



## VII. INSTRUMENTOS DE IMPLANTACIÓN

---

---

## **VII. INSTRUMENTOS DE IMPLANTACIÓN**

La Ley Núm. 489 del 24 de septiembre de 2004 para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, en adelante Ley Núm.489, establece la política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico con respecto al Distrito, y crea varios mecanismos que hacen viable la implantación de este Plan.. En este capítulo, se discuten dos de estos mecanismos, a saber, la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, y el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña.

A manera de introducción, a continuación se enumeran algunos de los lineamientos de política pública contenidos en el Artículo 3.

- “darle atención prioritaria a la restauración ambiental del Caño Martín Peña y rehabilitar y revitalizar las comunidades en sus márgenes norte y sur, a los fines de fomentar una relación saludable entre el ambiente natural y la ciudad y las comunidades que le rodean, con una visión integral del desarrollo y sobre la base del apoderamiento comunitario...
- “...promover la rehabilitación y revitalización en su sitio de las ocho comunidades que componen el Distrito y la Península de Cantera y propiciar un

desarrollo comunitario integral que sea protagonizado por los miembros de las propias comunidades...

- "...armonizar los componentes del Proyecto ENLACE a través de una amplia participación de todos los residentes que vivan en el Distrito y con la coordinación con el G-8..."

La Ley Núm. 489 establece además varios principios que han de guiar el modelo de intervención.

- = "La autogestión y apoderamiento comunitario que hace del residente el eje central de la planificación y la acción de renovación y desarrollo.
- = "La alianza entre las comunidades, los sectores públicos, privado sin fines de lucro y el privado empresarial asumiendo las diversas responsabilidades para facilitar el desarrollo.
- "El enfoque integral al problema de la pobreza propiciando procesos de desarrollo económico comunitario y de desarrollo del capital social comunitario, necesarios para forjar una mejor calidad

de vida, en conjunto con los procesos de rehabilitación física y ambiental.

- "Vigilar y propiciar una cultura de conservación, sensibilidad y respeto al recurso ecológico del Caño Martín Peña, como parte de un recurso natural de importancia mayor, a saber, el Estuario de la Bahía de San Juan.
- "Maximizar las posibilidades de reubicación dentro del propio Distrito a los residentes que tengan que ser realojados y que deseen permanecer en el Distrito, como producto de la implantación del Proyecto ENLACE. Esto incluye, pero no se limita a, identificar y proteger por parte de los residentes y del Gobierno, todo terreno y espacio disponible para facilitar el realojo de los residentes que se vean afectados por el dragado del Caño y las obras de infraestructura dentro de las propias comunidades.
- "Propiciar que las oportunidades económicas que generará la inversión pública en el Distrito redunden en un mayor apoderamiento comunitario y en un

mejoramiento de la situación económica y de la calidad de vida de los residentes del mismo.

- "Cuidar que las intervenciones de la Corporación, agencias públicas y empresas privadas no propicien de forma directa o indirecta la eliminación de las comunidades que conforman el Distrito, y que estén dirigidas a mantener y fortalecer la cohesión comunitaria.
- "Propiciar el desarrollo del acervo comunitario de Capital Social, incluyendo proveer para la capacitación continuada de los líderes comunitarios y el establecimiento de lazos de colaboración y unión de las comunidades que componen el Distrito y la Península de Cantera a través de la organización comunitaria.
- "Maximizar el potencial de la inversión de fondos públicos para la creación de fuentes de empleo y de actividad empresarial entre los residentes del Distrito.
- "Minimizar el desplazamiento involuntario de la

comunidad a largo plazo.

- “Proveer para que los residentes participen del desarrollo económico y el aumento en el valor de la tierra que resultará de las inversiones públicas y privadas que se hagan en el Distrito.
- “Fomentar la integración de las comunidades al desarrollo urbano, económico y social de la Región Metropolitana de San Juan.”

### **A. LA CORPORACION DEL PROYECTO ENLACE DEL CAÑO MARTÍN PEÑA**

El Proyecto ENLACE tiene una visión de largo plazo y gran complejidad. Trata asuntos altamente sensitivos y requiere la intervención de múltiples actores sociales. Tal complejidad rebasa la capacidad de cualquier agencia del Estado para lograr su implantación efectiva y coordinada a tiempo y con la participación y apoderamiento comunitario que esperan los ciudadanos.

A fin de garantizar la efectiva administración de las diversas iniciativas y proyectos dentro del Distrito, la Ley Núm. 489 crea la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, que existirá por veinte años prorrogables por cinco años adicionales. Esta Corporación es responsable por la implantación directa o en coordinación con otras instrumentalidades del gobierno central y municipal, y con el sector privado, de este Plan para el Distrito.

Esta entidad rectora debe ser un instrumento ágil, que le permita realizar óptimamente su labor de promover la autogestión, el desarrollo socio-económico, la coordinación interagencial y la concertación del apoyo de los sectores empresariales y sin fines de lucro, libre de interferencias de índole político partidistas y fuera del marco de cuatro años que impone el proceso político de la administración gubernamental. Uno de sus objetivos principales es garantizar y mantener “mecanismos de participación ciudadana en la planificación y ejecución del proyecto ENLACE y

promoverá el apoderamiento comunitario, la capacitación del liderato y el fortalecimiento de las organizaciones de base comunitaria.”

La Corporación tiene autoridad para desarrollar proyectos en las áreas de vivienda, desarrollo urbano, infraestructura y desarrollo socioeconómico, y todos los proyectos relacionados al dragado y canalización del Caño, así como del desarrollo de iniciativas comunitarias que promuevan el desarrollo social, económico y cultural.

La coordinación es medular para el desarrollo de este proyecto. La Corporación del Proyecto ENLACE será responsable de vincular y relacionar los esfuerzos del Estado, del sector privado y de la comunidad. Capacitará, promoverá, proveerá incentivos y creará los mecanismos necesarios para darle continuidad al Proyecto ENLACE y lograr la consecución de sus metas. Esto es importante para evitar duplicidad y conflictos, y ofrecer agilidad a la toma de decisiones.

**Facultades de la Corporación y mecanismos para apoyar la implantación de este Plan**

La Ley Núm. 489 dota a la Corporación de varias facultades que le permitan implantar este Plan para el Distrito. Entre ellas, se destacan las siguientes:

- Adquirir y enajenar propiedad a cualquier título.
- Adquirir, construir, mejorar, operar y mantener proyectos dentro del Distrito.
- Tener oficiales y empleados.
- Establecer reglamentación para su organización y funcionamiento.
- Recibir los servicios de empleados de las agencias gubernamentales, incluyendo al Municipio de San Juan, y recibir apoyo técnico.
- Recibir y aceptar fondos y donaciones de cualquier agencia gubernamental, incluyendo el gobierno central, municipal y federal.
- Emitir y vender bonos de participación.
- Crear subsidiarias para descargar funciones, darles o prestarles dinero y emitir bonos a favor de éstas.

- Prestar dinero, con garantía hipotecaria, a cualquier desarrollador que se organice para llevar a cabo desarrollos en el Distrito.

- Proveer ayuda económica de cualquier clase, incluyendo incentivos y subsidios, o ayuda técnica para llevar a cabo desarrollos en el Distrito.

La Ley Núm. 489 crea además varios instrumentos de vital importancia en la implantación de este Plan para el Distrito.

- *Proceso y beneficios de realojo:*

Este es un tema que causa mucha ansiedad e incertidumbre entre los residentes del Distrito. La Ley Núm. 489 establece política pública sobre los parámetros generales bajo los cuales se llevará a cabo el proceso. Específicamente, establece mecanismos que permitan asegurar un trato igual a todos los afectados por procesos de realojo, equiparando la compensación por concepto de mudanza y de realojo de acuerdo con los parámetros de la Ley

*URA*<sup>1</sup>. Con esto, se superan las diferencias entre los beneficios otorgados según el origen de la fuente de fondos, lo que resulta en asignaciones sustancialmente mayores a los afectados cuando se trata de un proyecto financiado con fondos federales.

- Se crea además el Registro de Residentes, Negocios, y Organizaciones Sin Fines de Lucro del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña. Aquellos que consten en este Registro recibirán el trato por concepto de realojo y mudanza que establece la Ley. Se requiere que hayan ocupado la estructura 180 días antes del cierre del Registro, si la misma es afectada por el dragado, la franja de conservación, el Paseo del Caño o por estar al interior de una manzana. Si la estructura se afecta por otras obras el requerimiento de tiempo de ocupación de la estructura es de 180 días antes del

recibo de la notificación de oferta de la adquisición de la propiedad.

– *Desarrollo económico comunitario:*

Para impulsar el desarrollo económico comunitario y superar la dependencia en la asistencia social, la Ley Núm. 489 establece que el Estado debe “propiciar, facilitar y potenciar la creación, mejoramiento y fortalecimiento de empresas y negocios” de residentes, que ubiquen en el Distrito.

Promoverá además que consultores y contratistas empleen residentes del Distrito y la Península de Cantera, y subcontraten empresas comunitarias para realizar trabajos para los que estén capacitadas.

Provee para que, cuando sea viable, se subdividan los proyectos y programas para llevarlos a una escala accesible para la contratación de empresas comunitarias. La Ley crea además el Registro de Empresas y Licitadores del Caño Martín Peña, que

incluye todas las empresas comunitarias que operen dentro de lo dispuesto por las leyes y reglamentos aplicables. Las agencias públicas, incluyendo al Municipio de San Juan, deben acudir a este Registro como primera opción.

– *Exenciones:*

La Corporación y sus subsidiarias están exentas de contribuciones, derechos, impuestos, arbitrios y cargos que imponga el Estado. Además, las entidades del sector privado que desarrollen, administren u operen proyectos que promuevan los objetivos de este Plan para el Distrito, estarán exentas de contribuciones cuando la Corporación certifique que el proyecto en cuestión es elegible.

– *Planificación y usos del terreno*

Una vez adoptado, este Plan para el Distrito pasa a ser uno de los Planes de Área del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan. La Corporación se hará cargo de las revisiones al

Norteamérica.

Plan, y someterá cualquier enmienda a la Junta de Planificación para su consideración. La Ley Núm. 489 establece además que las políticas rectoras y normas adoptadas en este Plan Especial prevalecerán sobre cualquier ley, plan o reglamento sobre usos de terreno en el Distrito, a menos que la Junta de Planificación disponga lo contrario.

Por otra parte, las agencias públicas, incluyendo al Municipio de San Juan, que otorguen permisos en el Distrito deben consultar a la Corporación sobre la acción propuesta, teniendo ésta última un término de veinte días para expresarse por escrito.

– *Titularidad sobre el terreno y reducción del desplazamiento involuntario de las comunidades.:*

En el inciso B de este capítulo discutimos los instrumentos para atender esta situación.

– *Fondos*

La Ley Núm. 489 permite a la Corporación recibir fondos del sector público y del sector privado. Crea

<sup>1</sup> *Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition* *Policies Act* del 1970, promulgada por los Estados Unidos de

**Figura VII.1:  
Algunos atributos de la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña**

- Tiene poder decisonal sobre el desarrollo del futuro del Distrito.
  - Promueve un alto grado de participación de la comunidad en la toma de decisiones.
  - Responde a las necesidades de las comunidades del Distrito.
  - Es ágil y eficiente.
  - No está sujeta a presión de partidos políticos.
  - Garantiza continuidad de los procesos frente a cambios políticos y administrativos a todos niveles: federal, estatal, municipal.
  - Promueve el desarrollo de alianzas estratégicas entre los sectores público, privado y la comunidad.
  - Ejerce presión e influencia cambios en las leyes, programas y reglamentos existentes para optimizar las oportunidades de desarrollo en el área.
4. Coordina todas las acciones  
 4.1. Coordinar y/o fortalecer organizaciones comunitarias
  5. Mantener informada a la comunidad y proveer oportunidades de participación.
  6. Promover y reglamento

**Figura VII.2:  
Algunas funciones y capacidades de la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña**

- Implantar d
- rectamente y/o en coordinación con las aportaciones del sector público y privado, las acciones recomendadas por el Plan de Desarrollo Integral y de Uso de Suelos del Distrito.
  - Adquirir, contratar, manejar y administrar recursos, terrenos y propiedades
9. Llevar a cabo procesos de adquisición y rApoyar la actividad empresarial y financiera de los residentes
  10. Proveer acceso a mercados protegidos y apoyo administrativo para nuevas empresas de residentes
  11. Proveer capacitación ocupacional y referido de empleo
- Programa de Desarrollo Social
12. Establecer redes para atender necesidades sociales y apoyar la prestación de servicios
  13. Medir el desarrollo del capital social y sistematizar experiencias
  14. Promover una cultura de solidaridad
    1. ealojo
    2. Ceder terrenos en usufructo
    3. Arrendar terrenos
- Recibir fondos del sector público y del sector privado
  - Emitir bonos
- Desarrollar personal capacitado

el Fondo para el Desarrollo del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, que recibirá una asignación anual recurrente del Fondo General de acuerdo al plan de trabajo y presupuesto que presente la Corporación. La Ley establece además incentivos contributivos para las entidades que aporten a la Corporación y a este Fondo. La Corporación está autorizada a emitir bonos. Puede allegarse fondos a través del Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña que se discute más adelante.

#### **Junta de Directores**

La Ley Núm. 489 promueve el principio de la autogestión y apoderamiento comunitario que hace del residente el eje central de la planificación y la acción de renovación y desarrollo dentro de su comunidad. Específicamente, provee para que el liderato comunitario tenga representación mayoritaria en la Junta de Directores de la corporación propuesta, y que estos representantes sean recomendados por la comunidad a través del Grupo de las Ocho Comunidades, Inc. La Junta de Directores tiene además representación de

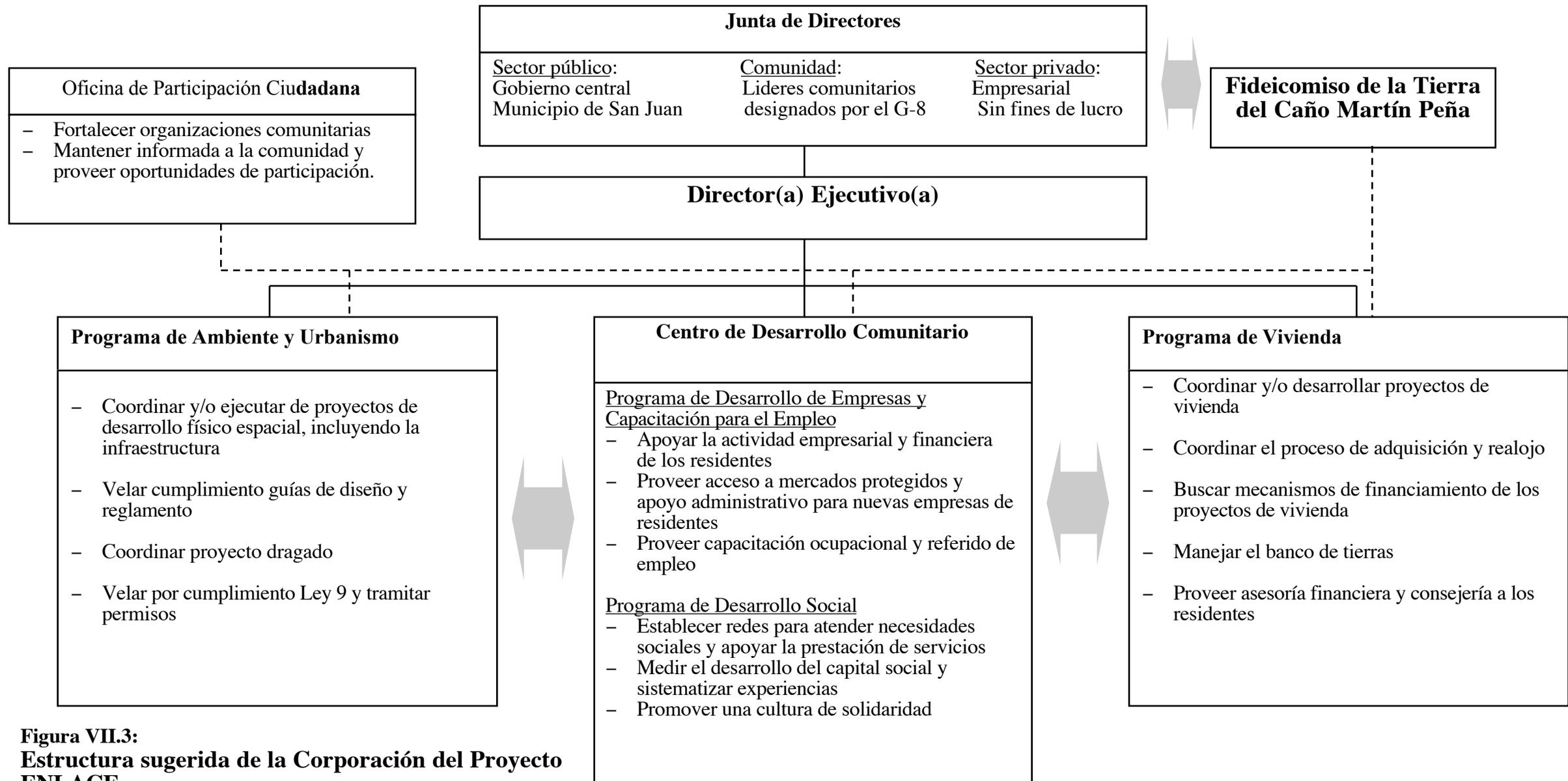
funcionarios ejecutivos del sector público (gobierno central y municipal), y del sector privado con y sin fines de lucro. Por sus características, la Junta de Directores constituye el principal acervo de capital social de acceso, definido en el capítulo V.3 de este Plan.

La Junta de Directores tiene la responsabilidad de velar porque se cumplan los objetivos de la Corporación y por su buen funcionamiento; administrar el Fondo para el Desarrollo del Proyecto ENLACE; asegurar que la responsabilidad sobre el éxito del Proyecto ENLACE recaiga sobre la comunidad y el sector público y privado; y, designar al Director(a) Ejecutivo(a) de la Corporación y aprobar la contratación de empleados. Debe rendir cuentas al cuerpo organizativo de las comunidades en el Distrito, y a las entidades de las que reciba fondos. Deben establecerse mecanismos efectivos de comunicación entre las organizaciones de base comunitaria y la corporación.

#### **ESTRUCTURA SUGERIDA**

A base de los parámetros que establece la Ley Núm. 489 y de las estrategias contenidas en este Plan para el Distrito, se presenta un esquema general de la estructura organizacional que puede tener la Corporación. No se debe perder de perspectiva que la Corporación debe llevar a cabo sus trabajos “según logre su pleno desarrollo, con personal capacitado y una reducida estructura para que no pierda su carácter de entidad coordinadora ágil y eficiente, y no se convierta en pesado aparato burocrático.”

La Ley provee para que la Junta de Directores elija un Director(a) Ejecutivo(a), quien estará a cargo de cumplir con los objetivos de la Corporación y de su funcionamiento. Para llevar estas funciones, el Director(a) Ejecutivo(a) requerirá apoyo de distinta índole, que puede conseguirse mediante contratos de servicios profesionales o con el reclutamiento de personal, según sea el caso. Como mínimo, requerirá



**Figura VII.3:**  
**Estructura sugerida de la Corporación del Proyecto ENLACE**

apoyo en las áreas de asesoría legal, relaciones públicas y comunicaciones, finanzas, programación y presupuesto, recursos humanos, compras y manejo de equipo y materiales, y auditoría interna.

Se sugiere que el Director Ejecutivo cuente con el asesoramiento por parte de un grupo de ciudadanos externos a la Corporación, que le asistan en identificar criterios de medición del impacto de programas y proyectos sobre la calidad de vida de los ciudadanos del Distrito. Este grupo asesor puede proveer análisis sobre la forma en que los procesos de desarrollo que ocurren en el entorno inciden sobre el Distrito y acerca de las oportunidades que plantean estas iniciativas sobre la implantación del Plan. El grupo asesor constituye un recurso de capital social de puente.

Para la ejecución de los programas y proyectos que deberá implantar la Corporación, y para concertar los actores y coordinar la implantación por y con

entidades externas, se requerirá una estructura con las oficinas y programas que se describen a continuación.

Cada programa debe manejarse por el personal mínimo necesario para garantizar que se cumpla con sus objetivos.

**Oficina de Participación Ciudadana**

Para garantizar la participación ciudadana efectiva en la toma de decisiones, se mantiene la Oficina de Participación Ciudadana en la Corporación, bajo la supervisión directa del Director(a) Ejecutivo(a). Esta Oficina tiene las siguientes responsabilidades:

- Mantener informada a la ciudadanía sobre el progreso de la implantación del Plan para el Distrito y las oportunidades de participación.
- Desarrolla mecanismos para constatar el nivel de satisfacción de las comunidades con la implantación del Plan para el Distrito y realizar evaluaciones críticas objetivas del desempeño de la Corporación desde la perspectiva de la comunidad. Asesorar al

Director Ejecutivo sobre las necesidades de ajustes de acuerdo al proceso de constatación.

- Proveer apoyo técnico para fortalecer y consolidar de las organizaciones comunitarias y el desarrollo de liderato comunitario en el Distrito, con el objeto de aumentar el nivel de apoderamiento y participación efectiva en todos los procesos.
- Establecer redes de apoyo comunitarias y con el sector público y privado para hacer viable el desarrollo de programas y proyectos.
- Incorporar la participación amplia, real y efectiva de los ciudadanos en todos los programas de la Corporación.
- Servir de enlace entre la Corporación y sus Programas, y las organizaciones de base comunitaria durante el desarrollo de proyectos y actividades.
- Canalizar los esfuerzos de otras agencias públicas con actividades y proyectos en el Distrito, de manera que éstas incorporen a la comunidad y provean espacios de participación ciudadana.

**Programas bajo la Corporación**

Se recomienda la creación de tres Programas que responderán a la Oficina del Director Ejecutivo, y que se requerirán para la implantación del Plan.

- Programa de Ambiente y Urbanismo
- Programa de Vivienda
- Centro de Desarrollo Comunitario

Se propone que cada uno de estos programas cuente con una junta asesora, compuesta por representantes del sector público, privado y de las entidades de base comunitaria con injerencia en el tema. La Junta de Directores adoptará en reglamento de la Corporación procedimientos para la organización y funcionamiento de estas juntas asesoras. De esta manera se amplía la base de la participación en la implantación del Plan y se favorece la coordinación en todos los niveles. El Director Ejecutivo de la Corporación y la Oficina de Participación Ciudadana deben asegurar la interrelación de estos programas y de sus juntas asesoras, para que no se pierda de

perspectiva la necesidad de ejecutar las estrategias de forma integrada.

Los directores de estos Programas colaborarán con el Director Ejecutivo en las revisiones periódicas y enmiendas a este Plan para el Distrito.

**Programa de Ambiente y Urbanismo**

Para implantar la estrategia de desarrollo físico espacial, se propone la creación del Programa de Ambiente y Urbanismo. Este Programa asegurará el cumplimiento de las políticas rectoras aplicables de este Plan para el Distrito.

***Infraestructura:***

El Programa coordinará todos los proyectos de infraestructura a desarrollarse en el Distrito. Podrá hacerse cargo del diseño y construcción de estos proyectos cuando sea autorizado por la Junta de Directores y el Director(a) Ejecutivo(a).

***Urbanismo:***

El Programa velará por el cumplimiento riguroso de las políticas aplicables dispuestas en este Plan sobre

el medio ambiente urbano, las disposiciones reglamentarias y las Guías normativas de diseño urbano.

Esto incluye:

- Evaluar y comentar los proyectos que le refieran las agencias públicas como parte del proceso de otorgamiento de permisos.
- Certificar que todos los proyectos que promueva o ejecute la Corporación, aporten positivamente a la calidad del medio ambiente urbano que persigue este Plan para el Distrito.

Coordinará los proyectos vinculados al espacio público (plazas, plazas de agua, red vial, entre otros) y las dotaciones, y podrá desarrollarlos según le autorice la Junta de Directores y el Director(a) Ejecutivo(a).

