



Foto del año 2002

**Parada 27**



Borde de la comunidad hacia el Caño Peña



Foto del año 1936 +



Puente Martín Peña

### VI.5 PARADA 27

Parada 27 es una de las comunidades más antiguas del Distrito. A través de la extinta CRUV y la cooperativa, los dueños de las estructuras obtuvieron titularidad sobre el terreno. Este esfuerzo estuvo acompañado por obras de infraestructura.

La comunidad está delimitada al norte y al este por el Caño Martín Peña, al sur por las calles Prudencio Rivera Martínez, y al oeste por la avenida Ponce de León. En el cruce de la avenida Ponce de León y el Caño ubica el histórico Puente Martín Peña, recientemente rehabilitado.

La localización privilegiada de Parada 27, también es su razón de su precariedad. Su proximidad a la zona bancaria de la Milla de Oro, la estación Hato Rey del Tren Urbano y el Coliseo José Miguel Agrelot la hace muy vulnerable a las tendencias del mercado. Un indicador de las presiones de desarrollo es el valor de la propiedad. Éste aumentó 9% al año durante la última década, tres veces más que las otras comunidades del Distrito, exceptuando a Barrio Obrero. Esta tendencia resulta en grandes lotes utilizados como

estacionamiento terrero, en espera de la posibilidad de cambiar los usos, y con ello aumentar la rentabilidad para sus dueños.

### ESTRATEGIA FÍSICO ESPACIAL

Las estructuras se organizan en bloques muy definidos. En la avenida Ponce de León, hay un conjunto de estructuras pequeñas cercano al Caño, y hacia el sur, se encuentran grandes espacios dedicados a estacionamiento terrero, seguidos por estructuras de mayor tamaño y tipología de edificación aislada que responden un poco más a la jerarquía de esa vía. Algunas estructuras de mayor tamaño y estacionamientos penetran hacia la comunidad.



Coliseo José Miguel Agrelot y Estación Hato Rey del Tren Urbano

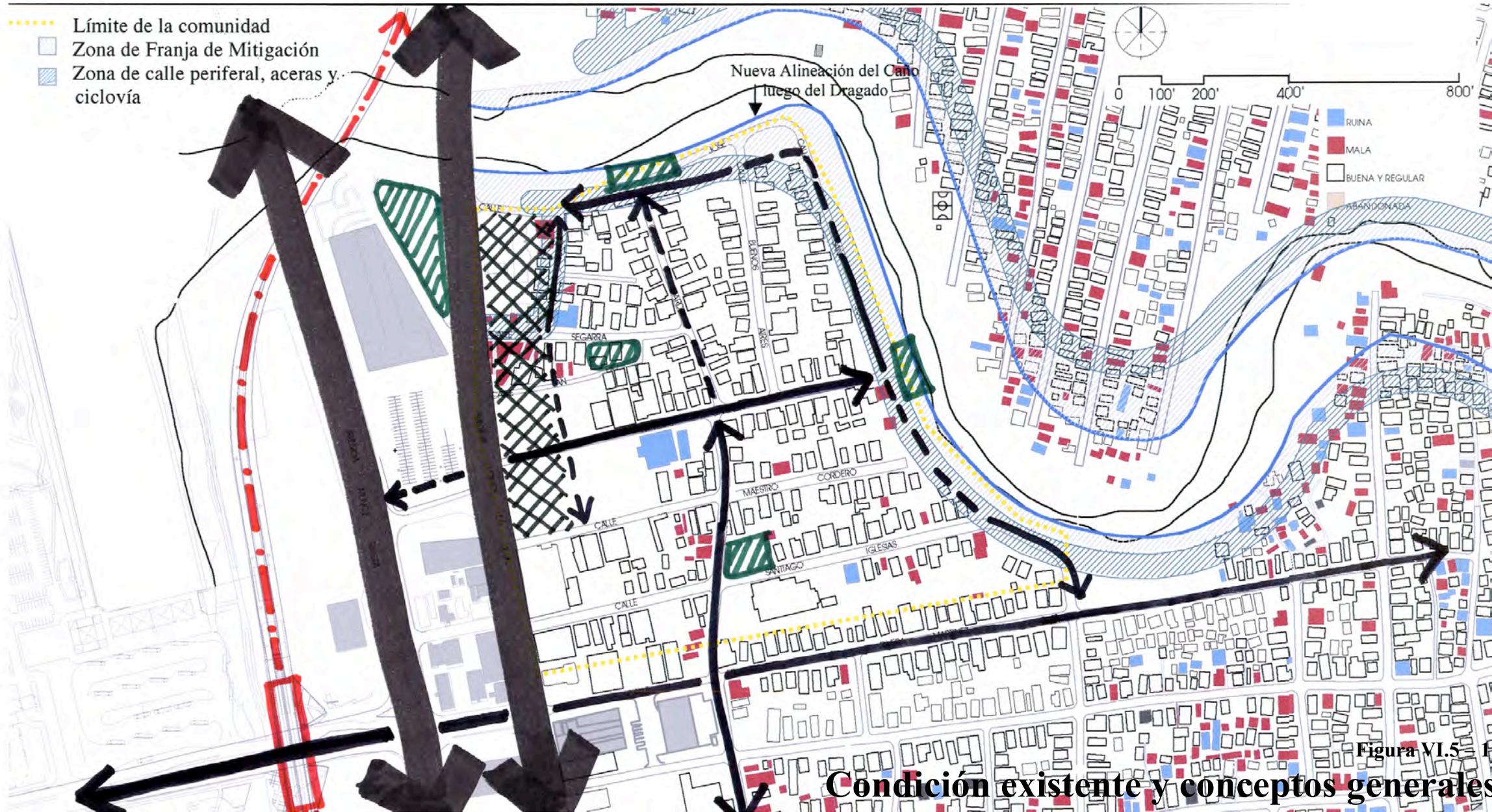


Figura VI.5 - 1:  
**Condición existente y conceptos generales de la estrategia - Parada 27**



Influencia de la zona bancaria en la comunidad

La trama urbana es coherente y organizada, con permeabilidad hacia los sectores vecinos. La excepción son las calles San Pío, Venecia y Gardel al noroeste, estrechas, irregulares y discontinuas. La calle local Prudencio Rivera Martínez adquiere importancia por su conexión directa con la Arterial B, el Coliseo José Miguel Agrelot y la estación Hato Rey del Tren Urbano al oeste, y con la comunidad Las Monjas al este. Esta es la única comunidad del Distrito con una vía periferal, la calle San José, que aunque interrumpida, separa las estructuras del Caño.

Parada 27 cuenta con una plaza, frente al Centro de Estudios y Tecnología del Municipio de San Juan. A lo largo del Caño hay una pista de caminar con gazebo, y una cancha de baloncesto en la esquina de las

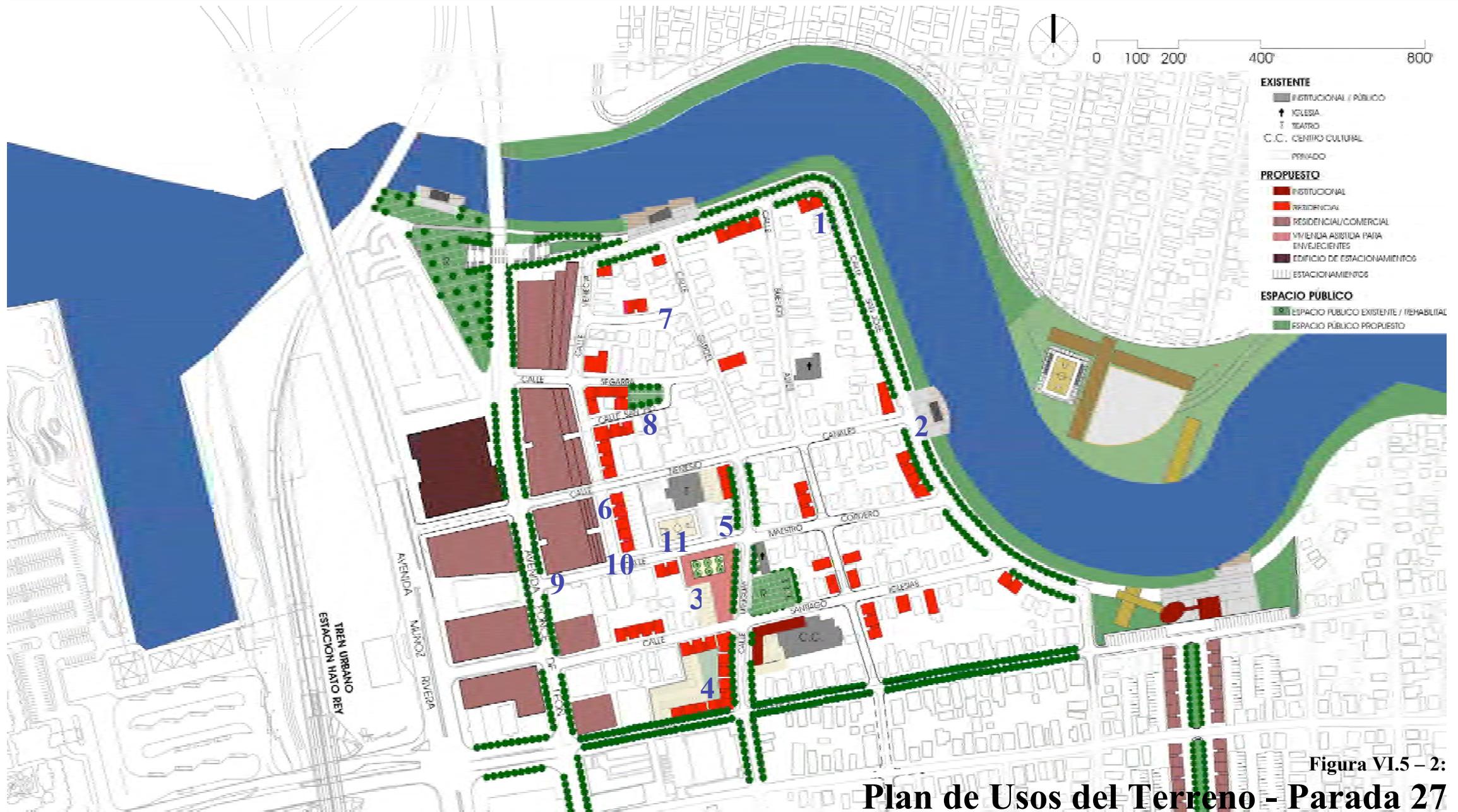
calles Buenos Aires y San José. Estas instalaciones probablemente se vean afectadas por el dragado del Caño. El espacio público se caracteriza por tener aceras continuas en la mayor parte de las calles, aunque sin arborización.

Del total de 315 estructuras inventariadas, el 60% está en buen estado. Se identificaron 4 estructuras en ruinas y 35 en mala condición. Predomina el hormigón como material de construcción. El 60% de las estructuras tiene un piso de alto. El 73% de las estructuras es de uso residencial. Hay once talleres de reparación de automóviles, hojalatería y pintura, y refrigeración. Iglesias se ubican entre las hileras de casas. El Teatro Coribantes, en la calle Nemesio Canales, ocupa una estructura, bajo contrato a 20 años, con la Administración de Terrenos.

La estrategia físico-espacial de Parada 27 busca mantener un balance entre las fuerzas del mercado y la permanencia de la comunidad. Se dota a la comunidad con los elementos urbanos necesarios para funcionar tanto a la escala local como en un ámbito más amplio, y atender los impactos relacionados al dragado.

Tabla VI.5.1: Parada 27: Intervenciones básicas requeridas

<b>1</b>	Paseo del Caño Sur: – Ensanche y extensión de la calle San José existente.
<b>2</b>	Plazas de agua – Al norte de la calle Gardel – Culminando la calle Nemesio Canales
<b>3</b>	Vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada.
<b>4</b>	Vivienda agrupada en la calle Uruguay, entre la Prudencio Rivera Martínez y la Santiago Iglesias.
<b>5</b>	Ensanche de la calle Uruguay
<b>6</b>	Ensanche y extensión de la calle Venecia hacia el sur, hasta la calle Nemedio Canales.
<b>7</b>	Ensanche y extensión de la calle Sin Nombre.
<b>8</b>	Ensanche de la calle San Pío.
<b>9</b>	Redesarrollo de las parcelas hacia la avenida Ponce de León y de los estacionamientos terreros, con edificios de uso mixto y vivienda para familias con ingresos mixtos.
<b>10</b>	Inserción de vivienda en terrenos vacantes.
<b>11</b>	De afectarse con el dragado, relocalización de la cancha de baloncesto.





**Red vial**

El ensanche y extensión de la calle San José permite el desarrollo del Paseo del Caño Sur o vía periferal que delimita claramente los bordes del espacio construido con respecto a la franja de conservación y el Caño. Mejora significativamente el flujo vehicular en las manzanas al este de la comunidad, mejorando el acceso a los servicios públicos de recogido de basura y seguridad. Fomenta además una mayor integración al interior de la comunidad y con comunidades vecinas. Esta calle incluye un paseo de bicicletas, aceras generosas, arborización y mobiliario urbano. El Paseo del Caño no tendrá conexión vehicular, más si peatonal, con la avenida Ponce de León. Se cierra el tramo de la calle San José entre esa avenida y la calle Venecia, para que sea parte del paseo peatonal.

Para regularizar la trama urbana en el noroeste de Parada 27, se propone realinear el segmento este de la calle San Pío y eliminar el segmento entre la nueva calle Venecia y la avenida Ponce de León. Además, se propone realinear la calle sin nombre y extenderla hasta la calle Gardel.

Las intervenciones sobre la red vial más significativas para Parada 27 son las propuestas para las calles Uruguay y Venecia. En ambos casos, estas calles definen el borde de oeste de la comunidad, y se convierten en la transición entre el tipo de desarrollo de escala regional que ocurre en la avenida Ponce de León, y el desarrollo de escala comunitaria. Al norte, se extiende la calle Venecia hacia el sur desde la calle Segarra hasta la calle Maestro Cordero. Al sur, se ensancha la calle Uruguay hacia el lado oeste, entre las calles Nemesio Canales y Prudencio Rivera Martínez; y hacia el lado este desde la Prudencio Rivera Martínez hasta la calle Quisqueya. Esta última intervención provee homogeneidad a la sección de la calle Uruguay, que actualmente se utiliza como desahogo al tránsito de la Ponce de León. Mejora así el tránsito en esta calle, mientras evita que el interior de la comunidad se afecte por esta dinámica.

**Parcelación**

Este Plan propone el redesarrollo de los terrenos subutilizados en la avenida Ponce de León, con edificaciones de gran escala y usos mixtos, con una transición hacia la escala comunitaria. Las parcelas 1 a

la 7 identificadas en el Figura VI.5-4 constituyen una propuesta para permitir este redesarrollo. La parcela 6 se crea con la eliminación de un segmento de la calle San Pío. La parcela que actualmente pertenece a la Administración de Terrenos se divide en dos con la extensión de la calle Venecia hacia el sur. Esto permite el desarrollo a corto plazo de la Parcela 7, al dividirla del segmento de la parcela original que está comprometido mediante arrendamiento a largo plazo al Teatro Coribantes. Esta acción apoya el proceso de densificación que requiere la estación Hato Rey del Tren Urbano y mejora el ambiente urbano de tan importante sector de la ciudad.

Otras dos parcelas se proponen en el interior de la comunidad en la calle Uruguay, para el desarrollo de proyectos de uso residencial de carácter comunitario.

**Paisaje urbano**

Se recomienda la siembra sistematizada de árboles para así establecer una secuencia espacial en la comunidad y una red peatonal que conecte los espacios públicos de carácter comunitario entre si y refuerza el acceso hacia la estación Hato Rey del Tren Urbano, la comunidad Las Monjas y la calle Quisqueya.

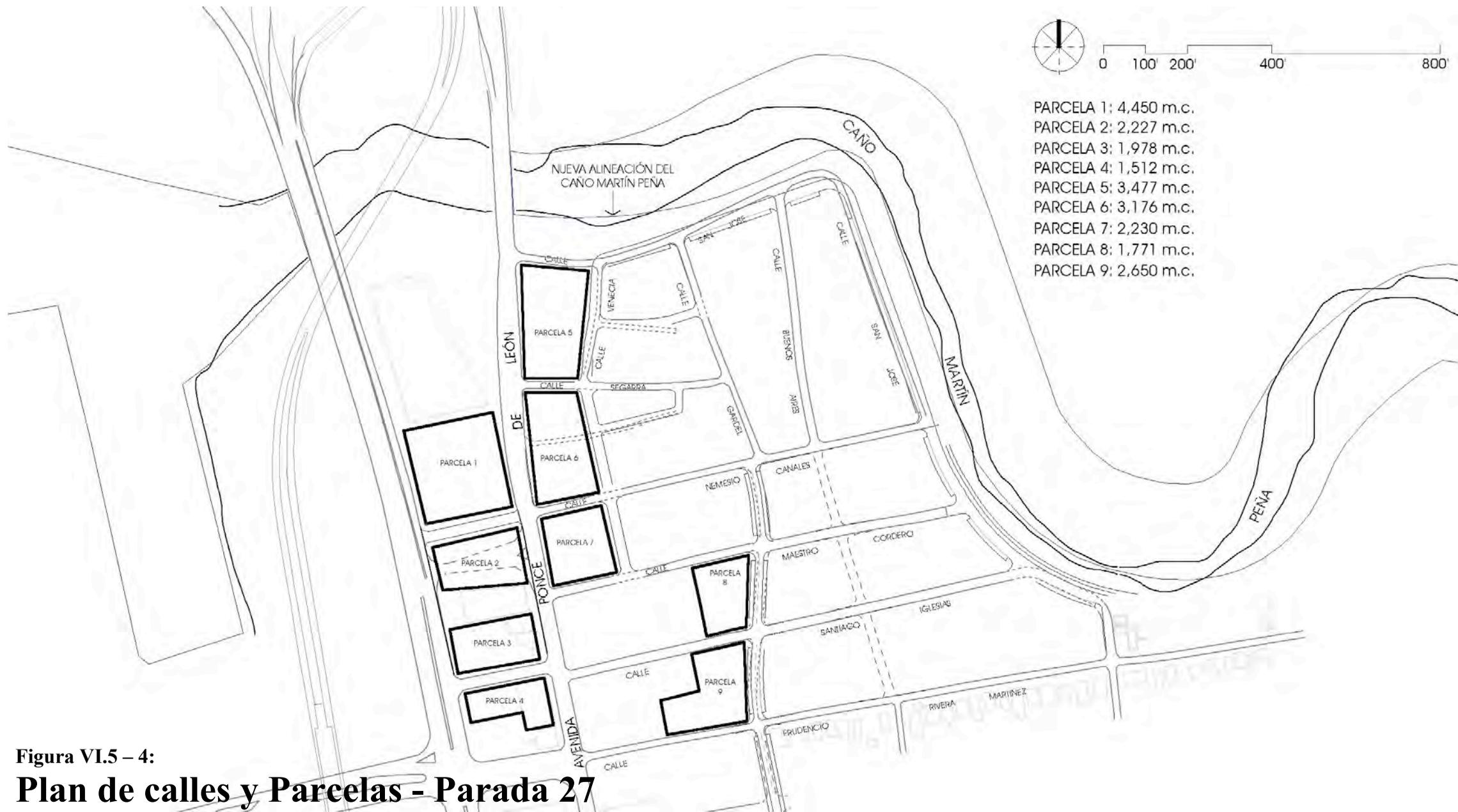


Figura VI.5 – 4:  
**Plan de calles y Parcelas - Parada 27**

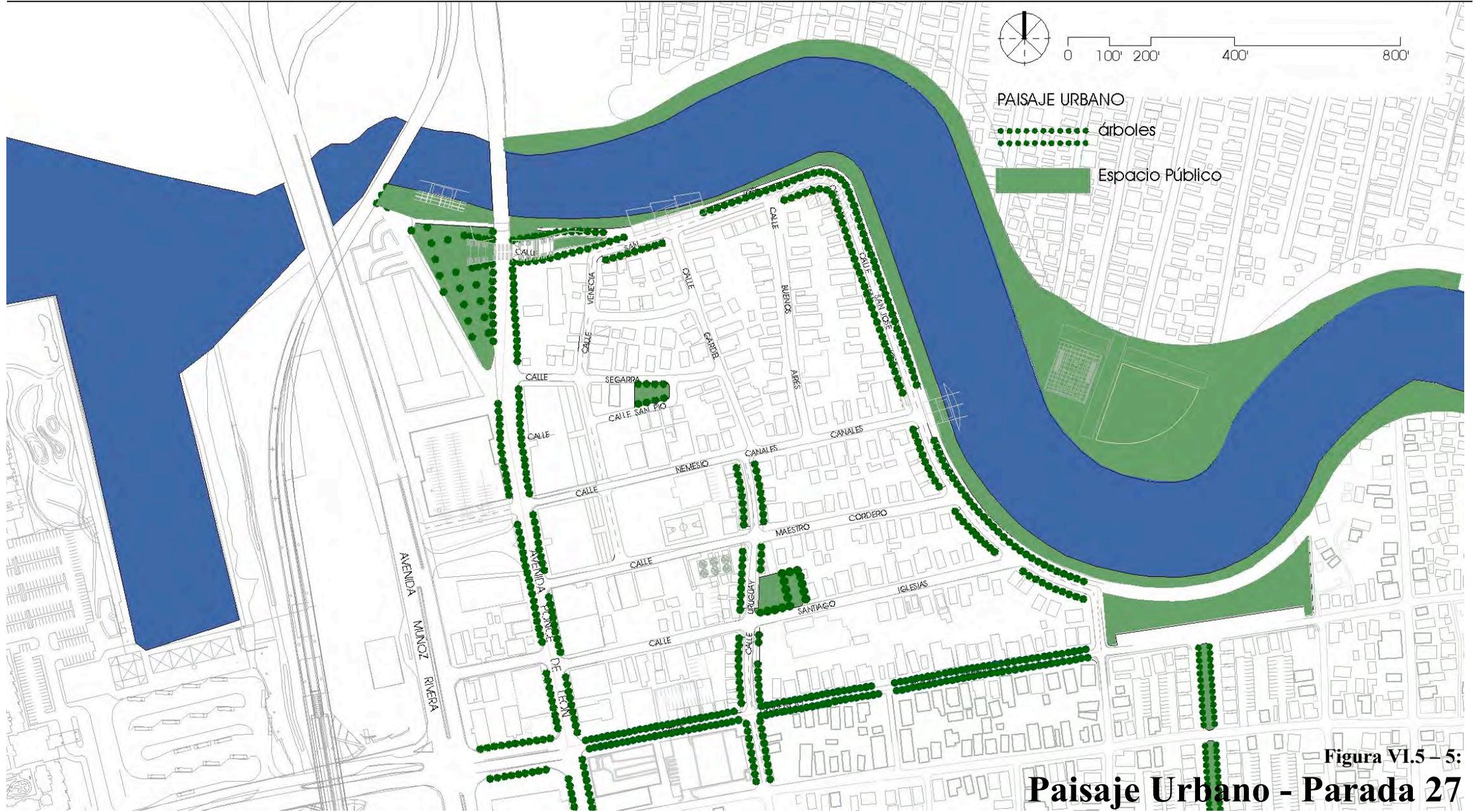


Figura VI.5 – 5:  
**Paisaje Urbano - Parada 27**

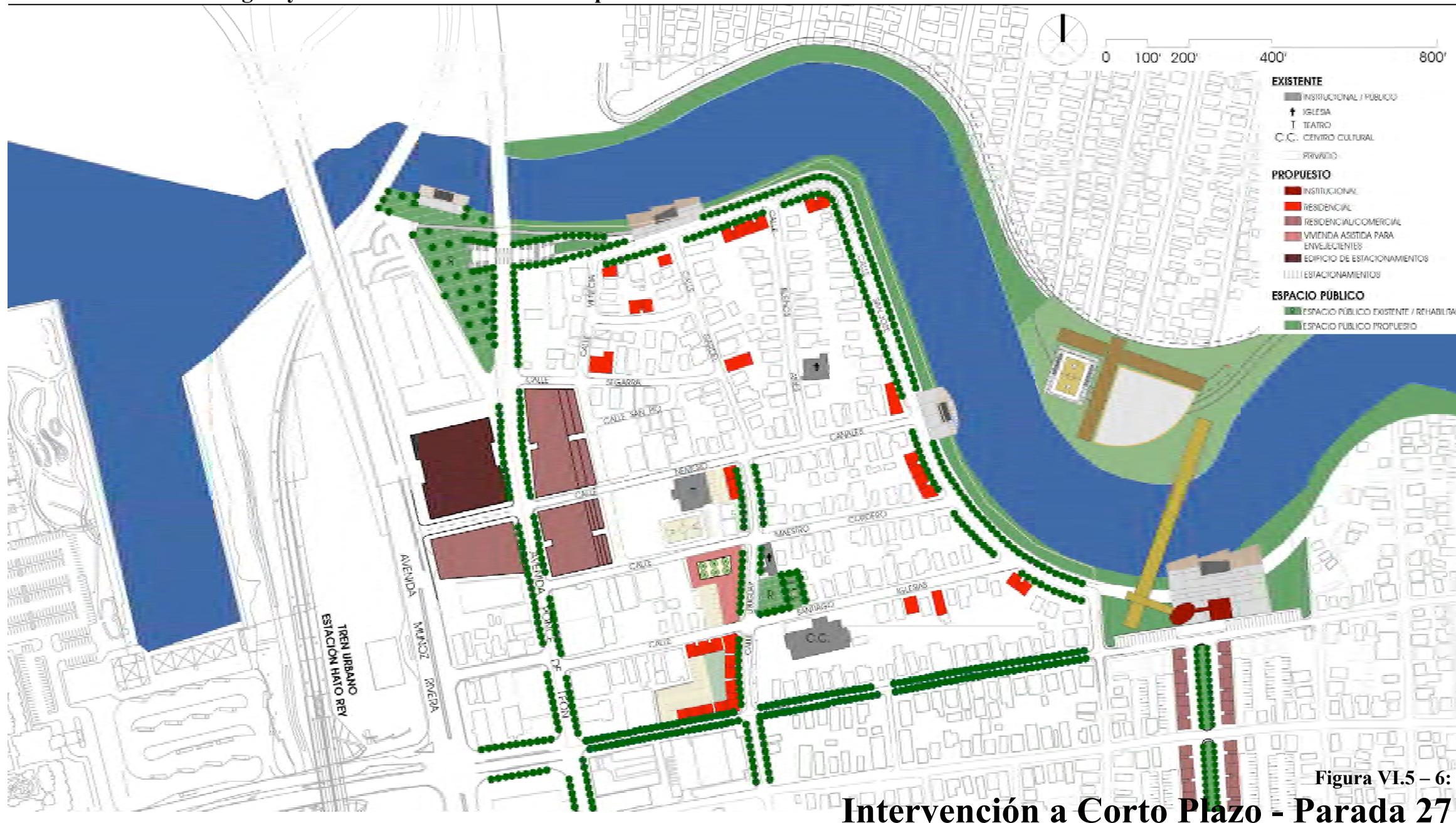
**Intervención a corto plazo**

La intervención a corto plazo incluye los proyectos a ser iniciados dentro de los primeros cinco (5) años. La mayor parte de éstas son intervenciones necesarias que complementan los trabajos de dragado y sus componentes y de mejoras a la infraestructura de la comunidad. Dichas intervenciones se describen a continuación:

- *Paseo del Caño* al sure de la franja de conservación asociada a este cuerpo de agua, con calle en dos direcciones, estacionamiento paralelo, aceras, ciclovía, arborización, mobiliario urbano. Se usarán los segmentos existentes de la calle San José, que deberán ensancharse.
- *Mejoras y ensanche a la calle Uruguay*, calle de importancia comunitaria (Ver discusión sobre la red vial).
- *Ensanche y extensión hacia el norte de la calle San Pío*, y eliminación de la porción de esta calle al oeste de la futura calle Venecia.
- *Ensanche y extensión de la calle Sin Nombre hasta la calle Gardel*.
- *Extensión de la calle Venecia hacia el sur hasta la calle Maestro Cordero*, y ensanche hacia el oeste, como transición entre los desarrollos de gran escala propuestos para la avenida Ponce de León y la comunidad.
- *Relocalización de la cancha de baloncesto*, de ésta afectarse por el dragado del Caño y la franja de conservación.
- *Desarrollo de proyecto de vivienda con servicios de apoyo* para personas de edad avanzada en la calle Uruguay, entre las calles Santiago Iglesias y Prudencio Rivera Martínez, y frente a la plaza.
- Mejoras a la avenida Ponce de León, con atención a las aceras, iluminación y mobiliario urbano.
- Desarrollo de estructuras de uso mixto, con viviendas para población de ingresos mixtos, en las parcelas 2, 6 y 7 en la avenida Ponce de León (Ver Figura VI.5-4).
- *Mejoras a las plaza existente en la calle Uruguay esquina Santiago Iglesias*.
- *Inserción de nueva vivienda* en lotes vacantes y en sustitución de estructuras en mala condición y en estado ruinoso, a identificarse en el momento de la intervención. Cuando haya solares contiguos con estas características, se construirán casas en hilera. Cuando sea viable, se rehabilitarán estructuras en mala condición.

