediante la coordinación de instalación y mantenimiento al alumbrado público

,acompañantes comunitarios en momentos y lugares de alto riesgo y actividades de rescate de las calles. También se debe coordinar y proveer seguimiento al servicio de vigilancia policíaca municipal y estatal y establecer, bajo un concepto de democracia participativa, los códigos de orden público, fortaleciendo los existentes.

 Desarrollar grupos de consejería y mediación de conflictos, con el objetivo de crear instancias comunitarias ante las cuales puedan ir los residentes para dilucidar conflictos y a asesorarse en toma de decisiones de índole personal, familiar o comunitario.

Servicios preventivos de salud

Muchos de los problemas de salud pública identificados en el diagnóstico están relacionados con la degradación y contaminación ambiental del Caño y sus inmediaciones, y con la insuficiencia y ausencia de infraestructura de alcantarillado sanitario en las comunidades. Se espera que estas condiciones se

superen con las mejoras propuestas a la infraestructura y el dragado y canalización del Caño.

El acceso deficiente a servicios de salud, las condición de pobreza, la alta densidad poblacional, los estilos de vida no saludables, los bajos niveles educativos y la marginación, constituyen determinantes para un nivel bajo en la calidad de la salud de la población. La proporción de población de edad avanzada es significativa, y cerca del 10% de la población manifestó tener algún tipo de impedimento físico¹⁷. Alrededor del 10% de los entrevistados para el Censo 2002 indicó tener alguna condición de salud mental. Esta cifra pudiera estar subestimada, en vista de que se refiere únicamente la entrevista, y su percepción de lo que constituye una condición de salud mental. Se conoce que muchas personas no relacionan el alcoholismo y la drogadicción como condiciones de salud mental.

A corto plazo, se recomienda enfatizar en estrategias de salud preventiva, a través de programas de promoción de salud. Este enfoque salubrista se

apoya fuertemente en el concepto de apoderamiento, el cual es uno de los principios rectores de este Plan para el Distrito.

La promoción de salud se apoya además en el entendimiento que debe desarrollar cada persona en cuanto a su relación con el ambiente y con otros componentes de la sociedad, y su estado óptimo de salud. Para lograr este entendimiento, se asigna énfasis en un proceso de educación y concienciación sobre los factores y estilos de vida que propician una salud personal y una salud pública de alta calidad. Es decir, se busca hacer consciente al individuo de que el funcionamiento óptimo de su cuerpo va a depender de la calidad del aire que se respira; de la potabilidad del agua, de la protección y no exposición a agentes patógenos o tóxicos; de la práctica de hábitos alimentarios adecuados, tanto en cantidad, como en calidad de los alimentos; de la práctica de actividad sexual responsable; y de la abstención del uso de sustancias controladas o de estupefacientes. Todo lo anterior se complementa con prácticas de ejercicio

físico diario, tales como el caminar y el uso de la bicicleta como medio de transporte.

Para organizar un programa de promoción de salud en el Distrito, se pueden identificar los servicios de apoyo y asesoría técnica que proveen las escuelas de salud pública y otras organizaciones afines. Una de las prioridades de este programa debe ser llevar a cabo un diagnóstico del estado de salud de la población, relacionándolo con los factores determinantes mencionados. Este conocimiento de base permitirá además calibrar el programa de promoción y medir su eficiencia y eficacia. Además, el programa de promoción de salud puede orientar a los ciudadanos sobre sus derechos y responsabilidades como pacientes y el acceso de los servicios de atención médica.

En los centros de trabajo, se debe promover la adopción de las mejores prácticas de salud ocupacional, de manera que la fuerza trabajadora no se exponga a factores que puedan inducir incapacidades ni condiciones agudas o crónicas de salud. Los talleres de mecánica, hojalatería y pintura, lavanderías, por ejemplo, constituyen centros de trabajo que pueden

V.3 - 28

¹⁷ Censo 2002.

implicar un riesgo significativo para la salud de los trabajadores y de la población vecina adyacente a estos centros de trabajo. A estos efectos, el programa de promoción de salud propuesto puede tener un subprograma de salud ocupacional.

Otra área de actividad al corto plazo relacionada con la salud preventiva es la identificación, adiestramiento y organización de las personas y grupos en el Distrito que ya están brindando algún tipo de servicio de salud preventiva o de visitas a enfermos con el propósito de profesionalizar los servicios que ya proveen. Se recomienda preparar propuestas para solicitar fondos federales que le permitan pagar estipendios y contratar a personas del Distrito, sobre todo los mayores de 55 años¹⁸, que estén interesadas en adiestrarse y proveer servicios en los aspectos de salud preventiva a la comunidad.

Servicios a personas de edad avanzada

¹⁸ Fondos disponibles en los programas del gobierno federal de: *Corporation for National and Community Services*, "Retired and Senior Volunteer Program", 45 CFR 2553; "Senior Companion Program", 45 CFR 2551. Ver Tabla V-3-3.

Los viejos y viejas constituyen una gran parte de la población de las comunidades del Distrito, según se recoge en el documento de diagnóstico. Además, una proporción sustancial de los jefes y jefas de familia que escogieron irse como opción preferida en caso de realojo está constituida por personas jóvenes y en edad productiva. Lo anterior nos plantea que la proporción de personas de edad avanzada en la población del Distrito podría aumentar. Por otra parte, muchos envejecientes en las diversas comunidades del Distrito viven en condiciones precarias, que tienen problemas de salud y que viven solos.

Parte de los asuntos relacionados con la salud de de ese segmento poblacional se atiende por medio del programa de promoción de salud. La atención particular a la población de edad avanzada requiere además de un programa de atención en el hogar, que incluya monitoría y seguimiento a las condiciones de los viejos y viejas. Debe incluir evaluaciones de las condiciones sociales y sicológicas de los residentes de mayor edad.

Se debe evaluar la viabilidad de crear un servicio de ama de llaves y enfermería práctica para ayudar en:

- Preparación de los alimentos atendiendo las dietas y otras recomendaciones profesionales.
- Limpieza del hogar y ropa de cama y la ropa del envejeciente.
- Administración de medicamentos.
- Monitorear condición de salud y reportar a parientes o encargados de cualquier cambio mental o físico.
- Ayudar a crear ambiente agradable para mantener un nivel de calidad de vida adecuado.
- Verificación de las citas para que no haya ausencias innecesarias

Este servicio de ama de llaves puede ser parte de un programa del Centro o pudiera ser incorporado como una entidad sin fines de lucro o como una cooperativa o corporación especial propiedad de trabajadores. Los programas mencionados deben ser complementados con actividades recreativas y culturales que incluyan: actividades al aire libre, jiras,

visitas a lugares históricos, intercambios culturales, recreativos o sociales con residentes de otras comunidades.