***Ambiente:***

El Programa asegurará el cumplimiento de la Corporación con la política pública ambiental aplicable. Coordinará el proyecto de dragado y canalización del Caño Martín Peña junto con el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los EE.UU., Departamento de Recursos

Naturales y Ambientales y el Programa del Estuario de la Bahía de San Juan. Además, el Programa apoyará los esfuerzos de concienciación ciudadana y de implantación de proyectos para atender los problemas relacionados con la disposición de desperdicios y el reciclaje, gestión de riesgo a desastres, y otros temas ambientales relevantes.

Programa de Vivienda

Uno de los objetivos de este programa es diseñar soluciones creativas para cumplir con las metas del desarrollo de vivienda establecidas en el Plan. Esto incluye lograr la colaboración entre las agencias públicas, el sector privado y las entidades comunitarias para programar, financiar y administrar la nueva construcción de vivienda.

Entre las funciones propuestas para este Programa destacamos las siguientes:

- Recomendar a la Corporación la adquisición, manejo y administración de terrenos y propiedades. Administrar el proceso de adquisición y realojo para

todas las intervenciones físicas que lleve a cabo la Corporación, y coordinar con las agencias públicas que lleven a cabo estos procesos dentro del Distrito. En lo posible, consolidar los procesos para garantizar uniformidad. Asegurar que se apliquen las políticas para minimizar el desplazamiento y de proveer alternativas de realojo en el Distrito a las familias que deseen permanecer en el área. Promover la participación comunitaria en este proceso. Proveer orientación, consejería y asistencia técnica a la ciudadanía sobre sus derechos y responsabilidades ante un proceso de adquisición y realojo. Identificar fuentes de financiamiento y promover la participación del sector privado en el desarrollo de la vivienda. Coordinar o desarrollar proyectos de vivienda según lo establecido en las estrategias discutidas en este Plan. Proveer asistencia técnica a las organizaciones de base comunitaria con interés y capacidad para el desarrollo de proyectos de vivienda, y promover su

participación en el proceso. Administrar proyectos de vivienda temporera. Proveer directamente o hacer disponible asesoría financiera y consejería de vivienda a las familias. La compra de una vivienda o la obtención de un préstamo para rehabilitación de una estructura requiere buen crédito. Los programas federales tienen requisitos de calificación basados en el ingreso familiar. Las personas que adquieran una vivienda tendrán que cualificar y asumir la responsabilidad de pagar una hipoteca. Es importante que estas personas conozcan las ventajas, requisitos y responsabilidades que conlleva el ser dueño de una unidad de vivienda.

- Coordinar con otras instancias de gobierno para agilizar los procesos y la ejecución de proyectos que requieren la aportación e intervención de las diferentes agencias.

Centro de Desarrollo Comunitario

El Centro de Desarrollo Comunitario (CEDECOM) será el organismo a través del cual se

implantarán y coordinarán programas dirigidos a fomentar el desarrollo económico comunitario y el desarrollo del acervo de capital social en el Distrito. CEDECOM se crearía como una división separada dentro la entidad rectora, porque sus funciones, área de trabajo y requisitos de personal son de distinta índole. La magnitud de los trabajos de desarrollo físico espacial y vivienda que enfrenta la Corporación podría reducir el sentido de prioridad a los esfuerzos asignados al CEDECOM, que no parecen urgentes pero que son esenciales al éxito del Plan. La implantación exitosa de las estrategias propuestas socioeconómicas de este Plan para el Distrito requerirá una concentración de esfuerzos en estos aspectos.

Los objetivos de CEDECOM son:

- Dirigir y utilizar sistemáticamente la actividad económica para generar capacidad interna y desarrollo en el Distrito.
- Maximizar la circulación interna de los ingresos generados dentro el Distrito.

- Proveer apoyo continuado al residente en su integración y participación de la actividad económica.
- Utilizar las intervenciones de toda índole del sector público y privado en el Distrito para desarrollar el capital social y las instituciones internas de la comunidad

CEDECOM tendrá dos programas principales, que se discuten a continuación.

### *Programa de Desarrollo de Empresas y Capacitación para el Empleo*

El establecimiento de empresas con residentes que tienen poca o ninguna experiencia empresarial requiere un sistema de apoyo. Este Programa procurará atender, además de los aspectos empresariales y administrativos, aspectos de gerencia personal y desarrollo de conductas y destrezas que apoyen las funciones empresariales. Debe proveer además la atención individualizada y personal que requieren los

participantes para mejorar el manejo de las demandas que imponen los procesos de cambio.

Bajo este programa se fomentarán las empresas comunitarias mediante un proceso apoyado que contará con adiestramiento, cotejo y mejoramiento de destrezas, asesoramiento, asistencia empresarial, financiación, acceso a mercados protegidos y esquemas de apoyo personal al participante. Es importante comenzar con proyectos que tengan mayores probabilidades de éxito y con los empresarios potenciales de mayor apresto de manera que se cree confianza y se desarrollen destrezas para manejar más adelante actividades empresariales más complejas.

Se establecerá una red de apoyo que incluirá personas del ámbito inmediato de los empresarios participantes con miras a proveer un apoyo personalizado. El equipo de trabajo que promoverá las empresas de residentes incluirá personas con destrezas en el montaje de empresas y personas con destrezas en el área de conducta humana.

*Programa de Desarrollo Social*

Este Programa busca apoyar el desarrollo del acervo de capital social comunitario, al

- Fomentar el desarrollo de una cultura de identidad, aprecio y apego con el Distrito.
- Fomentar el establecimiento de programas de servicios y crear redes de apoyo para atender las necesidades sociales, recreativas y de educación y salud de las familias e individuos en el Distrito.
- Implantar y mantener un sistema de indicadores para evaluar cuan eficiente y eficaz ha sido la Corporación en mejorar la calidad de vida, en términos de la salud pública, urbana, ambiental, económica y social en el Distrito.

Proveerá, entre otros, los siguientes servicios:

- Impulsar la creación de programas de promoción de salud pública.
- Apoyar la prestación de servicios sociales y educativos, tanto preventivos como remediativos, y el fortalecimiento de la autoestima.

- Medir el desarrollo del capital social comunitario el impacto del Proyecto sobre la calidad de vida; evaluar y sistematizar las experiencias.
- Promover junto con otras entidades dentro y fuera del Distrito actividades destinadas a promover una cultura de respeto y solidaridad con la comunidad.
- Servicios de atención a las necesidades sociales de vecindarios, familias e individuos del Distrito.

**B. FIDEICOMISO DE LA TIERRA DEL CAÑO MARTÍN PEÑA**

Un fideicomiso consiste de un contrato mediante el cual el propietario de ciertos bienes, denominado el fideicomisario, entrega estos bienes a una segunda persona, denominada el fiduciario, para que los utilice y disponga de ellos, con mayor o menor grado de libertad, según sea diseñado el fideicomiso, única y exclusivamente en beneficios de terceros, denominados fideicomitentes o beneficiarios.

En términos generales el fideicomiso de tierras no se distingue significativamente de cualquier otro tipo de contrato de fideicomiso, excepto en cuanto a los bienes puestos por el fideicomisario en manos del fiduciario, que suelen ser exclusivamente la posesión de tierra. Por lo tanto, podemos definir un fideicomiso de tierras como un mecanismo, de origen usualmente contractual que también puede ser creado por ley, mediante el cual el propietario de algunas tierras las entrega o cede a una o varias personas naturales o jurídicas, denominadas fiduciarias, con la encomienda, obligación o limitaciones de que las posea, administre o utilice exclusivamente en beneficio de un tercero.<sup>2</sup>

El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña creado por la Ley Núm. 489 de 24 de septiembre de 2004 es una forma novel y creativa de atender la situación de titularidad en el Distrito y minimizar el

<sup>2</sup> La descripción legal del fideicomiso que aquí se presenta proviene de un memorando preparado por el licenciado Rubén Colón Morales en diciembre de 2003 para Taller de Planificación

desplazamiento involuntario (“gentrificación”) de las comunidades. Atiende la grave desproporción que se genera entre el valor de la tierra y el valor de las estructuras en comunidades pobres que quedan enclavadas en el medio de costosos desarrollos urbanos, que tienen una ubicación privilegiada o que son objeto de iniciativas de reforma urbana. Por tanto, garantiza que haya vivienda asequible para los residentes de la comunidad. Supone tener control local sobre la tierra. En ese sentido, el Fideicomiso es un instrumento imprescindible de justicia social y apoderamiento comunitario.

En este caso, el fideicomisario está conformado por las agencias gubernamentales, corporaciones públicas, Municipio y actuales titulares privados que ceden o venden sus terrenos al Fideicomiso. El Fideicomiso actúa como fiduciario, y administra los terrenos para beneficio de los residentes del Distrito,

---

social, sobre la viabilidad legal de establecer en Puerto Rico la modalidad estadounidense del fideicomiso comunitario de la tierra.

quienes son los fideicomitentes. La administración de los terrenos incluidos en el Fideicomiso se hace en conformidad con las políticas rectoras enunciadas en este Plan, así como las estrategias de desarrollo físico espacial, de vivienda y socioeconómico.

El Fideicomiso es una entidad separada a la Corporación del Proyecto ENLACE que se discute en el inciso anterior, pero ligada a la misma a través de la composición de los miembros de su Junta de Fiduciarios. Así, la Junta de Fiduciarios del Fideicomiso debe tener representación de la Junta de Directores de la corporación rectora, de la comunidad a través del G-8, y de los sectores público y privado.

#### **Los terrenos del Fideicomiso**

La Ley Núm. 489 establece en su Artículo 18 que el Departamento de Vivienda (DV), con el asesoramiento del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), “llevará a cabo los procesos los procedimientos que en ley correspondan para evaluar, reconocer y donde sea necesario y conveniente

proveer para la inscripción de los títulos de propiedad de los residentes de las comunidades del Distrito.” Esto permite que todo proceso de concesión de titularidad ya iniciado se lleve a término, y que se reconozcan los títulos ya concedidos de acuerdo al marco legal aplicable.

El DRNA hará un deslinde de oficio de la zona marítimo terrestre. Los terrenos que ubiquen al norte y al sur de la franja de conservación asociada al dragado del Caño y que ubiquen dentro de la zona marítimo terrestre, pasarán a ser patrimoniales del Estado. El DV estudiará la situación legal de estos terrenos, para establecer los procedimientos de reconocimiento de derechos propietarios a las familias que deban realojarse. Los terrenos que se declaren patrimoniales del Estado, y donde no se hayan iniciado procedimientos de cesión de títulos, serán parte del Fideicomiso.

Además, todas las agencias públicas con terrenos en el Distrito los transferirán a la Corporación.

En resumen, con los terrenos donde no se han concedido títulos, y con los remanentes y parcelas propiedad del Estado, se crea el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña.

**Atendiendo el problema de titularidad**

El Fideicomiso retiene la titularidad de los terrenos, y puede vender o transferir el derecho a la edificación, o arrendar el terreno. Esto implica que los dueños de estructuras que actualmente no tienen titularidad sobre la tierra continuarán como propietarios exclusivamente de la estructura. Sin embargo, al legalizarse su situación de ocupación del territorio, obtienen los beneficios asociados. Es decir, pueden acceder a permisos de uso y construcción, servicios de infraestructura, préstamos hipotecarios, entre otros. Igualmente, pueden ejercer pleno derecho propietario sobre la estructura, lo que incluye alquilar, vender, permutar y heredar, entre otros. En ese sentido, el esquema propietario es similar al de un condominio, donde el dueño de un apartamento no puede hacer

transacciones de compraventa sobre el terreno que ocupa el condominio o sus espacios colectivos.

Evitando el desplazamiento involuntario

Contrario a lo que suele suceder cuando existe titularidad individualizada de la tierra (cada dueño de estructura es propietario de la tierra que ésta ocupa), el Fideicomiso protege a la comunidad frente al proceso de desplazamiento involuntario. Debido a que los dueños de estructuras no pueden vender el terreno que éstas ocupan, se evita la especulación individualizada. Cualquier decisión sobre nuevos desarrollos en los terrenos del Fideicomiso se fundamenta en lo establecido en el contrato de fideicomiso, el cual debe responder a la política pública esbozada en este Plan. La comunidad participa de estas decisiones, por lo que los procesos de control de la tierra son planificados.

Diversificando fuentes de ingreso

El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña promueve la participación de los residentes actuales en el aumento del valor de la tierra resultante de

la pública y privada en el Distrito. A estos efectos, el Fideicomiso tiene la facultad de emitir participaciones a los residentes del Distrito, incluyendo a aquellos que deban ser realojados para dar paso a alguna intervención físico espacial.

El Fideicomiso puede además identificar la tierra que pueda ser desarrollada por inversionistas privados de acuerdo a lo establecido en este Plan para el Distrito, manteniendo el control de la posesión de la tierra. Esto fomenta el aumento en el valor de la tierra y permite que la comunidad participe en definir las áreas donde debe promoverse dicha inversión. El Fideicomiso podrá emitir participaciones a estos desarrolladores y al Estado. Las participaciones se emitirían utilizando criterios de equidad.

Los réditos de las participaciones (beneficios económicos resultantes de la riqueza que se genere por aumento de valor de la tierra) se redistribuirían entre todos los que tengan participaciones. Los residentes se benefician al diversificar sus fuentes de ingresos. El

sector público recupera parte de su inversión y la reinvierte en el Distrito. Los inversionistas participan también de los beneficios.

La participación del fideicomiso en el mercado beneficia principalmente a los residentes. Es un instrumento para posibilitar el ascenso social y la superación de las condiciones materiales que impone la pobreza.

### **Asuntos a atender**

Para facilitar el traspaso de los terrenos públicos al Fideicomiso, resulta necesario que el Departamento de la Vivienda identifique en los mapas de catastro los solares donde se ha completado el proceso de concesión de títulos y los pendientes a completar. Se deben utilizar además los planos de inscripción de la Administración de los Activos de la Extinta Corporación de Renovación Urbana y Vivienda. Se anticipa que pudiera ser necesario llevar a cabo un proceso similar en los terrenos del Municipio de San Juan donde se hayan concedido títulos.

Será necesario además que al momento del traspaso de los terrenos públicos al Fideicomiso, o de la compra de terrenos privados por el Fideicomiso, se haga una tasación para establecer su valor en el mercado y poder proceder a emitir las participaciones correspondientes.

Otro asunto importante que debe evaluar la Asamblea Legislativa es incorporar este tipo de fideicomiso en el Código Civil, y definir en qué casos y circunstancias un fideicomiso de la tierra con fines de lucro pueda existir a perpetuidad (99 años).



## VIII. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

---

---

### **VIII. PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

La normativa vigente sobre planificación en Puerto Rico requiere que todo plan de usos de terreno y de desarrollo integral identifique y formalice la programación de proyectos que aseguraría su implantación. En cumplimiento con esta normativa, este Capítulo presenta la relación de los proyectos identificados y evaluados como intervenciones básicas requeridas para la reforma del Distrito. Las intervenciones básicas requeridas son las obras y programas imprescindibles para lograr un cambio significativo hacia la consecución de las metas y objetivos de este Plan. Incluye las obras necesarias para hacer viable la rehabilitación ambiental del Caño Martín Peña y alcanzar un cambio razonable hacia mejorar la calidad de vida de los residentes del Distrito. El resto de las intervenciones que se describen en el Plan deben servir de guía para la toma de decisiones sobre oportunidades que puedan surgir, y su implantación debe partir de una consulta comunitaria.

La programación de obras que se presenta en este Capítulo deberá ser reconocida por Junta de Planificación como un componente del Programa de Inversión de Cuatro Años (PICA) que su ley orgánica le requiere desarrollar y mantener. El PICA es el instrumento que la Ley establece para que en el ejercicio constitucional de preparación y aprobación del presupuesto anual del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la Asamblea Legislativa se asegure que se incorporan los proyectos y las inversiones de las corporaciones y agencias del Estado.

El programa de actuación de este Plan para el Distrito contiene un estimado de costos para las diferentes categorías de proyectos y programas que se requiere hacer a corto, mediano y largo plazo. Identifica las posibles fuentes de financiación y las entidades gubernamentales responsables de su ejecución, así como las oportunidades de participación del sector privado y la comunidad. Se establece una secuencia general para guiar la toma de decisiones de ejecución de las intervenciones. También se presenta un análisis del impacto económico que tiene la

inversión propuesta y las posibles fuentes de financiación para la estrategia de vivienda y de desarrollo socio-económico.

En términos generales, la implantación de las intervenciones básicas requeridas identificadas en este Plan para el Distrito, conllevan una inversión pública y privada de alrededor de \$744 millones durante los próximos quince años. De éstos, \$612 millones están dedicados a proyectos de mejoras permanentes. Se estima que como resultado de esta inversión se generarán 5,360 empleos directos y 1,146 empleos indirectos. Se estima que la inversión pública y privada propuesta generará unos 22,486 empleos, de los cuales 13,127 son directos y 9,359 son indirectos. De este total de empleos estimados, 8,877 empleos directos y 1,101 empleos surgen de la inversión en mejoras permanentes.

De encauzarse según lo planificado y programado, esta inversión constituye un eje primario para inducir el desarrollo del capital social y el desarrollo económico del Distrito. Es decir, se crean las condiciones objetivas para atraer inversión privada

y hacer viable la creación de empresas comunitarias. Con el saneamiento y protección del medio ambiente natural y el desarrollo de infraestructura, se proveen las bases para lograr los propósitos del Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña, al incrementar el valor de la tierra y consecuentemente, apreciar el valor de la propiedad inmueble y el capital general de los residentes el Distrito.

Cada intervención propuesta en este Plan para el Distrito tiene una relación sistémica con las demás acciones. La inversión en mejoras capitales, complementada con el modelo de intervención apoyado por el principio de apoderamiento comunitario y participación ciudadana, resulta en beneficios superiores a la reforma del espacio físico, al inducir una mejora sustancial en la calidad de vida.

### **Supuestos metodológicos**

La intención de las cifras provistas como costos estimados es proveer un orden de magnitud de la inversión que requiere cada categoría de proyectos y programas. Las cifras se ajustarán a las condiciones

particulares de cada proyecto al momento de su implantación.

El estimado está presentado en dólares 2004 y no refleja la inflación. El costo por unidad, contenido en la Tabla VIII-1, proviene de varias fuentes. Para los proyectos de nueva vivienda en el Distrito, la cifra de \$100,000 por unidad resulta del costo de construcción promedio asociado a los proyectos desarrollado por el Proyecto Península de Cantera. Resulta relativamente alto debido a que considera las condiciones particulares de la competencia de los suelos para hacer viable la construcción de vivienda. En el resto de los casos, el costo por unidad proviene de los precios corrientes en la industria de la construcción. Cabe señalar que los proyectos gestados y ejecutados por entidades comunitarias pueden generar una reducción en el costo de la construcción.

Con el propósito de facilitar el análisis de la información, se incluyen algunas tablas con datos agregados por comunidad, y por categoría de intervención. Las categorías utilizadas son las siguientes:

- *Dragado y canalización del Caño:* Incluye el costo del proceso de cumplimiento con la legislación ambiental aplicable, diseño, construcción, disposición del material de dragado y mantenimiento. Incluye además la franja de conservación a ambos márgenes de Caño. El estimado proviene del estudio de alternativas efectuado por el Cuerpo de Ingenieros para el DRNA en 2001<sup>1</sup>
- *Construcción de nueva vivienda:* Esta categoría incluye las unidades de vivienda de nueva construcción en el Distrito, dirigidas esencialmente para proveer alternativas de realojo a los hogares impactados por las obras de dragado y canalización del Caño, infraestructura y reforma urbana. Para estimar el costo, se consideraron varios supuestos. Primero, una unidad básica de vivienda tiene 1,200 pies cuadrados de construcción. Segundo, el costo de construcción

<sup>1</sup> Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos, 2001 *Dredging of Caño Martín Peña, Puerto Rico: Project Design Report and Environmental Impact Statement* Preparado para el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

Tabla VIII-1: Costos unitarios

<b>Categoría</b>	<b>Unidad</b>	<b>Costo unitario</b>
Vivienda de nueva construcción	Pie cuadrado	\$83
	Pie cuadrado (vivienda a lo largo del Caño)	\$104
Rehabilitación de vivienda	Estructura	\$ 30,000
Adquisición y realojo fuera del Distrito para dueños residentes	Hogar	\$90,000
Realojo fuera del Distrito para inquilinos	Hogar	\$16,800
Espacio comercial	Pie cuadrado	\$50
Ensanche de calles	Pie lineal	\$600
Ensanche de avenidas	Pie lineal	\$700
Extensión de calles	Pie lineal	\$700
Nuevas calles	Pie lineal	\$700
Paseo del Caño	Pie lineal	\$700
Plazas	Pie cuadrado	\$60
Área recreativa	Pie cuadrado	\$60
Remodelación de edificios públicos	Pie cuadrado	\$60
Nuevos edificios públicos	Pie cuadrado	\$140
Edificio de estacionamiento	Espacio de estacionamiento	\$10,000

de la unidad varía de acuerdo con su ubicación en el Distrito. Aquellas unidades de vivienda a ser construidas a lo largo del Paseo del Caño tienen un costo promedio de \$125,000 o \$104 por pie cuadrado, y el resto se estimó a base de \$100,000 por unidad o \$83 por pie cuadrado.

- *Vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada:* Esta categoría se utiliza sólo en las tablas donde se presenta la programación por comunidad. En el resto de las tablas, la información está contenida bajo la categoría de “Construcción de nueva vivienda”.
- *Rehabilitación de vivienda existente:* Incluye el costo de rehabilitación de estructuras de vivienda que están en mal estado y pueden ser mejoradas. El costo unitario utilizado en el estimado es de \$30,000 por estructura.
- *Realojo de hogares fuera del Distrito:* El costo por concepto de realojo de familias e individuos que opten por mudarse fuera del Distrito se calculó a base de los siguientes parámetros:

1. *Dueños residentes:* Se refiere a las familias e individuos a ser realojados que son dueños de la estructura donde residen. El costo de la adquisición de la estructura, mudanza y realojo se estimó a base de \$90,000 por hogar.
  2. *Inquilinos:* El costo de mudanza y vivienda suplementaria se estimó en \$16,800 por hogar. Este estimado no incluye el costo de adquisición de la estructura a su propietario.
- *Construcción de nuevos espacios comerciales:* Esta categoría se refiere a nuevos espacios para complementar los existentes y mejorar la viabilidad económica de las comunidades. El estimado de costos de construcción se calculó a base de \$60,000 por espacio comercial de 1,200 pies cuadrados, a \$50 el pie cuadrado.
  - *Red vial* El costo de construcción de las intervenciones propuestas sobre la red vial se calculó a \$700 el pie lineal para las nuevas calles y extensión de calles existentes, y para el ensanche de avenidas; y \$600 el pie lineal para el ensanche de calles existentes. Este costo no incluye la

adquisición de estructuras y solares, ni los beneficios de realojo, ya que éstos están incluidos bajo la categoría de construcción de nueva vivienda y de realojo afuera del Distrito.

- *Plazas y áreas recreativas:* Se estimó el costo de construcción a base de \$60 el pie cuadrado.
- *Edificios públicos:* Esta categoría incluye las intervenciones propuestas en escuelas, bibliotecas, centros comunitarios, centros de salud, *head start*, entre otros edificios de uso institucional. El costo de construcción se estimó a base de entre \$60 el pie cuadrado para la remodelación de estructuras existentes y \$140 el pie cuadrado para nuevas estructuras. La reorganización de escuelas está en esta última categoría.
- *Infraestructura:* Esta categoría incluye la infraestructura de alcantarillado pluvial y sanitario, energía eléctrica, comunicaciones y agua potable. El estimado de costos para estas categorías se basa en varios estudios de instalaciones de

infraestructura efectuados para el Distrito.<sup>1</sup> A los estimados contenidos en los estudios se les llevó a dólares 2004.