Al oeste del Distrito, se proponen las siguientes intervenciones a corto plazo:

- *Prolongación de la calle Nemesio Canales hasta la avenida Muñoz Rivera*, permitiendo la formación de la parcela 2, y continuidad en la red vial.
- *Desarrollo de estacionamiento multipisos con comercio en la primera planta en parcela al sur del Mercantil Plaza* para suplir la necesidad del área, y posible desarrollo de vivienda en las plantas superiores.
- *Mejoras a la plaza al norte del Mercantil Plaza*, como futura plaza de agua.



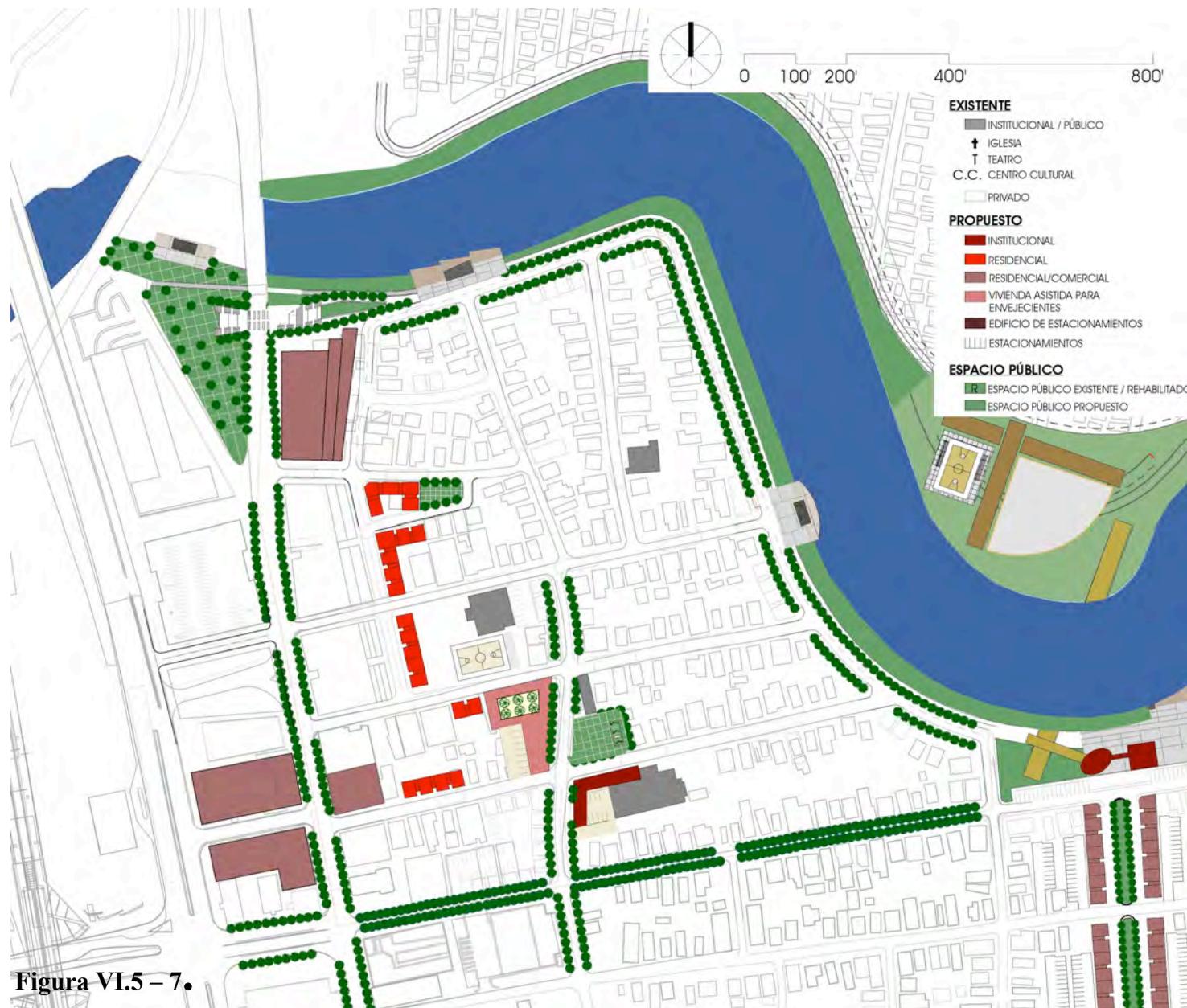


Figura VI.5 – 7.

## Intervención a Mediano Plazo - Parada 27

### Intervención a mediano plazo

La intervención a mediano plazo recoge aquellos proyectos que se recomienda iniciar en los próximos 5 a 10 años. Los mismos complementan e integran aquellas propuestas comenzadas a corto plazo.

- *Inserción de dos plazas de agua*, como culminación de las calles Gardel y Nemesio Canales.
- Desarrollo de estructuras de uso mixto, con vivienda para población de ingresos mixtos, en las parcelas vacantes en la avenida Ponce de León.
- Continúa el desarrollo de nueva vivienda en lotes vacantes y en zonas de concentración de estructuras en mala condición.
- *Inserción de plaza y vivienda entre las calles San Pío y Segarra*.
- *Inserción de dos plazas de agua*, como culminación de las calles Gardel en el norte y Nemesio Canales en el este.
- *Desarrollo de estructuras de uso mixto entre las avenidas Muñoz Rivera y Ponce de León*, en espacios vacantes o en lotes donde se concentran estructuras en mal estado.

**Intervención a largo plazo**

La propuesta a largo plazo constituye una guía de desarrollo para la comunidad, con obras complementarias a las básicas requeridas que completan el desarrollo deseado. Su ejecución iniciaría en un plazo de entre once y quince años. Concretamente, se recomienda:

- Se *sugiere* la extensión de la calle Buenos Aires, con el fin acortar las manzanas muy grandes y establecer un tamaño de bloques cónsono con el resto de la comunidad, proveer una nueva conexión con la comunidad Las Monjas y desarrollar nuevas oportunidades de desarrollo de vivienda. Esta extensión está sujeta a la consideración de la comunidad en el momento de implantación.
- *Sustitución de estación de gasolina* ubicada en Ave. Ponce de León, para crear una estructura de uso mixto, armónica con el carácter actual de esta vía.

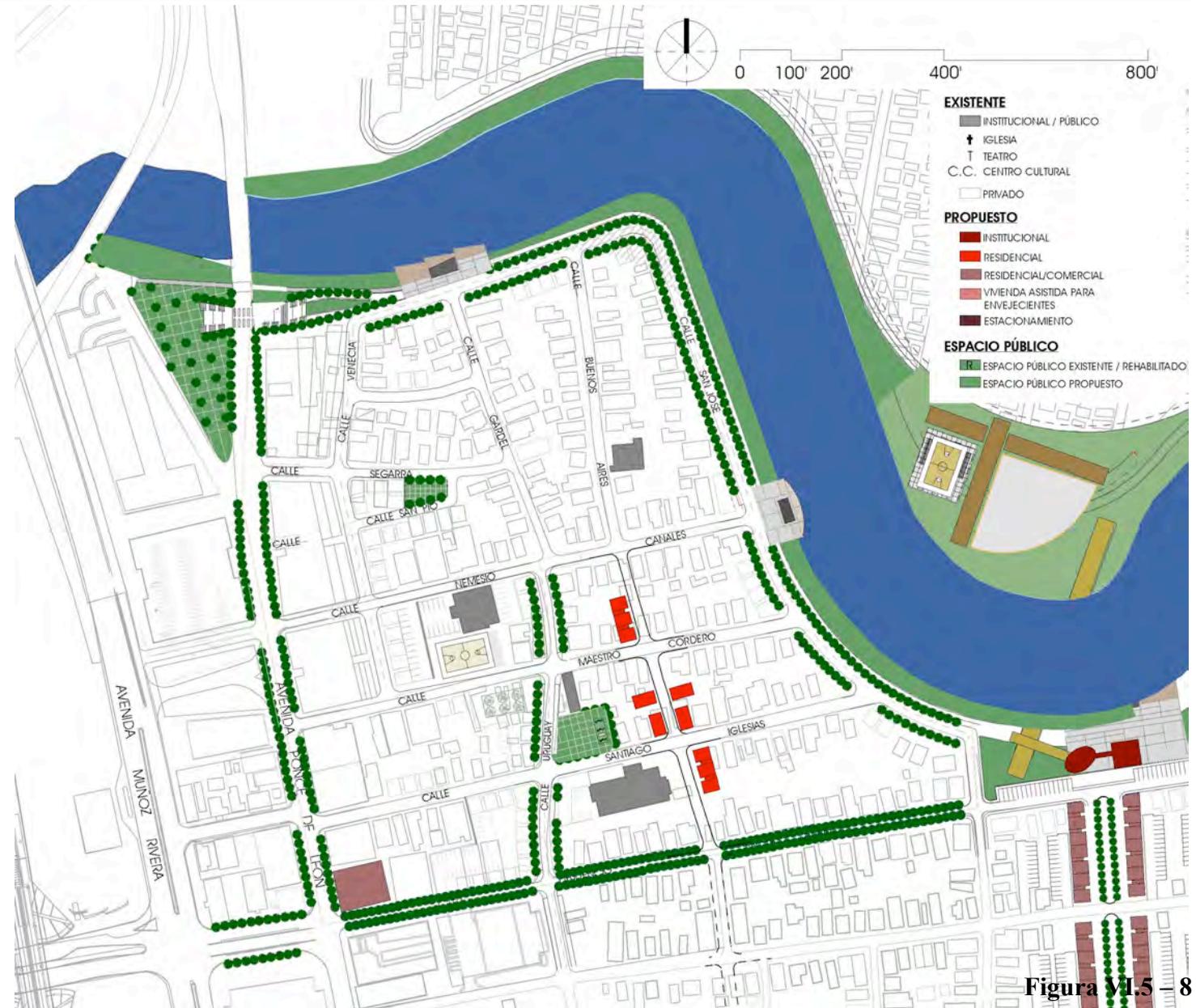


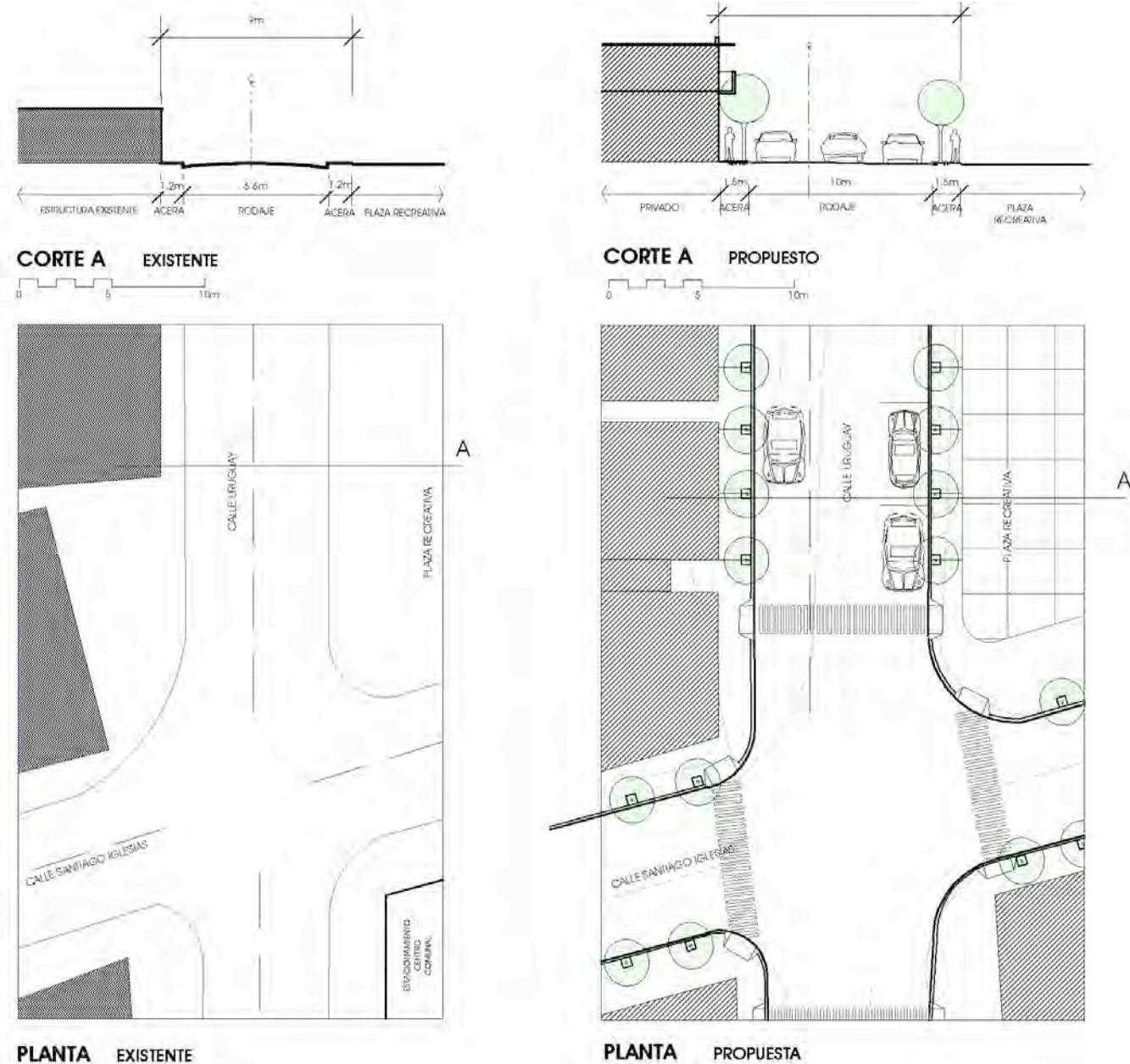
Figura VI.5 - 8

**Intervención a Largo Plazo - Parada 27**

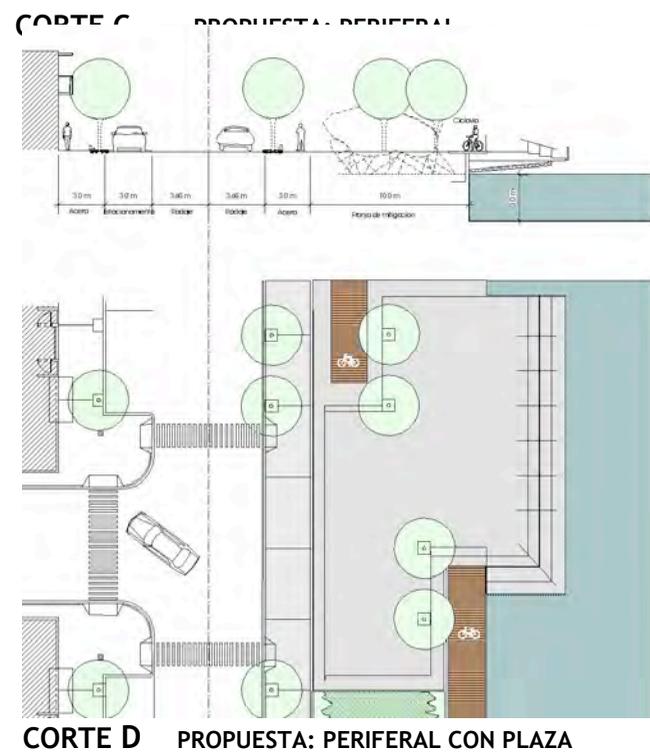
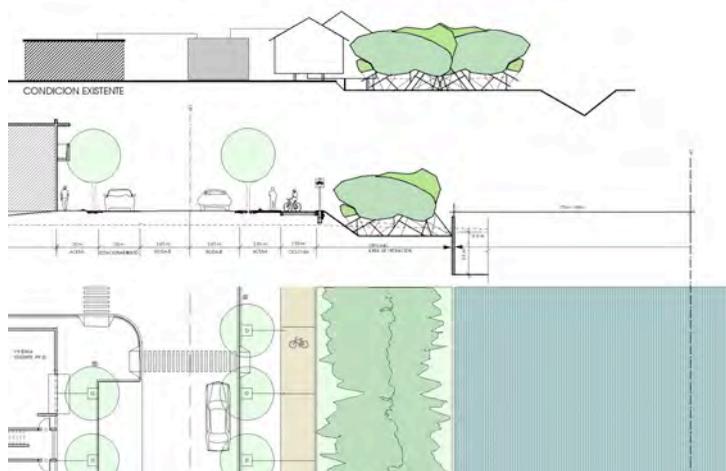
**Cortes de calle**

Entre las obras públicas que mayor impacto tienen en el desarrollo de las comunidades se destacan las intervenciones con la red vial. La calle es el elemento urbano responsable de ordenar y articular el espacio público. Sirve como mediador entre lo público y lo privado, a la vez que alberga toda una infraestructura de servicios que sirve a esta última. Igualmente, debe propiciar un ambiente balanceado entre el peatón y el automóvil.

La Figura VI.5-9 muestra cuatro cortes de calle que ilustran las características existentes y propuestas para la calle Uruguay y el Paseo del Caño, considerando el ancho de vía, ancho de acera, área y tipo de siembra, mobiliario urbano y uso y altura de las estructuras que definan estas vías. Para la calle Uruguay y frente a la plaza se propone aumentar el ancho del área de rodaje de 6.6m a 10m, y de las aceras de 1.2m a 1.5m. Al norte de la calle Maestro Cordero, se elimina el estacionamiento en retroceso, restituyendo la acera con su arbolada. Para el Paseo del Caño Sur,







se muestran dos cortes con la condición típica propuesta donde hay y donde no hay plaza de agua.

### **ESTRATEGIA DE VIVIENDA**

Según el Censo Federal 2000, Buena Vista Santurce cuenta con una población de 731 personas, con un promedio de 2.39 personas por hogar. Existen en la comunidad unas 290 unidades de vivienda ocupadas y otras 28 unidades vacantes. De las unidades de vivienda ocupadas, un 55.2% están ocupadas por dueños y un 44.8% están ocupadas por inquilinos.

El 19.2% de las personas tienen 65 años o más, siendo esta la mayor proporción en el Distrito. Una quinta parte de los hogares (20.5%) está compuesta por personas que viven solas, y de los hogares con una población de 65 años o más, 35.5 % viven solas.

Un 43.4% de los hogares tiene ingresos menores de \$10,000 al año. Además, un 51.6% de los hogares se encuentra bajo el nivel de pobreza. Según el Censo 2002, los inquilinos actualmente están pagando un alquiler promedio de \$260 por mes, y los residentes

dueños que hacen pagos hacia la vivienda pagan un promedio de \$389 por mes.

### **Oportunidades y recursos**

- La comunidad Parada 27 cuenta con un liderato comprometido y organizado bajo la Asociación Pro Bienestar de la Parada 27, Inc. También, cuenta con una larga experiencia con la Cooperativa de Vivienda y el Programa de Rehabilitación en su Sitio.
- Existen muchas viviendas en buenas condiciones y los dueños de las viviendas tienen tenencia del terreno.
- Hay acceso a transportación, las estaciones del Tren Urbano, y las facilidades y servicios de Hato Rey.

### **Condiciones limitantes**

Las principales condiciones limitantes que exhibe la comunidad Parada 27 son la presión que recibe esta comunidad de desarrollo del sector financiero de Hato Rey y la escasez de solares vacantes al interior de la misma.

### **Realojo**

Según el Censo 2002, de enfrentar un proceso de realojo un 16.4% de los hogares prefiere quedarse en la comunidad y un 9.4% en cualquier comunidad del Distrito, para un total de 25.8% de los hogares.

Se estima que como resultado de la intervención básica requerida y otros proyectos a desarrollarse a corto plazo, se afectarán 52 estructuras ocupadas por 70 hogares que deben ser realojados. Siguiendo la política rectora de proveer oportunidades de realojo en el Distrito a las familias que así lo prefieran, así como para las familias en formación. Esto implica que deben construirse un mínimo de 35 unidades de vivienda a corto plazo. De éstas, 19 unidades son para dueños residentes y 16 para inquilinos.

### **Vivienda de reemplazo**

La estrategia de desarrollo físico espacial para Parada 27 propone la construcción de 80 unidades de vivienda a corto plazo. Es decir, se identifican oportunidades de realojo para todos los que quieran permanecer.

Existen varios lotes pequeños contiguos que podrían servir para la inserción de nueva vivienda.



Además, pueden desarrollarse unidades de vivienda en segunda planta de estructuras existentes. Se propone además incluir vivienda para una población de ingresos

mixtos en los edificios de usos mixtos que se desarrollen en la avenida Ponce de León. Para esto, deben proveerse incentivos.

#### **Financiación**

El costo total estimado para la construcción de 35 unidades de vivienda sería de \$3,500,000, basado en que el costo de construcción de una vivienda es de \$100,000. A manera de ejemplo, a continuación se explican cuatro programas de financiación de la vivienda para Parada 27.

Para los dueños e inquilinos se pueden construir 18 estructuras del tipo que hemos denominado “El Combo” (2 unidades, uno para el dueño, otro para el inquilino) para un total de 36 unidades a un costo de \$3,600,000, o \$200,000 por estructura. Como mecanismo de financiación se presume que algunos de los dueños pueden asumir una hipoteca razonable de unos \$87,565 por estructura, pagando \$300 al mes, a una tasa de interés de 6% por 30 años, y a la vez recibiría \$225 mensuales del inquilino. Habrá un déficit. Los dueños que no puedan pagar \$300, según este ejemplo, tendrían que recibir un subsidio o

donativo, bajo programas como La Llave para tu Hogar. Este ejemplo no incluye los fondos que recibe la familia por concepto de realojo, dinero que se tiene que utilizar hacia la compra de una vivienda de reemplazo.

Se propone combinar El Combo con fondos del Programa Federal 202, para financiar al menos 10 unidades para personas de edad avanzada. Habrá que identificar fondos, tanto para financiar la construcción como para los dueños e inquilinos que necesitan subsidios, tomando en consideración los fondos de realojo, y de otros programas del sector público y privado.

#### **ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO**

La más pequeña de las comunidades del Distrito, Parada 27 perdió el 14.6% de su población y el 7.3% de sus hogares entre 1990 y 2000. Es una de las comunidades más estables del Distrito, si lo medimos por el por ciento de la población que retuvo su misma residencia entre 1985 y el año censal 2000. Es la

comunidad con la mediana de ingresos más alta en el Distrito. Aún así, el 62.9% de los hogares en esta comunidad tiene un ingreso mensual de \$833 o menos.

El 48.1% de los residentes de Parada 27 no tiene cuarto año de escuela superior. En términos de empleo, la tasa de participación en la fuerza laboral de la población de 16 o más en Parada 27 es de 42.9%. Los oficios relacionados con el mantenimiento, construcción, secretaría y guardia de seguridad son los más comunes en esta comunidad.

Con un total de 25 negocios, Parada 27 aporta un 8% del total de negocios en el Distrito, de acuerdo al Censo de Negocios 2002. De éstos, solamente el 28% tenían dueños que vivían en el Distrito. La actividad económica a lo largo de la avenida Ponce de León, sin embargo, no responde a la comunidad.

Al igual que el resto del Distrito, los tipos de negocios más prevaletes fueron de bebidas alcohólicas, venta de comestibles y comida. Parada 27 también tiene varios negocios relacionados con la mecánica, electromecánica y venta de gomas, ubicados

generalmente en la calle San José y en la avenida Ponce de León..

### Los problemas identificados

- El grupo consultivo de Parada 27 opinó en el 2003 que la comunidad está unida y organizada pero entienden que no es segura. La mayoría piensa que la comunidad sobrevive gracias a la economía subterránea.
- Los problemas identificados por el grupo consultivo son los siguientes:
  1. Problemas con el funcionamiento del alcantarillado pluvial.
  2. Problemas relacionados con seguridad y vigilancia.
  3. Falta de actividades recreativas y culturales y falta de áreas recreativas.
  4. En relación a la vivienda, señalaron problemas de casas y solares abandonados.
  5. Necesidad de reparación y mejoras a sus viviendas.



6. Uso de las calles de la comunidad como estacionamiento para los usuarios de la zona bancaria.

- Para el año 2000, 19.2% de la población de Parada 27 tenía 65 años o más.
- El diagnóstico reveló que Parada 27 es una de las comunidades de mayor riesgo de desaparecer como resultado de los procesos de desplazamiento involuntario a causa del mercado (gentrificación).

### Potencialidades, recursos y oportunidades

- Parada 27 es una comunidad muy estable y la más próspera de las que componen el Distrito. Está ubicada en el distrito financiero de Hato Rey.

- La comunidad tiene un largo historial de experiencia y éxitos organizativos. Tienen varias instancias organizativas. La Asociación Pro Bienestar Parada 27, Inc. representa a la comunidad en el G-8. La comunidad también pertenece a la Coalición Martín Peña en Acción, Inc. junto a Buena Vista Hato Rey y Las Monjas.
- Parada 27 tiene un fuerte sentido de identificación comunitaria y fuertes lazos de solidaridad entre vecinos

### Estrategias de desarrollo

- Proteger la comunidad de los procesos de gentrificación que ya se están desatando en esta comunidad
  1. Asociación de dueños de propiedades que entre otras cosas fomente la inscripción en el Registro de la Propiedad de servidumbres que protejan los usos residenciales de las propiedades en la comunidad.
  2. Mediante el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña adquirir control de solares y estructuras vacantes en la comunidad para su

rehabilitación y uso, y establecer programas que hagan viable la compra de propiedades a las personas de edad avanzada que interesen vender. Este programa puede incorporar estrategias como la de las hipotecas reversibles y otras dirigidas a compensar a los residentes por el aumento en el valor de sus propiedades que dejen de percibir por retener las mismas en usos residenciales comunitarios.