Además, se debe aprovechar el recurso humano que constituyen las personas de edad avanzada que tienen tiempo disponible para actividades de impacto comunitario, tales como apoyo y liderato en las organizaciones de base comunitaria. Muchos abuelos y abuelas proveen cuido a sus nietos y nietas, y requieren apoyo en el desarrollo de estas tareas. La estrategia de vivienda provee para que los viejos y viejas vivan en estructuras adecuadas con servicios de apoyo sin necesidad de ser desarraigados de su vecindario. Como parte de estos proyectos de vivienda, se propone crear centros de cuido de niños, de forma que los viejos y viejas puedan participar en esta tarea con apoyo institucional.

Por otra parte, es importante concienciar a la población más joven sobre la necesidad de prepararse para la vejez y los mecanismos disponibles para así hacerlo. Además, es importante concienciar a la población en general sobre el maltrato a personas de

edad avanzada y los mecanismos para prevenirlo y atenderlo.

Servicios a los inmigrantes

Para atender los problemas de la población de inmigrantes es necesario crear estrategias que incluyan de manera prominente a las organizaciones de inmigrantes que existen en el Distrito y en el país. Las mismas deben ser fortalecidas e incorporadas al proceso lo más rápido posible.

En conjunto con estas organizaciones se deben crear programas de servicios a dicha población. Entre los mismos se deben incluir:

- Ayuda en el proceso de inmigración y ciudadanía.
- Asesoramiento legal, talleres sobre los derechos de los inmigrantes
- Permiso de trabajo, solicitud de residencia.
- Programas educativos (clases de inglés, español).
- Talleres de salud.
- Programas dirigidos a reducir la pobreza, mejorar la vida de niños y familias

 Programas dirigidos a mejorar la comunicación e integración de los inmigrantes a las comunidades donde residen.

Todo lo anterior debe darse en un clima que fomente que las personas se ayuden a sí mismas ofreciendo liderazgo, ayuda técnica, formación y otros recursos. Ningún programa de rehabilitación del Distrito puede ser exitoso si no se atienden adecuadamente las necesidades de la población de inmigrantes.

D. IMPLANTACIÓN POR FASES

La implantación del Plan de Desarrollo Integral está propuesto para llevarse a cabo en tres plazos. El corto plazo se definió cubriendo los primeros cinco años, el mediano plazo, del año cinco al diez y el tercer plazo de 10 a 20 años. Esta sección provee una panorámica de lo que se entiende podría ser el proceso de implantación por fases de los aspectos sociales y económicos del Plan.

EL CORTO PLAZO

En estos primeros cinco años se van a sentar las bases que harán posible que se puedan implantar con éxito las estrategias propuestas en este Plan para el Distrito. Durante este periodo inicial la mayor parte del esfuerzo y recursos se dedicarán a crear los instrumentos e identificar los recursos que la comunidad requerirá para impulsar su redesarrollo. Es importante que además de trabajar con lo urgente, que será todo lo relacionado con el realojo, se logre en esta primera etapa solidificar esas bases sobre las cuales se montan las estrategias autogestionarias. Este primer periodo es, sobre todo, el momento en donde tienen que fomentarse las condiciones para que aumente el capital social de las comunidades. Es el tiempo de crear confianza.

La gestión más importante dentro de este periodo lo es la consolidación de la entidad rectora a nivel operacional y su legitimación a nivel del liderato comunitario y de la comunidad en general. En dicha entidad convergen representantes del sector público, privado y comunitario. El éxito en la implantación del Plan depende de la efectividad con que se dé la

colaboración de estos tres sectores en la mencionada entidad.

De los tres sectores es el sector comunitario el que menos experiencia tiene en trabajos conjuntos con los demás actores. Para que la colaboración pueda darse es pues necesario que se comience con una cuidadosa selección de los representantes de cada uno de los sectores a la Junta de Directores de la Corporación del Proyecto ENLACE, seguido de un sistemático y bien pensado proceso para discutir, procesar e integrar los diferentes intereses y visiones de todos los sectores.

Es también de crucial importancia que esa entidad rectora se legitimice frente a los residentes del Distrito, particularmente durante el proceso de realojo, prestando el apoyo personal que van a requerir las familias, y asegurándose que éstos estén bien atendidos y servidos.

Dentro de esa entidad rectora, la operacionalización del Centro de Desarrollo Comunitario y sus programas para fomentar el desarrollo de empresas y la creación del capital social

CORTO PLAZO - primeros 5 años

- Creando redes
- ∠ Adquiriendo experiencia
- ≥ Se inicia la entidad rectora
- Z CREANDO CONFIANZA

serán piezas cruciales en esos fundamentos de la autogestión que incluye el Plan.

Desarrollo económico comunitario

Establecimiento del Programa de Desarrollo de Empresas y Capacitación para el Empleo.

El establecimiento de este Programa es una pieza crucial del escenario en esta primera etapa. Esta implantación se caracterizará por los siguientes elementos:

 Consultores de afuera adiestrando a personal de la comunidad (empleados del Centro con destrezas académicas apropiadas) en el montaje de empresas

- y en la búsqueda de empleos y apoyo a los residentes
- Establecimiento de las estructuras de apoyo : financiamiento, seguros, adiestramiento, apoyo personal
- Financiamiento: de fuentes existentes, utilizar proyectos para comenzar a acumular capital financiero y conocimientos
- Creación de redes de apoyo (servicios, peritaje, contratos, etc.)

Empresas Comunitarias

El montaje de empresas comunitarias en este periodo se caracterizará de la siguiente manera:

- Planificación y montaje de las empresas menos complejas establecidas con los residentes de mayor apresto empresarial
- Tipo de empresas: basadas en contratos, provistos principalmente por el gobierno, y subcontratos para realizar tareas o actividades apropiadas dentro de obras demasiado complejas o que requieren mucho capital y recursos para ser contratadas totalmente con una entidad comunitaria.

 Residentes como socios minoritarios en emprendimientos conjuntos con capital externo, sobre todo para los proyectos más complejos de construcción de vivienda y los relacionados al Tren Urbano que requieran mayor capital o peritaje.