- *Otras dotaciones:* Incluye el resto de las intervenciones propuestas para el Distrito. El costo de construcción de los edificios de estacionamiento se estimó a \$10,000 por cada espacio de estacionamiento.

En las tablas que presentan los costos por comunidad, no se incluye la inversión por concepto de adquisición y realojo para las familias que optan mudarse del Distrito. Tampoco se incluyen las intervenciones relacionadas a la infraestructura de alcantarillado pluvial y sanitario, agua potable, energía eléctrica y comunicaciones, ni el dragado del Caño. Esta información está contenida en las tablas con datos agregados. Las intervenciones relacionadas con la infraestructura sanitaria y de agua potable parten de la premisa de que el sistema de la AAA tiene capacidad

---

<sup>1</sup> Ver todos los estudios de instalaciones de infraestructura preparados por CMA-UNIPRO para la ACT en 2003, y ver Dames & Moore Lebrón, LLP, 1999, *Plan conceptual de mejoras para la rehabilitación del Canal Martín Peña*. Preparado para la ACT.

de suplir el servicio de acuerdo con los requisitos reglamentarios.

El Programa de Actuación no incluye los costos asociados a la estrategia de transportación colectiva, ya que éstos deben incorporarse en el plan correspondiente. Tampoco incluye los costos asociados a la demolición de estructuras y disposición de escombros, ni los costos relacionados al redesarrollo de las parcelas a lo largo de la avenida Ponce de León.

#### Supuestos metodológicos para el cálculo de los impactos macroeconómicos

Para hacer los análisis de insumo-producto se usaron una serie de multiplicadores. Todos los multiplicadores son extraídos de datos recientes de las cuentas nacionales sobre la actividad económica, recopiladas por agencias, especialmente los informes de la Junta de Planificación de Puerto Rico.

Se utilizaron además los multiplicadores Tipo I y Tipo II de empleo y de compensación en construcción. Los multiplicadores Tipo I de empleo se refieren a la cantidad de empleos indirectos por

cada empleo directo que genera una actividad económica. El multiplicador Tipo I de compensación se refiere a la compensación adicional que reportan los empleos indirectos creados cuando se comparan con la compensación generada por los empleos directos. Los multiplicadores Tipo II incluyen además de lo anterior, los empleos inducidos o la compensación producida por estos empleos inducidos, según sea el caso. Los empleos inducidos son los empleos en la economía general que se crean como consecuencia de la actividad económica adicional producida por una actividad específica. Nuevamente, este se expresa como una proporción entre la actividad generada por los empleos indirectos más los inducidos, divididos entre la actividad generada por los empleos directos. También se especifican los multiplicadores del Producto Interno Bruto (PIB) dada la compensación directa, así como los multiplicadores Tipo I y Tipo II de compensación del sector de servicios y de empleos en dicho sector.

En el caso de la construcción se calcula que se crean 15 empleos directos por cada millón de dólares

Tabla VII-2: Supuestos metodológicos para el cálculo de los impactos macroeconómicos

Descripción	Supuestos	
	Construcción	Servicios <sup>1</sup>
Empleos directos por cada millón invertido a corto plazo	15	80
Empleos directos por cada millón invertido a mediano plazo	14	-
Empleos directos por cada millón invertido a largo plazo	13	-
Multiplicador de empleo Tipo I	1.100	2.86
Multiplicador de empleo Tipo II	1.124	3.875
Multiplicador de compensación Tipo I	1.085	2.661
Multiplicador de compensación Tipo II	1.104	3.516
Producto Interno Bruto (Total)	\$1,638.1 millones	\$6,297 millones
Compensación por empleado	\$1,287.2 millones (78.6% del PIB)	\$4,586 millones (72.8% del PIB)
Ganancia	\$351.0 millones (21.4% del PIB)	\$1,711 millones (27.2% del PIB)
Producto Interno Bruto/Compensación Directa	1.272607209	1.373092019

<sup>1</sup> El sector de servicios excluye al Gobierno.

de inversión a corto; 14 empleos directos por cada millón de dólares de inversión a mediano plazo; mientras en el largo plazo se calcula que se crean 13 empleos directos por cada millón de dólares de

inversión. La compensación por empleado en la construcción es de \$18,129, por lo que se generan 55.16 empleos por cada millón de dólares pagados como compensación.

En contraste, las actividades en el sector de servicios generan mucho más empleos, compensaciones y crecimiento en el PIB que la actividad de construcción. Mientras esta última genera 15 empleos por millón de dólares de inversión, el sector de servicios genera 80 empleos directos por cada millón invertido, una cifra más de 5 veces mayor. Sin embargo, la compensación anual por empleado en el sector de servicios es de \$8,466.1.

De la misma manera, los multiplicadores Tipo I y Tipo II de empleo en servicios son 2.86 y 3.88 contra 1.10 y 1.12 en construcción. En el caso de los multiplicadores de compensación las cifras para servicios son de 2.66 para el Tipo I y 3.51 para el tipo II, más altas que los 1.09 y 1.10 para multiplicadores I y II en construcción.

#### Secuencia de los proyectos de obra física

Para establecer el itinerario de los proyectos, se elaboró una secuencia general de su implantación, teniendo como criterios principales el hacer viable el dragado y canalización del Caño Martín Peña,

implantar las intervenciones básicas requeridas dentro del plazo de quince años que cubre este Plan. Otro criterio importante que se utilizó fue la maximización de las oportunidades que genera esta inversión cuantiosa de fondos públicos y privados para impulsar las empresas comunitarias en el Distrito. Se provee un lapso de tiempo para permitir la formación o fortalecimiento de empresas comunitarias a través de los mecanismos establecidos en la estrategia de desarrollo económico comunitario.<sup>1</sup>

Se estableció como punto de partida que el dragado ocurrirá en el mediano plazo, es decir, entre cinco y diez años después de la adopción de este Plan. Esto requiere que en los dos años posteriores a la adopción de este Plan, se concluya el proceso de cumplimiento con las leyes de política pública ambiental local y federal aplicable, así como asegurar el financiamiento para esta obra.

Los estudios realizados hasta el momento indican que el dragado tomará alrededor de cuatro años en completarse, y que el mismo se iniciará de

este a oeste, siendo las primeras comunidades impactadas Israel – Bitumul y la Península de Cantera. Esto implica que en el corto plazo se debe ofrecer atención prioritaria a completar el realojo de familias y por tanto, la vivienda de reemplazo, en ambas comunidades. Para hacer viable la construcción de vivienda de reemplazo, es necesario iniciar de inmediato el proceso de relocalización de las instalaciones de la Administración de Servicios Generales. También se requiere relocalizar la troncal sanitaria San José y la línea eléctrica de 115 Kv que cruza sobre el Caño, además de proveer alcantarillado sanitario a las barriadas al sur de la Península de Cantera y a los sectores de Israel-Bitumul que carecen de este servicio.

Para que el dragado pueda continuar al oeste de la avenida Barbosa, se requiere iniciar a corto plazo las intervenciones básicas requeridas que harán viable tener la servidumbre de paso a tiempo. Esto incluye el desarrollo a corto plazo de los proyectos de vivienda en los terrenos de mayor tamaño, así como las intervenciones en la avenida Rexach y la avenida

Barbosa, las cuales generarán oportunidades para la construcción de vivienda de reemplazo para inquilinos. Se anticipa que habrá que utilizar algunas de estas unidades de vivienda como vivienda temporera. Se requiere además iniciar las obras para proveer infraestructura de alcantarillado sanitario a las comunidades que carecen del sistema, eliminar la troncal Rexach, y relocalizar la tubería de agua potable que cruza debajo del Caño. Es vital eliminar además todas las descargas sanitarias que llegan al Caño mediante las troncales del sistema pluvial.

En varias comunidades, el proveer infraestructura sanitaria requiere el reordenamiento de manzanas, lo que depende a su vez de la disponibilidad de vivienda de reemplazo. Estas intervenciones incluyen la inserción de calles, lo que debe aprovecharse para proveer la infraestructura de agua potable, pluvial y sanitaria pertinente.

Hay otros proyectos de importancia que no están ligados a la obra del dragado y canalización del Caño, pero que son vitales para lograr un cambio hacia la superación de la pobreza. Estos incluyen la

<sup>1</sup> Refiérase al Capítulo V.3 de este mismo documento.

reorganización urgente del sector San Ciprián. Incluye además las mejoras a las escuelas existentes.

Las intervenciones básicas requeridas a programarse a mediano y largo plazo incluyen el sistema de alcantarillado pluvial y la extensión del paseo lineal Enrique Martín Coll hacia el este.

### **Instituciones responsables por la implantación de los proyectos propuestos**

La Corporación del Proyecto ENLACE es responsable de la coordinación general de las actuaciones propuestas, y de ofrecer seguimiento gerencial y administrativo de todo el proceso de implantación asociado a estas actuaciones. Según las facultades que la Ley Núm. 489 para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña le adjudica a la Corporación, ésta queda capacitada para implantar estos proyectos y programas. Dada estas facultades, la Junta de Planificación deberá incluir en el PICA a la Corporación del Proyecto ENLACE, como un ente promotor de proyectos de mejoras permanentes.

Por otra parte, la Ley Núm. 489 establece que todas las agencias públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico contribuirán al desarrollo de los proyectos y programas que le correspondan de los identificados en este Plan para el Distrito. Más aún, establece que éstas están obligadas a colaborar y apoyar las actividades, iniciativas y proyectos promovidos por la Corporación del Proyecto ENLACE, de acuerdo a sus responsabilidades, funciones y capacidades.

Las corporaciones y agencias públicas, incluyendo al Municipio de San Juan, deben asignarle atención prioritaria a la implantación de las intervenciones propuestas por este Plan. La política pública que establece la Ley Núm. 489 y este Plan para el Distrito reflejan que el Proyecto ENLACE es uno de interés nacional. Añade que en la asignación de prioridades de cada agencia y corporación pública, el Proyecto ENLACE deberá tener una alta prioridad.

A base de lo anterior, le corresponde al Departamento de la Vivienda y al Municipio de San Juan, en conjunto con la Corporación, implantar la

estrategia de vivienda de acuerdo a sus facultades y deberes ministeriales. Asimismo, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados es responsable por las intervenciones asociadas al sistema de alcantarillado sanitario y de agua potable.

En cuanto a la red vial, la responsabilidad es compartida entre el Municipio de San Juan, la Autoridad de Carreteras y Transportación y la Corporación del Proyecto ENLACE. La ACT es responsable de las intervenciones sobre las avenidas Barbosa, Borinquen y Rexach, y sobre el Paseo del Caño Norte y Sur. El resto de las intervenciones en la red vial, así como las plazas y áreas recreativas, le corresponde al Municipio de San Juan y la Corporación. Dada las limitaciones generales que tiene el presupuesto municipal y la multiplicidad de prioridades para prestación de servicios en el resto del Municipio, se anticipa que la Corporación tendrá que asumir un liderato activo y constante en la coordinación y ejecución de estos proyectos.

Las intervenciones sobre las escuelas serán responsabilidad compartida y coordinada de la

Autoridad de Edificios Públicos y el Departamento de Educación. Se reconoce la urgencia de llevar a cabo mejoras significativas a los planteles existentes y proveer nuevas instalaciones educativas a las comunidades, incluyendo bibliotecas, recursos tecnológicos de informática y facilidades de laboratorios, entre otras. Este aspecto de implantación del Plan se considera crítico en cuanto a su importancia para estimular la formación de relaciones sociales y nuevas redes de organización comunitaria. También por su contribución a mejorar y apoyar las destrezas y capacidades de instrucción y conocimiento de los residentes para que corresponda con las estrategias de desarrollo social y económico de este Plan.

El concepto del dragado y canalización del Caño Martín Peña que promueve este Plan para el Distrito se apoya en las iniciativas técnicas que consideró el Cuerpo de Ingenieros y el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) y que fueron complementadas por la ACT. La coordinación general de este proyecto por parte del gobierno de

Puerto Rico debe recaer sobre la Corporación del Proyecto ENLACE y el DRNA. Es importante reconocer en este Plan que debido a las circunstancias sobre prioridades que le plantea al Cuerpo de Ingenieros la participación militar los Estados Unidos de Norteamérica en la guerra de Irak, y por otro lado, la precariedad presupuestaria del gobierno federal, existe cierta incertidumbre en cuanto a la posibilidad de que el Cuerpo de Ingenieros pueda asumir responsabilidad y liderato en la gestión del proyecto del dragado a corto plazo. Consecuentemente, en el escenario de que el Cuerpo de Ingenieros no pueda ejecutar esta intervención, el gobierno de Puerto Rico deberá asumir la responsabilidad del dragado y canalización del Caño Martín Peña.

La implantación de las estrategias de desarrollo social y económico recae sobre la Corporación del Proyecto ENLACE, en coordinación con la Oficina para la Autogestión y el Financiamiento Socioeconómico de las Comunidades. Otras agencias gubernamentales con injerencia en ambos temas se identifican en la Tabla VIII-~~18-17~~ y ~~189~~.

~~2~~ Este Plan para el Distrito fundamenta muchas de las estrategias a implantarse sobre la participación del sector privado con y sin fines pecuniarios y de la comunidad. Sobre esto, la Ley Núm. 489 establece como parte del modelo de intervención, la “alianza entre las comunidades, los sectores públicos, privado sin fines de lucro y el privado empresarial asumiendo las diversas responsabilidades para facilitar el desarrollo.” Estos sectores actúan como socios de la Corporación del Proyecto ENLACE para el desarrollo de proyectos de vivienda y de índole social y económica. La implantación de todos los proyectos genera además oportunidades para el desarrollo económico comunitario. La participación protagónica de la comunidad ocurre además en los procesos de toma de decisiones. En este contexto, la Corporación debe actuar como concertador de estos socios y promotor de emprendimientos conjuntos. Además, debe propiciar la participación de entidades comunitarias en todo el proceso.

Las Tablas ~~VIII-17 y 18~~ ~~VIII-18 y 19~~ incluyen

un listado de las posibles fuentes de financiación a las que pueden acceder las entidades de base comunitaria y la Corporación mediante la preparación de propuestas.

**ESTIMADO DE COSTOS**

Las Tabla VIII-3 y 4 presentan un resumen del estimado de costos de los proyectos propuestos en el Plan para el Distrito que se consideraron las intervenciones básicas requeridas. La Tabla VIII-3 y las Figuras VIII-1 y 2 resumen el estimado de costos por categoría de intervención y por etapa de implantación. La Tabla VIII-4 resume el estimado de costos por comunidad, y por categoría de intervención.

Se estima que las intervenciones básicas requeridas conllevan una inversión total de \$744 millones. El 95% de esta inversión está relacionado con el desarrollo físico del Distrito. El restante 5% se utilizará para cubrir los gastos operacionales y programáticos de la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña. Esta inversión, aunque relativamente pequeña, es vital para la

implantación exitosa de esta Plan, ya que incluye los programas que harán viable que el desarrollo del capital social y el desarrollo económico comunitario estén a la par con el desarrollo físico del Distrito.

El 39% de la inversión total está relacionada con la implantación de la estrategia de vivienda que se detalla en el Capítulo V.2. La construcción de nueva vivienda en el Distrito conlleva la inversión estimada de \$183 millones, y la rehabilitación de la vivienda existente en mal estado conlleva la inversión de aproximadamente \$9.5 millones. Otros \$96 millones se dedicarán al proceso de adquisición y realojo de hogares que opten por mudarse fuera del Distrito.

El 21% de la inversión total estimada, equivalente a unos \$160 millones, se dedicará al desarrollo de la infraestructura de alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, energía eléctrica y comunicaciones. El 6%, equivalente a \$42 millones, se invertirá en las intervenciones propuestas sobre la red vial, y el 3%, ó \$24 millones se dedicará a las plazas y áreas recreativas. Se requiere además la inversión de \$33 millones para los edificios públicos,

la mayor parte relacionados a la rehabilitación y reorganización de las escuelas del Distrito.

**Estimado de costos por etapa**

En los primeros cinco años después de adoptado este Plan para el Distrito, se deberán iniciar proyectos y programas cuyo estimado de costos asciende a \$463 millones. Es decir, al corto plazo se comprometerá el 62% del estimado de costos total de las intervenciones básicas requeridas.

La mitad de la inversión requerida a corto plazo está dirigida a implantar la estrategia de vivienda, la cual constituye uno de los componentes críticos de este Plan para el Distrito. El 29% de la inversión a corto plazo se atribuye a la construcción de 1,330 nuevas unidades de vivienda en el Distrito, a un costo de aproximadamente \$136 millones. Esto implica que a corto plazo se invertirá el 74% del estimado de costos total para esta categoría. Esta cifra incluye 100 unidades de vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada, con una inversión de \$10 millones. El 21% de la inversión a corto plazo, equivalente a unos \$96 millones, se

destinará al proceso de adquisición mudanza y realojo de hogares afectados por el dragado, infraestructura y otros elementos de la reforma urbana, para aquellas familias que opten vivir fuera del Distrito. La totalidad de la inversión relacionada con este proceso se realizará a corto plazo. Otros \$5 millones se invertirán en la rehabilitación de estructuras de uso residencial existentes.

Las intervenciones relacionadas a la infraestructura de alcantarillado sanitario, agua potable, energía eléctrica y comunicaciones conllevan una inversión de \$88 millones a corto plazo, para un 19% del total a comprometerse en los primeros cinco años. A esta cifra se suman las intervenciones sobre el espacio público, que incluyen \$39 millones en la red vial y \$12 millones en plazas y áreas recreativas. Otros \$26 millones se invertirán en edificios públicos. Se contempla además la inversión de cerca de \$20 millones en la construcción de nuevos espacios comerciales, la mayor parte de los cuales está asociado a edificios de uso mixto a lo largo de los corredores principales. Al total de las inversiones anteriores se

suma los \$15 millones necesarios para el predesarrollo de proyecto de dragado y canalización del Caño Martín Peña, que incluye concluir los estudios ambientales, cumplir con la legislación ambiental aplicable, y desarrollar el diseño de la obra.

Finalmente, se estima que durante el corto plazo se requerirá invertir \$19 millones para cubrir los gastos operacionales y programáticos de la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña.

La inversión estimada para las intervenciones básicas requeridas a iniciar su implantación a mediano plazo asciende a \$227 millones en cinco años, cifra que equivale al 30% de la inversión total. Al finalizar las obras programadas para esta etapa, se habrá invertido el 92% del total estimado.

El dragado y canalización del Caño Martín Peña está programado para llevarse a cabo en el mediano plazo. Requiere una inversión aproximada de \$100 millones, que representa el 44% del total de la inversión requerida en esta etapa. La inversión requerida en infraestructura de alcantarillado sanitario

y pluvial, agua potable, energía eléctrica y comunicaciones asciende a unos \$53 millones, o el 23% del total a invertirse a mediano plazo.

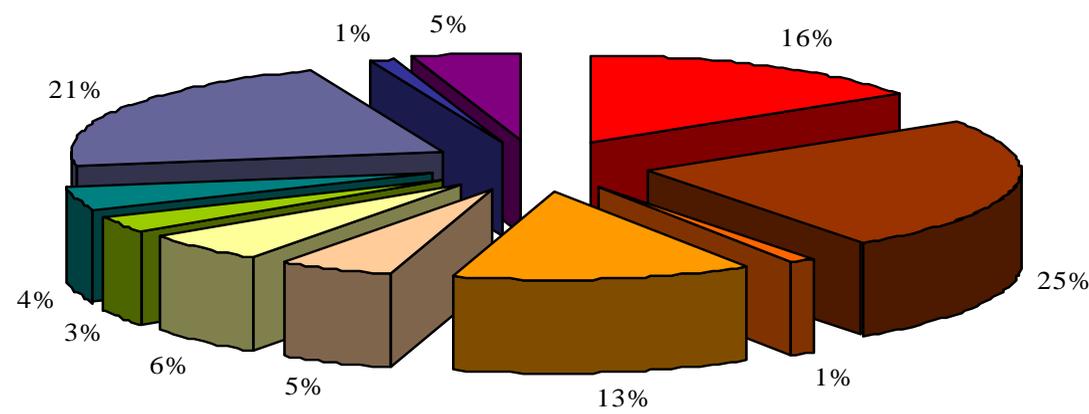
La construcción de 294 unidades de vivienda en esta etapa conlleva la inversión de \$29 millones o el 13% del total. Otros \$4 millones se invertirán en la rehabilitación de viviendas existentes. Un total de \$32 millones, o el 14%, se invertirán en otros proyectos de obra física, incluyendo las intervenciones en la red vial, edificios públicos, plazas y áreas recreativas. Cabe señalar que es al mediano plazo, y según se vaya completando el dragado y canalización del Caño, que se podrá iniciar la construcción de las plazas de agua. En esta etapa, se invertirán además \$9 millones para cubrir los gastos operacionales y programáticos de la Corporación del Proyecto ENLACE.