- Estructuración de servicios de apoyo a los residentes afectados por el realojo.
- Atención a problemas sociales:
  1. Integración de los jóvenes.
  2. Servicios y vivienda asistida para los envejecientes.
  3. Servicios y atención a madres solteras.
  4. Talleres para el desarrollo del apego seguro y empatía; para evitar el maltrato en el hogar, de resolución de conflictos, para evitar el maltrato en el hogar y aprender el correcto ejercicio de la paternidad, entre otros similares.

- Estructuración de un programa de apoyo para los dueños de negocios en la comunidad y preparar a los empresarios comunitarios para que puedan aprovecharse de las oportunidades de negocios que crean los cambios físicos en el Distrito.
- Programas con las escuelas para incrementar la escolaridad entre la fuerza laboral, la capacitación en destrezas mercadeables y el fomento del auto-empleo y el establecimiento de empresas.



Estructura que fue sede de Cooperativa de



Foto del año 2002

**Las Monjas**



Foto aérea del año 1936



## LAS MONJAS

Localizada en Hato Rey, próxima a la zona bancaria, Las Monjas está delimitada por el norte por la calle Prudencio Rivera, por el sur por la avenida Quisqueya por el este por la calle Pachín Marín y por el oeste por la avenida Ponce de León. De acuerdo al Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan <sup>1</sup> los primeros asentamientos de esta comunidad datan de 1714. A lo largo de su historia, sin embargo, el desarrollo de la misma fue poco organizado, porque desde un principio las familias residentes fueron construyendo estructuras según el terreno que estuviese disponible sin seguir un patrón planificado de urbanización.

Con el correr de los años, la comunidad se densifica y crece hacia adentro, limitada en sus bordes por el vigoroso desarrollo de la zona bancaria de Hato Rey. Surgen callejones interiores que comunicaban los patios traseros de las viviendas y donde a su vez se construyeron más viviendas formando un tejido urbano

<sup>1</sup> Municipio de San Juan, “Plan de Ordenación Territorial de San Juan-Planes Especiales, Vol. 2, Reforma Interior de Comunidades (RIC 18)”, Octubre 2001

caótico. Estos callejones crearon un trazado alternativo, que resiste su documentación, y que ha dificultado no sólo la otorgación de títulos de propiedad a los ocupantes de las viviendas, sino que hace imposible la prestación de los servicios públicos básicos. De acuerdo al Censo del Caño 2002<sup>2</sup>, Las Monjas es la comunidad del Distrito con la mayor proporción de solares propiedad del gobierno, ya sea del municipio o del estado (49.3%).

Al igual que Parada 27, Las Monjas es vecina de la Milla de Oro y está bordeada por dos vías principales, las avenidas Ponce de León y Quisqueya. Cuenta con una localización privilegiada que a su vez es fuente de posibles presiones hacia la gentrificación.

## ESTRATEGIA FÍSICO-ESPACIAL

La elaboración de la estrategia físico-espacial surge en respuesta a una serie de condiciones existentes en la comunidad Las Monjas, evaluadas en las fases anteriores de este documento. La misma parte de la alineación del dragado, vía periferal y franja de

<sup>2</sup> Estudios Técnicos, Inc., “Resultados del Censo de Población y Vivienda: Informe Preliminar”, (2003)

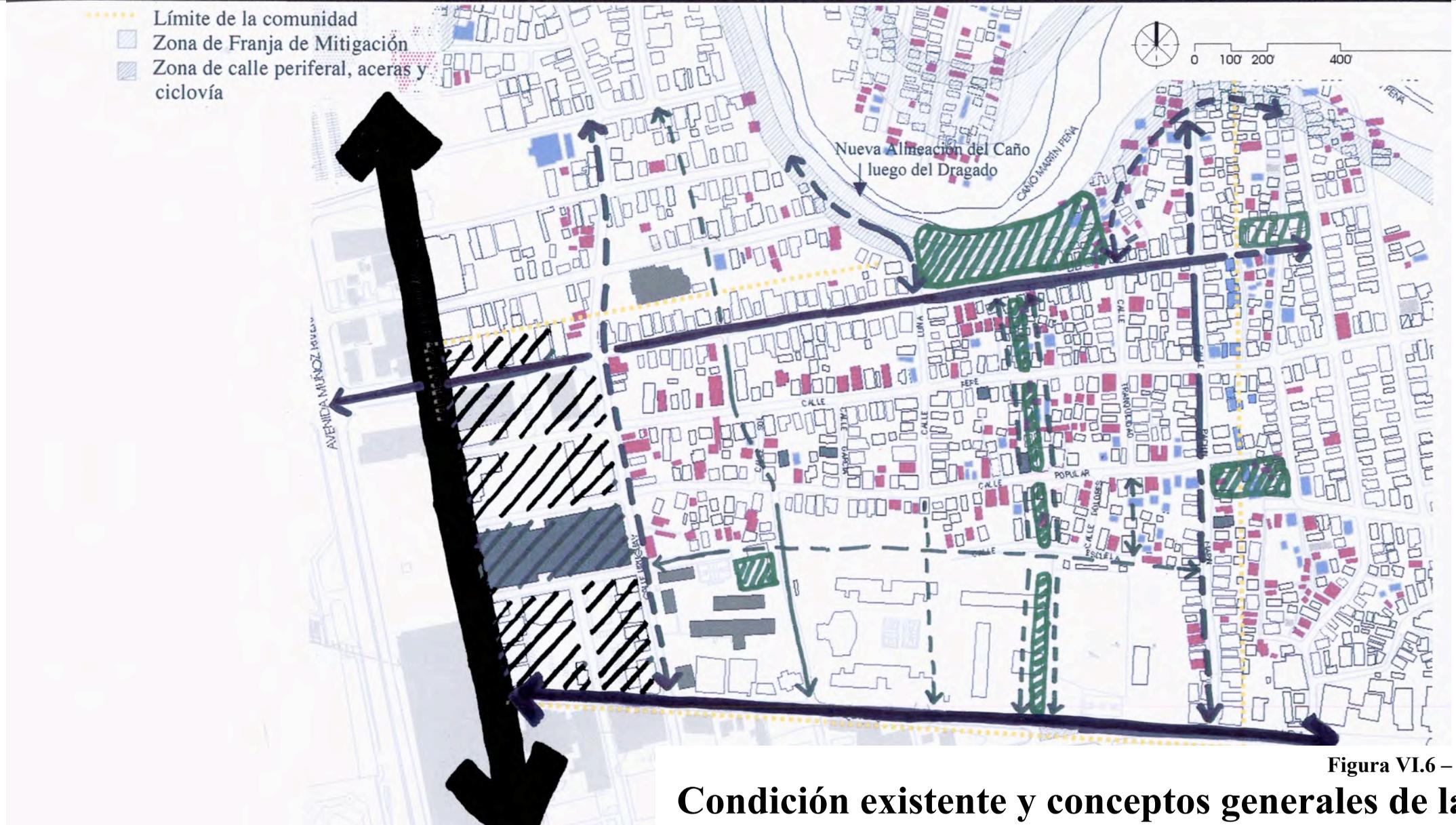


Figura VI.6 – 1  
Condición existente y conceptos generales de la estrategia –Las Monjas

mitigación propuesta en la Declaración de Impacto Ambiental realizada para la zona del Estuario de la Bahía de San Juan.

El plano de la condición existente muestra aquellos elementos urbanos que aportan en la caracterización del barrio. Igualmente, destacan aquellas tendencias del mercado que ejercen presión en el desarrollo de la comunidad. Esto se aprecia claramente en las parcelas al oeste de la comunidad entre la avenida Ponce de León y la calle Uruguay. Actualmente, se encuentra en construcción una de estas parcelas que establece claramente el tipo de construcción que habrá de permitirse en el resto de las otras parcelas. Rol importante juega aquí el ensanche de la calle Uruguay como límite de este desarrollo y protección de la permanencia de la comunidad. Es importante señalar que esas presiones de desarrollo se dan por la obvia ubicación privilegiada con que cuenta esta comunidad con relación a vías primarias del área metropolitana y del Tren Urbano. Especial también de esta comunidad lo son las oportunidades de desarrollar nuevos bloques de vivienda en parcelas actualmente

disponibles como lo es la del parque de pelota (una vez reubicado éste) y los del complejo Las Gladiolas (una vez implotado éste último). Esto es una ventaja significativa pues es ahí donde se creará la nueva vivienda para aquellas familias de Las Monjas que tendrán que ser realojadas y prefieran quedarse en la comunidad.

Las políticas que rigen el desarrollo urbano de este plan obran en la Las Monjas de una manera integral. Enfocando las propuestas estratégicamente, se logra mantener un balance para garantizar la permanencia y la identidad de la comunidad. De igual manera, respondiendo a las necesidades identificadas en el diagnóstico, se logra dotar a esta comunidad con aquellos elementos urbanos necesarios para funcionar tanto a la escala local como en un ámbito más amplio.

Las obras propuestas para cada comunidad se pueden identificar como **intervenciones básicas requeridas** para atender los problemas medulares identificados en el diagnóstico y los asuntos resultantes de la acción del dragado del Caño. Los mismos se desglosan en la Tabla VI.6.1.

Tabla VI.6.1: **Las Monjas: Intervenciones básicas requeridas**

<b>1</b>	Obras de dragado, calle periferal, aceras y ciclo vía.
<b>2</b>	Desarrollo de nuevas estructuras en calle periferal.
<b>3</b>	Espacio público en el caño.
<b>4</b>	Ensanche de la calle Uruguay.
<b>5</b>	Ensanche calle Prudencio Rivera Martínez.
<b>6</b>	Extensión y ensanche calle Chile hasta calle Prudencio Rivera.
<b>7</b>	Reorganización de la escuela.
<b>8</b>	Reubicación del parque de pelotas en Buena Vista Hato Rey y desarrollo de nueva vivienda en terrenos del actual parque.
<b>9</b>	Espacio público compartido con Buena Vista Hato Rey.
<b>10</b>	Espacio público frente a escuela.
<b>11</b>	Extensión calle C y desarrollo Centro Comunal (ver Buena Vista Hato Rey).
<b>12</b>	Creación de bulevar acortando largos bloques y proveyendo espacio público para la comunidad.
<b>13</b>	Extensión calle Popular hasta calle 6 de Buena Vista Hato Rey.

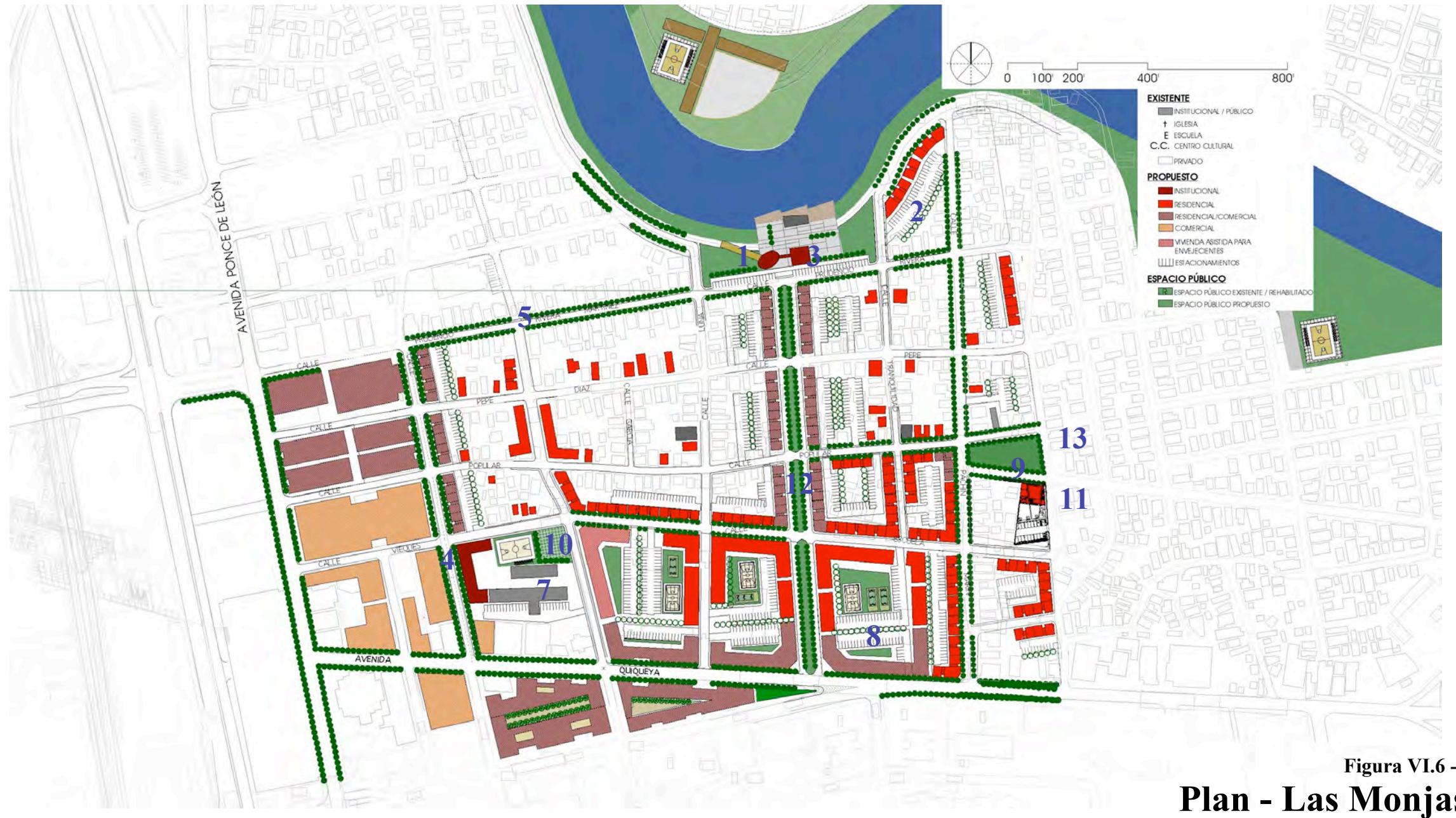


Figura VI.6 -2  
Plan - Las Monjas

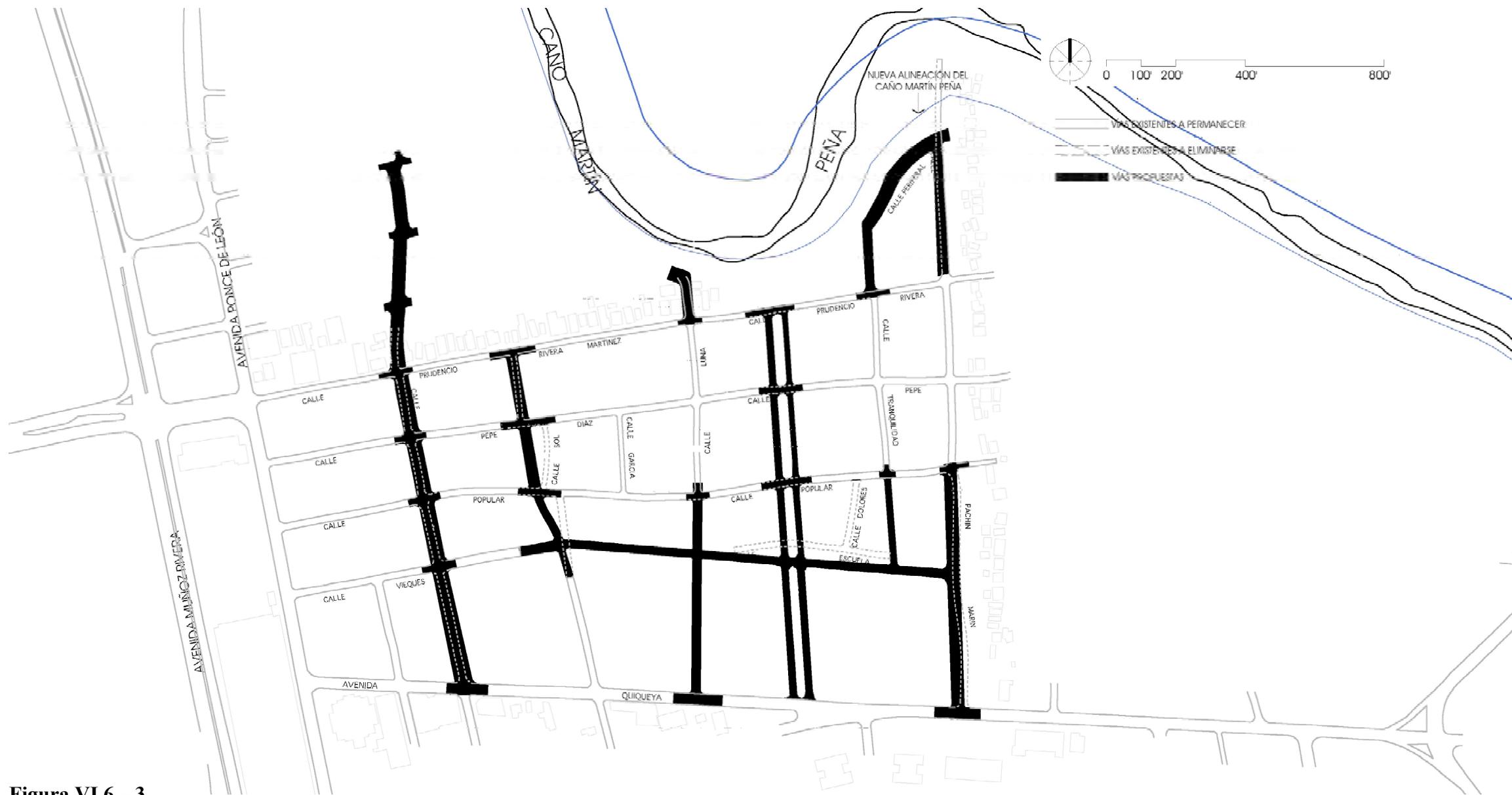


Figura VI.6 – 3

### Obra Pública / Red Vial - Las Monjas

**Red Vial**

Las recomendaciones a la Red Vial de la comunidad de Las Monjas consisten en el ensanche, realineación y creación de varias vías.

Entre las vías a ensanchar se encuentran las calles Uruguay, Sol y Pachín Marín. El ensanche de la calle Uruguay hacia el lado este de la vía, ocurre desde la calle Prudencio Rivera hasta la avenida Quisqueya. Otra de las calles a ser intervenidas es la calle Sol. Para esta calle se recomienda el ensanche y la realineación de la misma, para conectar de manera continua todos sus segmentos, actualmente desfasados. Junto a las calles mencionadas, también se encuentra la calle Pachín Marín, a la cual se le propone un ensanche al oeste de la misma entre la avenida Quisqueya y la calle periferal propuesta.

Las vías a extender lo son las calles Luna y Tranquilidad. La calle Tranquilidad se extiende hasta la extendida calle Escuela, siendo ésta última la calle paralela a la Quisqueya que se conecta con la calle Vieques. La propuesta de extensión de la calle Luna llega hasta la intersección con la Quisqueya, cruzando

también la extendida calle Escuela y permitiendo crear bloques urbanos más pequeños.

Por último, se propone la creación de un bulevar que transcurre desde la avenida Quisqueya hasta el espacio público propuesto interrumpiendo la franja de mitigación del Caño y el cual cuenta con un Centro Interpretativo del Estuario.

**Parcelación**

En términos de parcelación, la comunidad presenta opciones en tres áreas determinadas. Entre las zonas que más se destacan, se encuentran las parcelas ubicadas a lo largo de la avenida Ponce de León y las parcelas del complejo Las Gladiolas. Este último será re-desarrollado como parte del componente de vivienda, pero a una escala más cónsona con el entorno. La última de las grandes zonas, es la zona de parcelas resultantes del desarrollo del bulevar ya mencionado. Se recomienda que estas parcelas respondan a un carácter de uso mixto.

**Paisaje Urbano**

Las recomendaciones hechas al aspecto del paisaje urbano de las comunidades del Distrito surgen luego de revisar y analizar información relacionada a este aspecto en la fase del Diagnóstico. El Plan plantea la necesidad de propiciar comunidades integradas al paisaje, enalteciendo éste y estableciendo un tratamiento adecuado de los espacios públicos. Una de las maneras de establecer tal tratamiento es mediante una siembra sistematizada de árboles.

La recomendación para la comunidad Las Monjas presenta una serie de inserciones de varios espacios públicos en toda la comunidad. Entre estos se encuentra el bulevar propuesto. Los espacios públicos propuestos han sido distribuidos de manera uniforme, de este modo se fomenta la interacción desde todas las zonas de la comunidad. Esto viene acompañado de la arborización de varios ejes importantes dentro de la comunidad como estrategia al mejoramiento del paisaje urbano de la comunidad.

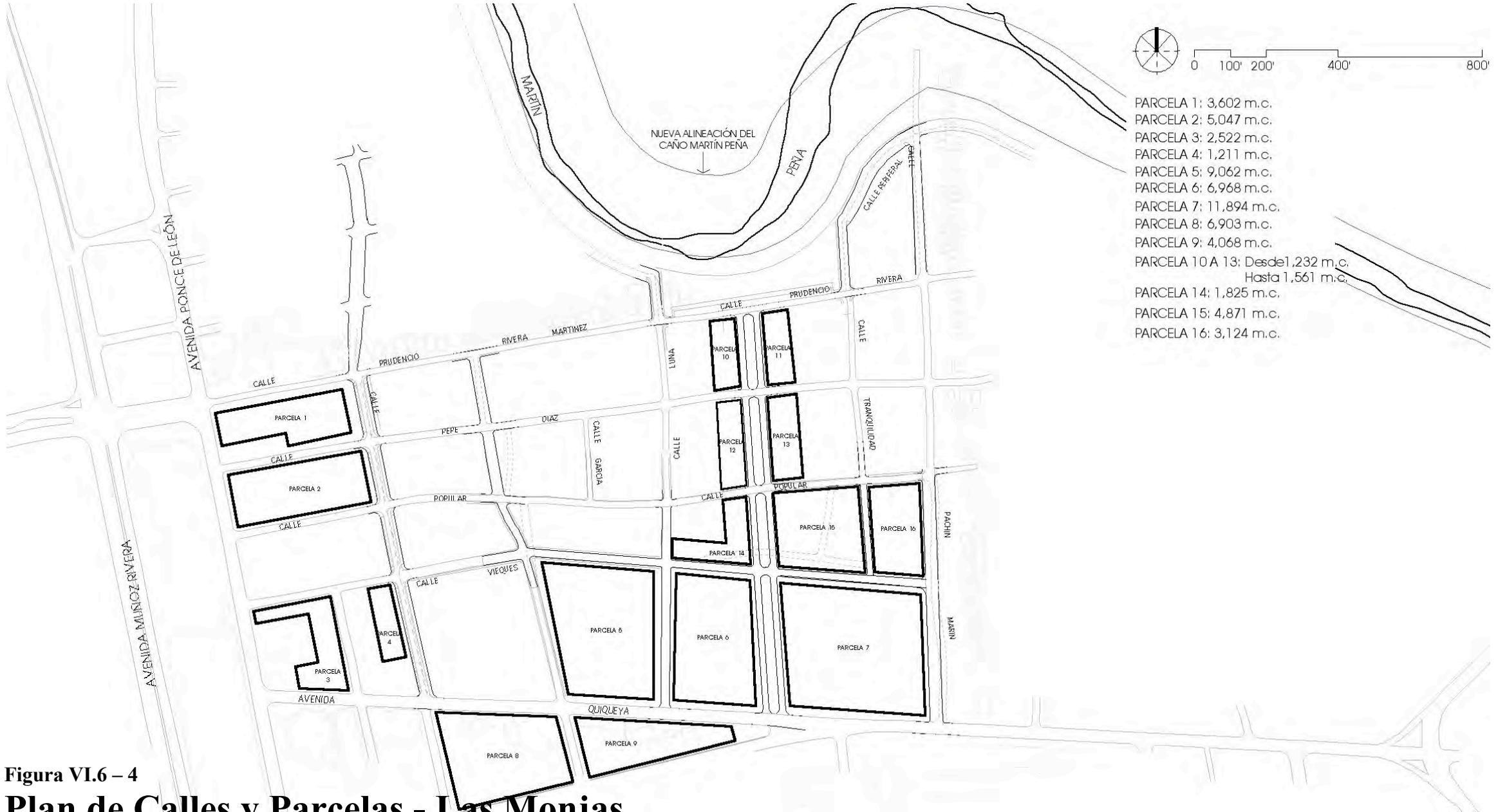


Figura VI.6 – 4  
**Plan de Calles y Parcelas - Las Monjas**



**Intervención a Corto Plazo Las Monjas**

La intervención a corto plazo desarrollado para la comunidad de Las Monjas recoge aquellas propuestas a ser desarrolladas dentro de los primeros cinco (5) años. Las mismas son intervenciones necesarias que complementan los trabajos de dragado y sus componentes y de mejoras a la infraestructura de la comunidad. Dichas intervenciones se describen a continuación:

- Desarrollo de calle, acera, ciclovía, estacionamiento y franja de mitigación en la periferia norte de la comunidad, conectando parte de la calle Prudencio Rivera Martínez existente.
- Extensión de la calle Luna hasta la calle Escuela realineada.
- Interconexión de barrios mediante la extensión de la calle Popular hasta la calle 6 de Buena Vista Hato Rey y la extensión de la calle C hasta la calle Pachín Marín. Inserción de espacio público en el bloque creado como resultado de las extensiones de dichas calles y desarrollo de estructuras cívicas alrededor del espacio público.
- Ensanche de la calle Uruguay hacia el lado este y desarrollo de estructuras de uso mixto (vivienda y comercios) a lo largo de la misma.
- Reorganización de la escuela, aprovechando la extensión de la calle Vieques, para hacer posible el acceso directo desde la comunidad. Creación de nueva estructura como parte de la reorganización y que crea un patio central para la escuela.
- Inserción de espacio público en esquina calle Vieques y Sol frente a la escuela.
- Creación de nueva vivienda. Esta intervención dependerá de la condición específica de las estructuras al momento de desarrollarse. Este tipo de proyecto conlleva desde la rehabilitación de estructuras en mala condición hasta el desarrollo de viviendas individuales (“infill”) o grupos de varias, en lotes vacantes y sustituyendo estructuras en mala condición y ruinas.
- Liberación de estructuras del interior de los bloques, por no tener acceso a infraestructura.
- Creación de usos mixtos a lo largo del bulevar (parcelas 7, 10, 11, 12, 13, 14 y 15), segmentando grandes bloques y proveyendo infraestructura necesaria para servir a los mismos. Este bulevar culmina en un espacio público creado a orillas del caño.
- Creación de estructura cívica que albergará el Centro Interpretativo del Estuario de San Juan.
- Relocalización de parque de pelotas en Buena Vista Hato Rey y desarrollo de vivienda en dichos terrenos (parcela 7).
- Desarrollo de estructuras de uso mixto (residencial, comercial y oficinas) a lo largo de la avenida Ponce de León y de la avenida Quisqueya y mejoras a ambas vías (parcelas 1, 2, 3 y 4).
- Desarrollo de parcelas de uso mixto en bloques entre la avenida Quisqueya y la calle Bolivia (parcelas 8 y 9).