Los emprendimientos conjuntos son alternativas para aprovecharse, no obstante el poco apresto empresarial inicial de los residentes, de la oportunidad que representan proyectos que aunque son de bastante complejidad con toda probabilidad tendrán que iniciarse rápidamente porque la ventana de oportunidad resulte breve (i.e. comercios en torno al Tren Urbano, posibilidades para subcontratación generadas por la construcción de nueva infraestructura o la rehabilitación de la ya existente).

Parecido es el caso de la rehabilitación y construcción de viviendas en el Distrito. La mayor parte de dicha vivienda es de reemplazo para los residentes afectados por el dragado y en menor medida por la construcción de nueva infraestructura (ej. alcantarillado). Una cantidad considerable de estas unidades tiene que construirse durante los primeros

años del proyecto del dragado de manera que sirva para realojar temporal o permanentemente a los desplazados por el dragado.

En todos los casos anteriores se pueden usar algunas de las siguientes estrategias.

- Que se contrate a una empresa existente que tenga la obligación de subcontratar a su vez empresas de la comunidad para llevar a cabos tareas especificas para las cuales este capacitada y tenga los recursos.
- Que la comunidad y una empresa existente se constituyan creen un emprendimiento conjunto para llevar a cabo el proyecto.
- Que la comunidad cree una empresa y que ésta subcontrate a una empresa existente que tenga los recursos y los conocimientos para llevar a cabo el proyecto de manera conjunta.

Todas las estrategias anteriormente planteadas permiten que los residentes del Distrito puedan llevar a cabo proyectos mediante acuerdos con otras entidades y empresas de manera que ambos sectores puedan beneficiarse. Los residentes consiguen los recursos y el conocimiento y las empresas existentes acceso a contratos dentro de las comunidades.

Empleo

- Empleo de residentes en las labores de rehabilitación y construcción relacionadas al Proyecto Enlace
- Crear un Banco de Oficios y un centro de referido
- Coordinación de adiestramientos sobre todo aquellos dirigidos a completar destrezas relacionadas con la construcción y con oportunidades de trabajo generadas por el Proyecto Enlace.
- Creado y en operaciones el Registro de Empresas y Licitadores del Caño Martín Peña.

Mecanismos de capitalización

- Aprobación de la legislación necesaria
- Negociación con agencias y entidades sin fines de lucro para la asignación de fondos
- Inicios de la cooperativa de ahorro y crédito

Desarrollo del Capital Social

 Fortalecimiento y consolidación de las entidades comunitarias existentes

- Servicios para el generar apoyo personal y comunitario para los afectados por los procesos de realojo y para asegurarse que sus derechos están protegidos
- Consolidación de la organización representativa de todas las comunidades (G-8)
 - a. Capacitación de liderato
 - b. Desarrollo de un Plan Estratégico con una clara declaración de Misión del G-8
 - c. Identificación de posibles aliados en las comunidades, el municipio y el país.
 - d. Creación de redes de apoyo
 - e. Búsqueda de fondos para financiar operación de la entidad
 - f. Campañas de orientación y sensibilización a los residentes
- Creación de instancias y espacios formales e informales de compartir e interactuar para los residentes
- Creación de un periódico de circulación en todo el Distrito

- Campaña para la creación de una mística comunitaria, desarrollo de cultura de aprecio y apego a la comunidad
 - a. Foros, conferencias
 - Actividades culturales, bailes, conciertos, teatro, etc.
 - c. Competencias deportivas y de juegos entre comunidades
- Mecanismos de colaboración entre todas las escuelas y la comunidad.
- Creación de redes de apoyo comunitario para los individuos, familias, ancianos afectadas por el Proyecto
 - a. Inicios del centro de gestión única y coordinación con agencias

MEDIANO PLAZO - 5 a 10 años

- ∠ Consolidando las instituciones, incluyendo el fideicomiso y la entidad rectora
- Creando proyectos de complejidad intermedia
- Iniciando la creación de mecanismos de financiamiento propios
- ∠ Consolidando la Visión y la Voluntad en todo el Distrito
- b. Inicios del centro de orientación al residente
- Creación de mecanismos de consulta, toma de decisiones y rendición de cuentas que fomenten la participación ciudadana, la autogestión y la transparencia en todas las gestiones de las organizaciones comunitarias; el G-8 y la Entidad Rectora de manera que se vaya consolidando una cultura democrática en el Area.

EL MEDIANO PLAZO

Desarrollo económico comunitario

Programa de Desarrollo de Empresas y de Capacitación para el Empleo

- Operado fundamentalmente por residentes con asistencia y peritaje externo.
- Asesoramiento y asistencia empresarial y financiera para empresas existentes y empresarios en la economía informal
- Fondo rotativo en funciones.
- Centro de trámite de permisos y de las transacciones que tienen que ver con el gobierno para los empresarios del Distrito.
- Establecimiento de una cooperativa de ahorro y crédito del Distrito.
- Creación de una cooperativa de consumo.
- Establecimiento del centro de distribución de alimentos y misceláneos.
- Ampliación al ámbito regional de las empresas comunitarias del Distrito.

 Inicio de creación de empresas fuera del ámbito protegido de la cartera de contratos.

Empleo

- Acuerdos con empresas para el adiestramiento de personal.
- Base de datos de las características de empleabilidad de los residentes.
- Base de datos de patronos y acceso directo de información del DTRH sobre empleos disponibles.
- Puesto en sitio programas de apoyo al empleado (cuido de niños, transportación, adiestramiento, programas especiales).
- Puesto en sitio los programas de capitalización.

Desarrollo del capital social

- Se intensifica el trabajo para fortalecer y consolidar las entidades comunitarias existentes. sobre todo en los siguientes aspectos:
 - 1. Reclutamiento de nuevos miembros.
 - 2. Aumentar la representatividad y la inclusividad.
 - 3. Fortalecer la transparencia, democracia y rendición de cuentas en funcionamiento de las organizaciones.