Como suele ocurrir en proyectos de esta naturaleza, la inversión requerida en la fase final es inferior a la de las fases iniciales: poco más de \$54 millones. Una vez culminado el dragado del Caño comienza la fase de conservación de la obra, que,

Tabla VIII-3: Estimado de costos para las intervenciones básicas requeridas en el Distrito

Categoría	Corto plazo		Mediano plazo		Largo plazo		Total	
	Cantidad	Costo estimado	Unidades	Costo estimado	Unidades	Costo estimado	Unidades	Costo estimado
Dragado y canalización del Caño		\$ 15,000,000		\$100,000,000		\$ 1,000,000		\$116,000,000
Construcción de nueva vivienda	1,330 unidades	\$136,050,000	294 unidades	\$ 29,400,000	182 unidades	\$ 18,200,000	1,806 unidades	\$183,650,000
Rehabilitación de vivienda existente	167 estructuras	\$ 5,010,000	130 estructuras	\$ 3,900,000	18 estructuras	\$ 540,000	315 estructuras	\$ 9,450,000
Adquisición y realojo fuera del Distrito		\$ 95,956,400						\$ 95,956,400
Construcción de nuevos espacios comerciales	164	\$ 19,590,000	182	\$ 10,920,000	105	\$ 6,300,000	451	\$ 6,810,000
Red vial		\$ 38,562,000		\$ 2,875,000		\$ 445,000		\$ 41,882,000
Plazas y áreas recreativas		\$ 11,680,000		\$ 12,530,000				\$ 24,210,000
Edificios públicos		\$ 26,385,000		\$ 6,220,000				\$ 32,605,000
Infraestructura		\$ 87,500,000		\$ 52,500,000		\$ 20,000,000		\$160,000,000
Otras dotaciones		\$ 7,975,000						\$ 7,975,000
<b>Sub total</b>		<b>\$443,708,400</b>		<b>\$218,345,000</b>		<b>\$ 46,485,000</b>		<b>\$730,238,400</b>
Gastos operacionales y programáticos de la Corporación del Proyecto ENLACE		\$ 19,000,000		\$ 9,000,000		\$ 8,000,000		\$ 36,000,000
<b>Total</b>		<b>\$462,708,400</b>		<b>\$227,345,000</b>		<b>\$ 54,485,000</b>		<b>\$744,538,400</b>

Figura VIII-1: Porcentaje del estimado total de costos a invertir por categoría



- Dragado y canalización del Caño
- Rehabilitación de vivienda
- Nuevos espacios comerciales
- Plazas y áreas recreativas
- Infraestructura
- Corporación Proyecto ENLACE
- Construcción de nueva vivienda
- Adquisición y realojo fuera del Distrito
- Red vial
- Edificios públicos
- Otras dotaciones

Figura VIII-2: Porcentaje del estimado de costos a invertir por categoría, por etapa

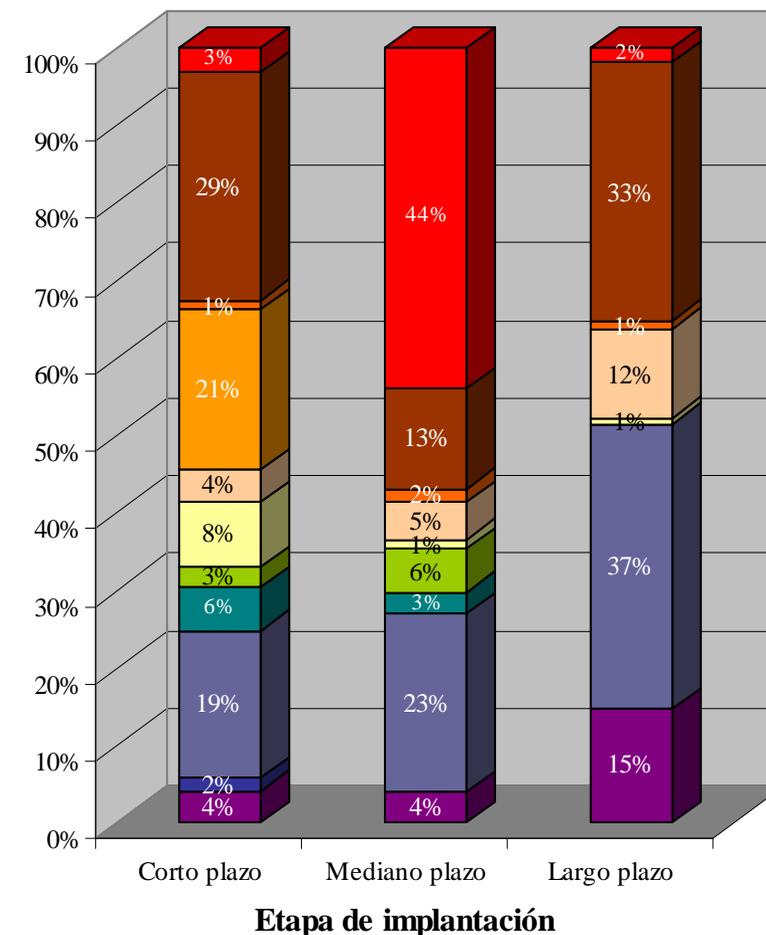


Tabla VIII-4: Estimado de costos de la intervención básica requerida por comunidad

Categoría	Comunidades								Total
	Barrio Obrero	Barrio Obrero San Ciprián	Barrio Obrero Marina	Buena Vista Santurce	Parada 27	Las Monjas	Buena Vista Hato Rey	Israel Bitumul	
Construcción de nueva vivienda	\$ 9,200,000	\$19,400,000	\$21,400,000	\$22,875,000	\$ 8,375,000	\$50,700,000	\$17,400,000	\$34,300,000	<b>\$183,650,000</b>
Rehabilitación de vivienda	\$ 1,800,000	\$ 810,000	\$ 1,200,000	\$ 1,740,000	\$ 300,000	\$ 1,110,000	\$ 1,230,000	\$ 1,260,000	<b>\$ 9,450,000</b>
Construcción de espacios comerciales	\$ 7,920,000	\$ 5,420,000	\$ 6,360,000	\$ 720,000		\$ 7,710,000	\$ 2,440,000	\$ 6,240,000	<b>\$ 36,810,000</b>
Red vial	\$ 6,400,000	\$ 6,350,000	\$ 2,000,000	\$ 8,000,000	\$ 4,132,000	\$ 6,725,000	\$ 4,625,000	\$ 3,650,000	<b>\$ 41,882,000</b>
Plazas y áreas recreativas	\$ 1,000,000	\$ 900,000	\$ 3,930,000	\$ 5,200,000	\$ 2,410,000	\$ 6,740,000	\$ 1,220,000	\$ 2,810,000	<b>\$ 24,210,000</b>
Edificios públicos	\$ 840,000	\$ 6,500,000	\$ 6,000,000	\$ 8,100,000	\$ 500,000	\$ 3,015,000	\$ 4,150,000	\$ 3,500,000	<b>\$ 32,605,000</b>
Otras dotaciones	-	-	-	-	\$ 7,800,000	\$ 175,000	-	-	<b>\$ 7,975,000</b>
<b>Total</b>	<b>\$27,160,000</b>	<b>\$39,380,000</b>	<b>\$40,890,000</b>	<b>\$46,635,000</b>	<b>\$23,517,000</b>	<b>\$76,175,000</b>	<b>\$31,065,000</b>	<b>\$51,760,000</b>	<b>\$336,582,000</b>

requiere \$200,000 anuales (\$1 millón para los cinco años). Nótese que cada 20 años debe hacerse un dragado de mantenimiento.

En esta etapa la construcción de nueva vivienda continúa, requiriendo la inversión del 33.4% del estimado total, que asciende a \$18 millones para 182 unidades. El desarrollo de la infraestructura, principalmente del sistema de alcantarillado pluvial, requiere la inversión de aproximadamente \$20 millones o el 37%. Otros proyectos de índole físico

espacial requieren el 14% del estimado total para esta etapa. La inversión requerida para los gastos operacionales y programáticos de la Corporación del Proyecto ENLACE, aunque menor que en etapas anteriores, constituye el 15% de la inversión total estimada a largo plazo.

#### Estimado de costos por comunidad

La Tabla VIII-4 presenta un resumen del estimado de costos de las intervenciones básicas que se realizarán en cada comunidad del Distrito. Las Tablas VIII-9 a la 16, ubicadas al final de este

Capítulo, proveen un desglose de las intervenciones básicas requeridas por comunidad, por etapa. Estas tablas excluyen la inversión relacionada con el dragado y canalización del Caño Martín Peña, la infraestructura de alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, energía eléctrica y comunicaciones, así como los gastos operacionales y programáticos de la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña. Excluyen además los costos relacionados al proceso de adquisición y realojo de hogares que opten mudarse fuera del Distrito.

El promedio de la inversión estimada por comunidad asciende a \$42 millones. El estimado tiene a ser mayor a este promedio en las comunidades donde hay terrenos disponibles para el desarrollo de proyectos de vivienda de mayor escala, y donde hay proyectos que impliquen el reordenamiento de manzanas.

Este es el caso de Las Monjas e Israel – Bitumul. El 22% de la inversión total, equivalente a \$76 millones, se llevará a cabo Las Monjas. Esto se debe a que en esta comunidad se ubican dos proyectos de vivienda significativos, a saber, la urbanización del parque de pelota y el redesarrollo de los terrenos donde ubica el residencial Las Gladiolas. Además, Las Monjas tiene varios sectores donde es necesario reordenar las manzanas. Por su parte, Israel – Bitumul requerirá intervenciones montantes a cerca de \$52 millones o el 15% del total de la inversión proyectada. En esta comunidad se propone el redesarrollo de los terrenos que ocupa la Administración de Servicios Generales, así como la segunda fase del proyecto Villas El Paraíso.

A estas dos comunidades le siguen Buena Vista Santurce (13.9%) y Barrio Obrero Marina (12.2%) que son colindantes al Caño y por lo tanto impactadas fuertemente por el dragado de este cuerpo de agua y sus proyectos de infraestructura relacionados.

Destaca Barrio Obrero San Ciprián con un 11.7% del total de la inversión proyectada, alcanzando un monto de \$39.3 millones. Este sector de Barrio Obrero requiere de intervenciones urgentes por problemas relacionados con la infraestructura y el estado de hacinamiento y concentración de vivienda abandonada y en mal estado en los callejones de San Ciprián.

Como es de esperarse, las comunidades que requerirán menor inversión son las que fueron atendidas anteriormente por el sector público: Barrio Obrero, que fue una comunidad planificada, establecida con toda su infraestructura y dotaciones, Parada 27 y Buena Vista Hato Rey que fueron reparceladas, reparada su infraestructura y otorgados los títulos de propiedad, procesos completados en

Parada 27 y muy adelantados en Buena Vista Hato Rey. La inversión requerida en Buena Vista Hato Rey representa el 9.2% del total invertido en las comunidades del Distrito mientras que Barrio Obrero Oeste y Parada 27 representaron 8.1% y 7%, respectivamente.

#### **IMPACTO ECONÓMICO DE LA INVERSIÓN A REALIZARSE**

Los proyectos públicos son generalmente proyectos que se realizan para atender problemas importantes y en ocasiones urgentes que afectan a los ciudadanos. Esa es una de las responsabilidades de cualquier gobierno. Por su propia naturaleza no deben evaluarse con la misma óptica con que se evalúan los proyectos privados, en los que el interés de lucro puede ser la consideración principal. No obstante, en el descargue de las responsabilidades del gobierno también es menester ejercer prudencia a la hora de emprender cualquier proyecto, especialmente si es uno que requiere la inversión de considerables cantidades

de fondos públicos, como es el caso del Proyecto de ENLACE del Caño Martín Peña.

A continuación, y tomando en cuenta lo anterior, se presenta un análisis de cuáles serían los impactos económicos de las intervenciones básicas requeridas identificadas en este Plan para el Distrito. Con ello se pretende demostrar que su implantación es no sólo viable, sino que además, constituye una sabia inversión de fondos públicos.

Se ha establecido que la mayor parte de la inversión en obras de infraestructura será gubernamental. Junto a esta inversión, muchos de los proyectos a desarrollarse en las distintas fases dependerán también de inversión privada y, sobre todo, de aportación comunitaria. En ese sentido, según se demuestra más adelante, el flujo de fondos que desembolsará el gobierno central tendrá un enorme impacto multiplicador, no sólo sobre la región Metropolitana de San Juan, sino también sobre el país en general. Los rendimientos que obtendrá la sociedad sobre la inversión multimillonaria a efectuarse (es decir, los beneficios sociales)

sobrepasan por mucho los costos incurridos (es decir, los costos sociales).

Desde el punto de vista de la responsabilidad gubernamental de proveer servicios a los residentes de las comunidades, una vez inicie y se complete el proceso de reforma urbana en las ocho comunidades concernidas, puede asegurarse que se producirán ahorros públicos sustanciales. La razón es evidente: una vez los residentes comiencen a desarrollar proyectos y/o empresas de diversa índole, muchos de los servicios que usualmente presta el Municipio, las corporaciones públicas o las agencias del gobierno central serán provistos total o parcialmente por las propias comunidades. La experiencia reciente sobre el particular demuestra que cuando las empresas comunitarias y las organizaciones no gubernamentales (ONGs) asumen la responsabilidad de proveer servicios tradicionalmente vistos como públicos, en el sector público pueden generarse ahorros considerables.

Más aún, la inversión propuesta para el Distrito tiene el efecto de evitar el impacto negativo

económico, social y ambiental para el país que resultaría de un proceso de desplazamiento de los miles de actuales residentes de las comunidades a otros sectores de Puerto Rico. Aunque pareciera más viable desde el punto de vista económico, apoyar un escenario donde el Estado limite su intervención a la inversión mínima necesaria para que el mercado asuma los costos de una reforma urbana para el Distrito, este escenario resultaría en la transferencia de la problemática actual a otros sectores del país.

Por otra parte, se debe considerar que en sí misma, la rehabilitación ambiental del Estuario de la Bahía de San Juan redundaría en un beneficio económico significativo para la Región Metropolitana y para el País. Disminuir el riesgo a la salud pública y a desastres de los residentes del Distrito, resulta en un costo multimillonario evitado al Estado en atención a los problemas asociados. Se propicia además una actividad económica ligada al sector turístico, entre otros.

A continuación se discute el impacto económico y social de la implantación de este Plan

Tabla VIII – 5: Impacto económico total de la inversión asociada a las intervenciones básicas requeridas

Categoría	Empleos			Compensación (en millones de dólares)			Aportación al Producto Interno Bruto (en millones de dólares)		
	Directos	Indirectos	Total	Directa	Indirecta	Total	Directa	Indirecta	Total
Dragado y canalización del Caño	1,638	203	<b>1,841</b>	\$29.7	\$ 3.1	<b>\$32.8</b>	\$37.8	\$ 3.9	<b>\$41.7</b>
Construcción de nueva vivienda	2,689	333	<b>3,022</b>	\$48.7	\$ 5.1	<b>\$53.8</b>	\$62.0	\$ 6.5	<b>\$68.5</b>
Rehabilitación de vivienda existente	137	17	<b>154</b>	\$ 2.5	\$ 0.3	<b>\$ 2.7</b>	\$ 3.2	\$ 0.3	<b>\$ 3.5</b>
Adquisición y realojo fuera del Distrito	1,439	178	<b>1,618</b>	\$26.1	\$ 2.7	<b>\$28.8</b>	\$33.2	\$ 3.5	<b>\$36.7</b>
Construcción de nuevos espacios comerciales	529	66	<b>594</b>	\$ 9.6	\$ 1.0	<b>\$10.6</b>	\$12.2	\$ 1.3	<b>\$13.5</b>
Red vial	624	77	<b>702</b>	\$11.3	\$ 1.2	<b>\$12.5</b>	\$14.4	\$ 1.5	<b>\$15.9</b>
Plazas y áreas recreativas	351	43	<b>394</b>	\$ 6.4	\$ 0.7	<b>\$ 7.0</b>	\$ 8.1	\$ 0.8	<b>\$ 8.9</b>
Edificios públicos	483	60	<b>543</b>	\$ 8.8	\$ 0.9	<b>\$ 9.7</b>	\$11.1	\$ 1.2	<b>\$12.3</b>
Infraestructura	2,308	286	<b>2,594</b>	\$41.8	\$ 4.4	<b>\$46.2</b>	\$53.2	\$ 5.5	<b>\$58.8</b>
Otras dotaciones	120	15	<b>134</b>	\$ 2.2	\$ 0.2	<b>\$ 2.4</b>	\$ 2.8	\$ 0.3	<b>\$ 3.0</b>
<b>Sub Total</b>	<b>10,317</b>	<b>1,324</b>	<b>11,596</b>	<b>\$187.0</b>	<b>\$19.5</b>	<b>\$206.5</b>	<b>\$238.0</b>	<b>\$24.8</b>	<b>\$262.8</b>
Gastos operacionales y programáticos - Corporación del Proyecto ENLACE	2,810	8,079	<b>10,890</b>	\$26.2	\$66.0	<b>\$92.2</b>	\$34.8	\$87.4	<b>\$122.2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>13,127</b>	<b>9,359</b>	<b>22,486</b>	<b>\$213.3</b>	<b>\$85.4</b>	<b>\$298.7</b>	<b>\$272.8</b>	<b>\$112.2</b>	<b>\$385.0</b>

Tabla VIII-6: Impacto económico de la inversión asociada a las intervenciones básicas requeridas, a corto plazo (1-5 años)

Categoría	Empleos			Compensación (en millones de dólares)			Aportación al Producto Interno Bruto (en millones de dólares)		
	Directos	Indirectos	Totales	Directos	Indirectos	Totales	Directos	Indirectos	Totales
Dragado y canalización del Caño	225	28	<b>253</b>	\$ 4.1	\$ 0.4	<b>\$ 4.5</b>	\$ 5.2	\$ 0.5	<b>\$ 5.7</b>
Construcción de nueva vivienda	2,041	253	<b>2,294</b>	\$37.0	\$ 3.8	<b>\$40.8</b>	\$47.1	\$ 4.9	<b>\$52.0</b>
Rehabilitación de vivienda existente	75	9	<b>84</b>	\$ 1.4	\$ 0.1	<b>\$ 1.5</b>	\$ 1.7	\$ 0.2	<b>\$ 1.9</b>
Adquisición y realojo fuera del Distrito	1,439	178	<b>1,618</b>	\$26.1	\$ 2.7	<b>\$28.8</b>	\$33.2	\$ 3.5	<b>\$36.7</b>
Construcción de nuevos espacios comerciales	294	36	<b>330</b>	\$ 5.3	\$ 0.6	<b>\$ 5.9</b>	\$ 6.8	\$ 0.7	<b>\$ 7.5</b>
Red vial	578	72	<b>650</b>	\$10.5	\$ 1.1	<b>\$11.6</b>	\$13.3	\$ 1.4	<b>\$14.7</b>
Plazas y áreas recreativas	175	22	<b>197</b>	\$ 3.2	\$ 0.3	<b>\$ 3.5</b>	\$ 4.0	\$ 0.4	<b>\$ 4.5</b>
Edificios públicos	396	49	<b>445</b>	\$ 7.2	\$ 0.7	<b>\$ 7.9</b>	\$ 9.1	\$ 0.9	<b>\$10.1</b>
Infraestructura	1,313	163	<b>1,475</b>	\$23.8	\$ 2.5	<b>\$26.3</b>	\$30.3	\$ 3.1	<b>\$33.4</b>
Otras dotaciones	120	15	<b>134</b>	\$ 2.2	\$ 0.2	<b>\$ 2.4</b>	\$ 2.8	\$ 0.3	<b>\$ 3.0</b>
<b>Sub Total</b>	<b>6,656</b>	<b>825</b>	<b>7,481</b>	<b>\$120.7</b>	<b>\$12.5</b>	<b>\$133.2</b>	<b>\$153.6</b>	<b>\$16.0</b>	<b>\$169.5</b>
Gastos operacionales y programáticos - Corporación del Proyecto ENLACE	1,521	4,372	<b>5,893</b>	\$13.8	\$34.8	<b>\$48.7</b>	\$19.0	\$47.8	<b>\$66.8</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8,176</b>	<b>5,197</b>	<b>13,374</b>	<b>\$134.5</b>	<b>\$47.4</b>	<b>\$181.9</b>	<b>\$172.6</b>	<b>\$63.8</b>	<b>\$236.3</b>

Tabla VIII-7: Impacto económico de la inversión asociada a las intervenciones básicas requeridas, a mediano plazo (5-10 años)

Categoría	Empleos			Compensación (en millones de dólares)			Aportación al Producto Interno Bruto (en millones de dólares)		
	Directos	Indirectos	Totales	Directos	Indirectos	Totales	Directos	Indirectos	Totales
Dragado y canalización del Caño	1,400	174	<b>1,574</b>	\$25.4	\$ 2.6	<b>\$28.0</b>	\$32.3	\$ 3.4	<b>\$35.7</b>
Construcción de nueva vivienda	412	51	<b>463</b>	\$ 7.5	\$ 0.8	<b>\$ 8.2</b>	\$ 9.5	\$ 1.0	<b>\$10.5</b>
Rehabilitación de vivienda existente	55	7	<b>61</b>	\$ 1.0	\$ 0.1	<b>\$ 1.1</b>	\$ 1.3	\$ 0.1	<b>\$ 1.4</b>
Adquisición y realojo fuera del Distrito	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construcción de nuevos espacios comerciales	153	19	<b>172</b>	\$ 2.8	\$ 0.3	<b>\$ 3.1</b>	\$ 3.5	\$ 0.4	<b>\$ 3.9</b>
Red vial	40	5	<b>45</b>	\$ 0.7	\$ 0.1	<b>\$ 0.8</b>	\$ 0.9	\$ 0.1	<b>\$ 1.0</b>
Plazas y áreas recreativas	175	22	<b>197</b>	\$ 3.2	\$ 0.3	<b>\$ 3.5</b>	\$ 4.0	\$ 0.4	<b>\$ 4.5</b>
Edificios públicos	87	11	<b>98</b>	\$ 1.6	\$ 0.2	<b>\$ 1.7</b>	\$ 2.0	\$ 0.2	<b>\$ 2.2</b>
Infraestructura	735	91	<b>826</b>	\$13.3	\$ 1.4	<b>\$14.7</b>	\$17.0	\$ 1.8	<b>\$18.7</b>
Otras dotaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sub Total</b>	<b>3,057</b>	<b>379</b>	<b>3,436</b>	<b>\$55.4</b>	<b>\$ 5.8</b>	<b>\$61.2</b>	<b>\$70.5</b>	<b>\$ 7.3</b>	<b>\$77.9</b>
Gastos operacionales y programáticos - Corporación del Proyecto ENLACE	720	2,071	<b>2,791</b>	\$ 6.6	\$16.5	<b>\$23.0</b>	\$ 8.3	\$21.0	<b>\$29.3</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3,777</b>	<b>2,450</b>	<b>6,227</b>	<b>\$62.0</b>	<b>\$22.3</b>	<b>\$87.3</b>	<b>\$78.9</b>	<b>\$28.3</b>	<b>\$107.2</b>

Tabla VIII-8: Impacto económico de la inversión asociada a las intervenciones básicas requeridas, a largo plazo (10-15 años)

Categoría	Empleos			Compensación (en millones de dólares)			Aportación al Producto Interno Bruto (en millones de dólares)		
	Directos	Indirectos	Totales	Directos	Indirectos	Totales	Directos	Indirectos	Totales
Dragado y canalización del Caño	13	2	15	\$ 0.2	\$ 0.1	\$ 0.3	\$ 0.3	\$ 0.0	\$ 0.3
Construcción de nueva vivienda	237	29	266	\$ 4.3	\$ 0.4	\$ 4.7	\$ 5.5	\$ 0.6	\$ 6.0
Rehabilitación de vivienda existente	7	1	8	\$ 0.1	-	\$ 0.1	\$ 0.2	-	\$ 0.2
Adquisición y realojo fuera del Distrito	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construcción de nuevos espacios comerciales	82	10	92	\$ 1.5	\$ 0.2	\$ 1.6	\$ 1.9	\$ 0.2	\$ 2.1
Red vial	6	1	7	\$ 0.1	-	\$ 0.1	\$ 0.1	-	\$ 0.1
Plazas y áreas recreativas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Edificios públicos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Infraestructura	260	32	292	\$ 4.7	\$ 0.5	\$ 5.2	\$ 6.0	\$ 0.6	\$ 6.6
Otras dotaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sub Total</b>	604	75	679	\$11.0	\$ 1.1	\$12.1	\$13.9	\$ 1.5	\$15.4
Gastos operacionales y programáticos - Corporación del Proyecto ENLACE	569	1,636	2,205	\$5.8	\$14.7	\$20.5	\$7.4	\$18.7	\$26.1
<b>TOTAL</b>	<b>1,173</b>	<b>1,711</b>	<b>2,885</b>	<b>\$16.8</b>	<b>\$15.8</b>	<b>\$32.6</b>	<b>\$21.4</b>	<b>\$20.1</b>	<b>\$41.5</b>

para el Distrito, utilizando la metodología de Insumo-Producto y la matriz que para tales propósitos elaboró la Junta de Planificación de Puerto Rico en 1992<sup>1</sup>.

La Tabla VIII- 5 resume el impacto macroeconómico total directo e indirecto de la implantación de la intervención básica requerida, una vez completada. La inversión propuesta generará un total de 22,486 empleos, de los cuales 13,127 son directos y 9,359 son indirectos. Un total de 11,596 empleos, o el 51%, están asociados al predesarrollo y desarrollo de proyectos de construcción, mientras otros 10,890 empleos están asociados a los gastos operacionales y programáticos de la Corporación del Proyecto ENLACE. Por otra parte, la compensación total a los empleados directos e indirectos es de \$298.7 millones. El 69% de la compensación total es para cubrir la remuneración a los empleados durante el predesarrollo y desarrollo de proyectos de construcción. El impacto total de la inversión en las intervenciones básicas requeridas sobre el Producto

Interno Bruto (PIB) de Puerto Rico es de \$385 millones.

No hay duda de que la generación de más de 22,000 empleos directos e indirectos, el impacto sobre la nómina en la región de San Juan (de casi de \$300 millones) y el impacto adicional de sobre \$385 millones en el PIB, además de los beneficios en términos de seguridad, salud y mejoramiento ambiental justificarían por sí mismos la inversión pública en un proyecto de esta envergadura. Para propósitos del análisis, si se distribuyera equitativamente la inversión total por año, habría que invertir \$51.4 millones anuales durante quince años, lo que representa sólo dos décimas del uno por ciento del presupuesto del país.

#### Análisis del impacto económico por etapa

La Tabla VIII-6 resume el impacto macroeconómico de la inversión a realizarse dentro de los primeros cinco años de implantación de este Plan para el Distrito. Se estima que se generarán 13,374 empleos, de los cuales 8,176 son directos y 5,197 son indirectos. La compensación total a los empleados

directos e indirectos alcanzará los \$182 millones, y el impacto total sobre el PIB será de \$236 millones.

A mediano plazo, según los datos que se detallan en la Tabla VIII-7, se generarán unos 6,227 de los cuales 3,777 son directos y 2,450 son indirectos. La compensación total a los empleados directos e indirectos será de \$84.2 millones y el impacto total sobre el PIB alcanzará los \$107.2 millones.