**Intervención a Mediano Plazo Las Monjas**

La intervención a mediano plazo recoge aquellos desarrollos a ser alcanzados en diez (10) años. Los mismos complementan e integran aquellas propuestas comenzadas a corto plazo. Las intervenciones serán las siguientes:

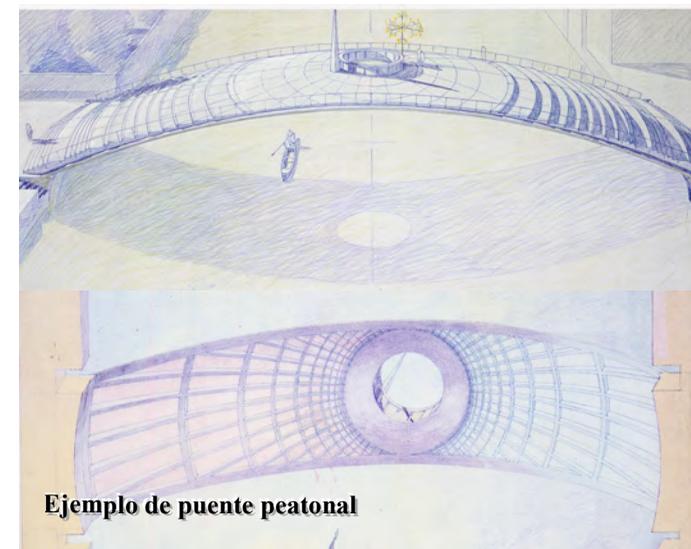
- Mejoras a la calle Prudencio Rivera Martínez, dotándola de aceras y área de siembra. Dicha acción lleva al reconocimiento de la misma como conector principal e importante entre la comunidad y aquellas actividades en su contexto inmediato tales como el Coliseo José Miguel Agrelot, la estación Hato Rey del tren urbano y la Milla de Oro, entre otros. Se considerará la opción de adquirir patios frontales de los lotes a lo largo de dicha vía, con el fin de lograr el ensanche de ésta sin tener que recurrir a la reubicación de estructuras.
- Extensión de la calle Vieques con la calle Escuela y desarrollo de viviendas en la misma.
- Desarrollo de nueva vivienda una vez sea demolido el complejo residencial Las Gladiolas. Aquellas

estructuras a lo largo de la avenida Quisqueya serán de uso mixto (parcelas 5 y 6).

- Extensión del bulevar desarrollado a corto plazo, hasta la avenida Quisqueya. El mismo conectará al Centro Interpretativo del Caño y servirá como espacio público lineal y centro de potencial turístico y comercial de la comunidad. Dotará a la comunidad de una calle principal de importancia.
- Recomendación de desarrollo de puente peatonal entre el Centro Interpretativo del Estuario y el parque en Barrio Obrero Marina, tal que el Centro sirva a las ocho comunidades y las comunidades participen de las mejoras entre todas. Este puente debe ser uno emblemático y el diseño decidido por concurso internacional.



**Ejemplo de puente peatonal emblemático**



**Ejemplo de puente peatonal**

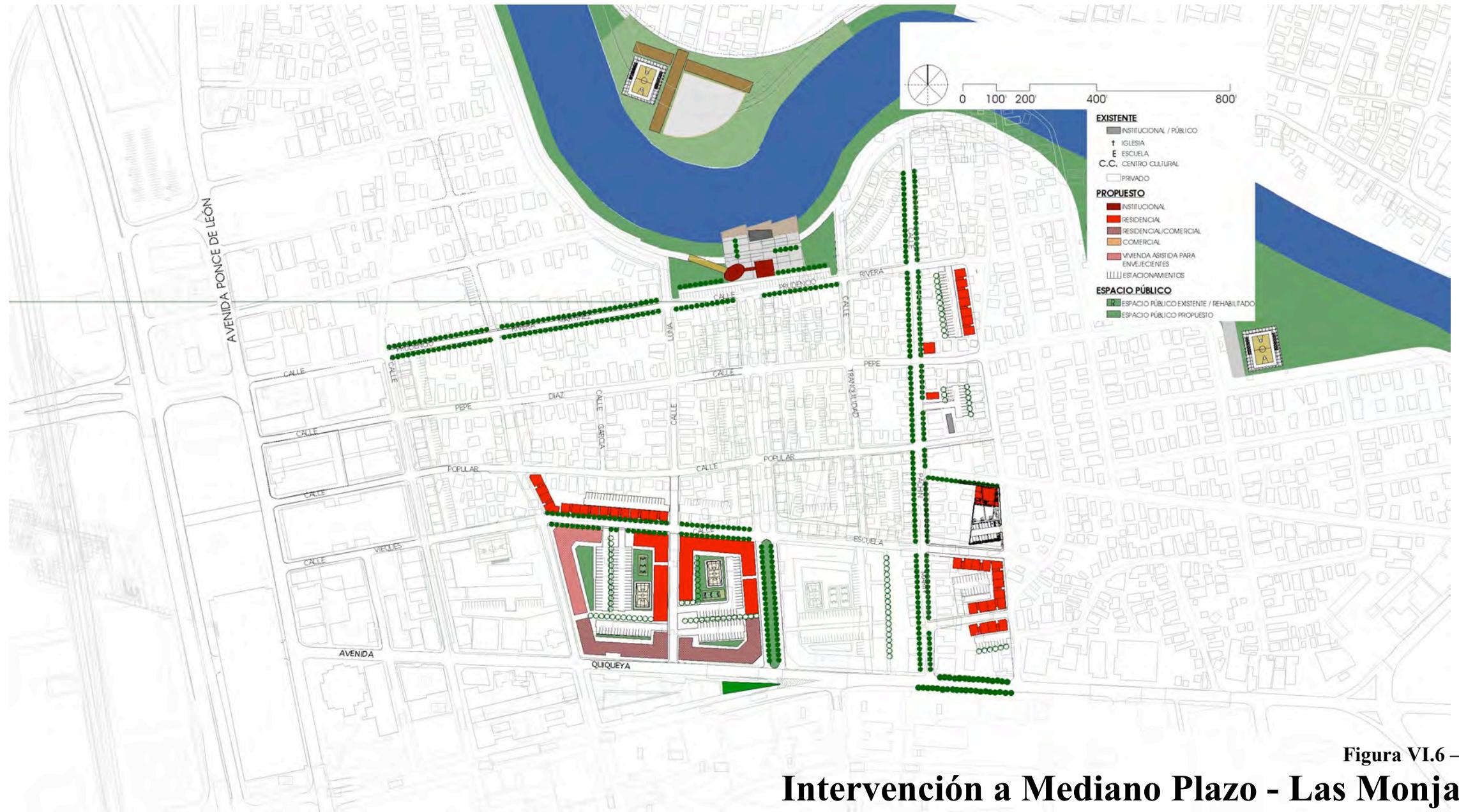


Figura VI.6 – 7  
Intervención a Mediano Plazo - Las Monjas

### Intervención a Largo Plazo Las Monjas

Algunas de las intervenciones que se presentan en este plan para la comunidad Las Monjas han sido planificadas a largo plazo. Las mismas se estiman sean ejecutadas en un periodo de once (11) a quince (15) años a partir de las obras iniciales. Las propuestas servirán como guías de diseño de la zona, las cuales son mencionadas a continuación:

- Reconociendo la calle Pachín Marín como vía local importante de la comunidad Las Monjas y Buena Vista Hato Rey, se propone su ensanche hacia el oeste de la misma. Además, se propone el desarrollo de estructuras de vivienda a lo largo de aquellos segmentos afectados por dicho ensanche. comunidad de una calle principal de importancia.



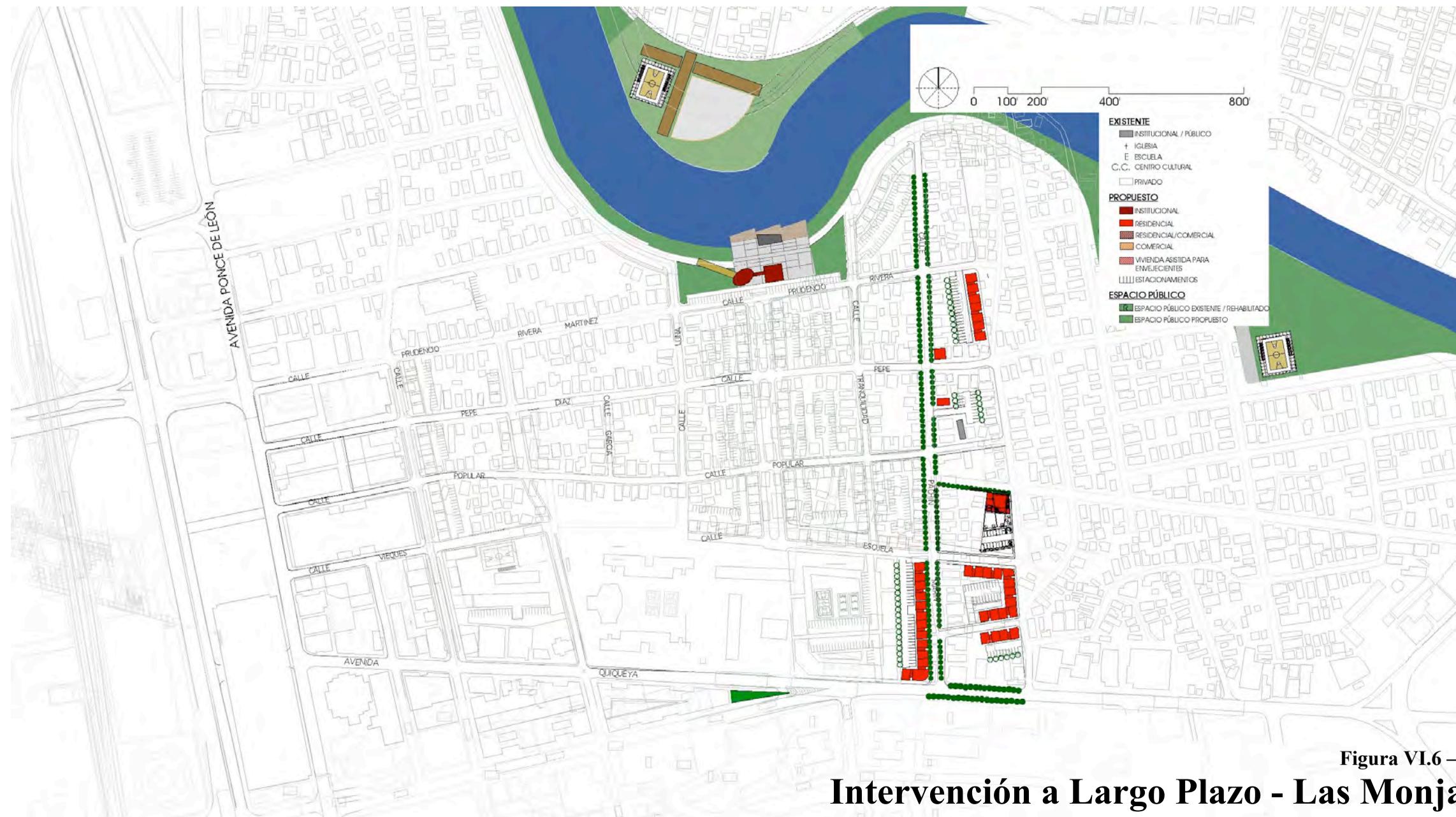
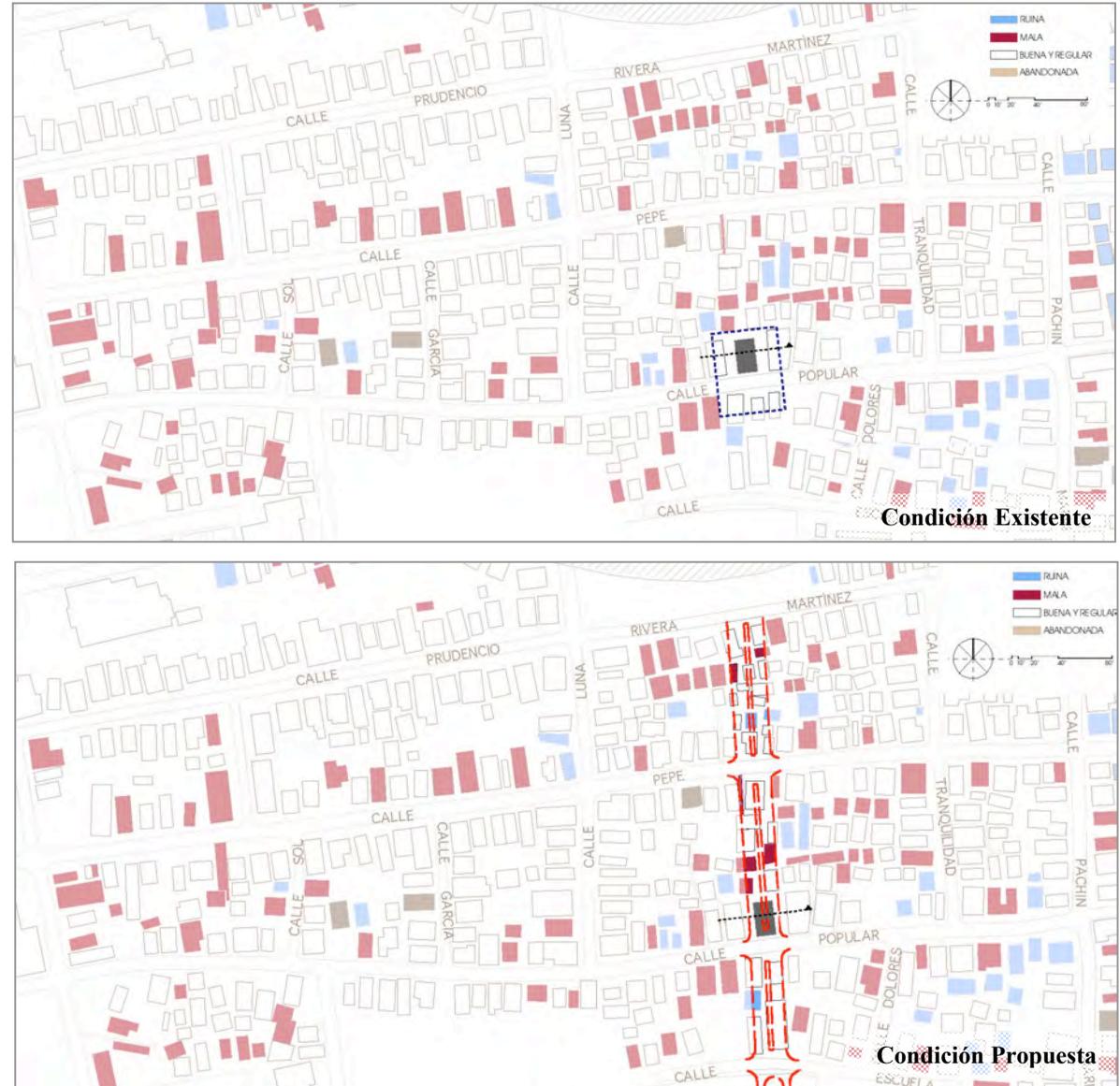


Figura VI.6 – 8:  
Intervención a Largo Plazo - Las Monjas

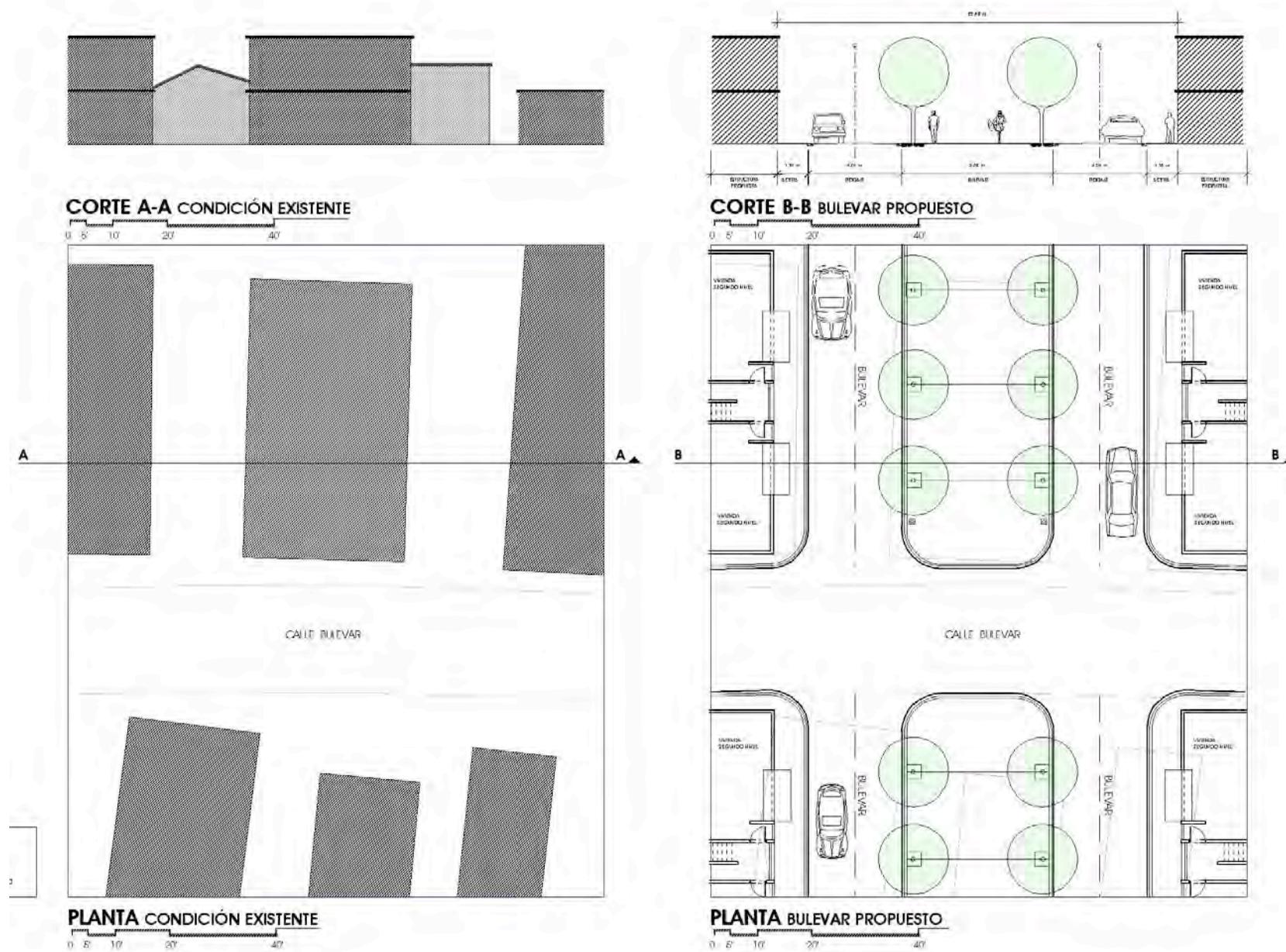
**Cortes de Calle**

En el escenario elaborado para la comunidad Las Monjas, hemos incluido secciones de algunas calles a ser intervenidas. Dichas secciones recogen los conceptos urbanos que apoyan el reordenamiento urbano de las comunidades. Se mantiene en perspectiva que el Plan interviene mediante conexiones entre la red vial existente y la propuesta. Además, el espacio urbano propuesto en las secciones busca propiciar un ambiente balanceado y adecuado para el peatón y el automóvil.

Las secciones incluidas muestran aquellos elementos que debe tener la calle según su jerarquía dentro de la comunidad y que servirán como guías de desarrollo para cada caso específico. Los elementos a ser considerados para obtener las mejoras al espacio urbano y la condición de la infraestructura de la zona son los siguientes: ancho de las aceras, área de siembra, cantidad y ancho de carriles, mobiliario urbano, uso y altura de las estructuras a ambos lados, así como el propósito de sus conexiones.



**Figura VI.6 – 9:  
Cortes de Calle - Las Monjas**



Paseo del Prado, Cienfuegos



La Rambla, Barcelona

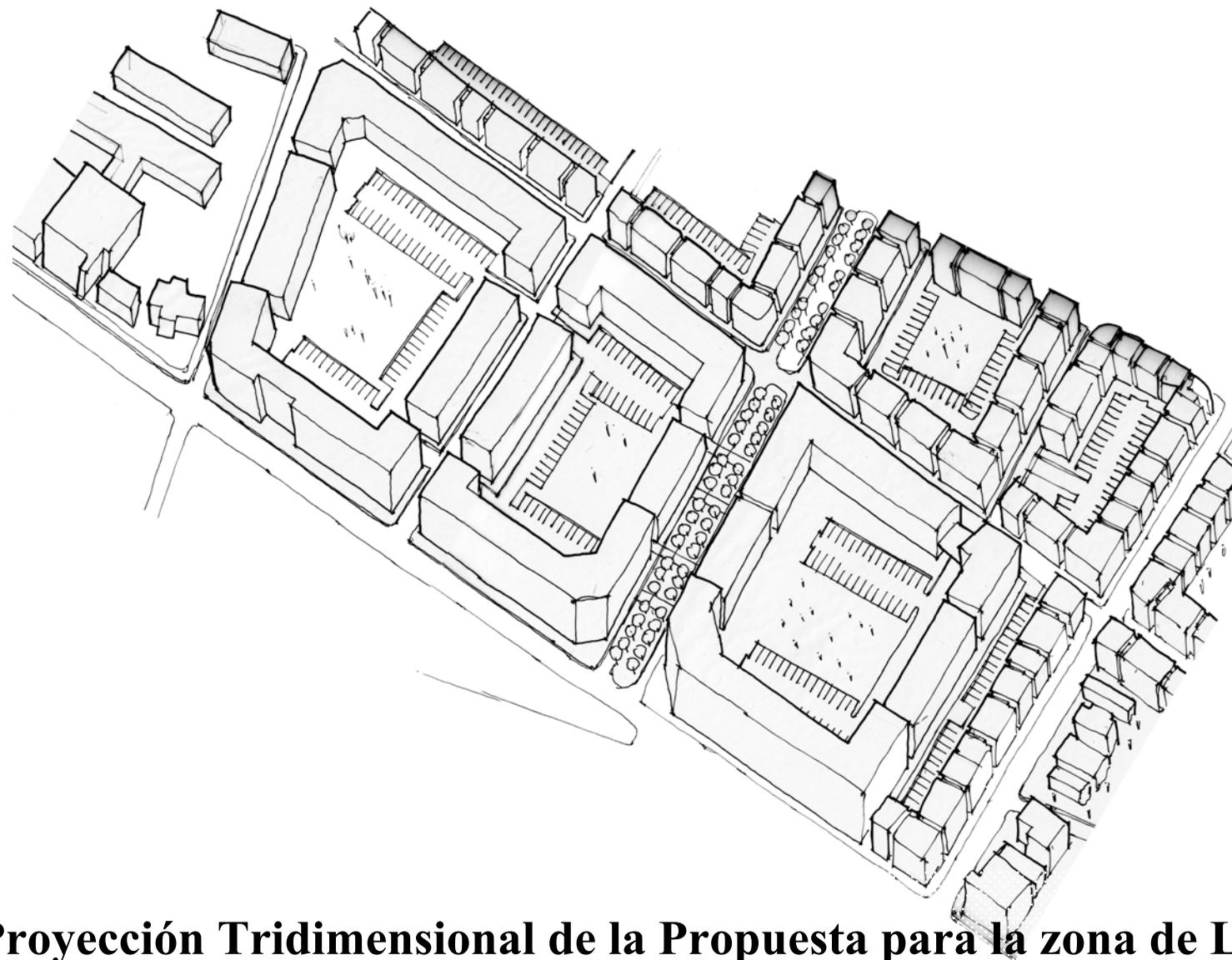


Figura VI.6 – 10:  
**Proyección Tridimensional de la Propuesta para la zona de Las Gladiolas**

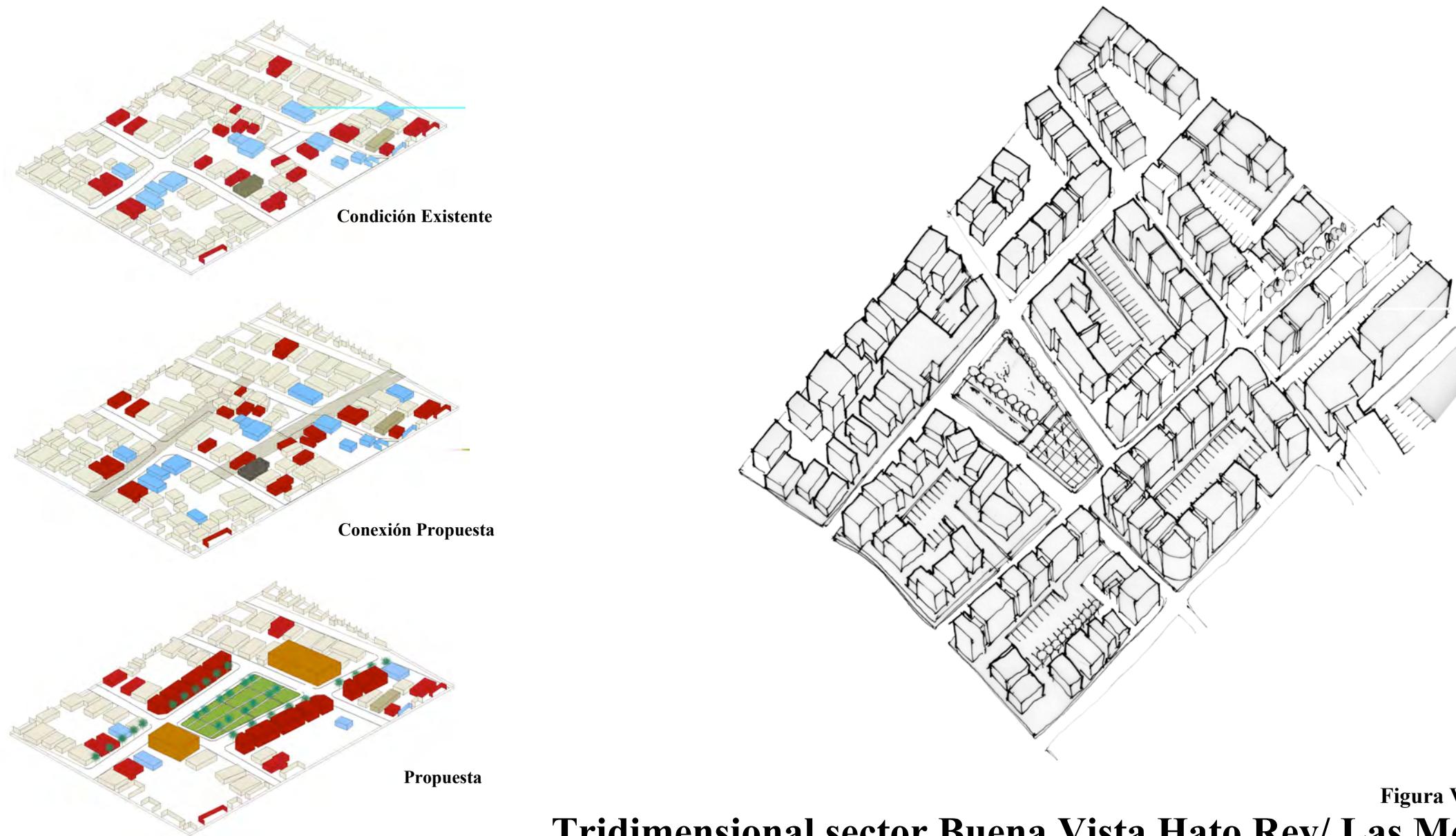


Figura VI.6 – 11:  
**Tridimensional sector Buena Vista Hato Rey/ Las Monjas**

**ESTRATEGIA DE VIVIENDA**

Según el Censo 2000, la Comunidad Las Monjas es una de mayor población en el Distrito con 3,364 habitantes, y 3.06 personas por hogar. Existen 1,125 unidades de viviendas ocupadas y 108 unidades de viviendas vacantes. De las unidades de vivienda ocupadas, el 24.5% están ocupadas por dueños y un 75.5% están ocupadas por inquilinos siendo éste un porcentaje muy alto, debido a que el Residencial Publico Las Gladiolas forma parte de la comunidad.