- 4. Fortalecimiento de la visibilidad de estas.
- 5. Aumento de los recursos humanos y económicos de las mismas.
- Continua consolidación de la organización representativa de todas las comunidades (G-8)
 - Administración en las comunidades del instrumento para medir el Capital Social, evaluación de resultados.
 - 2. Continúa capacitación de liderato
 - 3. Evaluación de los resultados obtenidos y ajustes al Plan Estratégico.
 - 4. Continúa trabajo con aliados en las comunidades, el municipio y el país.
 - 5. Creación de redes de apoyo
 - 6. Búsqueda de fondos para financiar operación de la entidad
 - Campañas de orientación y sensibilización a los residentes
- Se evalúan resultados del uso de instancias y espacios formales e informales donde comparten e interactúan los residentes

- Uso de espacio permanente en emisora de radio como vehiculo de sensibilización en todo el Distrito y el resto del municipio.
 - Se intensifica campaña para la creación de una mística comunitaria,
 - 2. Evaluación y ajustes en las redes de apoyo comunitario para los individuos, familias,
 - 3. Evaluación y ajustes de los mecanismos de consulta, toma de decisiones y rendición de cuentas para fomentar la participación ciudadana, la autogestión y la transparencia en todas las gestiones de las organizaciones comunitarias

EL LARGO PLAZO

Desarrollo Económico Comunitario

Programa de Desarrollo de Empresas y de Capacitación para el Empleo

El PRODECAPE está bien establecido y operando óptimamente.

 Este funciona fundamentalmente con residentes del Distrito. Los Consultores de afuera han reducido

LARGO PLAZO - 10 a 15 años

- Empresas comunitarias bien capitalizadas capaces de competir a nivel regional
- Desarrollo de actividades econ ómicas, culturales y sociales vinculadas al Ca ño como recurso natural y turístico
- ∠ Mecanismos de apoyo y de financiamiento s ólidos
- Se empieza a depender m ás de lo interno que de lo externo
- 🗷 Visión y la Voluntad consolidada en todo el Distrito
- 🗷 Fideicomiso generando capital para la comunidad

sus áreas de intervención. Ya no intervienen con la implantación y operación de día a día sino que se concentran en asuntos de planificación estratégica y asuntos altamente técnicos. personal de la comunidad

- Se han consolidado las estructuras de apoyo: financiamiento, seguros, adiestramiento y apoyo personal y familiar.
- Financiamiento: una mayor proporción del financiamiento es generado de fuentes locales. La

- Cooperativa de Ahorro y Crédito se encuentra bien establecida y en periodo de crecimiento.
- Los residentes cuentan con de redes de apoyo que incluyen actores de otros sectores geográficos y sociales.

Empresas comunitarias

- En este periodo las empresas comunitarias estarán bien capitalizadas y serán capaces de competir a nivel local y en algunos casos regionalmente.
- En el caso de empresas de mucha complejidad o que requieren mucho capital y recursos todavía será necesario apoyo y acompañamiento.
- Continúan los emprendimientos conjuntos con capital externo, sobre todo para los proyectos más complejos de construcción de vivienda.

Empleo

- Ultima etapa de los empleos de residentes en las labores de rehabilitación y construcción relacionadas al Proyecto Enlace.
- Crecen los empleos relacionados con el mantenimiento de la infraestructura construida y rehabilitada.

- Continua operando en el PRODECAPE el Banco de Oficios y el Centro de Referidos. Están consolidadas sus contactos y relaciones con patronos y fuentes de empleo a nivel regional y nacional.
- Continúan los adiestramientos, estos se dirigen cada vez más a sectores industriales de mucho valor añadido y a oficios y profesiones más complejas.

Mecanismos de capitalización

- La cooperativa de ahorro y crédito está en operaciones
- Los mecanismos para incentivar la capitalización llevan tiempo de estar operando y se requiere una evaluación de sus logros.

Desarrollo del capital social

- Se han fortalecido y consolidado las organizaciones comunitarias
- Se ha desarrollado una mística comunitaria y se conocen y reconocen los valores culturales del Distrito.
- Se ha consolidado el G-8 como la organización representativa de todas las comunidades:

- 1. Tiene un liderato capaz y representativo de todos los sectores geográficos y de interés del Distrito.
- 2. Está implantado su Plan Estratégico
- 3. Cuenta con aliados en las comunidades, el municipio y en todo el país.
- 4. Una cantidad significativa de los fondos para financiar operación de la entidad provienen de fuentes internas
- Se han creado una saludable cantidad de instancias y espacios formales e informales de compartir e interactuar para los residentes
 - 1. Foros, conferencias
 - 2. Actividades culturales, bailes, conciertos, teatro, etc.
 - 3. Competencias deportivas y de juegos entre comunidades
- Se ha consolidado un periódico de circulación en todo el Distrito producido por una entidad comunitaria.

- Se han establecido y operan continuamente mecanismos de colaboración entre todas las escuelas y la comunidad.
- Se han creado y consolidado mecanismos de consulta, toma de decisiones y rendición de cuentas.
- Ha aumentado significativamente la participación ciudadana, la autogestión y la transparencia en todas las gestiones de las organizaciones comunitarias; el G-8 y la Entidad Rectora.
- Se ido consolidando en todo el Distrito una cultura democrática y de colaboración entre los diferentes sectores.
- Se empieza a depender más de lo interno que de lo externo
- Visión y la Voluntad consolidada en todo el Distrito
- La lideres comunitarios están listos para dirigir La
 Entidad Rectora con el acompañamiento de los representantes del sector privado y público

E. FINANCIACIÓN DE LA ESTRATEGIA

La implantación del componente de desarrollo social y económico del Plan se propone a través de programas que elaborará y realizará la Corporación del Proyecto ENLACE. Esto se discute en el Capítulo VII de este documento. Sin embargo, las actividades y proyectos de desarrollo económico comunitario se prestan para que las organizaciones comunitarias y la entidad rectora obtengan directamente fondos de fuentes dentro y fuera del gobierno para su financiación o establezcan acuerdos mediante los cuales se obtenga servicios necesarios para la implantación de partes de la estrategia propuesta. Se prestan también para el establecimiento de actividades que en el futuro le representen fuentes de fondos para el Distrito y sus organizaciones.

Fondos para las actividades de desarrollo económico comunitario

 Designación por la Oficina de la Gobernadora del Programa de Desarrollo de Empresas y Capacitación para el Empleo como subrecipiente del Consejo de Desarrollo Ocupacional (CDHOR), y Centro de Gestión Única. Asignación de fondos bajo esta designación para adiestramiento como para actividades de capacitación para el empleo y la formación de empresas.

- Fondos de programas federales (ver Tabla V-3.1),
 para el fondo rotativo de financiación, mediante
 propuestas y acuerdos:
 - Programa de Micropréstamos de la Administración de Pequeños Negocios;
 - Fundación Comunitaria de Puerto Rico, Consorcio para el Desarrollo Comunitario y a través del Consorcio con los programas bajo el Community Reinvestment Act de las instituciones bancarias que componen el consorcio;
 - Acuerdos con programas de financiación gubernamentales tales como el Banco de Desarrollo, la Corporación para el Fomento Económico de la Ciudad Capital (COFECC), Administración de Fomento Cooperativo, entre otros.