La Tabla VIII-8 resume el impacto macroeconómico a largo plazo. En esa etapa de implantación, se espera generar un total de 2,885 empleos, de los cuales 1,173 son directos y 1,711 son indirectos. La compensación total a los empleados directos e indirectos ascenderá a \$32.6 millones. El impacto total sobre el PIB será de \$41.5 millones.

#### **Escenarios de financiamiento**

En múltiples ocasiones, este Plan para el Distrito identifica oportunidades para atraer inversión privada en el desarrollo de programas y proyectos. Se espera además que además de la inversión en fondos públicos locales, haya algún grado de financiamiento con fondos federales. Los escenarios que se presentan

<sup>1</sup> Ese es el último año para el cual la Junta de Planificación elaboró la matriz de insumo-producto.

a continuación analizan alternativas de fondos combinados en distinta proporción.

Inversión federal moderada

En el primer escenario, se parte del supuesto de que la aportación del gobierno federal asciende al 33% del total requerido para financiar el dragado, la construcción de nueva vivienda, la rehabilitación de vivienda existente, la construcción de infraestructura vial, obra física y los pagos por realojo. En ese caso, la inversión del gobierno local en esos renglones se reduciría de \$614,913,400 a \$411,991,978 y la inversión total en el proyecto de \$744,538,400 a \$541,616,978, lo que implica una reducción de \$202,921,422 ó 27 %. Lo anterior representaría una erogación anual de poco más de \$36 millones, o el 0.16 por ciento del presupuesto del país.

Mayor grado de inversión federal y privada

En el segundo escenario, se parte del supuesto de que la aportación federal será del 50% del dragado, la construcción de nueva vivienda, la rehabilitación de vivienda existente, la construcción de infraestructura vial y obra física, y del 75% para los pagos por

realojo. Además se considera una aportación privada del 25% de la construcción y rehabilitación de nueva vivienda.

En ese caso, la inversión del gobierno local en esos renglones se reduciría de \$614,913,400 a \$235,192,600 y la inversión total en el proyecto de \$744,538,400 a \$368,817,600, una reducción de \$379,720,800 o del 51%. Lo anterior representa una erogación anual de poco más de \$24 millones. Esto sería 0.11% del presupuesto del país. De manera que no hay duda que este Plan para el Distrito, no solamente es completamente viable sino que además es costo efectivo, dado sus impactos positivos tanto en la generación de empleos, compensaciones, como en el Producto Interno Bruto (PIB) que se obtiene con una inversión relativamente pequeña.

Tabla VIII-9: Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa - Barrio Obrero Oeste

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
<b>Construcción de nueva vivienda</b>	<b>64</b>	<b>\$ 5,600,000</b>	<b>14</b>	<b>\$ 1,400,000</b>	<b>14</b>	<b>\$ 1,400,000</b>	<b>92</b>	<b>\$ 9,200,000</b>
Avenida Rexach, lado norte	20	\$ 2,000,000	8	\$ 800,000	-	-	28	\$ 2,800,000
Avenida A, lado norte	36	\$ 3,600,000	6	\$ 600,000	14	\$ 1,400,000	56	\$ 5,600,000
Vivienda para personas de edad avanzada con servicios de apoyo, avenida Rexach esquina calle San Antonio	8	\$ 800,000	-	-	-	-	8	\$ 800,000
<b>Rehabilitación de vivienda existente</b>	<b>30</b>	<b>\$ 900,000</b>	<b>30</b>	<b>\$ 900,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60</b>	<b>\$ 1,800,000</b>
<b>Construcción de nuevos espacios comerciales</b>	<b>27</b>	<b>\$ 1,620,000</b>	<b>48</b>	<b>\$ 2,880,000</b>	<b>57</b>	<b>\$ 3,420,000</b>	<b>132</b>	<b>\$ 7,920,000</b>
Avenida Rexach, lado norte <sup>1</sup>	9	\$ 540,000	42	\$ 2,520,000	-	-	-	\$ 3,060,000
Avenida A <sup>1</sup>	18	\$ 1,080,000	6	\$ 360,000	57	\$ 3,420,000	-	\$ 4,860,000
Edificio en avenida Borinquen, entre Ponce de León y Fndz. Juncos <sup>2</sup>		x	-	-	-	-	-	-
<b>Red vial</b>	<b>-</b>	<b>\$ 6,400,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>\$ 6,400,000</b>
Mejoras avenida Borinquen	-	\$ 1,200,000	-	-	-	-	-	\$ 1,200,000
Mejoras avenida Rexach	-	\$ 3,200,000	--	-	-	-	-	\$ 3,200,000
Mejoras avenida A	-	\$ 2,000,000	-	-	-	-	-	\$ 2,000,000
<b>Plazas y áreas recreativas</b>	<b>2</b>	<b>\$ 1,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>\$ 1,000,000</b>
Plaza en avenida A, entre las calles Núm. 6 y Núm. 7	1	\$ 500,000	-	-	-	-	-	\$ 500,000
<b>Edificios públicos</b>	<b>1</b>	<b>\$ 420,000</b>	<b>1</b>	<b>\$ 420,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>\$ 840,000</b>
Estructura de uso institucional en avenida A e/ calles Núm. 6 y Núm. 7	1	\$ 420,000	1	\$ 420,000	-	-	-	\$ 420,000
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 16,740,000</b>		<b>\$ 5,600,000</b>		<b>\$ 4,820,000</b>		<b>\$ 27,160,000</b>

<sup>1</sup> Cada unidad representa un espacio comercial. El estimado considera tres espacios comerciales de 1,200 pc cada uno, por estructura.<sup>2</sup> Ubica al oeste del Distrito, fuera de sus límites. Estructura de uso mixto a desarrollarse por el sector privado.

Tabla VIII-10: Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa - Barrio Obrero San Ciprián

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
<b>Construcción de nueva vivienda</b>	<b>138</b>	<b>\$13,800,000</b>	<b>14</b>	<b>\$ 1,400,000</b>	<b>42</b>	<b>\$ 4,200,000</b>	<b>194</b>	<b>\$19,400,000</b>
Sector San Ciprián	20	\$ 2,000,000	-	-	-	-	20	\$ 2,000,000
Urbanización de terrenos escuela Albert Einstein	60	\$ 6,000,000	-	-	-	-	60	\$ 3,600,000
Avenida Rexach, lado norte	48	\$ 4,800,000	14	\$ 1,400,000	42-	\$ 4,200,000	104	\$ 8,600,000
Vivienda para personas de edad avanzada con servicios de apoyo en Sector San Ciprián	10	\$ 1,000,000	-	-	-	-	10	\$ 1,000,000
<b>Rehabilitación de vivienda existente</b>	<b>12</b>	<b>\$ 360,000</b>	<b>12</b>	<b>\$ 360,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27</b>	<b>\$ 810,000</b>
<b>Construcción de nuevos espacios comerciales</b>	<b>28</b>	<b>\$ 3,440,000</b>	<b>24</b>	<b>\$ 1,440,000</b>	<b>9</b>	<b>\$ 540,000</b>	<b>61</b>	<b>\$ 5,420,000</b>
Empresa reciclaje y manejo de residuos	1	\$ 500,000	-	-	-	-	-	\$ 500,000
Empresa manufactura y venta de muebles	1	\$ 500,000	-	-	-	-	-	\$ 500,000
Empresa distribución de alimentos	1	\$ 500,000	-	-	-	-	-	\$ 500,000
Empresa de servicios de transporte público	1	\$ 500,000	-	-	-	-	-	\$ 500,000
Avenida Rexach, lado norte	24	\$ 1,440,000	24	\$ 1,440,000	9	\$ 540,000	-	\$ 3,420,000
<b>Red vial</b>	<b>-</b>	<b>\$ 6,350,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>\$ 6,350,000</b>
Extensión y ensanche calle San Ciprián y callejón El Nene	-	\$ 700,000	-	-	-	-	-	\$ 700,000
Mejoras y ensanche avenida Rexach (incluye adquisición)	-	\$ 5,200,000	-	-	-	-	-	\$ 5,200,000
Extensión avenida A hasta calle Webb	-	\$ 450,000	-	-	-	-	-	\$ 450,000
<b>Plazas y áreas recreativas</b>	<b>-</b>	<b>\$ 900,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>\$ 900,000</b>
Plaza en avenida A, entre calles San Ciprián y El Nene	-	\$ 900,000	-	-	-	-	-	\$ 900,000

Tabla VIII-10: Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa - Barrio Obrero San Ciprián (continuación)

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
<b>Edificios públicos</b>	-	\$ 6,500,000	-	-	-	-	-	\$ 6,500,000
Reorganización escuela Manuel Boada	-	\$ 3,000,000	-	-	-	-	-	\$ 3,000,000
Reorganización escuela Albert Einstein	-	\$ 3,500,000	-	-	-	-	-	\$ 3,500,000
<b>TOTAL</b>		<b>\$31,350,000</b>		<b>\$ 3,290,000</b>		<b>\$ 4,740,000</b>		<b>\$39,380,000</b>

Tabla VIII-11: Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa - Barrio Obrero Marina

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
<b>Construcción de nueva vivienda</b>	<b>173</b>	<b>\$18,200,000</b>	<b>22</b>	<b>\$ 1,600,000</b>	<b>10</b>	<b>\$ 1,000,000</b>	<b>205</b>	<b>\$21,400,000</b>
Paseo del Caño Norte	36	\$ 4,500,000	–	–	–	–	36	\$ 4,500,000
Desarrollo de terrenos vacantes en avenida Ponce de León	77	\$ 7,700,000	–	–	–	–	77	\$ 7,700,000
Avenida Rexach, lado sur	48	\$ 4,800,000	16	\$ 1,600,000	10	\$ 1,000,000	74	\$ 7,400,000
Vivienda para personas de edad avanzada con servicios de apoyo	12	\$ 1,200,000	6	\$ 600,000	–	–	18	\$ 1,800,000
<b>Rehabilitación de vivienda existente</b>	<b>15</b>	<b>\$ 450,000</b>	<b>17</b>	<b>\$ 510,000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>40</b>	<b>\$ 1,200,000</b>
<b>Construcción de nuevos espacios comerciales</b>	<b>26</b>	<b>\$ 4,740,000</b>	<b>12</b>	<b>\$ 720,000</b>	<b>15</b>	<b>\$ 900,000</b>	<b>53</b>	<b>\$ 6,360,000</b>
Desarrollo en terrenos Ave. Ponce de León	1	\$ 300,000	–	–	–	–	1	\$ 300,000
Centro de desarrollo de empresas en avenida Ponce de León esq. Rexach	1	\$ 3,000,000	–	–	–	–	1	\$ 3,000,000
Avenida Rexach, lado sur	24	\$ 1,440,000	12	\$ 720,000	15	\$ 900,000	51	\$ 3,060,000
<b>Red vial</b>	<b>–</b>	<b>\$ 2,000,000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>\$ 4,050,000</b>
Paseo del Caño Norte	–	\$ 2,000,000	–	–	–	–	–	\$ 2,000,000
<b>Plazas y áreas recreativas</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>\$ 3,930,000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>\$ 3,930,000</b>
Plaza de agua entre las calles Núm. 7 y Núm. 8	–	–	–	\$ 2,000,000	–	–	–	\$ 2,000,000
Plaza entre las calles Núm. 7 y Núm. 8	–	–	–	\$ 930,000	–	–	–	\$ 930,000
Parque de pelota y cancha de baloncesto	–	–	–	\$ 1,000,000	–	–	–	\$ 1,000,000
<b>Edificios públicos</b>	<b>–</b>	<b>\$ 6,000,000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>\$ 6,000,000</b>
Reorganización y nuevos edificios escuela Santiago Iglesias Pantín	–	\$ 5,000,000	–	–	–	–	–	\$ 5,000,000
Mejoras al centro <i>Head Start</i>	–	\$ 500,000	–	–	–	–	–	\$ 500,000
Centro comunitario	–	\$ 500,000	–	–	–	–	–	\$ 500,000
<b>TOTAL</b>	<b>–</b>	<b>\$31,390,000</b>	<b>–</b>	<b>\$ 7,360,000</b>	<b>–</b>	<b>\$ 2,140,000</b>	<b>–</b>	<b>\$40,890,000</b>

Tabla VIII-12: Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa – Buena Vista Santurce

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
<b>Construcción de nueva vivienda</b>	<b>172</b>	<b>\$18,375,000</b>	<b>18</b>	<b>\$ 1,800,000</b>	<b>27</b>	<b>\$ 2,700,000</b>	<b>217</b>	<b>\$ 22,875,000</b>
Paseo del Caño Norte	47	\$ 5,875,000	--	-	-	-	47	\$ 5,875,000
Avenida Rexach, lado sur	24	\$ 2,400,000	-	-	18	\$ 1,800,000	42	\$ 4,200,000
Calle diagonal San Antonio de Asís	25	\$ 2,500,000	10	\$ 1,000,000	-	-	35	\$ 3,500,000
Vivienda en solares dispersos	46	\$ 4,600,000	-	-	-	-	46	\$ 4,600,000
Avenida Barbosa	-	-	8	\$ 800,000	9	\$ 900,000	17	\$ 1,700,000
Vivienda para personas de edad avanzada con servicios de apoyo en calle Núm. 4	16	\$ 1,600,000	-	-	-	-	16	\$ 1,600,000
Vivienda para personas de edad avanzada con servicios de apoyo entre calles Núm. 15 y Núm. 16, colindante con Barrio Obrero Marina	14	\$ 1,400,000	-	-	-	-	14	\$ 1,400,000
<b>Rehabilitación de vivienda existente</b>	<b>35</b>	<b>\$ 1,050,000</b>	<b>23</b>	<b>\$ 690,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>58</b>	<b>\$ 1,740,000</b>
<b>Construcción de nuevos espacios comerciales</b>	<b>12</b>	<b>\$ 720,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12</b>	<b>\$ 720,000</b>
Avenida Rexach, lado sur: Tres espacios por estructura	12	\$ 720,000	-	-	-	-	12	\$ 720,000
<b>Red vial</b>	<b>-</b>	<b>\$ 8,000,000</b>	<b>-</b>	<b>\$ 3,420,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>\$ 8,000,000</b>
Paseo del Caño Sur	-	\$ 3,000,000	-	-	-	-	-	\$ 3,000,000
Calle diagonal San Antonio de Asís	-	\$ 4,000,000	-	-	-	-	-	\$ 4,000,000
<b>Plazas y áreas recreativas</b>	<b>-</b>	<b>\$ 4,000,000</b>	<b>-</b>	<b>\$ 1,200,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>\$ 5,200,000</b>
Plaza de agua al final del Bulevar Abelardo Díaz Alfaro	-	-	-	\$ 1,400,000	-	-	-	\$ 1,400,000
Plaza de agua entre calles William y Bartolomé Las Casas	-	-	-	\$ 1,400,000	-	-	-	\$ 1,400,000
Plaza y área recreativa entre calles William y Nín	-	-	-	\$ 1,200,000	-	-	-	\$ 1,200,000
Plaza al norte de la escuela, entre las calles Buenos Aires y Núm. 4	-	\$ 1,200,000	-	-	-	-	-	\$ 1,200,000

Tabla VIII-12: Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa – Buena Vista Santurce (continuación)

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
<b>Edificios públicos</b>	-	\$ 3,800,000	-	\$ 4,300,000	-	-	-	\$ 8,100,000
Reorganización escuela Jaime Rosario Báez	-	\$ 3,300,000	-	-	-	-	-	\$ 3,300,000
Centro comunitario	-	\$ 500,000	-	-	-	-	-	\$ 500,000
Centro de promoción de salud	-	-	-	\$ 4,300,000	-	-	-	\$ 4,300,000
<b>TOTAL</b>		<b>\$33,145,000</b>		<b>\$10,790,000</b>		<b>\$ 2,700,000</b>		<b>\$46,635,000</b>

Tabla VIII-13: Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa – Parada 27

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
<b>Construcción de nueva vivienda</b>	<b>71</b>	<b>\$ 7,475,000</b>	<b>4</b>	<b>\$ 400,000</b>	<b>5</b>	<b>\$ 500,000</b>	<b>80</b>	<b>\$ 8,000,000</b>
Paseo del Caño Sur	15	\$ 1,875,000	4	\$ 400,000	5	\$500,000	24	\$ 2,400,000
Parcela 9, calle Uruguay	40	\$ 4,000,000	-	-	-	-	-	\$ 4,000,000
Desarrollo al lado del Teatro Coribantes	4	\$ 400,000	-	-	-	-	-	\$ 400,000
Vivienda para personas de edad avanzada con servicios de apoyo Parcela 8 en la calle Uruguay	12	\$ 1,200,000	-	-	-	-	-	\$ 1,200,000
<b>Rehabilitación de vivienda existente</b>	<b>6</b>	<b>\$ 180,000</b>	<b>4</b>	<b>\$ 120,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>\$ 300,000</b>
<b>Red vial</b>	<b>-</b>	<b>\$ 4,132,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>\$ 4,132,000</b>
Paseo del Caño Sur	-	\$ 2,000,000	-	-	-	-	-	\$ 2,000,000
Ensanche calle Uruguay	-	\$ 690,000	-	-	-	-	-	\$ 690,000
Ensanche calle San Pío	-	\$ 327,000	-	-	-	-	-	\$ 327,000
Ensanche calle Sin Nombre	-	\$ 380,000	-	-	-	-	-	\$ 380,000
Extensión calle Venecia	-	\$ 560,000	-	-	-	-	-	\$ 560,000
Extensión calle Canales hasta avenida Muñoz Rivera	-	\$ 175,000	-	-	-	-	-	\$ 175,000
<b>Plazas y áreas recreativas</b>	<b>-</b>	<b>\$ 410,000</b>	<b>-</b>	<b>\$ 2,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>\$ 2,410,000</b>
Plaza de agua al norte de la calle Gardel	-	-	-	\$ 1,000,000	-	-	-	\$ 1,000,000
Plaza de agua culminando calle Nemesio Canales	-	-	-	\$ 1,000,000	-	-	-	\$ 1,000,000
Reubicación cancha baloncesto <sup>1</sup>	-	\$ 110,000	-	-	-	-	-	\$ 110,000
Mejoras a la plaza en calle Uruguay	-	\$ 300,000	-	-	-	-	-	\$ 300,000

<sup>1</sup> Esta intervención se hará sólo si la cancha actual se ve afectada por las obras vinculadas al dragado y canalización del Caño, la franja de conservación y el Paseo del Caño Sur.

Tabla VIII-13: Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa – Parada 27 (continuación)

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
<b>Edificios públicos</b>	-		-	\$ 500,000	-	-	-	\$ 500,000
Remodelación y extensión del centro comunitario	-		-	\$ 500,000	-	-	-	\$ 500,000
<b>Otras dotaciones</b>	-	\$ 7,975,000	-	-	-	-	-	\$ 7,800,000
Edificio de estacionamiento en avenida Ponce de León, con 130 espacios de estacionamiento por piso	780	\$ 7,800,000	-	-	-	-	780-	\$ 7,800,000
<b>TOTAL</b>		\$19,997,000		\$ 3,020,000		\$ 500,000		23,517,000

Tabla VIII-14: Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa – Las Monjas

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
<b>Construcción de nueva vivienda</b>	<b>389</b>	<b>\$39,100,000</b>	<b>96</b>	<b>\$ 9,200,000</b>	<b>20</b>	<b>\$ 2,000,000</b>	<b>505</b>	<b>\$50,700,000</b>
Paseo del Caño Norte	8	\$ 1,000,000	-	-	-	-	8	\$ 1,000,000
Calle Uruguay	32	\$ 3,200,000	-	-	-	-	32	\$ 3,200,000
Calle Escuela <sup>1</sup>	34	\$ 3,400,000	-	-	-	-	34	\$ 3,400,000
Calle Chile <sup>1</sup>	26	\$ 2,600,000	-	-	-	-	26	\$ 2,600,000
Bulevar Las Monjas <sup>1</sup>	88	\$ 8,800,000	-	-	-	-	88	\$ 8,800,000
Calle Tranquilidad <sup>1</sup>	24	\$ 2,400,000	-	-	-	-	24	\$ 2,400,000
Redesarrollo de parque de pelota en avenida Quisqueya	60	\$ 6,000,000	-	-	-	-	60	\$ 6,000,000
Parcelas 8 y 9	117	\$11,700,000	-	-	-	-	117	\$11,700,000
Redesarrollo de terrenos Las Gladiolas (parcelas 5 y 6)	-	-	44	\$ 4,400,000	-	-	44	\$ 4,400,000
Calle Pachín Marín	-	-	-	-	14	\$ 1,400,000	14	\$ 1,400,000
Vivienda personas edad avanzada c/ servicios de apoyo Las Gladiolas	-	-	52	\$ 5,200,000	-	-	52	\$ 5,200,000
Vivienda para personas de edad avanzada con servicios de apoyo en calle Pachín Marín	-	-	-	-	6	\$ 600,000	6	\$ 600,000
<b>Rehabilitación de vivienda existente</b>	<b>17</b>	<b>\$ 510,000</b>	<b>10</b>	<b>\$ 300,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27</b>	<b>\$ 1,110,000</b>
<b>Construcción de nuevos espacios comerciales</b>	<b>45</b>	<b>\$ 6,150,000</b>	<b>26</b>	<b>\$ 1,560,000</b>			<b>71</b>	<b>\$ 7,710,000</b>
Bulevar Las Monjas	44	\$ 2,640,000	6	\$ 360,000	-	-	50	\$ 3,000,000
Empresas de mantenimiento en parcelas 8 y 9	1	\$ 3,510,000	-	-	-	-	1	\$ 3,510,000
Avenida Quisqueya	-	-	20	\$ 1,200,000	-	-	21	\$ 1,200,000
<b>Red vial</b>	<b>-</b>	<b>\$ 5,885,000</b>		<b>\$ 570,000</b>	<b>-</b>	<b>\$ 270,000</b>	<b>-</b>	<b>\$ 6,725,000</b>
Paseo del Caño Norte	-	\$ 200,000	-	-	-	-	-	\$ 200,000
Ensanche calle Uruguay	-	\$ 750,000	-	-	-	-	-	\$ 750,000

<sup>1</sup> En estos casos, el estimado se basa en dos unidades de vivienda por estructura

Tabla VIII-14: Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa – Las Monjas (continuación)

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
Ensanche calle Prudencio Rivera Martínez	-	\$ 1,970,000	-	-	-	-	-	\$ 1,970,000
Ensanche y extensión calle Chile	-	\$ 320,000	-	-	-	-	-	\$ 320,000
Ensanche y extensión calle Escuela	-	\$ 490,000	-	-	-	-	-	\$ 490,000
Completar extensión calle Vieques con calle Escuela	-	-	-	\$ 300,000	-	-	-	\$ 300,000
Completar bulevar hasta calle Quisqueya	-	-	-	\$ 270,000	-	-	-	\$ 270,000
Completar ensanche calle Pachín Marín	-	-	-	-	-	\$ 270,000	-	\$ 270,000
Desarrollo de bulevar	-	\$ 525,000	-	-	-	-	-	\$ 525,000
Extensión calle Popular	-	\$ 490,000	-	-	-	-	-	\$ 490,000
Mejoras Avenida Quisqueya	-	\$ 1,140,000	-	-	-	-	-	\$ 1,140,000
<b>Plazas y áreas recreativas</b>	-	<b>\$ 4,440,000</b>	-	<b>\$ 2,300,000</b>	-	-	-	<b>\$ 6,740,000</b>
Plaza de agua	-	-	-	\$ 2,300,000	-	-	-	\$ 2,300,000
Reubicación parque de pelotas	-	\$ 2,840,000	-	-	-	-	-	\$ 2,840,000
Plaza compartido con Buena Vista Hato Rey	-	\$ 1,200,000	-	-	-	-	-	\$ 1,200,000
Plaza frente a escuela	-	\$ 400,000	-	-	-	-	-	\$ 400,000
<b>Edificios públicos</b>	-	<b>\$ 3,015,000</b>	-	-	-	-	-	<b>\$ 3,015,000</b>
Reorganización escuela (Incluye construcción estructuras)	-	\$ 1,165,000	-	-	-	-	-	\$ 1,165,000
Centro Interpretativo del Caño Martín Peña	-	\$ 1,850,000	-	-	-	-	-	\$ 1,850,000
Centro comunitario	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>\$59,275,000</b>		<b>\$14,330,000</b>		<b>\$ 2,570,000</b>		<b>\$76,175,000</b>