Dentro de las características de los hogares pertinentes para esta estrategia también se encontró que el 7.5% de las personas tienen 65 años o más y que el 67.6% de los hogares tienen ingresos menores de \$10,000.00. Además, un 76.3% de los hogares se encuentran bajo el nivel de pobreza. Según el Censo 2002 los inquilinos actualmente están pagando un alquiler promedio de \$233.65 por mes, y los dueños residentes que hacen pagos hacia la vivienda pagan un promedio de \$335.60 por mes.

**Oportunidades y Recursos**

- La comunidad Las Monjas cuenta con un liderato comprometido y organizado bajo la Asociación Las Monjas Renace, Inc., la Coalición Martín Peña en Acción Inc., y la Asociación de Inmigrantes para un Mejor Futuro Inc. También, cuenta con una larga experiencia con una Cooperativa de Vivienda, y el Programa de Rehabilitación en su Sitio. El redesarrollo del área de Las Gladiolas ofrece una oportunidad de desarrollo de nueva vivienda para la comunidad.
- Habrá un redesarrollo de manzanas para proyectos de vivienda.
- Además el nuevo Fideicomiso de Tierra ofrecerá una oportunidad para resolver los problemas de titularidad de terreno.

**Condiciones Limitantes**

La comunidad Las Monjas presenta varias condiciones limitantes como la presión de desarrollo que recibe por parte del sector financiero de Hato Rey, la escasez de solares vacantes, y problemas de titularidad con de los terrenos y las viviendas.

**Realojo**

Según el Censo 2002, de enfrentar un proceso de realojo, un 24.2% de los hogares prefiere quedarse en la comunidad y un 4.6% en cualquier comunidad del Distrito para un total de 28.8 % de los hogares.

Se estima que como resultado de la intervención básica requerida y otros proyectos a desarrollarse a corto plazo, se afectarían 316 estructuras ocupadas por 407 hogares que deben ser realojados, sin incluir las familias de las Gladiolas. El Departamento de la Vivienda tiene un programa de realojo para los residentes de Las Gladiolas y se espera poder llevar a cabo la demolición de los edificios en un futuro cercano.

Siguiendo la política rectora de proveer oportunidades de realojo a las familias que prefieran permanecer en el Distrito, un 28.8%, se deben construir 118 unidades de vivienda. Para acomodar las familias en formación y las que podrían cambiar de opinión, deben construir 86 unidades, para un total de 204 hogares o unidades de vivienda. Debido al

porcentaje tan alto de inquilinos que viven en esta comunidad, habrá que proveer 50 unidades para acomodar dueños y 154 unidades de vivienda para los inquilinos

**Vivienda de reemplazo**

La estrategia de desarrollo físico-espacial en Las Monjas proponen construir 272 unidades de vivienda, incluyendo el uso del terreno de Las Gladiolas a corto plazo. Por ende, habrá oportunidades de realojo para aquellos que quieran quedarse en la comunidad.

Hay varias cuadras que se propone utilizarlas para reparcelación y construcción de nueva vivienda. El redesarrollo del Residencial Publico Las Gladiolas con la utilización de fondos del Programas Federal *HOPE VI*, combinado con fondos estatales, puede ser la piedra angular para el redesarrollo físico y económico de esta comunidad. El Programa *HOPE VI* ofrece gran flexibilidad en el redesarrollo de lugares, utilizando múltiples programas. El Plan del Distrito debe servir como la Propuesta de Redesarrollo del Área de Las Gladiolas. Se propone un desarrollo de uso mixto incluyendo comercios, un centro comunal y

vivienda para propietarios e inquilinos, además de un proyecto de vivienda asistida para envejecientes.

**Financiación**

El costo total para la construcción de 204 unidades de vivienda para realojo sería de \$20,400,000. A manera de ejemplo, a continuación se explica cuatro ejemplos de programas de financiación de vivienda para esta comunidad.

Para los dueños e inquilinos se puede considerar lo que hemos denominada “El Combo” (dos unidades, una para dueño y otra para el inquilino) para un total de 32 estructuras con 64 unidades a un costo de \$6,400,000. Se presume que algunos dueños pueden asumir una hipoteca asequible de \$87,565 por estructura, pagando \$300 al mes, a una tasa de interés de 6% por 30 años. A la vez, los dueños reciben \$225 por mes del inquilino. Habrá un déficit. Los dueños que no puedan pagar \$300 tendrían que recibir un subsidio o utilizar los fondos potenciales del Programa de Adquisición y Realajo.

Para los dueños residentes se construirían 50 unidades de vivienda en combinación de *Walk-Ups* y *Town Houses* a un costo de \$5,000,000. Como mecanismo de financiación se presume que algunos dueños pueden asumir una hipoteca asequible de unos \$50, 087 por unidad de vivienda, pagando \$300 al mes a una tasa de interés de 6% por 30 años. Los dueños que no puedan pagar \$300 según este ejemplo tendrían que recibir un subsidio o donativo para financiar la vivienda de reemplazo.

Para los inquilinos se propone la construcción de 60 unidades de vivienda con la utilización del programa de Créditos Contributivos Federales (“*LIHTC*”). De un costo total de \$6,000,000 los inversionistas privados invertirán 70% o \$4,200,000. Habrá un déficit de \$1,800,000 para obtener de fondos privados y estatales.

Para las personas de edad avanzada se propone construir 30 unidades de vivienda asistida (con servicio de apoyo) a un costo estimado de \$3,000,000. En este caso, se propone utilizar el Programa Federal 202 que provee el 100% de los costos de construcción.

Habrá que obtener fondos adicionales potencialmente de programas como *HOME*, *CBDG* o del fondo rotativo.



Callejones de Las Monjas

### ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

En Las Monjas conviven dos sectores de origen diferente. Dentro de los límites del territorio comunitario está localizado el Residencial Las Gladiolas. Sin incluir este sector, la comunidad albergó una población de 1,312 personas en el 2000 y entre 1990 y el 2000 perdió el 16.6% de su población. El 74.8% de los residentes de Las Monjas se identificaron como puertorriqueños, un 20.4% señalaron ser originarios de la República Dominicana.

En términos de escolaridad, el 52.9% de los residentes de Las Monjas no tiene cuarto año de escuela superior. El 64.3% de los hogares en esta comunidad tiene un ingreso mensual de \$833 o menos. En términos de empleo, la tasa de participación en la fuerza laboral de la población de 16 o más en Las Monjas es de 53.6%. La comunidad tiene el porcentaje más elevado de personas que reportaron tener un negocio propio (9.0%). Los oficios relacionados con el mantenimiento, construcción y guardia de seguridad son los más comunes en esta comunidad.

Con un total de 30 negocios, Las Monjas aporta un 9.8% del total de negocios en el Distrito, de acuerdo al Censo de Negocios. De éstos, el 53% tenían dueños que vivían en el Distrito. Un 27% de los negocios en la comunidad parecen responder al sector financiero de Hato Rey, bajo cuyo renglón se encuentran bufetes y notaría, cierres para casas hipotecarias, inversiones en bolsa de valores, remanufactura de cartuchos para copadoras e impresoras.

#### Los problemas identificados

1. El grupo consultivo y la asamblea de comunidad de Las Monjas opinó que la comunidad no está unida ni organizada. La mayoría entiende que la comunidad sobrevive gracias a la economía subterránea.
2. Los problemas identificados por el grupo consultivo son los siguientes:
  - a. El trasiego de drogas, la proliferación de adictos y deambulantes en la comunidad fue el problema mayor que planteó el grupo consultivo de esta comunidad.

- b. Problemas de inundaciones y con el funcionamiento del alcantarillado pluvial y sanitario
  - c. Problemas relacionados con seguridad y vigilancia
  - d. En relación a la vivienda, señalaron problemas de titularidad, de reparcelación, de casas y solares abandonados
  - e. Necesidad de reparación y mejoras a sus viviendas
3. Para el año 2000, 7.5% de la población de Las Monjas tenía 65 años o más.
  4. El diagnóstico reveló que Las Monjas es una de las comunidades en alto riesgo de desaparecer como resultado de los procesos de desplazamiento involuntario a causa del mercado (gentrificación).
  5. El 58% de los hogares de Las Monjas serán afectados por el dragado, las obras de infraestructura y la reorganización de las manzanas.

**Potencialidades, recursos y oportunidades**

1. Las Monjas es una comunidad de trabajadores activos en la fuerza laboral y con un gran empuje

empresarial. Está ubicada en el distrito financiero de Hato Rey.

2. Las Monjas Renace, Inc. es la organización que representa la comunidad en el G-8. La comunidad también pertenece a la Coalición Martín Peña en Acción, Inc. junto a Buena Vista Hato Rey y Las Monjas. También cuenta con una organización que representa a la comunidad dominicana, la Asociación de Inmigrantes para un Mejor Futuro Inc.
3. El gobierno de Puerto Rico es el terrateniente importante en la comunidad ya que no se completó el proceso de otorgar titularidad de los solares que ocupan los residentes de este vecindario.

**Estrategias de Desarrollo con apoyo de la entidad rectora**

1. Fortalecimiento organizativo e integración
  - a. Consolidación de la organización comunitaria representativa de la comunidad
  - b. Jóvenes: su organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad

c. Comerciantes: organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad

2. Estructuración de servicios de apoyo a los residentes afectados por el realojo
3. Proteger la comunidad de los procesos de gentrificación que ya se están desatando en esta comunidad
  - a. Lograr que la titularidad de los terrenos actualmente en manos gubernamentales pase al Fideicomiso de Terrenos y se estructure este mecanismo para garantizar un hogar seguro para los residentes de la comunidad.
  - b. Utilización del Fideicomiso de Terrenos para adquirir control de solares y estructuras vacantes en la comunidad para su rehabilitación y uso de acuerdo al Plan de Desarrollo Integral aprobado.
4. Atención a problemas sociales:
  - a. Integración de los jóvenes
  - b. Servicios y vivienda asistida para los envejecientes

- c. Servicios y atención a madres solteras
  - d. Talleres para el desarrollo del apego seguro y empatía; para evitar el maltrato en el hogar, de resolución de conflictos, para evitar el maltrato en el hogar y aprender el correcto ejercicio de la paternidad, entre otros similares.
  - e. Programas de apoyo al inmigrante (ver capítulo V.3)
5. Estructuración de un programa de apoyo para los dueños de negocios en la comunidad y prepararlos para que puedan aprovecharse de las oportunidades de negocios que crean los cambios físicos en el Distrito.
  6. Programas con las escuelas para incrementar la escolaridad entre la fuerza laboral, la capacitación en destrezas mercadeables y el fomento del auto-empleo y el establecimiento de empresas
  7. Establecer un servicio de referido a oportunidades de trabajo para personas que se dedican al auto-empleo.



Reciclaje como negocio de la economía informal



Negocio de cría de gallos en Las Monjas



Los negocios relacionados a los alimentos son los más abundantes en la comunidad.



Vestigios de un pasado no muy lejano cuando el Caño proveía pesca para vender



Foto del año 2002

**Buena Vista Hato Rey**



Foto aérea del año 1936

### BUENA VISTA HATO REY

Localizada próxima al área bancaria de Hato Rey, Buena Vista Hato Rey está definida al norte por el Caño Martín Peña, al sur por la Avenida Quisqueya, al este por la Avenida Barbosa y al oeste por la calle Pachín Marín.

En los registros aéreos de 1936 de Buena Vista Hato Rey ya se observan algunas estructuras a orillas de lo que hoy se conocen como las avenidas Quisqueya y Barbosa. No es, sin embargo, hasta las fotos aéreas de 1950, para los años donde el proceso de ocupación de los bordes del Caño estaba en auge, donde por primera vez aparece ya configurada la comunidad. Para 1962 se observa totalmente desarrollada.

Buena Vista Hato Rey presenta condiciones desarrollo espontáneo en su morfología urbana pero también tiene sectores que presentan organización en su tramado urbano en su mayoría producto de los proyectos de rehabilitación es su sitio de la década de los setenta. No obstante, los planos de condición

existente evidencian problemas en la condición de muchas de sus estructuras.

Buena Vista Hato Rey está bien localizada. La comunidad funciona como punto de encuentro entre las avenidas Barbosa y Quisqueya, y está próxima a otra avenida de importancia, la avenida Roosevelt. Esta queda bordeada al oeste por Las Monjas y al este por Israel Bitumul. El dragado de este cuerpo de agua junto con el ensanche y realineación de la avenida Barbosa ampliará el potencial de esta comunidad.



Espacio público existente al borde del caño



Espacio público existente al borde del caño



Figura VI.7 – 1

**Condición existente y conceptos generales de la estrategia Buena Vista Hato Rey**



**ESTRATEGIA FÍSICO-ESPACIAL**

Las políticas que rigen todo el desarrollo urbano de este plan obran en la comunidad de Buena Vista Hato Rey de una manera integral. Enfocando las propuestas estratégicamente, se logra mantener un balance para mantener y garantizar la permanencia y la identidad de la comunidad. De igual manera, respondiendo a las necesidades identificadas en el diagnóstico, se logra dotar a esta comunidad con tanto a

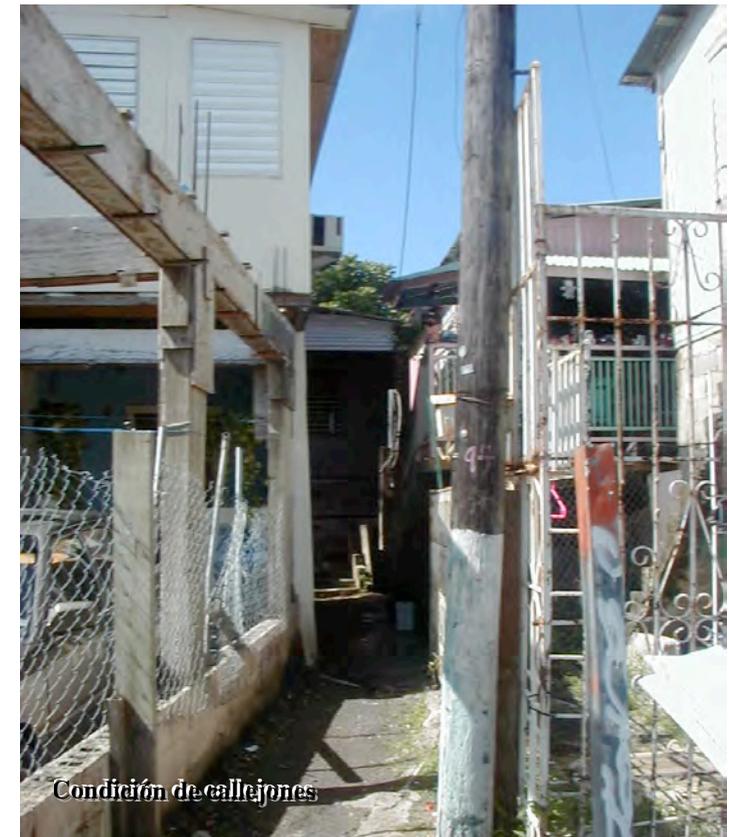
aquellos elementos urbanos necesarios para funcionar la escala local como en un ámbito más amplio.

Tabla VI.7.1: **Buena Vista Hato Rey: Intervenciones básicas requeridas**

1	Obras de dragado, calle periferal, aceras y ciclo vía.
2	Desarrollo y rehabilitación de estructuras en calle periferal
3	Espacio público en el caño.
4	Espacio público compartido con Las Monjas.
5	Extensión calle C y centro comunal.
6	Relocalización de parque de pelotas y cancha de Las Monjas.
7	Reorganización de la escuela.
8	Reubicación del parque de pelotas en Vivienda asistida para envejecientes.
9	Extensión calle Prudencio Rivera Martínez.

Las obras propuestas para cada comunidad se pueden identificar como **intervenciones básicas necesarias** para atender los problemas medulares identificados en el diagnóstico y los asuntos resultantes

de la acción del dragado del Caño. Además, el Plan ha elaborado estrategias que servirán como guías de desarrollo en el resto de las acciones propuestas para la comunidad.



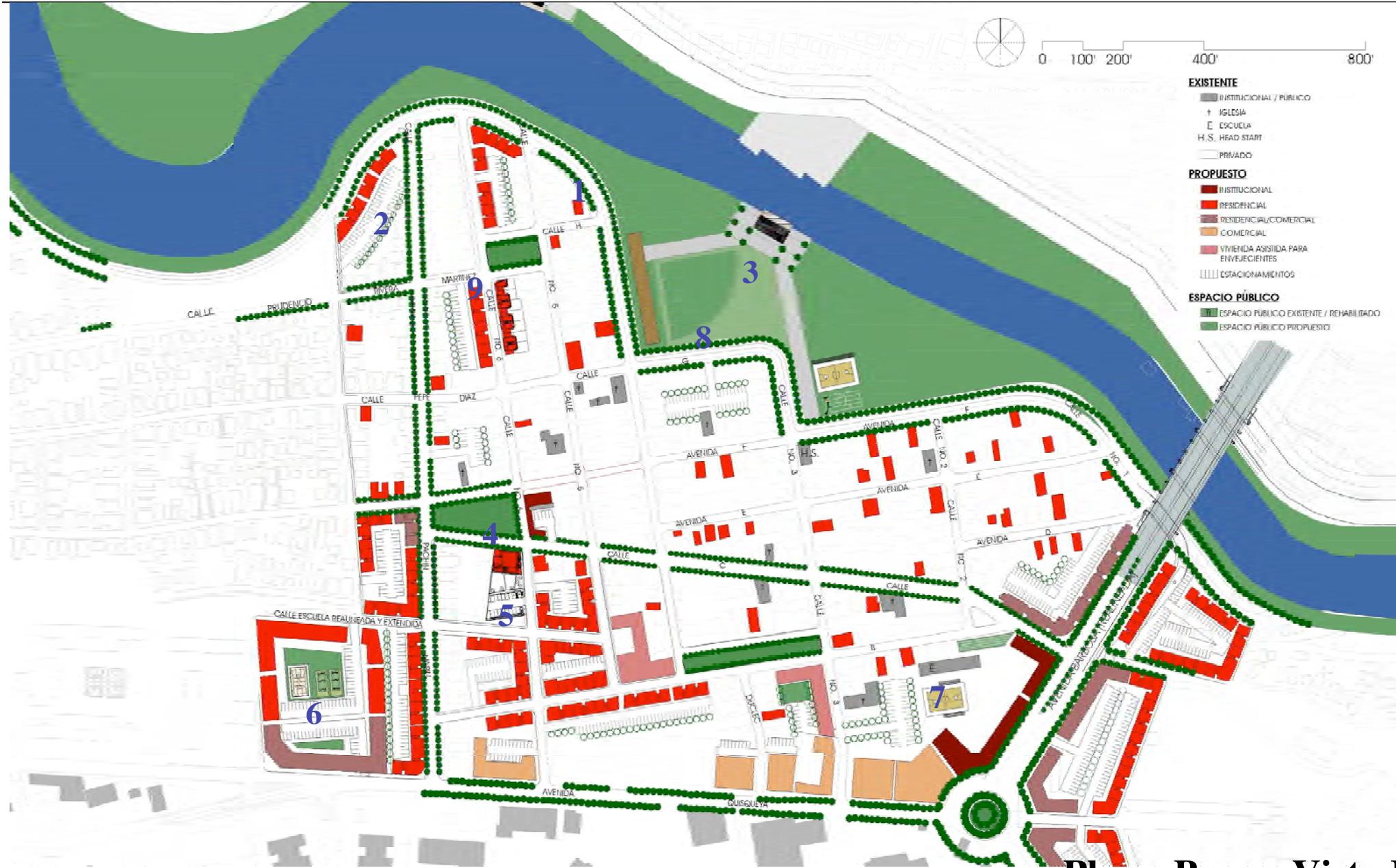
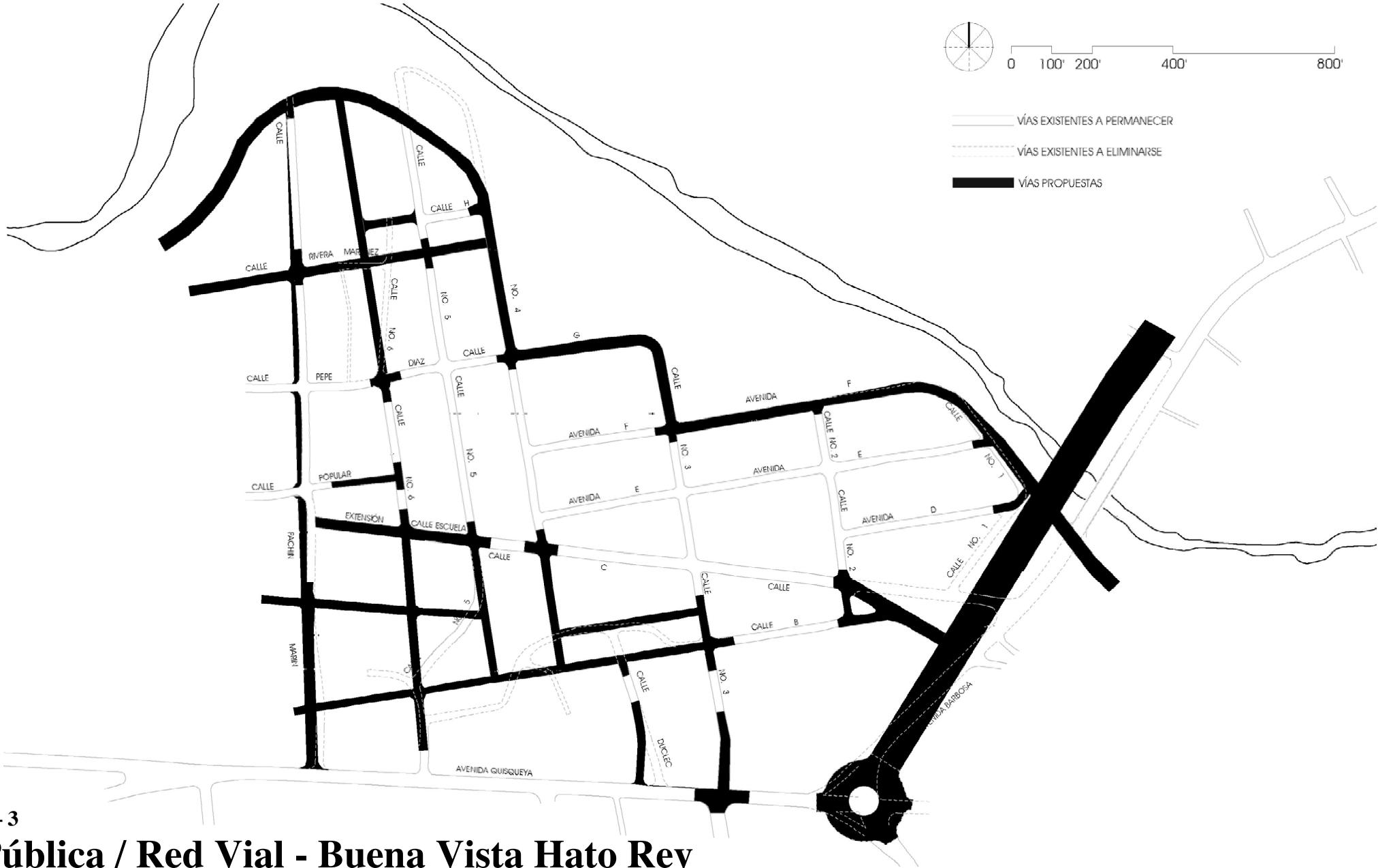


Figura VI.7 – 2  
Plan- Buena Vista Hato Rey



**Red Vial**

Las recomendaciones a la red vial se basan en el análisis del estado actual de este aspecto. La comunidad presenta dos situaciones al mismo tiempo. Por un lado, al lado norte de la comunidad, se evidencia la clara organización de las calles y el reticulado de las mismas. Por el otro, al lado sur, se ve toda una estructura de callejones, sin una organización clara, precisa e integrada. Para remediar esta situación, el Plan recomienda la extensión de las calles al norte de la comunidad sobre la zona sur de la misma. Las calles a extender lo son las calles B, C hasta la calle Pachín Marín; las calles 3 y 6 hasta la avenida Quisqueya; y las calles 4 y 5 hasta la extensión de la calle B. Además, se propone la continuación de extensiones de calles de la comunidad de Las Monjas, tales como la calle Popular y la calle Escuela.

El Plan incorpora el actual ensanche de la Ave. Barbosa, así como el ensanche e integración de la vía periferal existente en la comunidad.

**Parcelación**

El tema de la Parcelación en la comunidad de Buena Vista Hato Rey, surge como consecuencia de la organización de la red vial y por ende del trazado urbano de la misma.

Las parcelas propuestas se concentran en la zona sur de la comunidad, próximas a las avenidas Quisqueya y Barbosa. El tamaño de las mismas también es resultado de este nuevo trazado urbano. Además, se aprovecha la ubicación de estas parcelas para crear frentes y fachadas urbanas a las calles y avenidas del Distrito, así como el aprovechamiento de terrenos de la comunidad que se encuentran actualmente sub-utilizados. Los usos previstos para las mismas se concentran en uso mixto, residencial y de carácter institucional, según se detalla en el plan específico para esta comunidad.

**Paisaje Urbano**

El Plan plantea la necesidad de propiciar comunidades integradas al paisaje, enalteciendo éste y estableciendo un tratamiento adecuado de los espacios públicos. Una de las maneras de establecer tal

tratamiento es mediante una siembra sistematizada de árboles.

Las recomendaciones para la comunidad de Buena Vista Hato Rey presenta inserciones de espacios públicos, acompañados de la arborización de las calles principales de la comunidad tales como las calles C, Pachín Marín y periferal. De este modo se establece una conexión interna por los ejes, que no tan sólo conecta la comunidad consigo misma, sino, con las avenidas y comunidades aledañas.

Uno de los espacios más importantes es el espacio deportivo en la franja de mitigación, que junto a los espacios propuestos de carácter comunitario, estimula la interacción de todas las zonas de la comunidad.