- Acuerdos especiales con entidades bancarias tales como el Banco Popular de Puerto Rico, Citibank, Banco Santander, Banco Cooperativo
- Gastos para proyectos específicos que apoyen la creación de empresas de residentes con y sin fines de lucro y otros proyectos de desarrollo económico comunitario (mediante propuestas):
- a. Campaña Pro Desarrollo Humano de la Iglesia Católica
- b. Comité Presbiteriano para el Autodesarrollo de los Pueblos
- c. Cooperativa de Seguros Múltiples
- d. Cooperativa de Seguros de Vida
- e. Las fundaciones Charles Stewart Mott, Ford y
 F.B. Heron
- f. Programas del gobierno federal que pueden ser aplicables (ver Tabla V-3.1)

Desarrollo del acervo de capital social

- Fondos de fundaciones por medio de propuestas para proyectos específicos
 - a. Campaña Pro Desarrollo Humano de la Iglesia Católica

- b. Comité Presbiteriano para el Autodesarrollo de los Pueblos
- c. Las fundaciones tales como Charles Stewart
 Mott, Ford y F.B. Heron, Citigroup, W.K.
 Kellog
- Fondos de programas federales (Ver Tabla V-3.1 para otros)
 - a. Cuidado de Niños y programas de tutorías después del horario de clases
 - b. SENDEC Child Care, Departamento de Educación: Even Start y otros programas bajo la ley "No Child Left Behind"

Desarrollo de fondos propios

- Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
- Fondo de capital social y distribución de ganancias (como miembro corporativo) de las corporaciones propiedad de trabajadores promovidas por el Centro
- Fondo social de las cooperativas que promuevan
- Emprendimientos conjuntos
- Cobro por servicios

Area de actividad	Agencia federal	Descripción	Contacto
EMPRESAS Y OPORTUNIDADES DE	DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES, ADMINISTRATION FOR CHILDREN AND FAMILIES, OFFICE OF COMMUNITY SERVICES	 Desarrollo comunitario, desarrollo económico, desventaja económica, desarrollo de vecindarios, desarrollo urbano: Proveen asistencia técnica y financiera para actividades de desarrollo económico diseñadas para atender las necesidades económicas de individuos y familias de bajos ingresos creando empleo y oportunidades de desarrollo de negocios. Estimular relaciones de colaboración positiva entre un número pequeño de Corporaciones de Desarrollo Económico sin fines de lucro, instituciones filantrópicas locales y consorcios nacionales de instituciones filantrópicas, organizaciones de servicios financieros y agencias gubernamentales para respaldar la transformación de vecindarios en sectores urbanos y para crear empleo u oportunidades de propiedad de negocios a largo plazo para personas de bajos ingresos por medio del desarrollo comercial o de negocios. Proveer donativos del "Community Services Block Grant" para el desarrollo de programas y asistencia técnica y financiera para actividades de desarrollo económico diseñadas para atender las necesidades económicas de individuos y familias de bajos ingresos. Proveer donativos para servicios de consultoría, apoyo continuado, desarrollo de programas y dinero "semilla" para programas de asistencia técnica y financiera a actividades de desarrollo económico diseñadas para atender las necesidades económicas de individuos y familias de bajos ingresos. 	Aerospace Building, 5th Floor West Washington, DC 20447 Tel. 202-401-2344

Fuente: Catalog of Federal Domestic Assistance <u>- http://www.cfda.gov</u>

Area de Actividad	Agencia Federal	Descripción	Contacto
SALUD	HEALTH RESOURCES AND SERVICES ADMINISTRATION, DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES	93.224 Community Health Centers Otorgan donativos para incrementar el acceso a servicios comprehensivos de salud primarios y preventivos, para mejorar el estado de salud de la población vulnerable e infraservida. Los donativos para los centros de salud individual incluye: (1) Centros Comunitarios de Salud (2) Centros de Salud para Inmigrantes (3) Programa de Cuidado Primario para vivienda Pública, y (5) Centros de Salud relacionados a las Escuelas. Elegibilidad del Solicitante: Los solicitantes elegibles son entidades públicas y privadas sin fines de lucro con capacidad efectiva para administrar el donativo.	Contacto Programa: Director, Division of Health Center Management, Bureau of Primary Health Care, HRSA, 4350 East-West Highway, 7th Floor, Bethesda, MD 20814. Tel.: (301) 594-4420. Administrador de Donativos: Director, Division of Grants Management Operations, Health Resources and Services Administration, 5600 Fishers Lane, Rockville, Maryland 20857. Internet: http://www.bphc.hrsa.gov .
	HEALTH RESOURCES AND SERVICES ADMINISTRATION, DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES	93.005 Project Grants for Facilities to Improve the Health Status of Minority Populations Construir, renovar, expandir o modernizar instalaciones designadas para promover el mejoramiento de la situación de salud de comunidades y poblaciones infraservidas Elegibilidad del Solicitante: Los solicitantes elegibles son entidades públicas y privadas sin fines de lucro	Grants Management Officer, Office of Minority Health, Office of Public Health and Science, Office of the Secretary Rockwall II Building, 5515 Security Lane, Suite 1000, Rockville, Maryland 20852. Tel: (301) 594-0758
SALUD	OFFICE OF THE SECRETARY, DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES	93.004 Cooperative Agreements to Improve the Health Status of Minority Populations Para proveer respaldo a actividades que tengan el potencial de mejorar la situación de salud y la calidad de vida de las minorías raciales o étnicas, con el objetivo de reducir la carga excesiva sobre la población desventajada en Estados Unidos. Elegibilidad del Solicitante: Los solicitantes elegibles son entidades públicas y privadas sin fines de lucro	Grants Management Officer, Office of Minority Health, Office of Public Health and Science, Office of the Secretary Rockwall II Building, 5515 Security Lane, Suite 1000, Rockville, Maryland 20852. Tel: (301) 594-0758