Tabla VIII-15: Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa – Buena Vista Hato Rey

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
<b>Construcción de nueva vivienda</b>	<b>111</b>	<b>\$11,200,000</b>	<b>40</b>	<b>\$ 4,000,000</b>	<b>22</b>	<b>\$ 2,200,000</b>	<b>163</b>	<b>\$17,400,000</b>
Paseo del Caño Sur	4	\$ 500,000	-	-	-	-	4	\$ 500,000
Avenida Barbosa)	42	\$ 4,200,000	-	-	-	-	42	\$ 4,200,000
Calle #6	37	\$ 3,000,000	-	-	-	-	37	\$ 3,700,000
Entre calle B realineada y calle C	-	-	10	\$ 1,000,000	-	-	10	\$ 1,000,000
Calle B extendida	-	-	-	-	17	\$ 1,700,000	17	\$ 1,700,000
Vivienda para personas de edad avanzada con servicios de apoyo	28	\$ 2,800,000	30	\$ 3,000,000	5	\$ 500,000	63	\$ 6,300,000
<b>Rehabilitación de vivienda existente</b>	<b>20</b>	<b>\$ 600,000</b>	<b>21</b>	<b>\$ 630,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41</b>	<b>\$ 1,230,000</b>
<b>Construcción de nuevos espacios comerciales</b>	<b>18</b>	<b>\$ 2,440,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18</b>	<b>\$ 2,440,000</b>
Avenida Barbosa	14	\$ 840,000	-	-	-	-	-	\$ 840,000
Avenida Quisqueya	4	\$ 1,600,000	-	-	-	-	-	\$ 1,600,000
<b>Red vial</b>	<b>-</b>	<b>\$ 3,105,000</b>	<b>-</b>	<b>\$ 1,345,000</b>	<b>-</b>	<b>\$ 175,000</b>	<b>-</b>	<b>\$ 4,625,000</b>
Paseo del Caño Norte	-	\$ 1,525,000	-	-	-	-	-	\$ 1,525,000
Extensión calle C y Centro Comunal (Ver Tabla VIII-14: Las Monjas)	-	-	-	-	-	-	-	-
Extensión calle Popular	-	\$ 260,000	-	-	-	-	-	\$ 260,000
Extensión calle 6	-	\$ 490,000	-	-	-	-	-	\$ 490,000
Extensión calle Prudencio Rivera Martínez	-	\$ 200,000	-	-	-	-	-	\$ 200,000
Mejoras a la calle C	-	-	-	\$ 575,000	-	-	-	\$ 575,000
Extensión calle B	-	\$ 630,000	-	\$ 455,000	-	-	-	\$ 1,085,000
Extensión calle Escuela (desde Las Monjas)	-	-	-	\$ 315,000	-	-	-	\$ 315,000
Conexiones viales hacia Ave. Quisqueya	-	-	-	-	-	\$ 175,000	-	\$ 175,000

Tabla VIII-15: Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa – Buena Vista Hato Rey (continuación)

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
<b>Plazas y áreas recreativas</b>	-	\$ 1,220,000	-	-	-	-	-	\$ 1,220,000
Plaza de agua, parque pelotas y cancha (Ver Tabla VIII-14: Las Monjas)	-		-	-	-	-	-	-
Plaza entre calle Popular y calle C	-	\$ 720,000	-	-	-	-	-	\$ 720,000
Plaza al final calle Prudencio Rivera Martínez	-	\$ 500,000	-	-	-	-	-	\$ 500,000
<b>Edificios públicos</b>	-	\$ 4,150,000	-	-	-	-	-	\$ 4,150,000
Reorganización escuela Moisés Meléndez	-	\$ 3,250,000	-	-	-	-	-	\$ 3,250,000
Desarrollo de <i>Head Start</i>		\$ 900,000		-				\$ 900,000
<b>TOTAL</b>		<b>\$22,715,000</b>		<b>\$ 5,975,000</b>		<b>\$ 2,375,000</b>		<b>\$31,065,000</b>

Tabla VIII-16: Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa – Israel - Bitumul

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
<b>Construcción de nueva vivienda</b>	<b>212</b>	<b>\$ 21,500,000</b>	<b>86</b>	<b>\$ 8,600,000</b>	<b>42</b>	<b>\$ 3,600,000</b>	<b>340</b>	<b>\$ 34,300,000</b>
Paseo del Caño Sur	12	\$ 1,100,000	-	-	-	-	12	\$ 1,500,000
Villas del Paraíso II	120	\$12,000,000	-	-	-	-	120	\$ 12,000,000
Avenida Barbosa	-	-	16	\$ 1,600,000	-	-	16	\$ 1,600,000
Reorganización de manzanas al sur del parque de pelotas	50	\$ 5,000,000	18	\$1,800,000	18	\$1,800,000	86	\$ 8,600,000
Calle Francia	22	\$ 2,200,000	-	-	-	-	22	\$ 2,200,000
Calle A realineada	8	\$ 800,000	-	-	-	-	8	\$ 800,000
Redesarrollo parcela Administración de Servicios Generales	-	-	22	\$ 2,200,000	24	\$ 2,400,000	46	\$ 4,600,000
Calle Laguna (2 pisos)	-	-	12	\$ 1,200,000	-	-	12	\$ 1,200,000
Vivienda para personas de edad avanzada con servicios de apoyo	-	-	18	\$ 1,800,000	-	-		\$ 1,800,000
<b>Rehabilitación de vivienda existente</b>	<b>32</b>	<b>\$ 960,000</b>	<b>31</b>	<b>\$ 300,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>\$ 1,260,000</b>
<b>Construcción de nuevos espacios comerciales</b>	<b>8</b>	<b>\$ 480,000</b>	<b>72</b>	<b>\$ 4,320,000</b>	<b>24</b>	<b>\$ 1,440,000</b>	<b>104</b>	<b>\$ 6,240,000</b>
Avenida Barbosa	8	\$ 480,000	72	\$ 4,320,000	24	\$ 1,440,000	104	\$ 6,240,000
<b>Red vial</b>	<b>-</b>	<b>\$ 4,017,000</b>	<b>-</b>	<b>\$ 1,860,000</b>	<b>-</b>	<b>\$ 1,470,000</b>	<b>-</b>	<b>\$ 5,687,000</b>
Paseo del Caño Sur	-	\$ 2,000,000	-	-	-	-	-	\$ 2,000,000
Realineación de dos segmentos de la calle A (al sur de Bitumul)	-	\$ 690,000	-	\$ 180,000	-	-	-	\$ 870,000
Ensanche de segmento noroeste de la Ave. Barbosa	-	\$ 327,000	-	\$ 900,000	-	\$ 810,000	-	\$ 2,037,000
Realineación calle Laguna				\$ 780,000	-	-	-	\$ 780,000

Tabla VIII-16: Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa – Israel - Bitumul (continuación)

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
<b>Plazas y áreas recreativas</b>	-	\$ 2,510,000	-	\$ 300,000	-	-	-	\$ 2,810,000
Plaza de agua	-	\$ 1,400,000	-	-	-	-	-	\$ 1,400,000
Reorganización y mejoras al parque de pelota	-	\$ 110,000	-	-	-	-	-	\$ 110,000
Plaza en la calle A	-	\$ 700,000	-	-	-	-	-	\$ 700,000
Plaza en calle Cuba	-	\$ 300,000	-	-	-	-	-	\$ 300,000
Plaza en calle Laguna realineada	-		-	\$ 300,000	-	-	-	\$ 300,000
<b>Edificios públicos</b>	-	\$ 2,500,000	-	\$ 1,000,000	-	-	-	\$ 3,500,000
Centro comunitario		\$ 500,000						
Reorganización escuela Juanita García Peraza		\$ 2,000,000						
Biblioteca adyacente a escuela	-		-	\$ 1,000,000	-	-	-	
<b>TOTAL</b>		<b>\$30,640,000</b>		<b>\$15,480,000</b>		<b>\$ 5,640,000</b>		<b>\$ 51,760,000</b>

<sup>1</sup> Esta intervención se hará sólo si la cancha actual se ve afectada por las obras vinculadas al dragado y canalización del Caño, la franja de conservación y el Paseo del Caño Sur.

Tabla VIII-17: Desarrollo de vivienda: Programas e intervenciones básicas requeridas a corto plazo

Programas	Responsables y colaboradores potenciales		Fuentes potenciales de financiación
	Sector público	Sector privado	
<b>Crear el Programa de Vivienda bajo la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña</b>			
Establecer la Oficina del PROVI <sup>1</sup> , con sus subprogramas de Adquisición y Realajo, Desarrollo de Vivienda, Rehabilitación de Vivienda y Financiación. Crear la junta asesora.	PECMP <sup>2</sup>	G-8	Legislatura y asignaciones de las agencias pertinentes, Sector Privado; Industriales, Bancos y Desarrolladores. Presupuesto PECMP
A final de cada año, hacer una evaluación y monitoreo de la obra realizada usando los indicadores preparados para ese proceso, con representantes de la Entidad Rectora, agencias públicas y de la comunidad.	PROVI, PECMP	G-8, Universidades (Interamericana, Sagrado Corazón, Esc. Trabajo Social UPR) APRCP <sup>3</sup>	Presupuesto Anual PECMP, Sector Privado; Industriales, Bancos y Desarrolladores.
Al final de 5 años, hacer una evaluación a fondo de la obra realizada usando los indicadores de impacto, eficiencia y eficacia preparados para ese propósito, bajo la coordinación de consultores experimentados en ese tipo de evaluación.	DV4, MSJ <sup>5</sup> , PECMP	G-8 y otros ONGs <sup>6</sup> , Universidades, APRCP	Presupuesto PECMP, Sector Privado; Industriales, Bancos y Desarrolladores.
<b>Crear el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña (FCTCMP)</b>			
Establecer el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña, en cumplimiento con la Ley Núm. 486 del 24 de septiembre de 2004 y preparar su Reglamento.	PECMP	ICE <sup>7</sup> , LC <sup>8</sup> y Fundaciones	Presupuesto PECMP
Nombrar los miembros de la Junta de Directores	PECMP	G-8	
Nombrar un director(a) ejecutivo(a)	FCTCMP	G-8	
Preparar un plan de trabajo detallado, con sus objetivos, actividades y presupuesto para los próximos 5 años.	FCTCMP, PECMP		

<sup>1</sup> Programa de Vivienda

<sup>2</sup> Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña

<sup>3</sup> Alianza Puertorriqueña contra la Pobreza

<sup>4</sup> Departamento de la Vivienda

<sup>5</sup> Municipio de San Juan

<sup>6</sup> Organizaciones no Gubernamentales

<sup>7</sup> Instituto para la Economía Comunitaria

<sup>8</sup> Liga de Cooperativas

Tabla VIII-17: Desarrollo de vivienda: Programas e intervenciones básicas requeridas a corto plazo (continuación)

Programas	Responsables y colaboradores potenciales		Fuentes potenciales de financiación
	Sector público	Sector privado	
<b>Tenencia de la tierra</b>			
<p>Completar la investigación del estudio de títulos de propiedad (terreno) por todos los solares en el Distrito</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Establecer una unidad de investigación en el Departamento de la Vivienda, con un investigador de título, utilizando los planos actualizados de uso de terreno de este Plan, los mapas de catastro y los planos de inscripción de la extinta CRUV para identificar los solares con títulos ya concedidos.</li> <li>– Establecer un acuerdo con el CRIM y el Registro de la Propiedad para producir la lista de dueños de las propiedades según los números de catastro.</li> </ul>	PECMP, DV, CRIM <sup>9</sup> , DRNA <sup>10</sup> , Servicios Legales, RP <sup>11</sup>	Consultores; abogados, tasadores, planificadores	DV, CRIM, DRNA
Hacer el deslinde de la zona marítimo terrestre, según lo dispuesto por la Ley Núm.486.	DRNA		
Estudiar la situación legal de los derechos atribuibles a los residentes del Distrito cuyas estructuras ubiquen dentro de los terrenos que se definan como de dominio público y establecer los procedimientos de reconocimiento de derechos propietarios.	DV, DRNA		
Evaluar, reconocer y donde sea necesario y conveniente proveer para la inscripción de los títulos de propiedad.	DV		
Iniciar y completar la transferencia de los terrenos del gobierno al FCTCMP, según establecido por la Ley Núm.486.	DV, MSJ, AT, DTOP, ACT		
Adquirir solares vacíos y ocupados con ruinas.	PECMP, PROVI y FCTCMP		

<sup>9</sup> Centro de Recaudaciones de Impuestos Municipales<sup>10</sup> Departamento de Recursos Naturales y Ambientales<sup>11</sup> Registro de la Propiedad

Tabla VIII-17: Desarrollo de vivienda: Programas e intervenciones básicas requeridas a corto plazo (continuación)

Programas	Responsables y colaboradores potenciales		Fuentes potenciales de financiación
	Sector público	Sector privado	
Introducir mecanismos para agilizar los procesos de declarar propiedades abandonados como estorbos públicos.	PECMP, PROVI y MSJ		
Adquirir viviendas vacantes y viviendas en venta, para realojo permanente y temporero.	PECMP	Bancos	CBDG, HOME, LLDTH <sup>12</sup> , LEY 124, Fondos de Vivienda Asequible HFHPR <sup>13</sup>
<b>Financiación</b>			
Obtener fondos de capitalización para la construcción de viviendas.	PECMP(PROVI), DV	Sector Bancario, miembros de Asociación de Bancos, ONGs	Enterprise Social Investment Corporation, LISC <sup>14</sup> , Federal Home Loan Bank, Fannie Mae, Freddie Mac, Consorcio de PRCF, fondos de concesiones y el CRA
Preparar paquetes para el sector privado según sus requisitos, para preparar las solicitudes de financiación de construcción según el Plan. (Ver sección V. 2. Financiación de Capitalización Inicial)	PECMP(PROVI), DV	G-8, Agencias publicitarias y consultores	Bancos y fundaciones
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Preparar opúsculos promocionales sobre las oportunidades de inversión y desarrollo en el Distrito, los programas disponible y la gama de subsidios disponibles.</li> <li>– Obtener fondos para establecer el Fondo Rotativo de Préstamos para el Programa de Rehabilitación</li> </ul>		Relacionistas públicos, universidades	Presupuesto PECMP
		G-8, bancos	DV y Fondo CRA
<b>Desarrollo de nueva vivienda</b>			
Establecer un Comité de Revisión de Proyectos de Construcción para el Distrito	PECMP (PROVI), MSJ, JP <sup>15</sup> , DRNA, ARPE <sup>16</sup> , DV	Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas, Colegio de Ingenieros y Agrimensores	
Acelerar los trámites de evaluación y determinación sobre las intervenciones básicas requeridas de vivienda.	ARPE, JP, DRNA, JCA <sup>17</sup> , ICP, MSJ		
Preparar guías de predesarrollo y desarrollo de proyectos de vivienda.	PECMP (PROVI), DV, MSJ		

<sup>12</sup> La Llave de Tu Hogar

<sup>13</sup> Habitat for Humanity of Puerto Rico

<sup>14</sup> Local Initiative Support Corporation

<sup>15</sup> Junta de Planificación

<sup>16</sup> Administración de Reglamentos y Permisos

<sup>17</sup> Junta de Calidad Ambiental

Tabla VIII-17: Desarrollo de vivienda: Programas e intervenciones básicas requeridas a corto plazo (continuación)

Programas	Responsables y colaboradores potenciales		Fuentes potenciales de financiación
	Sector público	Sector privado	
Preparar guías para el desarrollo de proyectos de vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada.	PECMP (PROVI), DV, MSJ, OGAVE <sup>18</sup>		
Desarrollar los proyectos de vivienda para la venta y alquiler identificados como intervenciones básicas requeridas a corto plazo. Los proyectos de mayor prioridad son el redesarrollo del Sector San Ciprián, la urbanización de los terrenos de la escuela Albert Einstein y la urbanización del parque de pelotas en Las Monjas.	PECMP (PROVI), DV, MSJ		HUD, CBDG, HOME, SRO, 202, Fondos CRA, LIHTC, Sección 8 para dueños, AFV <sup>19</sup> , Fondos URA, FPCE <sup>20</sup> , FHLB <sup>21</sup> , LLDTH <sup>12</sup> , LEY 124
Construcción de viviendas en solares vacantes, u ocupados por ruinas.	PECMP (PROVI), DV, MSJ	Sector Bancario, miembros de Asociación de Bancos, ONGs	HUD, CBDG, HOME, SRO, 202, Fondos CRA, LIHTC, Sección 8 para dueños, AFV, Fondos URA, FPCE, FHLB, LLDTH <sup>12</sup> , LEY 124
Crear el Fondo Rotativo de Vivienda Asequible	PECMP (PROVI), DV	ONGs, Fundaciones, FTCMP	Fundación Fannie Mae, Freddie Mac, FPCE
<b>Rehabilitación de vivienda</b>			
Preparar un plan de trabajo para rehabilitar las viviendas en mal estado que no se encuentren en zona de realojo.	PECMP (PROVI), DV, MSJ	G-8, Organizaciones de base comunitaria	Fondos administrativos PECMP
Crear un almacén de materiales para la rehabilitación moderada de viviendas, y un programa de distribución de materiales	DV, MSJ	Instituto de Ingenieros Civiles, el Colegio de Arquitectos y AEMED <sup>22</sup>	
Orientar sobre la rehabilitación y reparación de estructuras, a base de los materiales disponibles.	PECMP (PROVI), DV		
Rehabilitar la mitad de las viviendas que requieran rehabilitación, aproximadamente 717 unidades	PECMP (PROVI), DV	Empresas y organizaciones comunitarias	Asignaciones presupuestarias, CBDG, DTOP, DV, MSJ, SJNHS <sup>23</sup> y Sector Bancario

<sup>18</sup> Oficina de la Gobernadora de Asuntos de la Vejez<sup>19</sup> Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda<sup>20</sup> Fideicomiso Perpetuo de Comunidades Especiales<sup>21</sup> Federal Home Loan Bank<sup>22</sup> Agencia Estatal para el Manejo de Emergencias<sup>23</sup> San Juan Neighborhood Housing Services

Tabla VIII-17: Desarrollo de vivienda: Programas e intervenciones básicas requeridas a corto plazo (continuación)

Programas	Responsables y colaboradores potenciales		Fuentes potenciales de financiación
	Sector público	Sector privado	
<b>Adquisición y realojo</b>			
Establecer Comité de Residentes en apoyo al proceso de adquisición y realojo		G-8	Fondos <i>URA</i> , Asignaciones presupuestarias del ELA
Preparar un plan detallado de trabajo según requerido por HUD en <i>All the Right Moves</i>	PECMP (PROVI),	G-8	
Refinar la información cuantitativa y cualitativa de los hogares afectados por realojo.	PECMP (PROVI),		
Preparar un presupuesto detallado del proceso de adquisición y realojo, con la asignación de fondos disponibles, y establecer el itinerario de realojo de acuerdo con el desarrollo de los proyectos de vivienda.	PECMP (PROVI),		
Preparar un plan de trabajo de coordinación con todas las agencias concernidas e implantarlo	PECMP (PROVI), DV, MSJ, DTOP, ACT, AAA, AEE		
Orientar a las familias e individuos a ser realojados sobre sus derechos y responsabilidades	PECMP (PROVI),	G-8	
Iniciar el proceso de realojo a vivienda temporera, según sea necesario	PECMP (PROVI), DV, MSJ		
<b>Capacitación de líderes en asuntos de vivienda</b>			
Identificar las necesidades inmediatas y a largo plazo de capacitación, a base de las experiencias de los CHDOs que operan en el Distrito y la Península de Cantera.	PECMP (PROVI)	G-8, CHDOs, Fundaciones y Universidades	Fundación Comunitaria de Puerto Rico, Asociación de CHDOs, Apoyo a la Red de Organizaciones de Base Comunitarias
Iniciar la capacitación de líderes comunitarios organizando talleres y becando a líderes para que asistan a actividades de capacitación.	PECMP (PROVI), DV, MSJ, OCE	NRTI, SJNHS, CHDOs, G-8, Fundaciones y Universidades	

Tabla VIII-18: Algunos programas de desarrollo social y económico a corto plazo – Responsables, colaboradores potenciales y fuentes potenciales de financiación

Programas	Responsables y Posibles Colaboradores		Fuentes potenciales de financiación
	Sector público	Sector privado	
<b>Sentando las bases organizativas</b>			
Corporación del Proyecto ENLACE Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña	PECMP <sup>16</sup>	G-8, Sector financiero (fondos CRA), ONGs	Legislatura, fondos WIA, fondos del CRA, créditos contributivos, COFECCP
Fortalecimiento del G-8	PECMP, OCE	G-8, Organizaciones de base comunitaria, Universidades, ONGs	Presupuesto PECMP y OCE, Fundación Comunitaria de Puerto Rico, Comité Presbiteriano para el Autodesarrollo de los Pueblos, Campaña Pro Desarrollo Humano de la Iglesia Católica
Fortalecimiento de las organizaciones de base comunitaria			
<b>Estableciendo confianza</b>			
Campaña para la creación de una mística comunitaria y desarrollo de la cultura de aprecio y apego a la comunidad.	PECMP, DE, OCE, MSJ, Instituto de Cultura, DRD	G-8, Organizaciones de base comunitaria, Universidades, ONGs	Presupuesto PECMP, Empresa privada, Entidades sin fines de lucro, Figuras de los deportes, Federación de Músicos, Figuras artísticas, DRD <sup>17</sup> , MSJ
Creación de instancias y espacios formales e informales de compartir e interactuar con los residentes, socializando normas y valores	PECMP	G-8	
Divulgación de información	PECMP	G-8	Presupuesto PECMP, venta de anuncios, auspicios
<b>Aprovechando las oportunidades de negocio y empleo</b>			
Cartas de contratos, creación y mantenimiento del Registro de Licitadores, coordinación del financiamiento, proyectos de emprendimientos conjuntos, desarrollo de empresas comunitarias, acuerdos de preferencia en empleo con contratistas privados que tengan proyectos en el Distrito	PECMP (CEDECOM), Agencias con proyectos en el Distrito, MSJ		Fondos WIA, Fondos CRA, Créditos contributivos, Fundación Comunitaria de P.R., Charles Stewart Mott Foundation, Administración de Pequeños Negocios, Banco de Desarrollo, Banco Cooperativo, Cooperativa de Seguros Múltiples, Cooperativa de Seguros de Vida

<sup>16</sup> Corporación Proyecto Enlace Caño Martín Peña<sup>17</sup> Departamento de Recreación y Deportes

Tabla VIII-18: Algunos programas de desarrollo social y económico a corto plazo – Responsables, colaboradores potenciales y fuentes potenciales de financiación (continuación)

Programas	Responsables y Posibles Colaboradores		Fuentes potenciales de financiación
	Sector público	Sector privado	
<b>Capitalización</b>			
Cuentas de desarrollo individual, cooperativa de ahorro y crédito	PECMP (CEDECOM), Depto. Hacienda	G-8, Organizaciones de base comunitaria, movimiento cooperativo, Banco Cooperativo, fundaciones	ADSEF / TANF <sup>1</sup> , Comité Presbiteriano para el Autodesarrollo de los Pueblos, Campaña Pro Desarrollo Humano de la Iglesia Católica
<b>Evaluación</b>			
Evaluación del impacto de la implantación del Plan sobre la calidad de vida, el desarrollo del capital social y el desarrollo económico comunitario	PECMP (CEDECOM)	G-8, Organizaciones de base comunitaria, Universidades, ONGs	Fundación Comunitaria de P.R., Charles Stewart Mott Foundation, Comité Presbiteriano para el Autodesarrollo de los Pueblos, Campaña Pro Desarrollo Humano de la Iglesia Católica
<b>Atención a problemas sociales y servicios a población con necesidades especiales</b>			
Seguridad, educación, salud, atención a personas de edad avanzada, jóvenes y niños, madres solteras, inmigrantes, entre otros.	PECMP, Salud, MSJ, Familia, DE, OCE, MSJ, Instituto de Cultura, DRD, Asuntos de la Mujer, OGAVE	G-8, Organizaciones de base comunitaria, Universidades, ONGs	Fondos de programas federales, Fundación Comunitaria de P.R., Charles Stewart Mott Foundation, Comité Presbiteriano para el Autodesarrollo de los Pueblos, Campaña Pro Desarrollo Humano de la Iglesia Católica

<sup>1</sup> Programa Federal bajo la Administración de Desarrollo Socioeconómico de la Familia, siglas de su nombre en inglés “Temporary Assistance for Needy Families”

---

---



## IX. INDICADORES

---

---

## **IX. INDICADORES**

Los procesos de planificación y de implantación de los programas y planes de desarrollo requieren un procedimiento formal y estructurado para dar seguimiento y constatar si los proyectos y actividades realizadas conforme a la programación tienen los resultados esperados. En este capítulo se identifican varios indicadores que se proponen utilizar como instrumentos de evaluación. Esto permite hacer los ajustes pertinentes durante el proceso de implantación, asegurando el cabal cumplimiento con las políticas y los principios rectores que guían este Plan del Distrito.