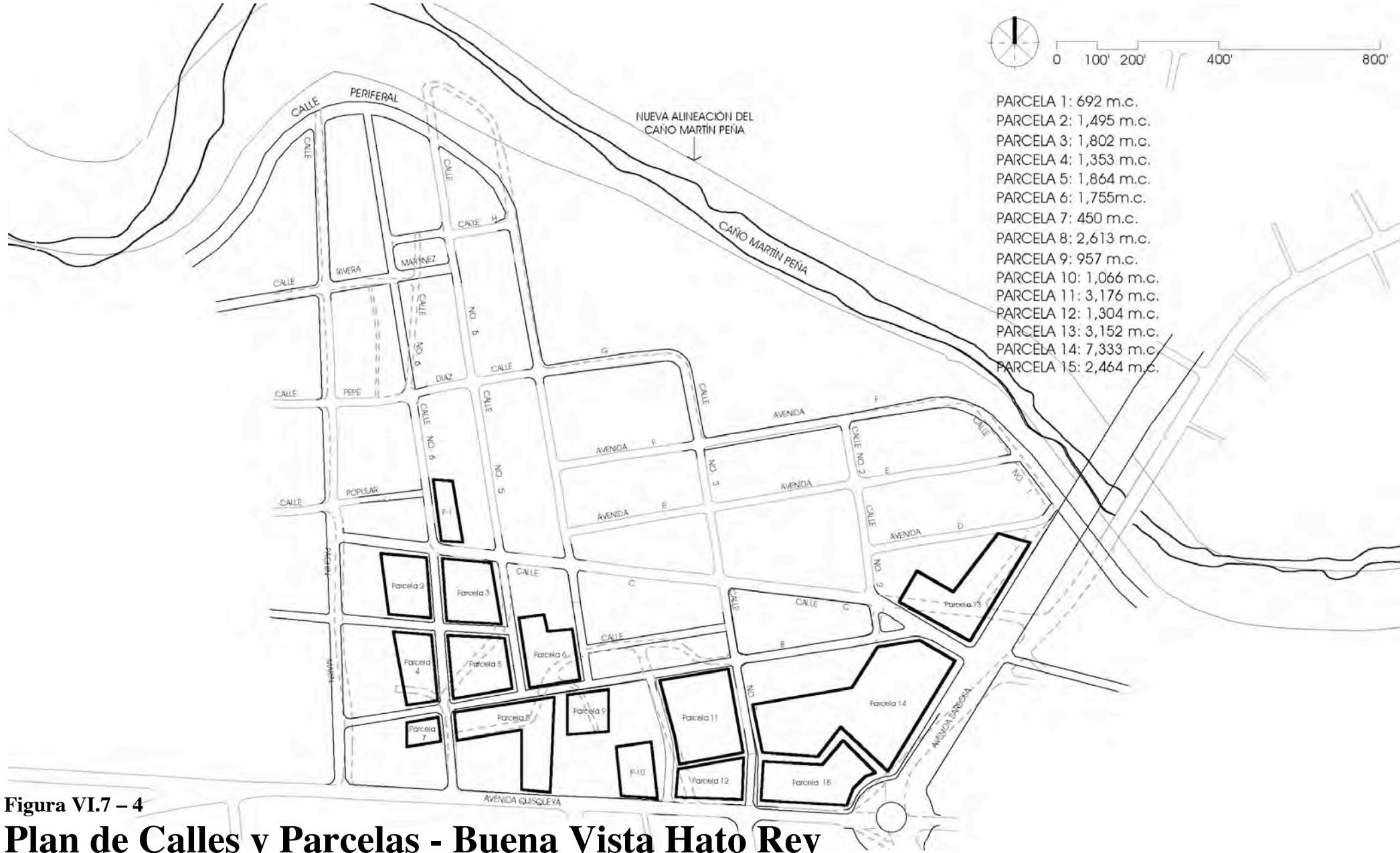


Figura VI.7 - 4  
**Plan de Calles y Parcelas - Buena Vista Hato Rey**

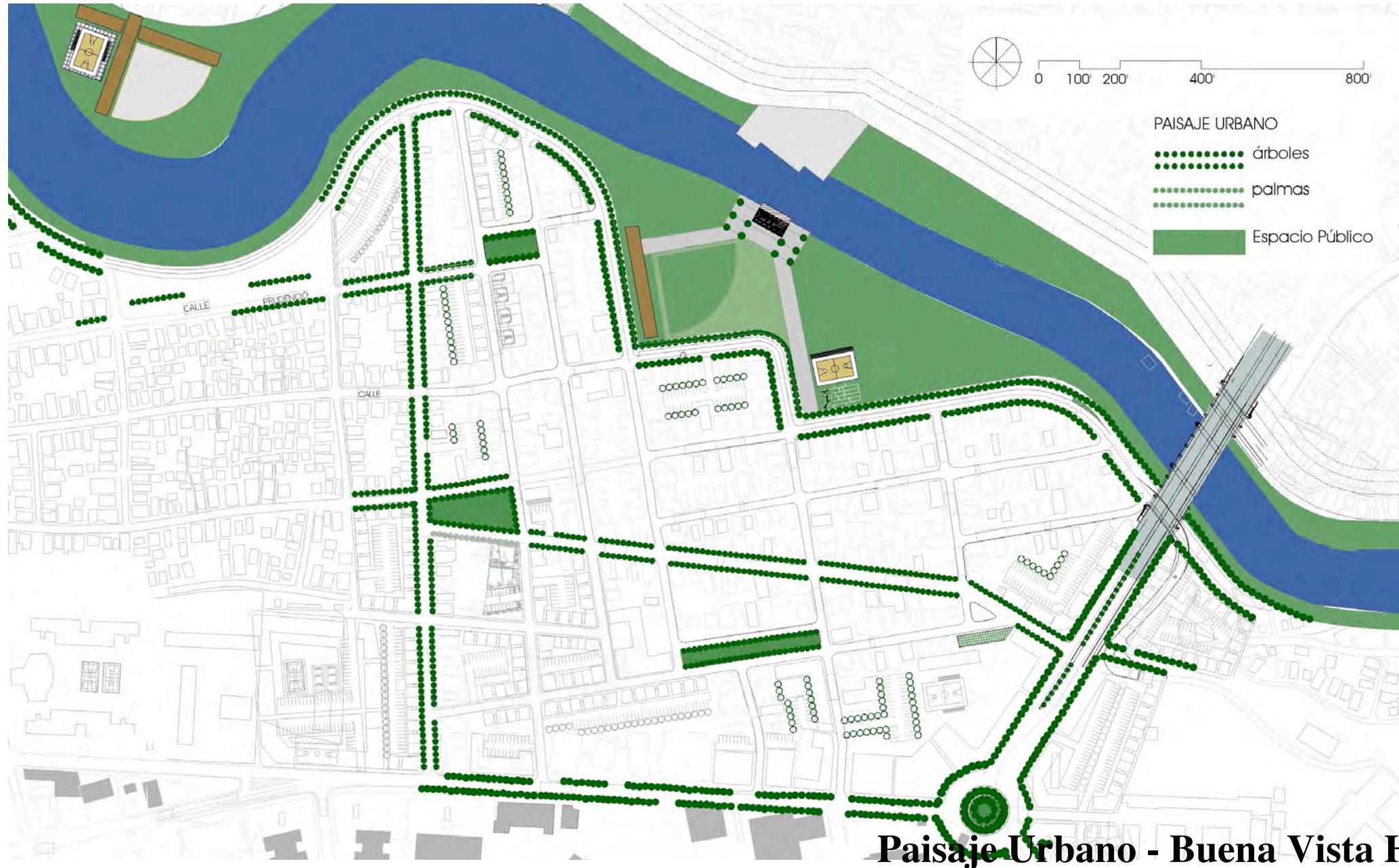


Figura VI.7 - 5

**Paisaje Urbano - Buena Vista Hato Rey**

**Intervención a Corto Plazo Buena Vista Hato Rey**

La intervención a corto plazo desarrollado para la comunidad de Buena Vista Hato Rey recoge aquellas propuestas a ser desarrolladas dentro de los primeros cinco (5) años. Las mismas son intervenciones necesarias que complementan los trabajos de dragado y sus componentes y de mejoras a la infraestructura de la comunidad. Dichas intervenciones se describen a continuación:

- Desarrollo de calle, acera, ciclovía, estacionamiento y franja de mitigación en la periferia norte de la comunidad.
- Interconexión de barrios mediante la extensión de la calle Popular de Las Monjas hasta la calle 6 y la extensión de la calle C hasta la calle Pachín Marín. Inserción de espacio público en el bloque creado y desarrollo de estructuras cívicas alrededor del mismo.
- Reorganización de la escuela, aprovechando conexión de la calle C con la avenida Barbosa, para lograr definir el acceso desde la comunidad.

Creación de nuevas estructuras de la escuela para definir dicha acción.

- Inserción de espacio público a la entrada de la escuela.
- Extensión de la calle B en un segmento. Desarrollo de vivienda para envejecientes asistida por servicios en espacio creado a lo largo de dicha calle.
- Creación de nueva vivienda en sustitución de estructuras en ruinas y rehabilitación de aquellas en mala condición.
- Liberación de estructuras del interior de los bloques, según los parámetros de las estrategias generales.
- Relocalización de parque de pelotas de la comunidad Las Monjas en terrenos al borde del caño para lograr el desarrollo de vivienda en terrenos de su actual ubicación.
- Desarrollo de estructuras de uso comercial a lo largo de la avenida Quisqueya y mejoras a dicha vía.

- Desarrollo de estructuras de uso mixto (residencial, comercial y de oficinas) a lo largo de la avenida Barbosa afectada por su realineación.
- Reconocer la calle Pachín Marín como conector importante de esta comunidad y la comunidad Las Monjas, interviniendo con el ensanche y mejoras a la misma.
- Extensión de la calle Prudencio Rivera Martínez hasta la calle 5. Dicha vía es una conexión importante de ésta y de las comunidades vecinas con el resto del contexto en el cual se ubica. Se creará un espacio público con el fin de resaltar la culminación de esta importante calle local.
- Extensión de la calle 6 hasta la calle periferal y desarrollo de vivienda a lo largo de la misma.
- Mejoras a la intersección de la avenida Barbosa con la avenida Quisqueya mediante desarrollo de una rotonda.

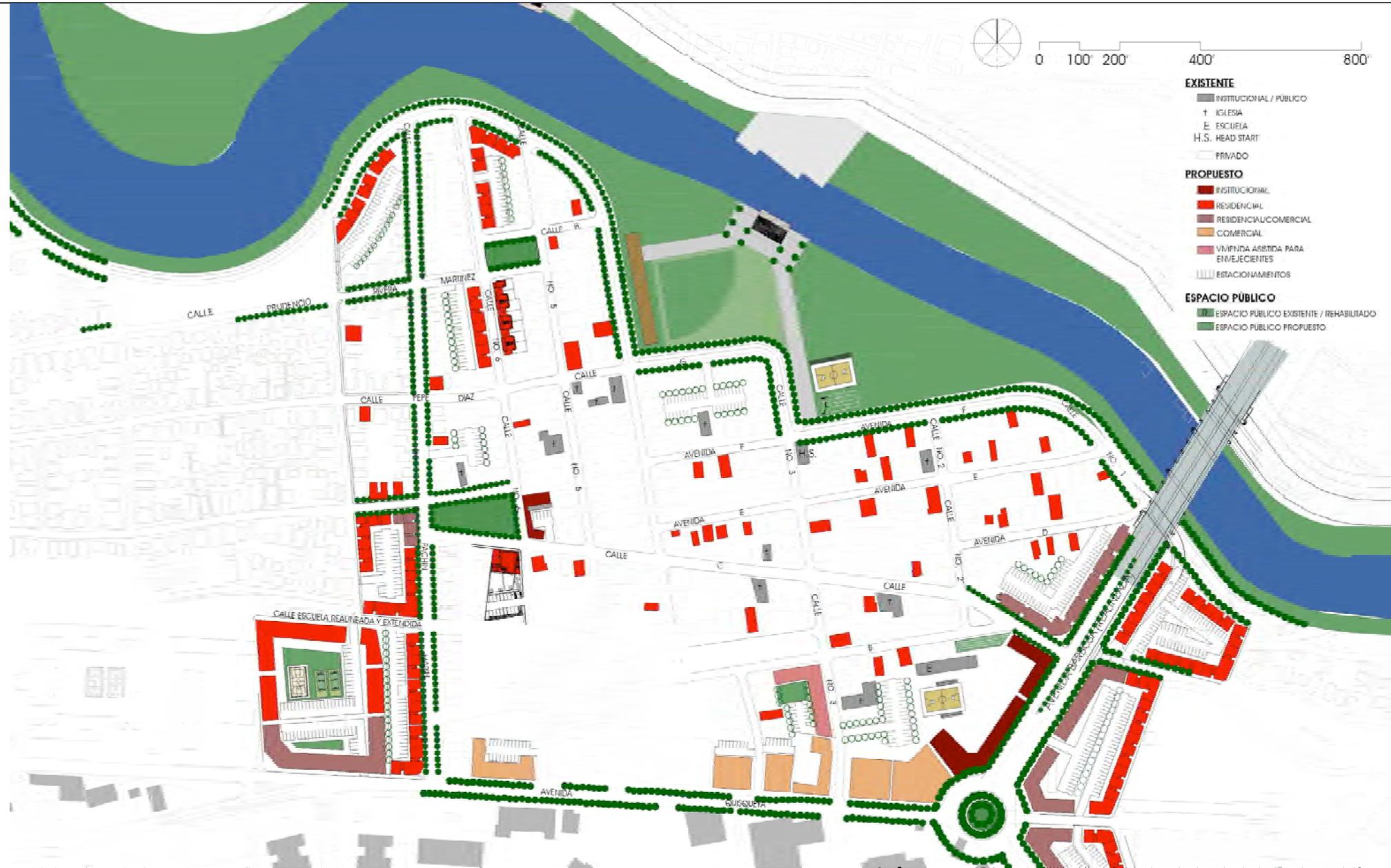


Figura VI.7 – 6  
Intervención a Corto Plazo - Buena Vista Hato Rey

**Intervención a Mediano Plazo Buena Vista Hato Rey**

La intervención a mediano plazo recoge aquellos desarrollos a ser alcanzados en diez (10) años. Los mismos complementan e integran aquellas propuestas comenzadas a corto plazo. Las intervenciones serán las siguientes:

- Extensión de la calle #6 hacia el sur de la comunidad hasta la avenida Quisqueya. Esta acción se podrá llevar a cabo una vez se haya completado la eliminación de callejones y estructuras del interior de los bloques. Desarrollo de nueva vivienda en nuevos bloques creados a lo largo de la misma.
- Continuar la extensión de la calle Escuela hasta la calle #5, culminando en una estructura que alberga la vivienda asistida para envejecientes.
- Extensión de la calle B hasta la calle Pachín Marín, permitiendo una infraestructura clara y definida de calle y de conexiones a infraestructura de servicios y accesos.
- Desarrollo de viviendas a lo largo de la calle B extendida. Además, se propone el desarrollo de un espacio público a lo largo de dicha calle.
- Inserción de espacio público en bloque creado en la calle B extendida, zona de la comunidad que carece de proximidad a este tipo de espacio.
- Continuar desarrollo de estructuras de uso mixto a lo largo de la avenida Quisqueya.
- Mejoras a la calle C mediante el ensanche de aceras, soterrado eléctrico y arborización de la misma.



Calle Periferal Existente (Calle F)



Intervención a Mediano Plazo - Buena Vista Hato Rey

Figura VI.7 - 7

**Intervención a Largo Plazo Buena Vista Hato Rey**

Algunas de las intervenciones que presenta el plan para la comunidad Buena Vista Hato Rey han sido planificadas a largo plazo. Las mismas se estiman sean ejecutadas en un periodo de once (11) a quince (15) años a partir de las obras iniciales. Las propuestas servirán como guías de diseño de la zona, las cuales son mencionadas a continuación:

- Una vez lograda la extensión de la calle B, se completará el desarrollo de nuevas estructuras de vivienda al lado sur de la misma. Se han establecido unas guías de tipologías arquitectónicas para las viviendas a ser desarrolladas en las estrategias generales.
- Completar el desarrollo de estructuras de uso mixto a lo largo de la avenida Quisqueya.



Figura VI.7 - 7  
Intervención a Largo Plazo - Buena Vista Hato Rey

**Cortes de Calles**

En el plan elaborado para la comunidad Buena Vista Hato Rey, hemos incluido secciones de algunas calles a ser intervenidas. Dichas secciones recogen los conceptos urbanos que apoyan el reordenamiento urbano de las comunidades. Se mantiene en perspectiva que el Plan interviene mediante conexiones entre la red vial existente y la propuesta. Además, el espacio urbano propuesto en las secciones busca propiciar un ambiente balanceado y adecuado para el peatón y el automóvil.

Las secciones incluídas muestran aquellos elementos que debe tener la calle según su jerarquía dentro de la comunidad y que servirán como guías de desarrollo para cada caso específico. Los elementos a ser considerados para obtener las mejoras el espacio urbano y la condición de la infraestructura de la zona son los siguientes: ancho de las aceras, área de siembra, cantidad y ancho de carriles, mobiliario urbano, uso y altura de las estructuras a ambos lados, así como el propósito de sus conexiones.

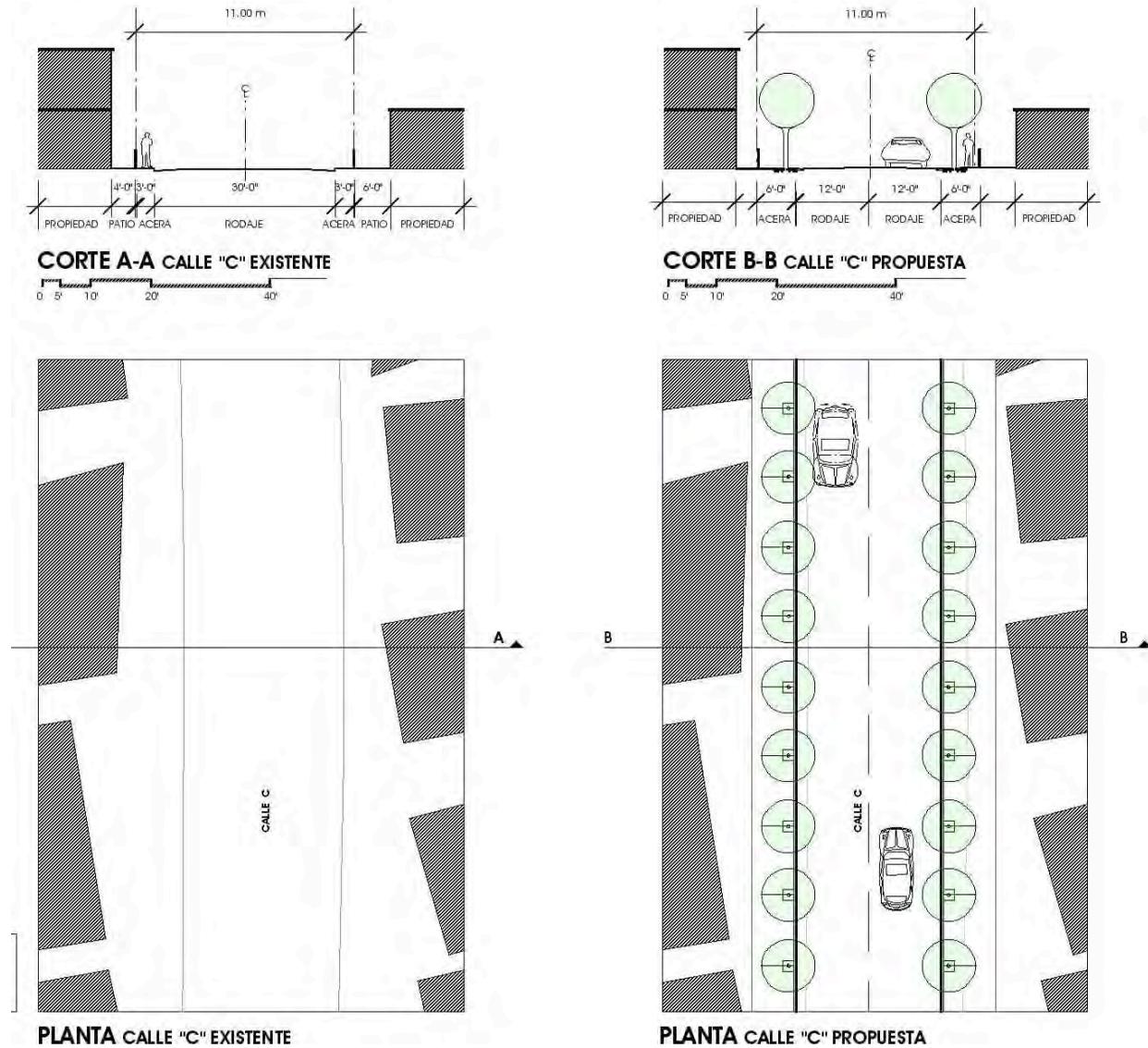
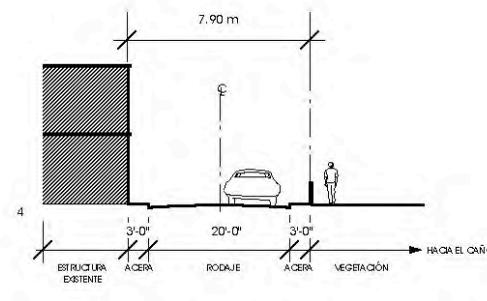
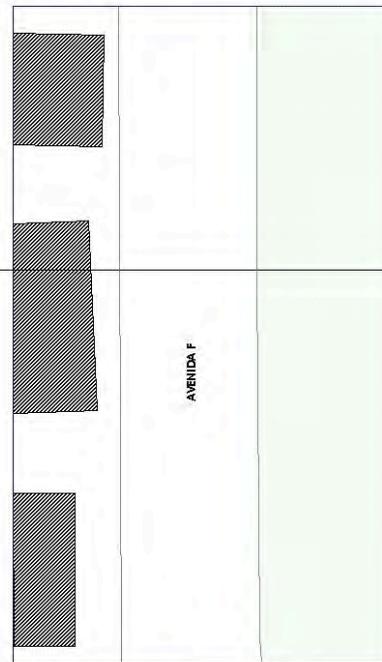
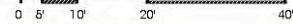


Figura VI.7- 9

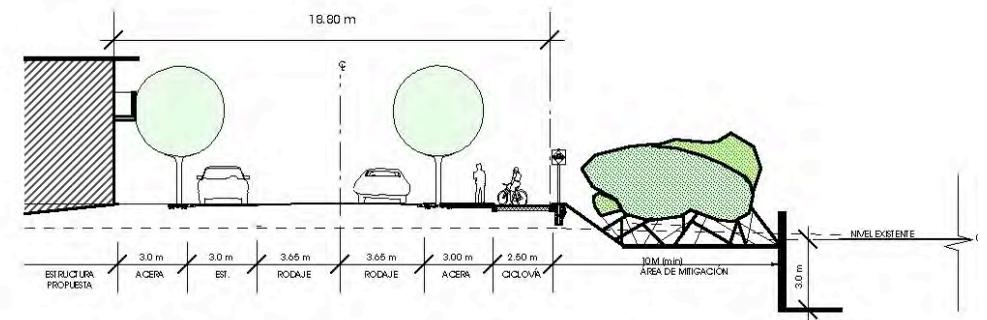
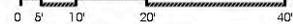
**Cortes de Calles - Buena Vista Hato Rey**



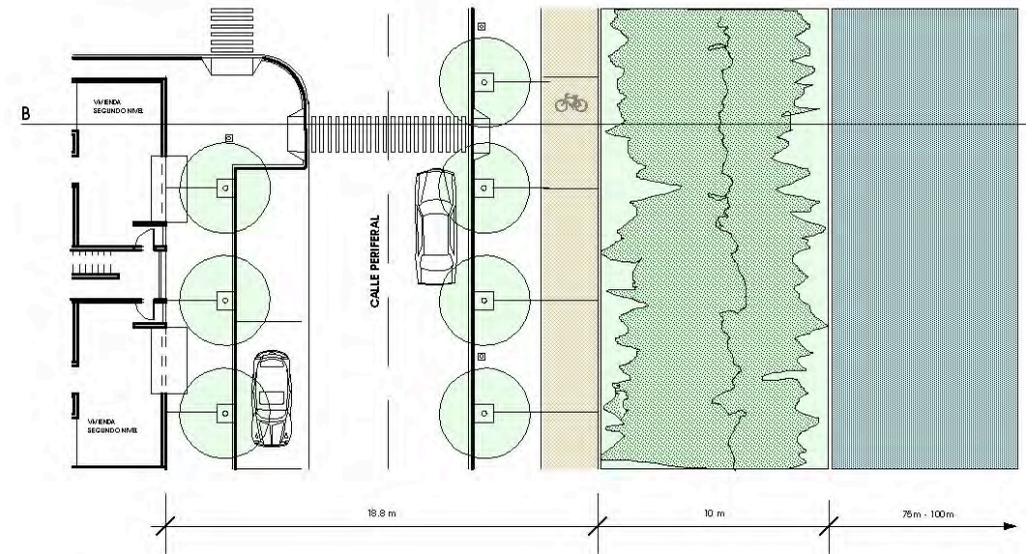
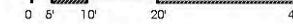
**CORTE A-A AVENIDA "F" EXISTENTE**



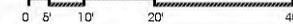
**PLANTA AVENIDA "F" EXISTENTE**



**CORTE B-B CALLE PERIFERAL PROPUESTA**

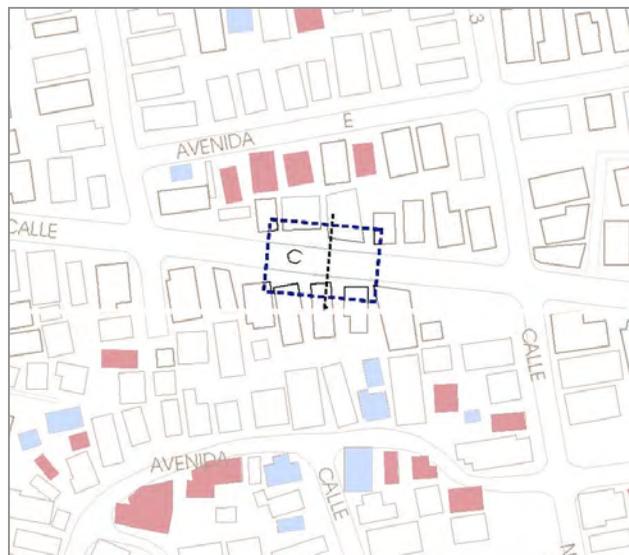


**PLANTA CALLE PERIFERAL PROPUESTA**



**LEYENDA**

	Estructura Existente
	Estructura Propuesta



**ESTRATEGIA DE VIVIENDA**

Según el Censo 2002, la comunidad Buena Vista Hato Rey cuenta con una población de 2,561 personas y con 2.74 personas por hogar. Existen 921 unidades de viviendas ocupadas y 129 unidades de viviendas vacantes. Esta comunidad tiene un alto por ciento de dueños de vivienda con el 61.6 % de las unidades de vivienda ocupadas por dueños y un 38.4% ocupadas por inquilinos.

Dentro de las características que son pertinentes para esta estrategia también se encontró que el 13.8% de las personas tienen 65 años o más. Una quinta parte de las viviendas esta ocupadas por personas que viven solas, y de los hogares con una población de 65 años o mas, 26.7 % viven solas. Un 54.9% de los hogares tienen ingresos menores de \$10,000.00. Además el 63.1% de los hogares se encuentran bajo el nivel de pobreza.

Según el Censo 2002, los inquilinos actualmente están pagando un promedio de vivienda de \$252.59 y

los dueños residentes pagan un promedio de \$545.93 al mes.

**Oportunidades y Recursos**

- Buena Vista Hato Rey tiene un liderato comprometido y organizado bajo la Asociación Buena Vista Florece, Inc., y la Coalición Martín Peña en Acción. También, cuenta con la experiencia de una Cooperativa de Viviendas y el Programa de Rehabilitación en su Sitio.
- Existen oportunidades de desarrollo para la construcción de vivienda en la calle Quisqueya y la avenida Barbosa. Habrá un redesarrollo de manzanas para proyectos de nueva vivienda.
- El nuevo Fideicomiso de Tierra ofrecerá una oportunidad para resolver el problema de titularidad para sectores donde no se ha iniciado el proceso.

**Condiciones Limitantes**

Las principales condiciones limitantes en Buena Vista Hato Rey son la condición del suelo que dificulta la construcción y hace más costoso el desarrollo de proyectos de vivienda, la escasez de solares vacantes y los problemas de titularidad.

**Realojo**

Según el Censo 2002, de enfrentar un proceso de realojo un 12.3% de los hogares quieren quedarse en la comunidad y 11.5% en cualquier comunidad del Distrito para un total de 23.8 % de los hogares.