_ Area de Actividad	Agencia Federal	Descripción	Contacto
	OFFICE OF THE SECRETARY, DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES	93.137 Community Programs to Improve Minority Health Grant Program Para respaldar a coaliciones de minorías en el área de salud para desarrollar, implantar y conducir programas demostrativos que coordinen servicios de cernimiento y contacto e incluyan nexos de acceso y tratamiento para minorías en alto riesgo y comunidades de bajos ingresos; y para respaldar coaliciones de minorías en el área de salud que envuelvan socios no tradicionales en llevar a cabo proyectos para mejorar la comprensión educativa del VIH/SIDA, aumentar las pruebas y mejorar el acceso a prevención y tratamiento. Elegibilidad del Solicitante: Los solicitantes elegibles son entidades privadas sin fines de lucro con base comunitaria que proveen servicios que serán los receptores del donativo para la coalición.	Grants Management Officer, Office of Minority Health, Office of Public Health and Science, Office of the Secretary Rockwall II Building, 5515 Security Lane, Suite 1000, Rockville, Maryland 20852. Tel: (301) 594-0758
SALUD	OFFICE OF THE SECRETARY, DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES	93.100 Health Disparities in Minority Health Para respaldar la eliminación de disparidades de salud en poblaciones raciales y étnicas por medio de proyectos locales de pequeña escala que atiendan problemas evidenciados de salud. Elegibilidad del Solicitante: Los solicitantes elegibles son entidades privadas sin fines de lucro con base comunitaria	Grants Management Officer, Office of Minority Health, Office of Public Health and Science, Office of the Secretary Rockwall II Building, 5515 Security Lane, Suite 1000, Rockville, Maryland 20852. Tel: (301) 594-0758

Area de Actividad	Agencia Federal	Descripción	Contacto
	OFFICE OF THE SECRETARY, DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES	Proveer asistencia a comunidades y consorcios de proveedores de cuidado de salud y otros en el desarrollo o fortalecimiento de sistemas de servicios de salud comunitarios para individuos que no están asegurados o están subasegurados, y para desarrollar o fortalecer actividades relacionadas con proveer cuidado coordinado para individuos con condiciones crónicas que no están asegurados o están subasegurados. Elegibilidad del Solicitante: Entidades, incluyendo organizaciones de base comunitaria,, que representan un consorcio cuyo propósito principal es proveer una amplia gama de servicios coordinados de salud a su población identificada de no asegurados o subasegurados.	Grants Management Officer, Office of Minority Health, Office of Public Health and Science, Office of the Secretary Rockwall II Building, 5515 Security Lane, Suite 1000, Rockville, Maryland 20852. Tel: (301) 594-0758
PERSONAS DE EDAD AVANZADA	ADMINISTRATION ON AGING, DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES	93.048 Special Programs for the Aging – Title IV and Title II Discretionary Projects Respaldar el desarrollo y la puesta a prueba de programas, servicios y sistemas de apoyo innovadores que respondan a las necesidades de la población envejeciente de la nación, para mejorar el conocimiento de los problemas y necesidades de las personas mayores, para ayudar a tener personal adecuadamente entrenado en el campo de la gerontología y demostrar mejores maneras de incrementar la calidad de la vida de los envejecientes. Elegibilidad del Solicitante: Entidad pública o privada sin fines de lucro, organización o institución.	Headquarters Office: Center for Planning and Policy Development, Administration on Aging; Department of Health and Human Services, Washington, DC 20001. Telephone: (202) 357-34522. Internet: http://www.aoa.gov

_ Area de Actividad	Agencia Federal	Descripción	Contacto
	CORPORATION FOR NATIONAL AND COMMUNITY SERVICE	94.016 Senior Companion Program y 94.002 Retired and Senior Volunteer Program Provee donativos a agencias y organizaciones para el doble propósito de incorporar a personas de 60 años o más, particularmente aquellos con ingresos limitados, en servicio voluntario para encarar necesidades comunitarias críticas; y para proveer una experiencia de alta calidad que enriquezca las vidas de los voluntarios. Elegibilidad del Solicitante: Agencias del gobierno estatal y local y organizaciones privadas sin fines de	 Headquarters Office: National Senior Service Corps, Retired and Senior Volunteer Program, Corporation for National and Community Service, 1201 New York Avenue, NW., Washington, DC 20525. Tel: (202) 606-5000 y 1-800-424-8867. Internet: http://www.nationalservice.org.
PERSONAS DE EDAD AVANZADA	EMPLOYMENT AND TRAINING ADMINISTRATION, DEPARTMENT OF LABOR	17.235 Senior Community Service Employment Program Para proveer, fomentar y promover oportunidades de trabajo a tiempo parcial (usualmente 20 horas a la semana) en actividades de servicio comunitario para personas desempleadas de bajos ingresos con 55 años o más. Para incrementar la autosuficiencia económica individual por medio de la colocación de un número mayor de personas en empleos no subsidiados, manteniendo el enfoque de servicio comunitario en el programa. Elegibilidad del Solicitante: Los siguientes tipos de organizaciones son elegibles para recibir donativos: (1) estados, (2) organizaciones/instituciones públicas o privadas sin fines de lucro que no sean partidos políticos pero incluyendo organizaciones religiosas u (3) territorios de Estados Unidos.	Headquarters Office: Division of Older Worker Programs, Office of Adult Services, Employment and Training Administration, U.S. Department of Labor, Room N-5306, 200 Constitution Avenue, NW., Washington, DC 20210. Telephone: (202) 693-3842. Fax: (202) 693-3817. Internet: http://wdsc.doleta.gov/seniors/.

Area de Actividad	Agencia Federal	Descripción	Contacto
JOVENES	EMPLOYMENT AND TRAINING ADMINISTRATION, DEPARTMENT OF LABOR	17.263 Youth Opportunity Grants Para incrementar el empleo a largo plazo de los jóvenes que viven en áreas de mucha pobreza. Estos donativos concentran amplios recursos en áreas de pobreza para tener impactos amplios en la comunidad en las: tasa de empleos, tasa de terminación de escuela superior, tasa en matrícula universitaria.	Headquarters Office: David Lah, Office of Youth Opportunities, Employment and Training Administration, U.S. Department of Labor, 200 Constitution Avenue, NW., N-4459, Washington, DC 20210. Contacto: 202-693-3604. Internet: http://www.doleta.gov/youth_services/opportunities.asp
	OFFICE OF JUVENILE JUSTICE AND DELINQUENCY PREVENTION, DEPARTMENT OF JUSTICE	Elegibilidad del Solicitante: Una junta o entidad WIA 16.541 Juvenile Justice and Delinquency Prevention Desarrollar e implementar programas que diseñan, ponen a prueba y demuestran acercamientos, técnicas y métodos efectivos para prevenir y controlar la delincuencia juvenil tales como alternativas con base comunitaria al confinamiento institucional; desarrollo e implantación de modos efectivos para desviar jóvenes del sistema tradicional de justicia; programas que enfaticen actividades abogativas dirigidas a mejorar los servicios a los jóvenes impactados por el sistema judicial; programas modelo para fortalecer y mantener la unidad familiar incluyendo programas de auto-ayuda; programas de prevención y tratamiento de crímenes de odio; programas para proveer cuidado post-salida y servicios de reintegración; programas para evitar violencia juvenil de armas y gangas. Elegibilidad del Solicitante: Entidades públicas y privadas sin fines de lucro, organizaciones e individuos	Headquarters Office: Office of Juvenile Justice and Delinquency Prevention, Office of Justice Programs, Department of Justice, Washington, DC 20531. Telephone: (202) 307-5914. Internet: http://www.usdoj.gov.