La Corporación del Proyecto ENLACE Caño Martín Peña asumiría la función de medir, documentar, analizar y juzgar periódicamente los resultados obtenidos con relación a lo planificado. El estudio de este proceso le permitirá a la entidad rectora hacer los ajustes que correspondan a los aspectos sustantivos, a los procesales, o ambos.

Es muy importante la documentación del mejoramiento de las condiciones generales de vida de los residentes, es decir, lo que va más allá de la

transformación en la fisonomía del espacio urbano, es de crucial importancia. En muchos sentidos, es más fácil lograr la transformación de los elementos físico-espaciales que generar cambios profundos y duraderos en las circunstancias que definen el modo de vida de la población.

El éxito del Plan de Desarrollo Integral y Uso del Terreno debe medirse mediante el diseño de indicadores específicos en cada una de las etapas de implantación. Por consiguiente, para los primeros cinco años (corto plazo) se obtendrán resultados de determinados indicadores, los cuales volverán a evaluarse al cabo del siguiente lustro o de los próximos cinco años (mediano plazo) y, finalmente, al cumplirse el tercer quinquenio (largo plazo).

El Censo Federal de 2020 ofrecerá la información para la evaluación a largo plazo. Es posible que para esa época el cuestionario del Censo incorpore otras variables que ayuden a mejorar la descripción de las condiciones de vida de los residentes. Es muy probable que esto suceda mucho antes, en el marco de las preguntas que se formulen en el Censo Federal de

2010. No obstante, a estas alturas es muy difícil precisar cuál será la configuración final del cuestionario del Censo Federal de Población y Vivienda de 2010 y de 2020, por lo que las autoridades gubernamentales tendrán que determinar si es necesario levantar otro censo del Distrito como el que se realizó en 2002.

Para el 2015 se tendrá que preparar e implantar un instrumento de medición aparte del Censo Federal. A la par, el mismo debe usarse junto con el otro instrumento diseñado para medir el aumento en el acervo de capital social y otros aspectos de la efectividad del Plan. Este último tiene que administrarse también en el 2010 y el 2020 ya que la información que se solicita no está incluida en los Censos Federales.

Como parte de los elementos que indicarán el progreso o las nuevas necesidades, se analizará cómo los proyectos (espacios urbanos y desarrollo de estructuras de diversos usos) han sido aceptados y adaptados por los residentes de las comunidades y por factores externos tales como visitantes y consumidores, entre otros. Esta aceptación se observará tanto en la

sana y social utilización de espacios y estructuras públicas como también de las estructuras de vivienda desarrolladas.

De igual manera, la evaluación de la implantación del proceso de realojo y la rehabilitación de viviendas debe incorporar el sentir de las comunidades. La aceptación de los residentes en las comunidades afectadas en parte va a determinar cuál ha sido el grado de éxito y logro de las metas del Plan. Por tales motivos, se les debe consultar su opinión e incorporar sus comentarios en torno al progreso del Plan, sobre su percepción del proceso, y acerca de su participación en el mismo. A tales efectos, se diseñarán sondeos, cuestionarios y consultas a los residentes

Un elemento importante en un proceso de evaluación es partir de una base de información que permitiría comparar las condiciones de antes de la acción e intervención basada en el Plan con los resultados durante y después del Plan. Es esencial establecer un banco de información y un año base para tal propósito. Toda la información disponible del Censo Federal de 2000 y del Censo del Caño 2002, la

información provista de los grupos consultivos, de las reuniones y talleres celebradas en los años 2002, 2003 y 2004 sirven para establecer dicha información de base.

Se recomienda que la evaluación se efectúe anualmente en forma de monitoría y auditoría operacional. Además se propone al final de cada cinco años hacer una evaluación al fondo de todos los esfuerzos llevado a cabo para implantar los objetivos y actividades consideradas en este Plan de Desarrollo Integral y Uso del Terreno.

El resultado de la evaluación periódica debe comunicarse a la Asamblea Legislativa, al Gobernador o Gobernadora, al Municipio de San Juan y a las comunidades que conforman el Distrito a través del Grupo de las Ocho Comunidades, Inc.



Tabla IX.1: Indicadores de desarrollo físico-espacial

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
<b>Medio ambiente natural</b>			
<i>Dragado y canalización del Caño Martín Peña</i>	Reestablecimiento del flujo hidráulico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presencia de jacintos en la confluencia de la quebrada Juan Méndez con la Laguna San José.</li> <li>• Presencia de plantas que dependen de sistemas de humedal de agua salada o salobre.</li> </ul>	
	Calidad de agua	Concentración de: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coliformes fecales</li> <li>• Nitratos y fosfatos</li> <li>• Metales pesados</li> <li>• Plaguicidas</li> </ul>	
	Hábitat	Aumento en biodiversidad de flora y fauna acuática y avifauna.	
	Remoción de basura	Presencia o ausencia de escombros y residuos voluminosos en el cauce del Caño	
	Reducción del riesgo de inundaciones por periodos regulares de lluvia	Número de sucesos de inundación causados por la precipitación o lluvia.	
	Beneficios al Estuario de la Bahía de San Juan		
	- Calidad de agua en la Laguna San José	Concentración de: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coliformes fecales</li> <li>• Nitratos y fosfatos</li> <li>• Metales pesados</li> <li>• Plaguicidas</li> </ul>	
	- Hábitat en la Laguna San José	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento en biodiversidad de flora y fauna acuática y avifauna.</li> <li>• Bioacumulación de metales y otros contaminantes en el tejido de organismos marinos.</li> </ul>	

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
<i>Manejo de desperdicios sólidos</i>	Reciclaje	Cantidad de material recuperado.	
	Recogido de desperdicios	Presencia de vertederos clandestinos	
<b>Infraestructura</b>			
<i>Alcantarillado sanitario</i>	Reemplazo o reubicación de infraestructura que interfiere con el dragado		
	Nuevo sistema de alcantarillado sanitario		
<b>Medio ambiente urbano</b>			
<i>Intervenciones en la red vial</i>	Mejoras a los accesos vehiculares	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Red vial del Distrito integrada con las avenidas regionales</li> <li>• Calles continuas a escala local por comunidad y entre las comunidades, incluyendo la calle periferal propuesta para ambos márgenes del Caño</li> <li>• Accesos a calles sin salida</li> <li>• Calles estrechas (callejones) ampliadas o sustituidas</li> </ul>	
<i>Intervenciones en la red peatonal</i>	Mejoras a la red peatonal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presencia de aceras</li> <li>• Sistema de siembra de árboles en avenidas y calles principales</li> <li>• Accesos peatonales claros, seguros e integrados a la red vial</li> </ul>	

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
<i>Espacio público</i>	Mejoras o ampliación de los espacios públicos existentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espacios públicos agradables, con mobiliario urbano adecuado y áreas de sombra</li> <li>• Que cada comunidad cuente al menos, con un espacio público</li> <li>• Aumento en las actividades al aire libre y en la utilización saludable y segura de los espacios públicos por población de diversas edades</li> </ul>	
	Creación o reubicación de espacios públicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presencia de por lo menos un espacio público por comunidad, céntrico y nutrido de edificios cívicos, residencias y pequeños comercios accesibles</li> <li>• Al menos un espacio público por comunidad con acceso al Caño</li> <li>• Espacios agradables, activos y seguros, incluso en horas nocturnas</li> </ul>	
	Creación de espacios recreativos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espacios recreativos en buenas condiciones para la realización de actividades físicas/deportivas</li> <li>• Al menos una cancha y áreas de juego por comunidad</li> <li>• Tan siquiera un parque de pelota para el disfrute de las comunidades ubicadas al norte y uno para las comunidades al sur del Caño</li> </ul>	
<i>Uso de suelos</i>	Diversidad de usos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presencia de comercios con servicios a escala regional, además de vivienda, en las avenidas principales del Distrito</li> <li>• Presencia de comercios livianos dentro de las comunidades y en apoyo a los espacios públicos</li> <li>• Presencia de estructuras cívicas en todas las comunidades (escuelas, “Head Start”, centros comunales, agencias gubernamentales, etc.)</li> </ul>	

Tabla IX.2: Indicadores de desarrollo de la vivienda

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
<b>Viviendas</b>			
<i>Realojo de residentes</i>	Oportunidades de realojo para todos los que prefieren quedarse en el Distrito	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de familias realojadas en unidades de vivienda dentro de sus comunidades</li> <li>Número de familias realojadas dentro del Distrito pero no en su propia comunidad</li> <li>Número de familias reubicadas fuera del Distrito, por área de reubicación, las que quisieran haberse quedado en el Distrito</li> </ul>	Es sumamente importante mantener datos sobre la situación de reubicación de cada hogar, para poder dar seguimiento a su posible participación en el Fideicomiso de Tierra del Caño Martín Peña, y medir el cumplimiento de las políticas rectoras y la efectividad de la estrategia de realojo.
	Oportunidades de realojo para todos los que prefieren realojarse fuera del Distrito	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de residentes reubicados por opciones de su preferencia</li> </ul>	
	Provisión de las viviendas para todas las familias e individuos con necesidad de vivienda en el Distrito según el tipo de tenencia.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de dueños realojados en viviendas para dueños</li> <li>Número de dueños realojados en viviendas para inquilinos</li> <li>Número de inquilinos realojados en viviendas para inquilinos</li> <li>Número de inquilinos realojados en viviendas para dueños</li> </ul>	Es la información pertinente para medir si se cumple las políticas rectoras de ofrecer programas y servicios tanto para dueños como para inquilinos.
	Viviendas de reemplazo asequibles: costo de adquisición de la vivienda de reemplazo no sobrepasa el 30% del ingreso mediano de las familias realojadas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de hogares realojados pagando más del 30% de sus ingresos en alquiler</li> <li>Número de hogares realojados pagando más del 30% de sus ingresos en hipotecas</li> </ul>	Es importante mantener datos actualizados según la necesidad de información sobre los ingresos mensuales del hogar. Los programas que ofrecen subsidios utilizan esta información para determinar la elegibilidad y cantidad de subsidio.

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
<i>Viviendas seguras, sanas y decentes</i>	Condición de la vivienda	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de viviendas en buena condición, por comunidad</li> <li>• Número de viviendas en condición de ruinas eliminadas, por comunidad</li> <li>• Número de viviendas en malas condiciones eliminadas o rehabilitadas, por comunidad</li> <li>• Hacinamiento (número de personas por cuarto), por comunidad</li> <li>• Número de viviendas con su propia cocina, por comunidad</li> </ul>	Es la observación levantada en el campo que es sumamente útil, tanto para medir el mejoramiento de las condiciones de la estructuras, como para saber la ubicación de la ruinas, eliminarlas para luego re-usar el solar, y preparar propuestas.
<i>Vivienda asequibles para todos los residentes</i>	Gastos mensuales de la vivienda: para familias en viviendas nuevas y familias en viviendas rehabilitadas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de familias e individuos pagando más del 30% de sus ingresos mensuales para la compra de una vivienda, incluyendo la hipoteca</li> <li>• Número de familias e individuos pagando más del 30% de sus ingresos mensuales para el alquiler de una vivienda</li> <li>• Número de familias e individuos recibiendo subsidios y por fuente de dichos subsidios</li> </ul>	Esta información permite medir el grado de cumplimiento de las políticas rectoras de vivienda asequible.
	Costo de la construcción de la vivienda, por tipo de proyecto: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyectos en terrenos de mayor tamaño</li> <li>• Proyectos a lo largo de corredores principales y vías de importancia comunitaria</li> <li>• Proyectos dentro de las comunidades</li> <li>• Proyectos de uso mixto (uso comercial y residencial)</li> <li>• Proyectos de ingresos mixtos</li> </ul>	Para cada proyecto: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Costo del terreno</li> <li>• Costo de la preparación del suelo</li> <li>• Costo de preparación del solar con servicios de luz, agua, alcantarillado y teléfono</li> <li>• Costo de materiales</li> <li>• Costo de mano de obra</li> <li>• Costos de diseño y supervisión y otros costos profesionales</li> </ul>	Estos datos permiten medir y comparar los diferentes tipos de viviendas que se construyen de acuerdo a su ubicación con respecto al Caño, y por el tipo de material para así determinar cual es el más costo-efectivo.

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
<i>Viviendas para las familias e individuos con necesidades especiales</i>	Viviendas construidas o rehabilitadas para personas de edad mayor, con servicios de apoyo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de viviendas construidas para personas de edad mayor, por comunidad</li> <li>Número de viviendas construidas para las personas de edad mayor por tipo de vivienda: tamaño, servicios de apoyo y asequibilidad</li> </ul>	Esta información permite medir el grado de cumplimiento de las políticas rectoras de vivienda asequible para envejecientes.
	Viviendas construidas o rehabilitadas para familias con personas incapacitadas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de viviendas construidas para personas incapacitadas, por comunidad</li> <li>Número de viviendas construidas para las personas incapacitadas, por tipo de vivienda: tamaño, servicios de apoyo y asequibilidad</li> </ul>	Esta información permite medir el grado de cumplimiento de las políticas rectoras de vivienda asequible para personas incapacitadas.
	Viviendas construidas o rehabilitadas para padres / madres solteras con niños	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de viviendas construidas para padres / madres solteras con niños, por comunidad</li> <li>Número de viviendas construidas para padres / madres solteras con niños por tipo de vivienda: tamaño, servicios de apoyo y asequibilidad.</li> </ul>	Esta información permite medir el grado de cumplimiento de las políticas rectoras de vivienda asequible para padres / madres solteras con niños.
	Vivienda construidas o rehabilitadas para personas deambulantes y otro tipo de necesidades particulares.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de viviendas construidas para personas deambulantes y otro tipo de necesidades particulares.</li> </ul>	Esta información permite medir el grado de cumplimiento de las políticas rectoras de vivienda para personas deambulantes y otro tipo de necesidades particulares.

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
<i>Alianzas del sector privado, público y de organizaciones no-gubernamentales dedicadas a proveer / construir y mantener la vivienda asequible, sana y decente</i>	Viviendas construidas o rehabilitadas, financiadas y administradas por alianzas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de compañías de construcción formadas con residentes y entidades del Distrito</li> <li>Número de viviendas rehabilitadas por compañías formadas con residentes y entidades de la comunidad</li> <li>Número de alianzas y grado de participación de los sectores privado, público y de la comunidad.</li> </ul>	Esta información permita a la Corporación PECMP medir y entender que tipo de alianza se puede formar, y cual es la más beneficiosa para la comunidad.
	Oportunidades de adiestramiento y capacitación para participar en la construcción de vivienda, y mantenimiento y administración de la vivienda	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de residentes y entidades participando en cursos de capacitación por su área residencial y por tipo de curso de capacitación</li> </ul>	
	Manejo y administración de proyectos de nueva vivienda realizada por los residentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de proyectos de vivienda con contratos de administración o co-administración</li> </ul>	Esta información permite medir el grado de involucramiento de la comunidad en la administración de vivienda por tipo de proyecto.
<i>Proceso de adquisición y realojo</i>	Familias e individuos a ser realojados tienen disponible su nueva vivienda o vivienda de realojo antes del acto de realojo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de familias realojados directamente en la vivienda de reemplazo</li> </ul>	Esta información permite medir el grado de cumplimiento con las políticas rectoras.
	Familias e individuos informados y orientados sobre el proceso	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de reuniones de orientaciones ofrecidos a grupos, con lista de participación de los residentes, por comunidad</li> <li>Número de orientaciones individuales ofrecidos, por comunidad</li> <li>Material de orientación preparada y distribuida, incluyendo opúsculos, y periódicos</li> </ul>	Esta información permite medir el grado de cumplimiento con las políticas rectoras.

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
	Participación de la comunidad en los criterios de selección y su implantación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecimiento de un Comité de Adquisición y Realojo</li> <li>• Casos de realojo visto por un Comité de Adquisición y Realojo</li> </ul>	Esta información permite medir el grado de cumplimiento con las políticas rectoras.
	Sistema de prioridades para seguir en el Proceso de Realojo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de casos de realojo conforme al sistema de prioridades establecidas.</li> </ul>	Esta información permite evaluar cuan efectivo es el sistema de prioridades
	Satisfacción de los residentes con el proceso de realojo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grado de satisfacción de los residentes expresado en sondeos y foros comunitarios</li> </ul>	La medición del grado de satisfacción es a la vez un indicador de la calidad de vida
<i>Uso de oportunidades existentes</i>	Solares vacíos utilizados para nueva vivienda	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de solares reciclados para construir nueva vivienda, por comunidad</li> </ul>	
	Manzanas reorganizadas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de nuevas viviendas por tipo de vivienda y por comunidad</li> </ul>	
<b>Control del Terreno</b>			
<i>Creación del Fideicomiso de Tierra del Caño Martín Peña (FTCMP)</i>	Terreno bajo el control del FTCMP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de solares donados al FT del gobierno (del estado, municipio y privado), por comunidad</li> <li>• Número de solares comprados por el FTCMP del gobierno (del estado, del municipio, privado), por comunidad</li> </ul>	Esta información permitirá a la Corporación PECMP y al mismo FTCMP a evaluar su efectividad y su impacto sobre los otros proyectos para crear el FTCMP.
	Viviendas construidas por el FTCMP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de viviendas construidas para dueños, e inquilinos, por comunidad</li> <li>• Precios de venta de las unidades de vivienda</li> <li>• Precios de alquiler de los apartamentos.</li> </ul>	
	Composición de la Junta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Origen de los fiduciarios, número de residentes de las comunidades (por cada una de ellas.)</li> </ul>	

Tabla IX.3: Indicadores de desarrollo social y económico

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
<b>Desarrollo económico comunitario</b>			
<i>Actividad económica comunitaria</i>	Empleos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de empleos creados</li> <li>• Nivel de desempleo</li> <li>• Tasa de participación laboral</li> </ul>	En el caso de los empleos creados en cada uno de los sectores industriales, el número de plazas por ocupación se contrastará con las proyecciones realizadas en este estudio. Partiendo del supuesto más o menos realista de que hacia fines de 2005 o principios de 2006 debe haberse comenzado a implantar, como mínimo, la primera fase del plan, una buena forma de verificar el éxito del mismo es analizando los datos de empleo, ingreso familiar, tasa de desempleo y niveles de pobreza que recogerá el Censo de Población y Vivienda de 2010. Justamente en ese año se estaría cumpliendo el primer periodo de planificación (corto plazo). Para esa fecha sería necesario, no sólo comparar los datos socioeconómicos de 2010 con los de 2000, sino examinar los cambios ocurridos a partir de la información recogida en el Censo del Caño 2002.
	Ingresos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingreso personal y familiar</li> <li>• Fuentes principales de ingresos de los residentes</li> <li>• Distribución del ingreso personal</li> <li>• Proporción de los ingresos totales producidos por actividades comerciales obtenidos por negocios de residentes</li> </ul>	

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
	Capitalización	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nivel de capitalización de los residentes (valor de los activos de capital poseídos por los residentes)</li> <li>• Proporción de los espacios comerciales ocupados por negocios de residentes (número de comercios y total de cabida)</li> <li>• Por ciento de los hogares que ahorran</li> </ul>	
<i>Calidad de vida</i>	Perfil de los hogares Perfil de los residentes por grupo de edad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejoras en la distribución del ingreso</li> <li>• Ocupación principal del jefe de familia</li> <li>• Ocupación de otros miembros del núcleo familiar</li> <li>• Cambios en la composición familiar</li> <li>• Movilidad social (en términos de obtención de plazas de trabajo mejor remuneradas)</li> <li>• Cambios en el nivel educativo de los miembros del núcleo familiar</li> <li>• Mejoras en el cuadro de salud familiar y salud mental</li> <li>• Emigración hacia otros barrios de San Juan, municipios o fuera de Puerto Rico</li> <li>• Aumento o disminución en los niveles de satisfacción con los cambios que se iniciaron con la puesta en marcha del Plan.</li> </ul>	El análisis de los cambios en estas variables se convierte en el punto de partida para mediar las transformaciones que hayan ocurrido en el mediano plazo.

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
<b>Capital social</b>			
<i>Desarrollo del acervo de capital social</i>	Personal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Escolaridad de los residentes</li> <li>• Participación de los residentes en trabajo voluntario dentro y fuera del Distrito</li> <li>• Percepción de su situación personal en comparación con periodos anteriores y la proyección de su situación futura</li> <li>• Percepción de la situación de su comunidad con periodos anteriores y la proyección de su situación</li> </ul>	Se esperan mejorías significativas en todos los indicadores. Aunque el primer indicador, escolaridad de los residentes, no es propiamente un indicador de capital social y sí de capital humano, es imposible mejorar lo demás sin que el mismo se atienda.
	Normas y valores	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Normas y valores que prevalecen en la comunidad y grado de aceptación total y sectorial de dichas normas y valores</li> </ul>	El capital social tiene unos elementos que lo definen y que pueden ser usados como indicadores de la existencia y la magnitud del acervo de capital social de una comunidad. Los mismos se pueden dividir en cuatro categorías: <ul style="list-style-type: none"> <li>• las normas y valores sociales</li> <li>• Las instituciones comunitarias</li> <li>• La confianza en dichas instituciones</li> <li>• Las redes</li> </ul>

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
	Organizativo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de organizaciones operando en la comunidad</li> <li>• Madurez de las organizaciones (un coeficiente que incluya, entre otros, tiempo de existencia, existencia de planes escritos, boletines generados, número y diversidad de miembros, representatividad, entre otros)</li> <li>• Intensidad, variedad y frecuencia de la participación de los residentes en redes con otras organizaciones fuera de su comunidad inmediata y la proporción de residentes que tienen este tipo de relación</li> </ul>	Con relación a la existencia y la participación de individuos en organizaciones dentro del Distrito es importante incluir las organizaciones que atienden sectores particulares como es el caso de los comerciantes.
	Confianza	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Percepción (efectividad, reciprocidad, confianza, representatividad) que tienen los residentes de sus organizaciones</li> <li>• Percepción (reciprocidad, confianza) que tienen los residentes en las redes</li> <li>• Percepción (efectividad, confianza, representatividad) que tienen los residentes de las instituciones públicas y privadas.</li> <li>• Grado de tolerancia y respeto a la diversidad y las diferencias con otros sectores</li> <li>• Niveles de delincuencia en la comunidad</li> </ul>	

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
	Mecanismos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acceso de los residentes a fuentes de información pertinente (existencia, costo de uso, infraestructura, facilidad de uso)</li> <li>• Evaluación de los residentes sobre cómo ha funcionado el Proyecto Enlace</li> <li>• Número de foros, actividades y espacios de concertación dentro del Distrito</li> <li>• Participación de residentes en los foros, actividades y espacios de concertación dentro del Distrito</li> <li>• Número de boletines, periódicos y otras publicaciones de carácter cívico generadas dentro del Distrito</li> <li>• Tiempo de uso de las escuelas fuera del horario escolar</li> </ul>	
		•	

**GLOSARIO**

---

## GLOSARIO

**apartamento** – vivienda que generalmente está situada en un edificio en la que hay otras similares: “*vivien en un apartamento*”. Una habitación o conjunto de dos o más de ellas, que sirve para habitar una o más personas. Generalmente forma parte de edificios multifamiliares.