Se estima que como resultado de la intervención básica requerida y otros proyectos a corto plazo unas 323 estructuras con 416 hogares deben ser realojados. Siguiendo la política rectora de proveer realojo a las personas que prefieran quedarse en el Distrito, se deben construir 99 unidades de vivienda. Para acomodar las familias en formación y además, otras personas que podrían cambiar de opinión, habrá que construir para un 26.2 %, por lo que deben construirse unas 109 unidades, para un total de 208 hogares o unidades de vivienda.

Habrá que construir 128 unidades para acomodar los dueños y 80 unidades para acomodar los inquilinos. Por lo menos un 15% de estas viviendas debería destinarse a los envejecientes

**Vivienda de Reemplazo**

La estrategia de desarrollo físico espacial para Buena Vista Hato Rey propone la construcción de 107 unidades de vivienda a corto plazo, 104 a mediano plazo y 34 a largo plazo para un total de 245 unidades de vivienda. Por ende, habrá oportunidades de realojo para aquellos que quieran quedarse en la comunidad durante las tres etapas de implantación.

La comunidad cuenta con tres manzanas que deberían ser reparceladas para la construcción de nueva vivienda. En la sección este de la comunidad existen varias unidades de vivienda de un piso que se encuentran en buenas condiciones y que podrían servir para que los propietarios construyan viviendas en las segundas plantas. Éstas serían utilizadas por inquilinos y al mismo tiempo, proveerían un ingreso adicional para los dueños.

La avenida Quisqueya y su área circundante pueden ser designadas 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.

### **Financiación**

El costo total estimado para la construcción de este estimado de 208 unidades sería de \$20,800,000.00 basado en el costo de construcción de una vivienda de \$100,000. A manera de ejemplo se proponen tres programas de financiación de la vivienda en la comunidad Buena Vista Hato Rey.

Para los dueños e inquilinos se pueden construir 50 estructuras del tipo que hemos denominado “El Combo”: (2 unidades de vivienda, una para el dueño y otra para inquilinos), para un total de 100 unidades de vivienda a un costo de \$10,000,000, o \$200,000 por estructura. Como mecanismo de financiación se presume que algunos dueños pueden asumir una hipoteca asequible de \$87,565 por estructura, pagando \$300 al mes, a una tasa de interés de 6% por 30 años, y a la vez recibir \$225 por mes del inquilino, según este ejemplo. Habrá un déficit. Los dueños que no puedan pagar \$300 tendrían que recibir un subsidio, donativos o utilizar los fondos potenciales del Programa de Adquisición y Realajo.

Para los inquilinos se propone construir 50 unidades para alquiler a un costo de \$5,000,000. Se propone utilizar el programa de Créditos Contributivos Federales (“LIHTC”) donde los inversionistas privados invertirán un 70% de \$5,000,000 que serían \$3,500,000.

Habría que obtener fondos adicionales potencialmente de programas como *HOME*, *CBDG* o el fondo rotativo.

Para los dueños se construirán 38 unidades de vivienda en combinación de *Walk-Ups* y *Town Houses* a un costo de \$3,800,000. Como mecanismo de financiación se presume que algunos dueños pueden asumir una hipoteca asequible pagando \$300 al mes a una tasa de interés de 6% por 30 años. Esto representaría un monto total de \$50,087 por unidad. Los dueños que no puedan pagar \$300, según este ejemplo, tendrán que recibir un subsidio o donativo, y utilizar los fondos de adquisición y realajo.

Para las personas de edad avanzada se utilizarán los fondos del Programa Federal 202 para sufragar el

costo de \$2,000,000 de construcción de 20 unidades de vivienda asistida.

Habrà que obtener fondos adicionales, potenciales del sector pùblico y privado, tanto para financiar la construcción como para los dueños e inquilinos que necesitan subsidios, tomando en cuenta que habrán fondos de adquisición y realojo y su fondo rotativo.



**Panorama de sectores de la comunidad que participaron del programa de rehabilitación en su sitio.**



**Aspectos de los sectores de la comunidad con callejones estrechos y sin aceras.**

### **ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO**

De acuerdo a los datos censales, Buena Vista Hato Rey aumentó su población en un 6.8% en relación al 1990. El 75.3% de los residentes de Buena Vista Hato Rey se identificaron como puertorriqueños y un 18.6% señalaron ser originarios de la República Dominicana. Para el Distrito, el 73.1% señaló ser puertorriqueño y el 20.9% de la República Dominicana.

En promedio, los residentes de Buena Vista Hato Rey llevan 26 años viviendo en ésta y un promedio de 20 años habitando la misma casa, indicadores de la estabilidad de esta comunidad.

Aunque la mayoría de los hogares en esta comunidad tiene ingresos de menos de \$10,000 al año, llama la atención el incremento en el número de familias con niveles de ingresos mayores de \$50,000 que se dio entre el 1990 y el 2000, lo que puede ser una señal de los inicios de un proceso de gentrificación.

En términos de escolaridad, el 47.6% de los residentes de Buena Vista Hato Rey no tiene cuarto

año de escuela superior. El 68.4% de los hogares en esta comunidad tiene un ingreso mensual de \$833 o menos. En términos de empleo, la tasa de participación en la fuerza laboral de la población de 16 o más en Buena Vista Hato Rey es de 40.8%. Los oficios predominan en las ocupaciones. La construcción constituye el oficio más común en esta comunidad, seguido por los servicios de mantenimiento y los servicios domésticos.

Con un total de 33 negocios, Buena Vista Hato Rey aporta un 10.7% del total de negocios en el Distrito, de acuerdo al Censo de Negocios realizado en el 2002. De éstos, el 53% tenían dueños que vivían en el Distrito. Los negocios de expendio de bebidas alcohólicas y de ventas de comestibles y comida constituyeron la mayoría de los tipos de negocios en esta comunidad.

**Los problemas identificados**

- El grupo consultivo y la asamblea de comunidad de Buena Vista Hato Rey opinó que la comunidad no está unida ni organizada.

- Los problemas identificados por el grupo consultivo son los siguientes:
  - a. La incertidumbre, provocada por asuntos no resueltos relacionados con la titularidad de los terrenos donde ubican sus viviendas, por las actividades de compra de terrenos para usos vinculados a la zona bancaria vecina y su falta de credibilidad en el gobierno
  - b. Problemas de presión en las tuberías de agua potable y de voltaje
  - c. En relación a la vivienda, la necesidad de reparcelación en sectores de la comunidad y la proliferación de casas y solares abandonados
  - d. El desempleo
- El diagnóstico reveló que Buena Vista Hato Rey es una de las comunidades en riesgo de desaparecer como resultado de los procesos de desplazamiento involuntario a causa del mercado (gentrificación).

**Potencialidades, recursos y oportunidades**

- Buena Vista Hato Rey es una comunidad combativa, dispuesta a luchar por alcanzar sus

metas sociales y económicas. Está localizada en la zona financiera de Hato Rey.

- Tiene un liderato fuerte y organizaciones con la experiencia de las luchas por lograr la titularidad de sus solares. Buena Vista Florece, Inc., es la organización que representa la comunidad en el G-8. La comunidad también pertenece a la Coalición Martín Peña en Acción, Inc. junto a Buena Vista Hato Rey y Las Monjas.

**Estrategias de Desarrollo con apoyo de la entidad rectora**

- Fortalecimiento organizativo e integración
  - a. Consolidación de la organización comunitaria representativa de la comunidad superando las divisiones partidistas entre el liderato
  - b. Jóvenes: su organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad
  - c. Comerciantes: organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad

- Proteger la comunidad de los procesos de gentrificación que ya se están desatando en esta comunidad
  - a. Lograr que la titularidad de los terrenos actualmente en manos gubernamentales pase al Fideicomiso de Terrenos y se estructure este mecanismo para garantizar un hogar seguro para los residentes de la comunidad.
  - b. Utilización del Fideicomiso de Terrenos para adquirir control de solares y estructuras vacantes en la comunidad para su rehabilitación y uso de acuerdo al Plan de Desarrollo Integral aprobado.
- Atención a problemas sociales:
  - a. Fortalecer y ampliar las actividades recreativas y culturales dirigida a los jóvenes
  - b. Servicios y vivienda asistida para los envejecientes
  - c. Servicios y atención a madres solteras
  - d. Talleres para el desarrollo del apego seguro y empatía; de resolución de conflictos, para evitar

el maltrato en el hogar y aprender el correcto ejercicio de la paternidad, entre otros similares.

- Estructuración de un programa de apoyo para los dueños de negocios en la comunidad y prepararlos para que puedan aprovecharse de las oportunidades de negocios que crean los cambios físicos en Distrito.
- Programas con las escuelas para incrementar la escolaridad entre la fuerza laboral y atender la deserción escolar entre los jóvenes.
- Programas para la capacitación en destrezas mercadeables y el fomento del auto-empleo y el establecimiento de empresas.



**Buena Vista Hato Rey cuenta con muchas personas diestras en diversos oficios, particularmente aquellos relacionados a la construcción.**



Foto del año 2002

**Israel-Bitumul**



Foto del año 1936



Foto del año 1962

### ISRAEL-BITUMUL

Bautizada con el nombre de Israel por la propia Mita<sup>1</sup> y asociada a Bitumul, comunidad que toma su nombre de una planta de procesamiento de asfalto bituminoso, este binomio radica en el barrio Oriente del Municipio de San Juan y juntas constituyen una de las comunidades de mayor población en el Distrito, después de Barrio Obrero.

Esta comunidad es una de las más tardías del Distrito. En el estudio realizado sobre el desarrollo histórico de las comunidades aledañas al Caño Martín Peña, el registro aéreo de 1936 presenta una zona no intervenida en la cual aún es posible apreciar los mogotes que caracterizaban el sector. Para la década de 1950 el proceso de demolición de los mogotes observados en las fotos del '36 estaba casi completado. Las áreas marginales de las antiguas canteras, así como aquellos terrenos cercanos al caño fueron ocupados por viviendas espontáneas que aún hoy caracterizan el sector.

<sup>1</sup> Fundadora de la Congregación Mita, grupo religioso importante en Israel-Bitumul.

### ESTRATEGIA FÍSICO-ESPACIAL

Una de las consecuencias en las comunidades de origen espontáneo es la falta de un sistema de infraestructura de servicios, así como la tenencia de los terrenos, que son problemas que hoy día persisten en Israel-Bitumul, más fuertemente en el sector de Bitumul. El sector Israel no comparte en su totalidad los problemas señalados anteriormente. Este barrio cuenta con una lotificación simple en calles paralelas y perpendiculares a la avenida Barbosa. Las estructuras en todo este sector se encuentran en mejores condiciones que en las áreas de los asentamientos espontáneos de Bitumul.

La comunidad de Israel-Bitumul tiene una localización ventajosa, ya que uno de sus límites es la avenida Barbosa, corredor de carácter regional, que bordea la comunidad en su lado oeste. Además, la comunidad funciona como punto de culminación de dos de las avenidas más importantes del Distrito: la avenida Quisqueya y la avenida Roosevelt, siendo esta última una vía de carácter regional dentro de la trama urbana metropolitana. El lado norte de la comunidad

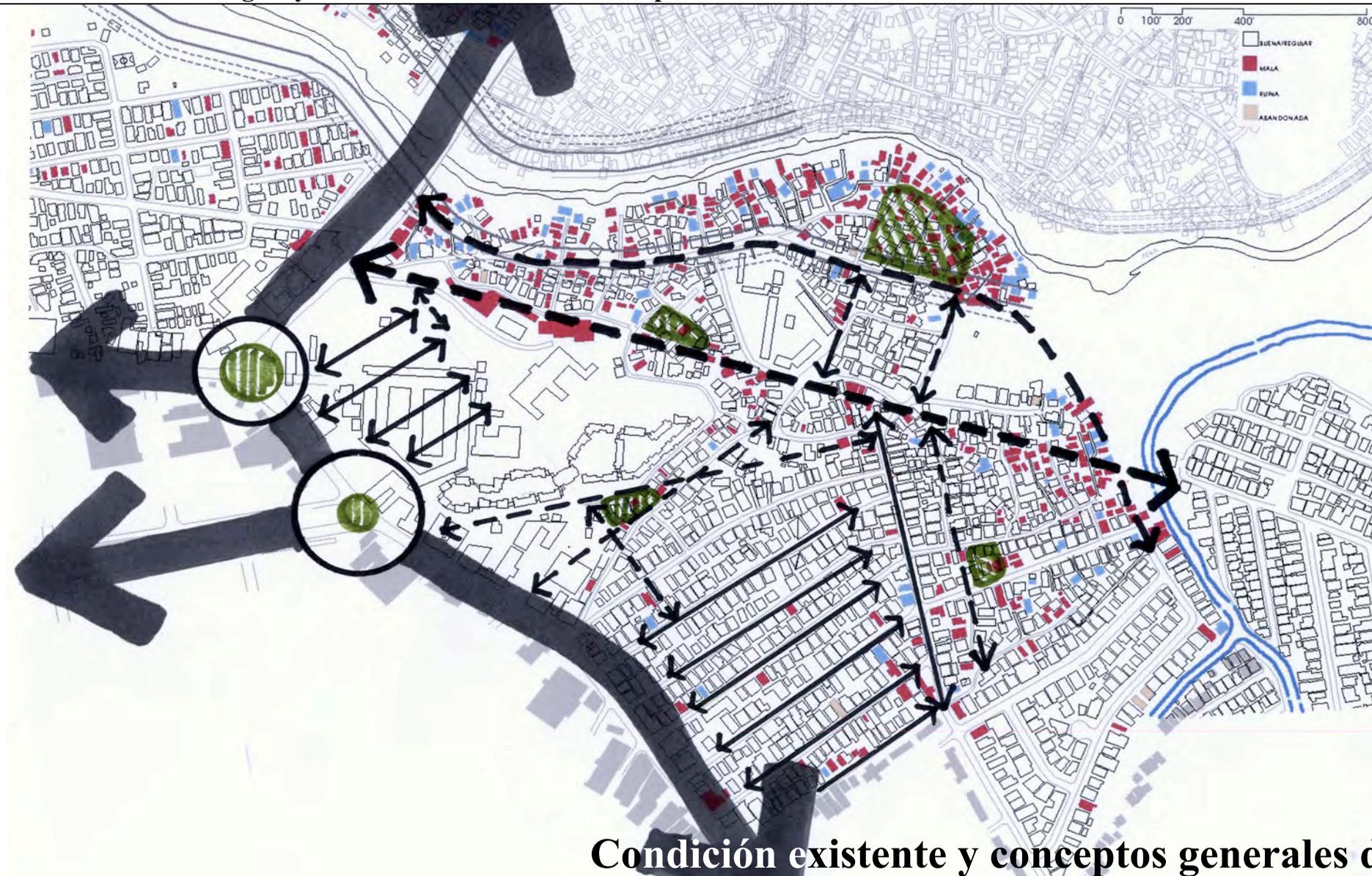


Figura VI.8-1  
Condición existente y conceptos generales de la estrategia  
Israel Bitumul

está bordeado por el Caño Martín Peña, cuerpo de agua que en este punto se encuentra totalmente cerrado, motivo principal para la realización del dragado que se llevará a cabo. Las zonas este y sur quedan bordeadas por las comunidades Sierra Maestra y San José.

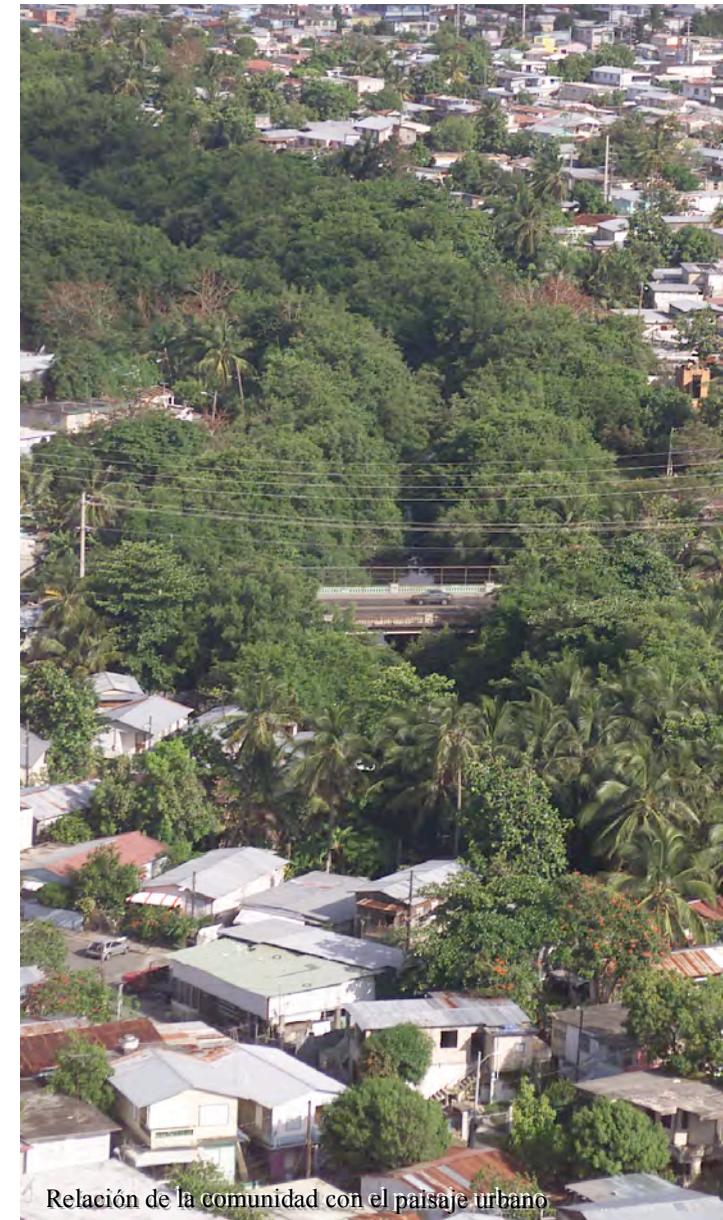
La condición existente muestra varios elementos críticos de la zona que deben ser atendidos, tales como la integración de la comunidad a su contexto, hacinamiento de estructuras, falta de espacios públicos y calles inadecuadas.

Las políticas que rigen todo el desarrollo urbano de este plan obran en esta comunidad de una manera integral. Enfocando las propuestas estratégicamente, se logra mantener un balance para mantener y garantizar la permanencia de la comunidad. De igual manera, respondiendo a las necesidades identificadas en el diagnóstico, se logra dotar a esta comunidad con aquellos elementos urbanos necesarios para funcionar tanto a la escala local como en un ámbito más amplio.

**Tabla VI.8.1: Israel Bitmul: Intervenciones básicas requeridas**

<b>1</b>	Obras de dragado Caño Martín Peña.
<b>2</b>	Calle periferal nueva (acera, ciclovía, calle y franja de mitigación).
<b>3</b>	Espacio público con acceso al agua.
<b>4</b>	Desarrollo de dos segmentos de la nueva calle A.
<b>5</b>	Reorganización y mejoras al parque de pelota.
<b>6</b>	Desarrollo de bloques al norte de calle Cuba.
<b>7</b>	Desarrollo de proyecto Villas de Paraíso II.

Las obras propuestas para comunidad se pueden identificar como intervenciones básicas requeridas para atender los problemas medulares identificados en el diagnóstico y los asuntos resultantes de la acción del dragado del Caño.







**Red Vial**

Las recomendaciones a la Red Vial de la comunidad se concentran en organizar zonas que actualmente son desorganizadas y hacinadas, y no permiten la prestación de servicios básicos. La propuesta de una red vial organizada consiste en la extensión de calles desde zonas que estén urbanamente organizadas.

Además, el plan replantea que manteniendo la mayor cantidad de las calles de Bitumul, se defina una zona de calles ordenadas. Esta zona se verá beneficiada por la propuesta calle periferal, y las calles nuevas o existentes conectarán a tal vía. Otra de las zonas a intervenir son los actuales terrenos de la Administración de Servicios Generales. Aquí se extiende que presenta el reticulado de la zona sur de la comunidad de Israel, y de este modo se obtiene una consistencia en el tamaño y forma de bloques a desarrollar. El plan propone la realineación de la calle A que conecte la comunidad con la avenida Barbosa junto a un nuevo entramado urbano al este de la comunidad, el cual se encuentra desorganizado. En el

momento correspondiente, se considerará la posibilidad de un puente conectando esta calle A con la comunidad Sierra Maestra, siempre y cuando las condiciones de que presente la Quebrada Juan Méndez no requiera un puente a gran escala en cuanto a extensión y elevación y que no represente una reubicación de estructuras adicionales.

El Plan fomenta la expansión de la avenida Barbosa desde la avenida Quisqueya hasta la calle Francia, con el ancho constante que la actual expansión presenta; para así otorgarle un ancho constante a tan importante vía.

**Parcelación**

El tema de la Parcelación en Israel-Bitumul, responde a la organización vial propuesta, y la necesidad de usar terrenos que son subutilizados.

Las parcelas propuestas en la zona de la Administración de Servicios Generales y a lo largo de la expansión de la avenida Barbosa procuran proveer a la zona de fachadas y frentes urbanos para las calles y avenidas cercanas. Otras parcelas se proponen para albergar usos institucionales y espacios públicos. La

zona este de la comunidad presenta varias parcelas a ser desarrolladas con un interés residencial, como parte de la estrategia de repensar aquellos terrenos sub-utilizados.

**Paisaje Urbano**

Las recomendaciones para la comunidad de Israel-Bitumul presenta la inserción de espacios públicos comunitarios, tanto en el tejido urbano de la comunidad, como en la franja de mitigación propuesta, acompañados de la arborización de las calles principales de la comunidad, tales como las calles A (propuesta), periferal y Almadén; estableciendo así, una clara conexión guiada por los ejes establecidos, que conecta la comunidad con las avenidas y comunidades aledañas. De este modo se propicia el enaltecimiento necesario del paisaje urbano de la comunidad y su contexto inmediato.

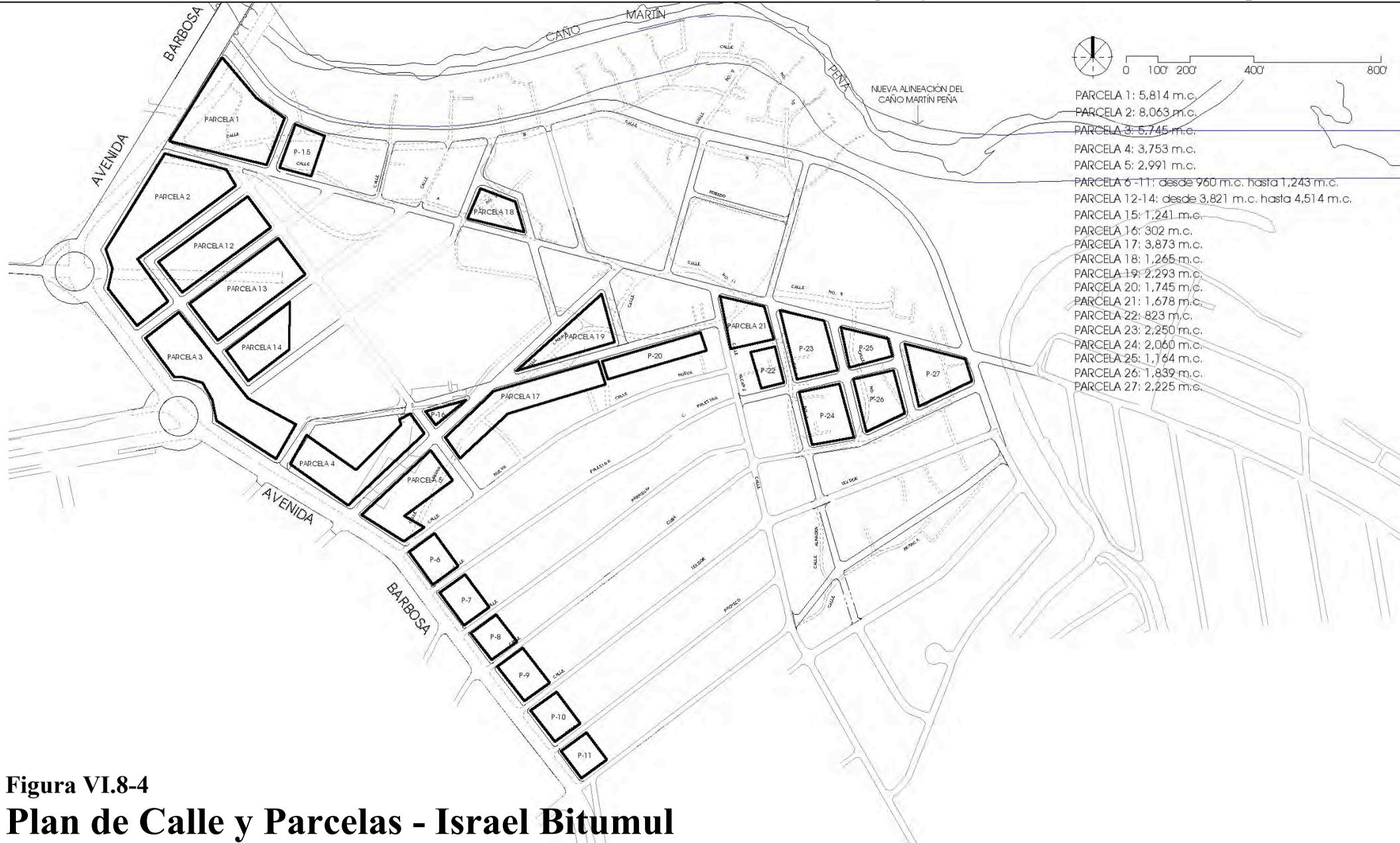


Figura VI.8-4  
Plan de Calle y Parcelas - Israel Bitumul



Figura VI.8-5  
Paisaje Urbano - Israel Bitumul

**Intervención a corto plazo Israel-Bitumul**

La intervención a corto plazo para la comunidad de Israel-Bitumul recoge aquellas propuestas que se deben desarrollar dentro de los primeros cinco (5) años. Estas intervenciones complementan los trabajos del dragado del caño y sus otros componentes de mejoras a la infraestructura de la comunidad. Dichas intervenciones se describen a continuación:

- Desarrollo de calle, acera, ciclovía, estacionamiento y franja de mitigación en la periferia norte de la comunidad.
- Espacio público en la franja de mitigación. El mismo responde a la culminación del eje que produce la calle Almadén y la intersección de la misma con la calle periferal en la comunidad y para proveer espacios con acceso directo al Caño Martín Peña.
- Desarrollo de la nueva Calle A en dos segmentos separados. Dicha vía, de comportamiento local primario, sirve de conector entre la comunidad Israel-Bitumul y el sector San José.

- Reorganización y mejoras al parque de pelotas junto al desarrollo de canchas de baloncesto. Éste se ubica al final de la vía periferal y la ya mencionada nueva calle A, de este modo se provee a la comunidad con espacios de índole recreativa.
- Reorganización de bloques en la zona este de la comunidad donde existe gran concentración de callejones y estructuras en interiores, dando paso a la creación de las parcelas 29, 30, 31, 32 y 33.
- Creación de nueva vivienda en sustitución de estructuras en runas y en mala condición (“infill”).
- Desarrollo o rehabilitación de nueva vivienda en pequeños lotes vacantes (parcelas 1, 16, 28).
- Desarrollo del proyecto de viviendas Villas de Paraíso II. Actualmente este proyecto se encuentra en consulta de ubicación por el Arq. Elio Martínez-Joffre. La propuesta presentada en gris, refleja los propósitos del Proyecto Enlace. La misma responde a los objetivos del Plan de lograr una comunidad totalmente integrada, con una

morfología y trama urbana cónsona con el resto de la comunidad de Israel-Bitumul

- Desarrollo del Centro Comunal en la comunidad Bitumul, cercano a la escuela Juanita García Peraza.
- Ensanche de avenida Barbosa, desarrollo de la rotonda en la intersección de la misma con la avenida Quisqueya y desarrollo de estructuras de uso mixto en el segmento de avenida a ser intervenido.