Tabla V.3 - 2: Fuentes de financiación para las actividades empresariales

SMALL BUSINESS ADMINISTRATION "SBA"

- 1. Programa Micro-Loan. Cantidad maxima a prestar: \$35,000, préstamo promedio: \$10,500.
- 2. Tel: 787-756-5080
- 3. Programa Low-Doc: Cantidad maxima a prestar: \$150,000
- 4. Programa 7^a. Cantidad máxima a prestar: \$500,000
- 5. Programa 504: Presta entre \$500,000 v \$1,200,000

Estos programas están disponibles a través de: Corporación para el Fomento Económico de la Ciudad Capital 1103 Avenida Muñoz Rivera P.O. Box 191791, Río Piedras, PR. 00926 Sra. Gioivanna Piovanetti, Directora Ejecutiva

Marketing Development Corporation Oficina 305, Cond. Capital Center, Arterial Hostos, Hato Rey 787-765-0801

Sr. Francisco Rivera, Director Departamento de Gestión

BANCO DESARROLLO ECONÓMICO

Tiene programas de financiamiento para negocios nuevos, para mujeres, jóvenes, para cuido de niños, entre otros.

- 1. <u>Bandesarrollo Directo</u>: Pequeños y medianos empresarios dedicados al comercio, manufactura, turismo y otras empresas de servicio. Otorga préstamos a corto, mediano y largo plazo. Hasta un máximo de \$5 millones, hasta el 80% del precio o valor tasado o hasta el 80% del costo de construcción y/o mejoras.
- 2. <u>Bandesarrollo Crediempleo</u>: Para empresas en cualquier sector económico que sean intensivas en mano de obra con el propósito de crear más empleos. Cantidad máxima a financiar: \$5 millones, hasta el 90% del proyecto
- 3. <u>Bandesarrollo Emergencia</u>: Para que comerciantes, industriales y agricultores pueda adquirir equipo de emergencias tales como plantas eléctricas, tormenteras y equipo similar. Cantidad máxima a financiar: \$100.000.
- 4. <u>Bandesarrollo Mujer Empresaria</u>: Para promover el establecimiento de nuevas empresas y desarrollar aquellas ya establecidas por mujeres. Cantidad a financiar: Máximo de \$500.000.
- 5. <u>Bandesarrollo Creditransporte</u>: Provee financiamiento a personas con franquicia o licencia para operar taxis, vehículos públicos y/o excursiones turística.
- 6. Bandesarrollo Nuevos Empresarios:
- 7. Promover el establecimiento de nuevos negocios. Cantidad a financiar: hasta un máximo de \$500,000.
- 8. <u>Bandesarrollo Centros de Cuido de Niños</u>: Cantidad máxima a financiar para centros nuevos: hasta \$300,000. Para centros en operación, hasta \$50,000.
- 9. <u>Bandesarrollo Garantías</u>: Provee garantías a financiamiento otorgado por instituciones financieras autorizadas. Cantidad máxima: \$1 millón.

DEPARTAMENTO DEL TRABAJO Y RECURSOS HUMANOS: FOMENTO DE OPORTUNIDADES DE TRABAJO.

Este negociado administra las Leyes de Incentivos Salariales #52 y #84. Sus fondos están disponibles mediante propuestas y se dirige a incentivar la creación de empleos mediante subsidios al empleo.

ADMINISTRACIÓN PARA EL ADIESTRAMIENTO DE FUTUROS EMPRESARIOS Y TRABAJADORES (AAFET)

Ofrece capacitación a las personas interesadas en establecer sus propios negocios, asistiéndolos a realizar su plan de negocios. Ofrece acceso a financiamiento a través del Banco de Desarrollo.

ADMINISTRACIÓN DE FOMENTO COMERCIAL

Tiene el Centro Expreso de Permisos para las Pequeñas y Medianas Empresas dirigido a acelerar el trámite de permisos y endosos gubernamentales que necesitan las empresas.

ADMINISTRACIÓN DE FOMENTO COOPERATIVO

Para los interesados en crear cooperativas, la Administración provee servicios de asistencia técnica y capacitación.

Próximamente tendrá disponible una entidad de financiamiento llamada FIDECOOP que le permitirá asistir en el financiamiento de las cooperativas que fomenta.

CENTRO PARA EL DESARROLLO DE PEQUEÑAS EMPRESAS (SBDC)

Provee asistencia y asesoramiento técnico en la preparación de planes de negocios y solicitudes de financiamiento. Localizados en el edificio Union Plaza, Piso 10, Oficina 1000, Ave. Ponce de León 416. Teléfono 787-763-2665

Tabla V.3 – 2: Directorio parcial de fundaciones con programas de desarrollo socioeconómico

FUNDACION COMUNITARIA DE PUERTO RICO (PUERTO RICO COMMUNITY FOUNDATION)

Dr. Nelson Colón, Presidente Cond. Torre de la Reina, Oficina 203 Avenida Ponce de León #450 Puerta de Tierra

Dirección Postal: P.O. Box 70362 San Juan, Puerto Rico 00936-8362

CONSORCIO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO COMUNITARIO

Persona contacto:

Sra. Tamara González Tel. 721-1037 FAX: 721-1673

Dan fondos para actividades de desarrollo económico comunitario. Actividades elegibles: creación de empresas, creación de empleos, adiestramiento hacia estos fines, préstamos interinos con instituciones bancarias que participan del Consorcio.

FUNDACION FRANCISCO CARVAJAL

P.O. Box 1298 Guaynabo, Puerto Rico 00970 Tel. 731-0404

Dan fondos para proyectos en las áreas de educación, artes, museos, salud y recreación a entidades sin fines lucrativos. Los donativos son para un año y en casos excepcionales, hasta tres años.

COMITÉS PRESBITERIANOS DE AUTODESARROLLO DE LOS PUEBLOS

Worldwide Ministries Division Presbyterian Church 100 Witherspoon Street Louisville, KY 40202-1396 Tel. (502) 569-5791; 569-5000 FAX: (502) 569-8963

Aceptan pre-solicitudes en cualquier momento. Si la propuesta tiene posibilidades de cumplir con los criterios de esta fundación, le remitirá a vuelta de correo un formulario de propuesta. El Comité Nacional toma decisiones de otorgación de fondos en enero, mayo y septiembre de cada año.

Ellos entran a apoyar a grupos de escasos recursos económicos que quieran hacerse cargo de sus vidas, que se hayan organizado para hacer algo sobre sus condiciones de vida y que lo que van a hacer producirá benefícios directos y permanentes para ellos, mediante proyectos que ellos controlan.

CAMPAÑA PRO DESARROLLO HUMANO DE LA IGLESIA CATOLICA

Catholic Campaign for Human Development National Conference of Catholic Bishops U.S. Catholic Conference 3211 4th Street, N.E. Washington D. C. 20017-1194 Tel. (202) 541-3000 www.nccbuscc.org/cchd

Puerto Rico está en el Area A de servicios. IMPORTANTE: La campaña requiere que la organización tenga también otras fuentes de fondos para el proyecto, no financian el 100%. Otorgan fondos entre \$10,000 y \$100,000. Es posible recibir fondos para el mismo proyecto hasta por tres años.

No dan dinero para proyectos de servicios directos tales como: centros de cuidado diurno, programas recreativos, centros comunales, subsidios, programas de consejerías, servicios de referido, programas culturales, albergues de emergencia, servicios clínicos, etc.

Programa de Desarrollo Económico Comunitario

Metas que buscan alcanzar con la otorgación de fondos:

- Apoderar a los pobres para que fortalezcan la economía de sus comunidades.
- Respaldar la propiedad de negocios por personas de ingresos limitados.
- 3. Estimular el desarrollo de estructuras económicas alternativas que distribuyan la riqueza en forma más equitativa e incluyan a los trabajadores en los procesos de toma de decisiones.
- 4. Mejorar la viabilidad económica de comunidades de ingresos bajos.
- 5. Romper barreras de aislamiento estimulando enfoques colaborativos al desarrollo con base comunitaria.

Programa de OrganizaciónComunitaria

- Los proyectos deben ser innovadores y demostrar un cambio a los enfoques tradicionales a la pobreza atacando las causas básicas de la misma y efectuando cambios institucionales. La Campaña define cambios institucionales de la siguiente manera:
 - Establecimiento de estructuras alternativas y/o redistribución de los poderes de toma de decisiones.

Tabla V.3 – 2: Directorio parcial de fundaciones con programas de desarrollo socioeconómico (continuación)

- Modificación de leyes o política pública existente
- 2. Deben beneficiar directamente a un gran número de personas en vez de a pocas personas
- 3. Deben generar cooperación entre grupos diversos en el interés de crear una sociedad más integrada y de mutuo entendimiento.
- 4. Debe demostrar que como resultado de la donación de la Campaña se pueden generar fondos de otras fuentes o convertirse en autosuficientes dentro de término de tiempo establecido en la propuesta.

FONDOS UNIDOS DE PUERTO RICO

División de Presupuesto y Admisiones PO Box 191914

San Juan PR 00919-1914

Departamento de Presupuesto y Admisiones (787) 728-8500

En el programa regular, los fondos se asignan en bloque a las instituciones participantes para que los utilicen según sus necesidades. Bajo el programa de proyectos especiales, los fondos sólo se pueden utilizar en las partidas de gastos que se les apruebe.

¿Quién NO cualifica para solicitar fondos?

- 1. Iglesias o Religiones
- 2. Actividades culturales
- 3. Programas ambientales que no estén directa y obviamente relacionados a la salud y servicios sociales
- 4. Ayuda financiera directa a individuos para becas, adiestramientos o cursos; ni para atender situaciones económicas precarias de individuos o familias
- 5. Revitalización económica a través de actividades comerciales
- 6. Servicio y protección de animales
- 7. Construcción o mejoras a instalaciones

FUNDACIÓN FERRÉ RANGEL

PO Box 9066259

San Juan, PR 00906-6259

- 1. Sólo se otorgarán fondos a entidades sin fines de lucro.
- 2. No se otorgarán fondos a individuos.
- 3. Las entidades sólo podrán recibir fondos para propuestas una vez por año.
- 4. Los proyectos que originen y se impartan en Puerto Rico tendrán prioridad en el otorgamiento de fondos.
- 5. La Fundación Ferré Rangel sólo considerará propuestas que apoyen los siguientes renglones
 - Bienestar de envejecientes
 - Prevención del maltrato a mujeres, niños y/oanimales
 - Conservación del medio ambiente
 - Educación, cultura y las artes
 - Jóvenes embarazadas

Ninguno de estos renglones tendrá mayor prioridad de fondos.

F.B. HERON FOUNDATION

Mary Jo Mullan

Vice President Programs

F.B. Heron Foundation

100 Broadway, 17th Floor

New York, New York 10005

FAX: (212) 404-1805

www.heronfdn.org

Fundación dedicada a respaldar a las organizaciones con una trayectoria de construcción de riqueza en comunidades de bajos ingresos. Apoya programas que:

Respaldan programas dirigidos al hogar propio para personas de bajos ingresos

- 1. Desarrollo empresarial
- 2. Reducción de barreras a la participación plena en la economía proveyendo cuidado infantil de calidad
- 3. Empleo de enfoques de desarrollo comunitario integrales con un fuerte énfasis en estrategias para crear riqueza
- Incrementen el acceso al capital

CHARLES STEWART MOTT FOUNDATION

Mott Foundation Building

503 S. Saginaw Street Suite 1200

Flint, Muchigan 48502-1851

(810) 238-5651 FAX: (810) 766-1753

www.mott.org

Programas:

- 1. Sociedad civil
- 2. Ambiente
- 3. Rutas para salir de la pobreza
 - Organización comunitaria: establecer infraestructura para mejorar la calidad de la organización comunitaria mediante apoyo a las instituciones, organizaciones y proveedores de asistencia técnica y redes que producen, nutren o expanden las organizaciones de base comunitarias.
 - Educación: Donan para promover el éxito en la escuela, aprender más allá del salón de clases e incrementar el apresto escolar
 - Oportunidades económicas: Donan a programas que promuevan seguridad en el ingreso para comunidades de bajos ingresos mediante políticas y programas diseñados para incrementar el ingreso y activos, promover políticas fiscales más equitativas y construir voluntad pública