Conjunto residencial Villas del Paraíso I



Figura VI.8-6  
Intervención a corto plazo - Israel Bitumul

### Intervención a mediano plazo Israel-Bitumul

La intervención a mediano plazo recoge aquellos desarrollos a ser alcanzados en diez (10) años. Los mismos complementan e integran aquellas propuestas comenzadas a corto plazo. Las intervenciones serán las siguientes:

- Desarrollo y urbanización de terrenos pertenecientes a la Administración de Servicios Generales, para la creación de nueva vivienda y edificios de uso mixto. Esta intervención crea las parcelas 2, 3, 12, 13 y 14.
- Completar la extensión de la nueva calle A – intervención comenzada a corto plazo – y desarrollo de viviendas en lotes vacantes producidos por la misma.
- Desarrollo de vivienda asistida para envejecientes de la comunidad entre las calles Alcaniz y Almadén (parcela 28).
- Reorganización de bloques al sureste del proyecto Villas del Paraíso I. Esta reorganización viene

acompañada de desarrollos residenciales y de un espacio público.

- Ensanche de la avenida Barbosa y desarrollo de una segunda rotonda en la intersección de la misma con la avenida Roosevelt. Desarrollo de estructuras de uso mixto en el segmento de la avenida Barbosa intervenido.





**Intervención a largo plazo Israel-Bitumul**

El resto de las intervenciones que presenta el plan para la comunidad Israel-Bitumul han sido planificadas a largo plazo. Las mismas se estima que serán ejecutadas en un periodo de once (11) a quince (15) años. Estas propuestas culminan la implantación del plan en la zona y las mismas son mencionadas a continuación:

- Continuar el ensanche de la Avenida Barbosa y el desarrollo de estructuras de uso mixto a lo largo de la misma. Con esto se completan los trabajos de ensanche y mejoras a la Avenida Barbosa.
- Desarrollo de un espacio público al centro de la zona. Este espacio promueve la interacción entre vecinos del sector y el centro “Head Start” que se encuentra entre las calles Cuba y Texidor.



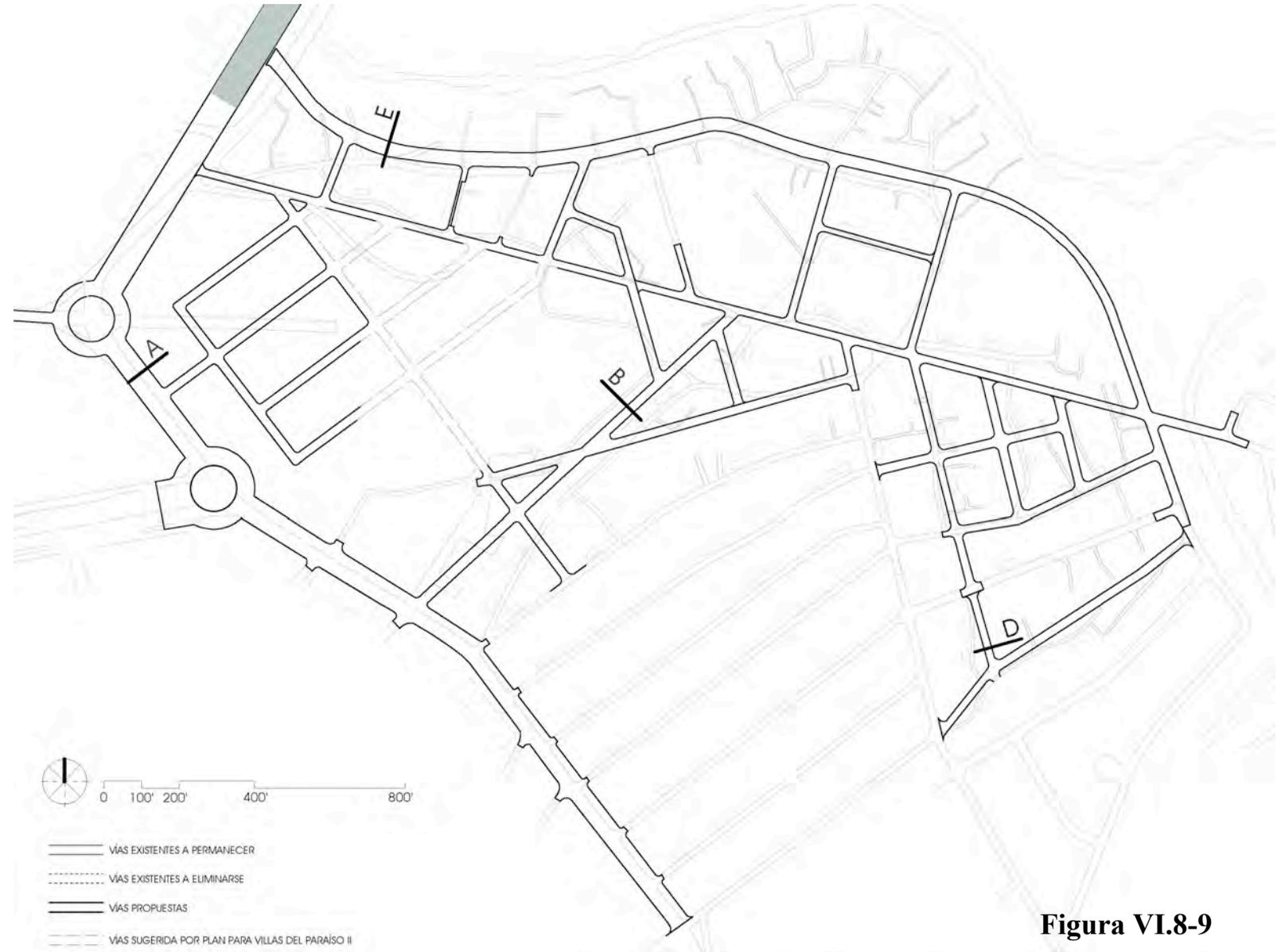


Figura VI.8-8  
Intervención a largo plazo - Israel Bitumul

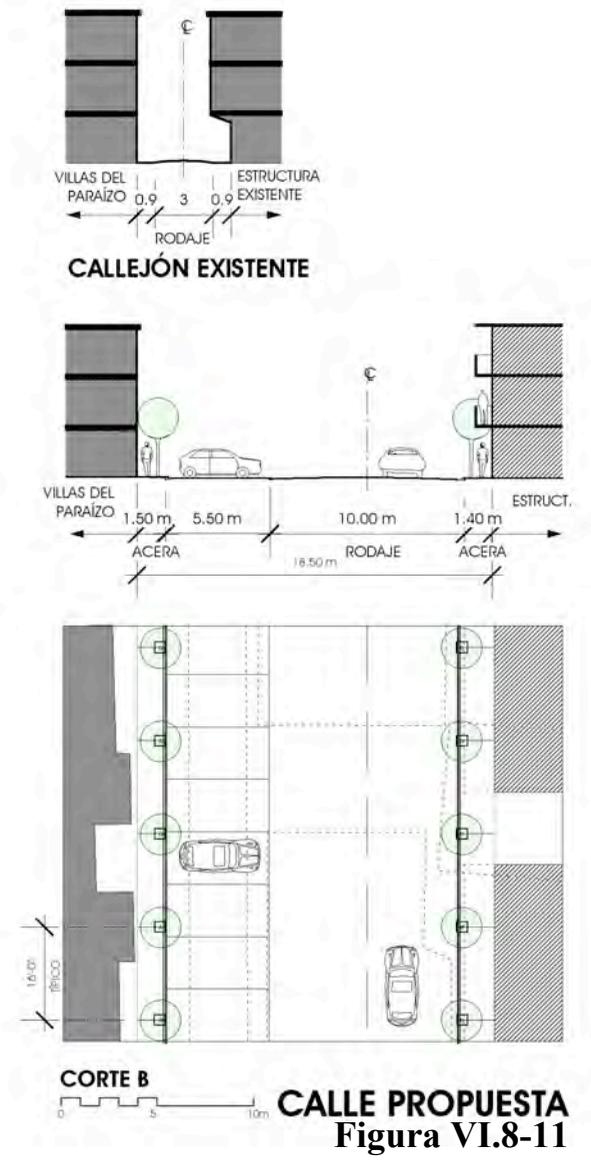
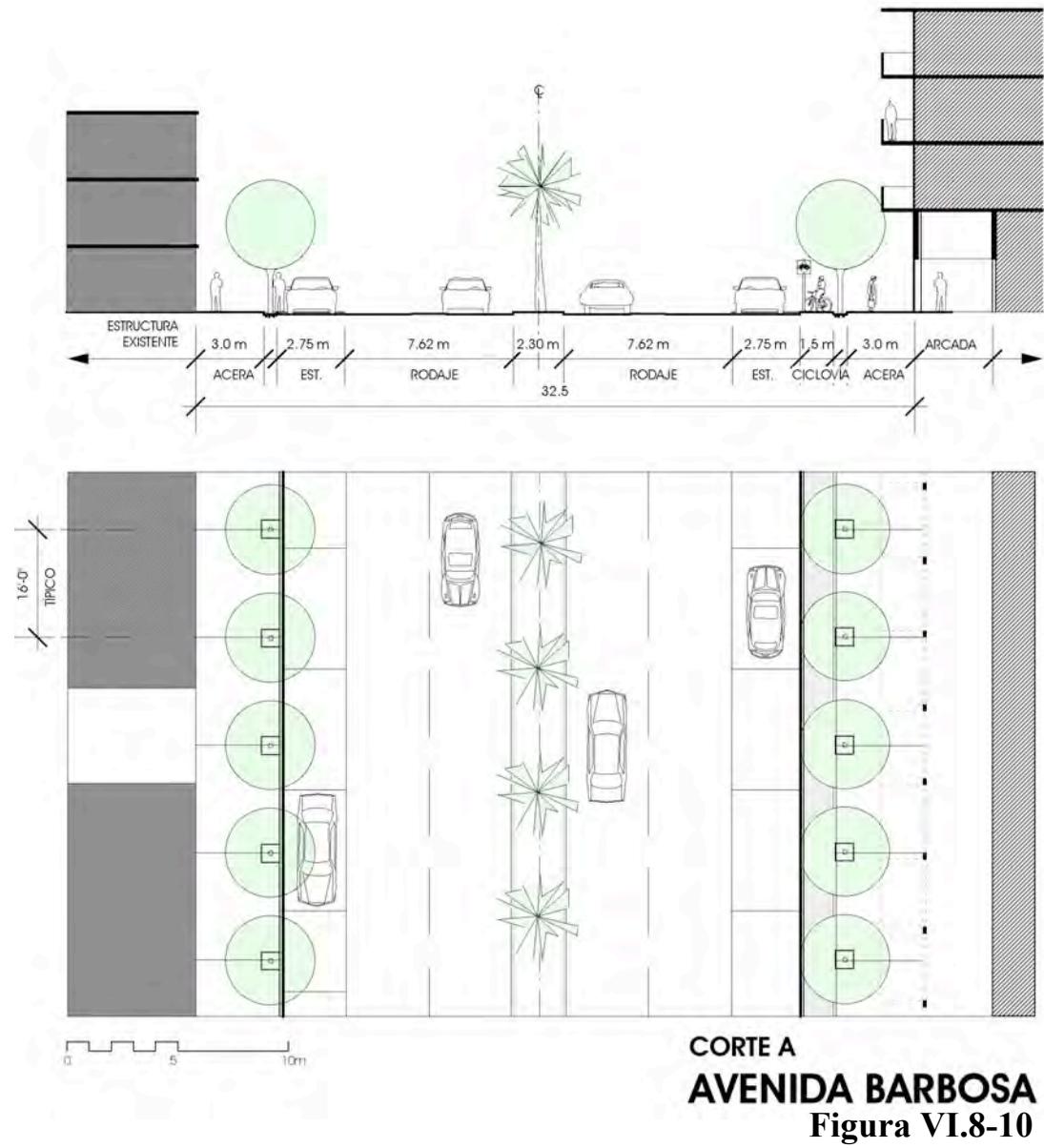
**Cortes de calles**

En el plan propuesto para la comunidad Israel-Bitumul, hemos incluido secciones de algunas calles a ser intervenidas. Dichas secciones recogen los conceptos urbanos que apoyan el reordenamiento urbano de las comunidades. Se mantiene en perspectiva que el Plan interviene mediante conexiones entre la red vial existente y la propuesta. Además, el espacio urbano propuesto en las secciones busca propiciar un ambiente balanceado y adecuado para el peatón y el automóvil.

Las secciones incluidas muestran aquellos elementos que debe tener la calle según su jerarquía dentro de la comunidad y que servirán como guías de desarrollo para cada caso específico. Los elementos a ser considerados para obtener las mejoras el espacio urbano y la condición de la infraestructura de la zona son los siguientes: ancho de las aceras, área de siembra, cantidad y ancho de carriles, mobiliario urbano, uso y altura de las estructuras a ambos lados, así como el propósito de sus conexiones.



**Figura VI.8-9**  
**Cortes de Calles - Israel Bitumul**



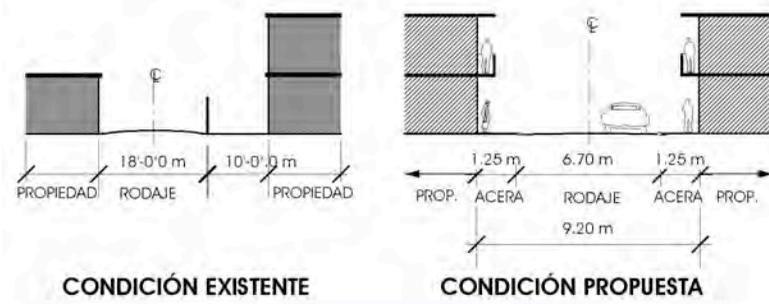


Figura VI.8-12

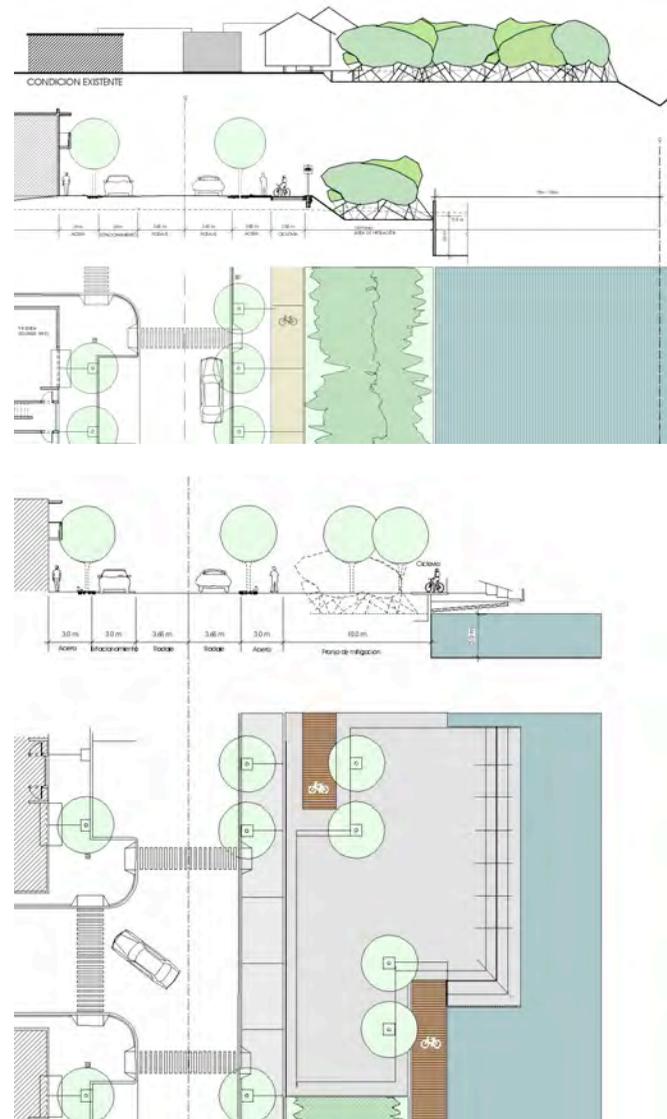


Figura VI.8-13

**ESTRATEGIA DE VIVIENDA**

La comunidad Israel-Bitumul es una de la más grande en términos de población, con unas 4,058 personas y 2.84 personas por hogar, según el Censo 2000, y también por extensión territorial, que alcanza las 0.16 millas cuadradas. Existen 1,436 unidades de viviendas ocupadas y 206 unidades de viviendas vacantes. La ocupación de la vivienda por dueños constituye un por ciento alto en Israel-Bitumul, con un 65.4% de las viviendas ocupadas por dueños y un 34.6% ocupadas por inquilinos.

Dentro de las características de los hogares que son pertinentes para esta estrategia se encontró que el 13.4% de las personas tienen 65 años o más. En esta comunidad un alto por ciento de los hogares (95 %) está ocupado por familias, y 95% tienen hijos menores de 18 años. Además, un 64.4% de los hogares se encuentran bajo el nivel de pobreza.

Según el Censo 2002, los inquilinos actualmente están pagando un alquiler promedio de

\$269.38 por mes, y los residentes dueños que hacen pagos hacia la vivienda pagan un promedio de \$438.30 por mes.

**Oportunidades y Recursos**

- La comunidad de Israel-Bitumul cuenta con un liderato comprometido. En la comunidad opera la Corporación Desarrolladora de Viviendas de la Barriada Israel Bitumul, *CHDO #1*, una entidad sin fines de lucro que tiene capacidad de auspiciar, desarrollar y ser dueña de proyectos de vivienda de interés social. Existe también, Acción Comunitaria de Bitumul, Inc. Estas podrían ser colaboradores importantes en el proceso de desarrollo, porque puede ser socio en el desarrollo de propiedades.
- También hay experiencia con una Cooperativa de Vivienda y el Programa de Rehabilitación en su Sitio
- La primera fase del proyecto Villas del Paraíso cuenta con 109 unidades. La segunda fase de 120 unidades está en fase de pre desarrollo y planos de construcción.



- Existe terreno adicional que está ocupado por la Administración de Servicios Generales y podría ser utilizado para el desarrollo de vivienda. Hay oportunidades de desarrollo para la construcción de edificios de usos mixtos a lo largo de la avenida Barbosa. El nuevo Fideicomiso de Tierra ofrecerá oportunidades para resolver los problemas de titularidad.

**Condiciones Limitantes**

La comunidad cuenta con dos condiciones limitantes a considerar para proveer nueva vivienda que

son la condición del suelo que hace difícil y costoso la construcción y la escasez de solares vacantes.

**Realojo**

Según el Censo 2002, de enfrentar un proceso de realojo, el 20.4% de los hogares prefiere quedarse en la comunidad y un 4.7% en cualquier comunidad del Distrito, para un total de 25.1% de los hogares.

Se estima que como resultado de la intervención básica requerida y otros proyectos a desarrollarse a corto plazo, se afectarán 571 estructuras ocupadas por 735 hogares. Siguiendo la política rectora de proveer realojo a las personas que prefieran quedarse en el Distrito, que constituyen un 25.1%, se debe construir 184 unidades de vivienda. Para acomodar las familias en formación que se estima podrá ser un 24.9%, se debe construir unas 184 unidades, para un total de 368 hogares o unidades de vivienda.

De estas, 240 unidades son para acomodar dueños y 128 para inquilinos.

**Vivienda de reemplazo**

La estrategia de desarrollo físico-espacial de Israel-Bitumul propone la construcción de 213 unidades de vivienda a corto plazo, 504 unidades al mediano

plazo y 72 unidades al largo plazo para un total de 789 unidades. Por ende, habrá oportunidades de realojo en las tres etapas para aquellos que prefieren quedarse en la comunidad.

Como en todas las comunidades, dado el alto porcentaje de personas mayores de 65 años que viven solas, se debe realizar un esfuerzo para asegurar los fondos de financiación disponibles a través de la Sección 202 del Departamento Federal de Vivienda. Dependiendo de la viabilidad, el *CHDO* #1 puede ser el auspiciador por que las organizaciones sin fines de lucro pueden tener ventaja en la obtención de fondos para este tipo de proyectos.

Se desarrollarán lotes a lo largo de la Ave. Barbosa como parte del proceso de mejoras a dicha vía para crear unidades de viviendas, dependiendo del espacio disponible y la inversión que se vaya a realizar.

Se construirán viviendas nuevas en solares vacíos o en solares con viviendas deterioradas o estorbos públicos y segundas plantas en las viviendas ocupadas por los propietarios de modo que sirvan de alternativa para el realojo de los inquilinos afectados a la vez que el dueño recibe un ingreso adicional.

**Financiación**

El costo total de este ejemplo de construir 368 unidades de vivienda para realojo sería de \$36,800,000, basado en el estimado que el costo de construcción de una vivienda es de \$100,000.

A manera de ejemplo, a continuación se explican tres programas de financiación de vivienda para la Comunidad Israel-Bitumul.

Para los dueños e inquilinos se puede construir 35 estructuras del tipo que hemos denominado “El Combo” (una estructura de 2 unidades, una unidad para el dueño y una para el inquilino), o en total 70 unidades de vivienda a un costo de \$7,000,000, o \$2,000,000 por estructura. Como mecanismo de financiación, se presume que algunos de los dueños pueden asumir una hipoteca razonable de \$87,565 por estructura, pagando \$300 al mes, a una tasa de interés de 6% por 30 años, y a la vez recibiría \$225 por mes del inquilino, según este ejemplo. Habrá un déficit. Los dueños que no puedan pagar \$300 tendrían que recibir un subsidio, donativos o utilizar los fondos del Programa de Adquisición y Realojo para la vivienda de reemplazo.

Para las personas de edad avanzada se propone construir 80 unidades pequeñas de vivienda asistida, con servicios de apoyo. Este tendría un costo total de \$8,000,000. En este caso se propone utilizar el Programa Federal 202, que provee un 100% para la construcción. Para otros inquilinos se propone construir 70 unidades para alquiler, con un costo de \$7,000,000. Se utilizará el programa de Créditos Contributivos Federales donde los inversionistas invierten un 70% del costo total de \$7,000,000.00 que serían \$4,900,000.00. Habrá que identificar fondos adicionales.

Para los dueños-residentes se propone construir 148 unidades en combinación de *Walk-Ups* y *Town Houses* con un costo total de \$14,800,000. Como mecanismo de financiación se presume que algunos de los dueños pueden asumir una hipoteca asequible de \$50,087 por unidad de vivienda, pagando \$300 al mes a una tasa de interés de 6% por 30 años. Los dueños que no puedan pagar \$300, según este ejemplo, tendrán que recibir un subsidio o donativo o utilizar los fondos de Adquisición y Realajo. Habrá que identificar fondos adicionales del sector público y privado tanto para

financiar la construcción como para los dueños e inquilinos que necesitan subsidios, tomando en cuenta los fondos de adquisición y realajo disponibles.



**La red vial refleja su origen de comunidad espontánea.**



### ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

Israel-Bitumul disminuyó su población levemente, en un 2.3% entre 1990 y el año 2000. En promedio, los residentes de esta comunidad llevan 28 años viviendo en la misma y un promedio de 20 años habitando la misma casa, indicadores de la estabilidad comunitaria. El 84.3% de los residentes de Israel-Bitumul se identificaron como puertorriqueños y un 8.9% señalaron ser originarios de la República Dominicana.

En términos de escolaridad, el 51.2% de los residentes de Israel-Bitumul no tiene cuarto año de escuela superior. El 70.4% de los hogares en esta comunidad tiene un ingreso mensual de \$833 o menos. En términos de empleo, la tasa de participación en la fuerza laboral de la población de 16 o más en Israel-Bitumul es de 50.3%. Los oficios predominan en las ocupaciones. La construcción constituye el oficio más común en esta comunidad, seguido por los servicios de mantenimiento.

Con 49 negocios, Israel-Bitumul aporta el 16% de la actividad comercial del Distrito. De este total, solamente el 20% de los negocios tenían dueños que residían en el Distrito. Los negocios de expendio de bebidas alcohólicas y de ventas de comestibles y comida constituyeron la mayoría de los tipos de negocios en esta comunidad. Los negocios dedicados a mecánica, venta y reparación de gomas, hojalatería y pintura y electromecánica constituyen un sector importante de actividad comercial de esta comunidad. También operan varias fábricas dedicadas la confección y reparación de ropa, muebles, “screens” e instrumentos musicales.

#### Los problemas identificados

1. El grupo consultivo de Israel-Bitumul opinó que la comunidad está unida pero entienden que no es segura y tampoco bien organizada. La mayoría opinó que ésta sobrevive gracias a la economía subterránea.
2. Los problemas identificados por el grupo consultivo y la asamblea de comunidad son los siguientes:

- a. El trasiego y consumo de drogas y los problemas de seguridad por robos y crímenes
  - b. Las inundaciones por problemas con el alcantarillado pluvial y falta de conexión al alcantarillado sanitario. También tienen problemas de presión de agua potable
  - c. Falta de actividades recreativas y culturales y falta de áreas recreativas particularmente para niños
  - d. En relación a la vivienda, señalaron problemas de titularidad, casas abandonadas y estructuras deterioradas
3. Para el año 2000, 13.4% de la población de Israel-Bitumul tenía 65 años o más.
  4. Se estima que un 40.3% de los hogares serán afectados por el dragado, la obra de infraestructura, la reorganización de manzanas y otros proyectos relacionados a la implantación del Proyecto Enlace.

#### Potencialidades, recursos y oportunidades

1. Israel-Bitumul ya ha desarrollado organizaciones comunitarias que han emprendido complejos proyectos de construcción de vivienda.

2. El *CHDO*#1 y la Junta de Acción Comunitaria de Bitumul, Inc. son las organizaciones que representan a la comunidad en el G- 8.
3. Tiene una población económicamente activa que participa de la fuerza laboral, tiene destrezas mercadeables y experiencia de trabajo. La mayoría de los dueños de sus negocios residen en el Distrito.

**Estrategias de Desarrollo con apoyo de la entidad rectora**

1. Fortalecimiento organizativo e integración
  - a. Consolidación de la organización comunitaria representativa de la comunidad y del *CHDO*
  - b. Jóvenes: su organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad
  - c. Comerciantes: organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad
2. Estructuración de servicios de apoyo a los residentes afectados por el realojo
3. Atención a problemas sociales:
  - a. Integración de los jóvenes

- b. Servicios y vivienda asistida para los envejecientes
- c. Servicios y atención a madres solteras
- d. Talleres para el desarrollo del apego seguro y empatía; para evitar el maltrato en el hogar, de resolución de conflictos, para evitar el maltrato en el hogar y aprender el correcto ejercicio de la paternidad, entre otros similares.

4. Trabajo con los dueños de negocios en la comunidad para crear las condiciones que les faciliten cumplir con los controles ambientales o les permita su relocalización a espacios identificados en la sección de los aspectos físico espaciales de este Plan.
5. Programas con las escuelas para incrementar la escolaridad entre la fuerza laboral, la capacitación en destrezas mercadeables y el fomento del auto-empleo y el establecimiento de empresas.



**Los negocios de expendio de alimentos son de los más numerosos en la comunidad**

---

---