**apartamento dúplex** – vivienda compuesta por dos unidades que comparten un muro, y que pertenecen a familias apartes. Las habitaciones están en dos pisos superpuestas y conectadas interiormente entre sí.

**arcadas** – serie o conjuntos de arcos sostenidos por pilares o columnas. v. *arcatura*. En un edificio, espacio o pieza de paso alargada, en el primer nivel, de acceso público y techado.

**autogestión**- La terminología “**auto**” es un prefijo que significa “uno mismo” o “por sí mismo” y “**gestión**” se define como administrar y también como hacer

diligencias para conseguir algo, asimismo, puede ser un producto, bien o servicio. Pero autogestión no significa autosuficiente. La idea de autogestión persigue el poder para decidir por sí mismo sobre las decisiones que le afectan. Con lo expuesto, **autogestión** es un proceso mediante el cual se desarrolla la capacidad individual o de un grupo para identificar los intereses o las necesidades básicas que le son propias y que a través de una organización permita defenderlos, expresándolos con efectividad en la práctica cotidiana, basándose en una conducción autónoma.

**bulevar** – avenida o calle ancha con un paseo o un andén central, generalmente adornado con árboles o plantas. Del francés “*boulevard*”.

**capital social** – conjunto de normas, confianza, valores, actitudes y redes entre personas e instituciones de una comunidad que define el grado de interrelación entre los diferentes actores sociales y facilita acciones colectivas y de cooperación.

**casas en hileras** – cada una de las unidades integradas en una hilera de casas; tiene, al menos, una pared común con la vivienda vecina y generalmente obedecerá a un proyecto conjunto, con planta de distribución, ventanaje, fachada y tratamiento arquitectónico uniforme.

**clasificación de suelos** – ordenamiento o regulación del suelo en varias categorías.

**contexto urbano** – situación o entorno físico de la ciudad.

**corredor** – pasillo o pieza estrecha en el interior de un edificio que permite la comunicación de unas habitaciones con otras. Pieza de paso alargada y estrecha que da acceso a varias habitaciones o salones entre sí.

**desarrollo económico comunitario** – proceso mediante el cual se crean las condiciones que permiten el apoderamiento de los residentes a las comunidades

para que éstos puedan desarrollar los mecanismos materiales y sociales que promuevan permanentemente su bienestar económico y social.

**desarrollo sustentable** - desarrollo que nos permite satisfacer nuestras necesidades sin poner en peligro que las futuras generaciones puedan satisfacer las suyas.

**distrito** – subdivisión administrativa o jurídica en que se divide un territorio o una población. Distrito de “barriada” y “barrio” (divisiones no administrativas de una población).

**distrito sobrepuesto** - distrito de ordenación que se ubica sobre otro distrito de ordenación, con el propósito de viabilizar los objetivos y políticas públicas del Plan de Ordenación Territorial.

**dotación** – conjunto de servicios, equipamiento o provisión de algo que proporciona una mejora. “La dotación con modernas vías de comunicación supuso

el desarrollo de aquella región”. En urbanismo, suelo destinado a usos e instalaciones del conjunto de los ciudadanos.

**edificio institucional** – edificio diseñado para o usado por organismos que desempeñan una función de interés público, específicamente benéfico o de enseñanza.

**edificio multifamiliar** - una estructura que alberga varias unidades de vivienda, y que pueden ser apartamentos en “Walk Ups” o en edificios de multipisos con ascensores.

**eje** – línea recta reguladora a la que se refieren los elementos de una composición a los efectos de medición o de simetría. Toda línea real o imaginaria alrededor de la cual gira otra engendrando cualquier forma. Figura o cuerpo. Línea real o imaginaria que divide una forma, una figura o un cuerpo en dos partes iguales o proporcionales.

**emprendimiento conjunto** – Una empresa o actividad empresarial en la que participan residentes del Distrito y empresarios o inversionistas externos. Las alianzas pueden ocurrir como socios en una misma empresa o entre empresas preexistentes o creadas para atender particulares. Dichos emprendimientos deben tener sus principios en la autogestión, el apoderamiento y desarrollo comunitario por lo cual el control de los mismos más tarde pasará a manos de los propios residentes.

**escala** – dimensión de un elemento constructivo con relación a otras formas de un contexto. Línea recta dividida en partes con que se indica la correspondencia entre el tamaño de una cosa en un plano o mapa y el tamaño real del objeto representado. También, proporción en la que, según esa correspondencia, está dibujada una cosa.

**escala visual** – dimensión o proporción que tiene aparentemente un espacio o un elemento constructivo

con relación a otros elementos o componentes de tamaño conocido o supuesto.

**escenario** – ambiente o conjunto de circunstancias que rodean a un suceso.

**espacios públicos** – extensión de terreno de propiedad o de uso común de los residentes de una comunidad, generalmente una plaza o parque en una ciudad o pueblo. Para efectos de este plan, este término también se utilizará para hacer referencia a calles y aceras.

**esquema** – modelo que sirve de base para la organización o la estructura de un proyecto.

**familia** – una familia consiste de un jefe de hogar y una persona o más que viven en el mismo hogar y quienes están emparentados con el antedicho jefe del hogar por nacimiento, matrimonio o adopción.

**gentrificación** – para efectos de este trabajo se ha definido como los procesos mediante el cual os residentes tradicionales de un vecindario, generales de escasos recursos, son desplazados y sustituidos por residentes de afuera con mayor poder económico cambiando el carácter y naturaleza del vecindario. Del inglés “*gentrification*”

**habitación** - el término habitación corresponde al término cuarto (*room*) utilizado por el Censo Federal. Para cada unidad de vivienda, los cuartos incluyen salas, comedores, cocinas, dormitorios, y cuartos de recreación terminados. Se excluyen balcones abiertos, cuarto para la infraestructura de agua, electricidad, teléfonos, etc., cualquier espacio sin terminar utilizado para almacenamiento. El Censo del Caño 2002 incluyó como habitación un baño con bañera o ducha y una marquesina/garaje.

**hogar** - un hogar incluye a todas las personas que ocupan una unidad de vivienda. Un hogar puede consistir de una persona o más que pueden vivir o no

en familia. Para propósitos del Plan y del Censo del Caño 2002, el término hogar es sinónimo de una vivienda ocupada.

**infraestructura** – conjunto de medios o instalaciones que son necesarios para la creación y funcionamiento de una organización, una actividad o un servicio.

**ingreso** - para propósitos del Censo del Caño 2002, Estudios Técnicos definió ingreso mensual como “la suma de todo el ingreso monetario que cada mes entra al hogar.” Para establecer el ingreso anual se multiplica por 12.

**inserción** – introducción de una cosa en otra.

**jefe de hogar** – es la persona o una de las personas a cuyo nombre se esta comprando o se compró, o se alquiló el hogar. Para propósitos del Censo del Caño 2002 se definió el jefe del hogar como la persona a cargo de la toma de decisiones más importante won relación a la vivienda y al bienestar del hogar.

**jerarquía** – sistema de elementos ordenados, clasificados y organizados uno después, de otro, con arreglo a su importancia o significación.

**luminaria** – aparato de iluminación que consiste de una o más lámparas eléctricas, con todos los elementos y cables necesarios para fijarlas y protegerlas.

**mediana** – esta medida representa el valor medio de una distribución. La mediana divide la frecuencia total en dos partes iguales: la mitad de los casos caen bajo la mediana y la otra mitad la sobrepasa.

**medianera** – muro o pared que divide y separa dos construcciones o espacios definidos, tanto horizontal como verticalmente.

**mobiliario urbano** – conjunto de muebles de estructuras y espacios urbanos.

**morfología** – estudio de la forma.

**niveles de ingreso** - para propósitos de este Plan se definen los niveles de ingreso según lo establecido por HUD (por sus siglas en inglés para la Agencia Federal de Desarrollo Urbano y vivienda). Los ingresos bajos se refieren a los ingresos medianos de un hogar que están al nivel del 80 % de los ingresos medianos familiares del área. Los ingresos muy bajos se refieren a los ingresos medianos de un hogar que están a un nivel del 50% del ingreso promedio familiar del área. Los ingresos muy, muy bajos remiten a los ingresos promedios del hogar que están a un nivel del 30% del ingreso familiar del área.

**paisaje urbano** – terreno visto desde un asentamiento urbano; realtivo de la ciudad. Ambiente físico natural percibido por los habitantes de un lugar

**parcelación** – división en parcelas.

**parcela** – porción pequeña en que se divide un terreno. En el catastro, cada una de las tierras de un

distrito con dueño propio que constituyen un término o un distrito.

**portadores públicos** - servicios privados de transportación colectiva operando bajo franquicias autorizadas por la Comisión de Servicio Público, las cuales establecen su terminal(es), una ruta fija y una tarifa o estructura de tarifas. Los vehículos utilizados suelen ser “vans” de 14 pasajeros, o mini-buses de hasta 25 pasajeros. Las rutas pueden ser locales (entre sectores de un municipio) o inter-municipales. El poseedor de la franquicia es el dueño del vehículo y usualmente también es su conductor, pero a veces un dueño de franquicia(s) puede tener más de un vehículo y establecer arreglos con conductores.

**prognosis** – conocimiento anticipado de algo que ocurrirá con seguridad.

**proyectos de ingresos mixtos** – se refiere a proyectos de vivienda donde se vende o alquilan las unidades de vivienda a familias y personas de diferentes niveles de ingreso. Usualmente las unidades de vivienda

disponibles a las familias y personas de ingresos bajos son por medio de un subsidio de algún tipo.

**proyectos de usos mixtos** – los proyectos de construcción de unidades comerciales o de servicios y unidades de vivienda conjuntamente.

**realineación** – volver a alinear.

**red vial** – conjunto organizado de distintas vías. (calles, carreteras, avenidas, bulevares, etc.)

**regional** – de la parte de un territorio que se distingue por determinadas características geográficas o socio-culturales.

**rotonda** – espacio circular, como el de una plaza, etc. Plaza de forma circular.

**siembra sistemática** – siembra de vegetación atada a la red vial y a aquellos corredores cuya jerarquía establezca que debe estar arbolado. Debe de guardar

una secuencia y ritmo de la siembra, de manera que refuerce la definición de esos corredores con una pared vegetal y propicie un ambiente peatonal proveyendo una sombra continua en las aceras.

**solar** – porción pequeña en que se divide un terreno. En los planos de inscripción se presentan las medidas de los límites de los solares, y se definen las medidas legales del solar.

**subsidios** – ayuda o asistencia económica para completar el alquiler o compra de una unidad de vivienda.

**textura urbana** – disposición u ordenamiento de la ciudad basada en la lectura de un conjunto de estructuras, en función de la cantidad, proximidad y tamaño de las mismas.

**tipología** – clasificación sistemática o estudio de tipos según sus características estructurales.

**trama urbana** – lectura de una ciudad o lugar basada en el conjunto de vías de distintas jerarquías que conforman una secuencia o serie relacionada entre sí.

**tranvía** - sistema de transportación colectiva convencional y de alcance regional, operada por el sector gubernamental, que utiliza vehículos eléctricos corriendo en rieles de acero al nivel de las calles y a relativa baja velocidad, lo que permite el cruce de las vías por parte de peatones y de otros vehículos, en los sitios y bajo las condiciones de seguridad que se establezcan para cada caso. Los vehículos reciben su energía de cables aéreos y pueden ser de una gran variedad de formas, tamaños y apariencias.

**trolley** - para los propósitos de la Estrategia de Transportación de este Plan, entendemos por “trolley” un servicio de transporte público local, usualmente provisto en forma gratuita o a muy bajo costo, por el gobierno municipal u otra entidad pública. Su ruta es fija, proveyendo un circuito o “servicio de machina” a lo largo de un corredor que une dos o más centros de actividad de importancia local o incluso regional. Los

vehículos suelen ser semiabiertos y capaces de acomodar 15 a 20 pasajeros, pero también pueden ser mini buses u otras variaciones de vehículos de capacidad media. Lo que define este tipo de servicio es la naturaleza de la ruta y condiciones de operación, no el tipo de vehículo.

**unidad de vivienda** – el espacio disponible para el hogar de unas personas o familia, sea en estructuras con muchas unidades o estructuras de una familia (casas unifamiliares).

**uso mixto** – una combinación de usos distintos para usos residenciales, usos comerciales y servicios en el mismo edificio o complejo de edificios.

**vivienda apoyado o vivienda asistida** – viviendas diseñadas y financiadas para personas que requieren apoyo, asistencia o servicios relacionados con las actividades del diario vivir.

# **BIBLIOGRAFÍA**

---

Aponte Torres, Gilberto, *San Mateo de Cangrejos (comunidad cimarrona de Puerto Rico): notas para su historia*. San Juan: Oficina Estatal de Preservación Histórica, 1985.

Asencio Cerver, Francisco. *Espacios urbanos: plazas*. España: [s.e.], 1997.

Atkinson, Rowland, *Does Gentrification Help or Harm Urban Neighborhoods? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda*, [www.bristol.ac.uk](http://www.bristol.ac.uk) June 2002.

Autoridad de Desperdicios Sólidos, *Plan estratégico para el manejo de los residuos sólidos en Puerto Rico*. San Juan: Autoridad de Desperdicios Sólidos, 2003.

Back, Kurt, *Slums, Projects and People: Social Psychological Problems of Relocation in Puerto Rico*. Durham: Duke University Press, 1962.

Barañano, Eduardo, *Plan regional del Área Metropolitana de San Juan (Preparado para la Junta de Planificación de Puerto Rico)*. San Juan: Junta de Planificación, 1956.

Barr, Abigail, *Familiarity and Trust: An Experimental Investigation*, Centre for the Study of African Economies, University of Oxford, November 1999.

Bermúdez García, Manuel. *Manual de mobiliario urbano*. San Juan: Oficina de Asuntos Urbanos, Oficina del Gobernador, 1992.

Berner, E., "Poverty Alleviation and The Eviction of the Poorest: Towards Urban Land Reform in the Philippines". *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 24, Num. 3, September 2000.

Brinson, Peter, "Gentrification: Capitalism and the Paradox of Urban Revitalization", 2000.

Brophy, Paul C. & Jennifer S. Vey, *Seizing City Assets: Ten Steps to Urban Land Reform*. Washington DC: The Brooking Institute, 2002.

Broto, Carles. *Urbanism: Architectural Design*. Barcelona: Instituto Monsa de Ediciones, 1997-1998.

Brown, Michael, *Community Land Trusts: A Tool for Neighborhood Revitalization*. Washington: Neighborhood Reinvestment Training Institute, August 2002.

Burton, Paul, *Community Involvement in Neighborhood Regeneration: Stairway to Heaven or Road to Nowhere?* ESRC Centre for Neighborhood Research, 2003.

Caminos, Horacio, *Gente, vivienda, tierra: problemas de urbanización en los países en desarrollo*. Ciudad: Facultad de Arquitectura, Universidad de Los Andes, Venezuela, 1974.

Calthorpe, Peter. *The Next America Metropolis: Ecology, Community & The American Dream*. New York: Princeton Architectural Press. , 1993.

Cámara de Comercio de Puerto Rico *Los jardines del canal*. Comité de Construcción. San Juan: junio 2000.

Caplow, Theodore, Sheldon Stryker & Samuel E. Wallace, *The Urban Ambience*. New Jersey: Bedminster Press, 1964.

Carlo, Miguel A., Berridge-Lewinberg-Greenberg & Emilio Martínez. *Master Plan for the Isleta de San Juan: Frente Portuario*. San Juan. Administración de Terrenos de Puerto Rico, 1988.

Carmon, Naomi, "The Phoenix Strategy for Updating Housing Stock: Preventing Neighborhood Deterioration and Promoting Sustainable Development". *Journal of the American Planning Association*, Vol. 62, Num. 4, Autumn 2002.

Castells, Manuel, «Squatter and Politics in Latin America: A Comparative Analysis of Urban Social Movements in Chile, Peru, and Mexico», en: *Towards a Political Economy of Urbanization in Third World*, H.I. Safa (ed.). London: Oxford University Press, 1982.

Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona, *La Reconquista de Europa: Espacio Público Urbano, 1980-1999*. Barcelona: Institut d'Edicions

Chambliss, Blake, FAIA, & Elisabeth Borden, *Creating Community-Based Assisted Living Housing*. Sacramento: Rural Community Assistance Corporation, 1998

Christensen, Janice, "Community Land Trust: A Tool For Preserving Economic Diversity", *Riverwest Currents*, Volume 2- issue 8, August 2003.

City of Boston, Boston Redevelopment Authority, *The Roxbury Strategic Master Plan: Building for a 21<sup>st</sup> Century Community*. January 2004.

CMA-UNIPRO, *Estudio de instalaciones de infraestructura de alcantarillado pluvial*. San Juan: Comisionado por la Autoridad de Carreteras y Transportación, 2002.

CMA-UNIPRO, *Estudio de tránsito*. San Juan: Comisionado por la Autoridad de Carreteras y Transportación, 2002.

CMA-UNIPRO, *Estudio de instalaciones de infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario*. San Juan: Comisionado por la Autoridad de Carreteras y Transportación, 2002.

CMA-UNIPRO, *Estudio de instalaciones de infraestructura de energía eléctrica y comunicaciones*. San Juan: Comisionado por la Autoridad de Carreteras y Transportación, 2002.

CMA-UNIPRO, *Estudio de Tránsito: Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña*. San Juan: Comisionado por la Autoridad de Carreteras y Transportación, 2002.

CMA-UNIPRO, *Estudio hidrológico-hidráulico: Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña*. San Juan: Comisionado por la Autoridad de Carreteras y Transportación, 2002.

Colón Morales, Rubén, *Fideicomisos comunitarios de terreno en Puerto Rico*, Memorandum, diciembre, 2003, documento inédito.

Corporación para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC), *Estado de situación consolidado por tamaño de activos: industria de las cooperativas de ahorro y crédito en Puerto Rico (Para los trimestres terminados en diciembre de 2002 y 2003)*. Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 2004.

Corporación para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC), *total de activos, número de socios y de empleados por cooperativa al 31 de diciembre de 2003*. Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 2004.

Daubón, Ramón y Alfredo Carrasquillo, *Capital social*. San Juan: Editorial Tal Cual, 2002.

De Soto, Hernando, *The Mystery of Capital*. New York: Basic Books, 2000.

Deepa Narayan, *Bonds and Bridges: Social Capital And Poverty*. Poverty Group, World Bank, 1999.

Departamento de Agricultura de los EE.UU., *Soil Survey of San Juan Area of Puerto Rico*, 1976.

Departamento de Transportación y Obras Públicas y Autoridad de Carreteras y Transportación, *Plan de Transportación Multimodal al 2030*. San Juan: DTOP/ACT, 2004.

Dietz, James L., *Economic History of Puerto Rico: Institutional Change and Capitalist Development*. Princeton: Princeton University Press, 1986.

Dinsmore, Clement, *The Impact of Public Capital Markets on Urban Real Estate*. Discussion Paper Prepared for The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy, July 1998.

Duany, Andrés & Elizabeth Plater-Zyberk, *Towns and Town-Marking Principles*. New York: Harvard, 1993.

Duany, Jorge, Luisa Hernández Angueria, , César A Rey, *El Barrio Gandul: economía subterránea y migración indocumentada en Puerto Rico*. Caracas/Sanjuán: Editorial Nueva Sociedad y Universidad del Sagrado Corazón, 1995.

Duany, Jorge, *Los dominicanos en Puerto Rico: migración en la semi-periferia*. Río Piedras: Ediciones Huracán, 1990

Editrice, Electa, *Third International Exhibition of Architecture*.: Bienal de Venecia, 1985.

Edwards, Michael, *Enthusiasts, Tacticians and Sceptics: The World Bank, Civil Society and Social Capital*. Ford Foundation's Governance and Civil Society Unit, 2000.

Emilio Martínez arquitectos, *Comunidad Viví Abajo*. Utuado, 1992.

Estudios Técnicos Inc., *Estudio del sector sin fines de lucro en Puerto Rico*, San Juan: Fondos Unidos, Fundación Comunitaria de Puerto Rico, Fundación Ramos, 1996.

Estudios Técnicos, *Estudio de demanda de la vivienda (preparado para la Asociación de Bancos)*. San Juan: Asociación de Bancos, septiembre de 2002.

Estudios Técnicos, *Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña: Censo de Población y Vivienda 2002*. San Juan: Comisionado por CMA-UNIPRO para la Autoridad de Carreteras y Transportación, 2003.

Estudios Técnicos, *Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña: análisis de los resultados del censo de población y vivienda*. San Juan: Comisionado por la Autoridad de Carreteras y Transportación, 2003.

Estudios Técnicos, *Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña: Censo de Negocios 2002*. San Juan: Comisionado por CMA-UNIPRO para la Autoridad de Carreteras y Transportación, 2003.

Estudios Técnicos, *Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña: Estudio Socioeconómico*. San Juan: Comisionado por CMA-UNIPRO para la Autoridad de Carreteras y Transportación, 2004.

Falk, Ian and Lesley Harrison, *Indicators of Social Capital: Social Capital as the Product of Local Interactive Learning Processes*, Discussion Paper Series, Centre for Research and Learning in Regional Australia, Faculty of Education, University of Tasmania, September 1998.

Federación Panamericana de Asociaciones de Arquitectos. *Revista Arquitectura Panamericana: Ciudades de América*. Diciembre 1992.

Fernández García, E., *The Book of Puerto Rico* (El libro azul). New York: The Lent and Graff Co., 1923.

Fine, Allison *Participatory Evaluations: Catalyst for Change and Empowerment*. Innovators Network Inc., [www.innonet.org](http://www.innonet.org), 2000.

Flora, Cornelia Butler and Jan L. Flora, *Measuring and Interpreting Social Capital on the Community Level: The Difference and Similarities between Social Capital and Entrepreneurial Social Infrastructure*. North Central Regional Center for Rural Development, Iowa State University, undated.

Forrest, Ray and Ade Kearns, *Social Cohesion, Social Capital and the Neighborhood*. School for Policy Studies, University of Bristol and City University, Hong Kong Department of Urban Studies, University of Glasgow Paper presented to Economic and Social Research Council Cities Program Neighborhoods Colloquium, Liverpool, June 5-6th 2000.

Goodno, James, “Affordable Housing: Who Pays Now?”. *Planning*, American Planning Association, November 2002.

Grant, Benjamin, *What is Gentrification?*, PBS webpage, 2003.

Gratz, Roberta Brandes & Norman Mintz, *Cities Back from the Edge: New Life for Downtown*. New York: John Wiley & Sons, 1999.

Gress, Jennifer, “Sowing the Seed of Social Capital”, *Journal of the American Planning Association*, Spring 2004, Vol. 70, No. 2.

Grupo de Apoyo Técnico y Profesional, *Guías para el desarrollo sustentable de Vieques*, Capítulo 10. Verano 2002.

Gwertzman, Michael, *Gentrification Strikes Back* [www.hellskitchen.net/develop](http://www.hellskitchen.net/develop), 1997.

Gyarmati, David and Darrell Kyte, *Social Capital, Network Formation and the Community Employment Innovation Project*. Social Research and Demonstration Corporation, Policy Research Initiative, December 2003.

H. Calero Consulting Group, Angelita Rieckehoff, Panzardi-ERM, Inc., Basora & Rodríguez & Associates, Emilio Martínez arquitectos, *Paseo La Marina de Aguadilla*. Municipio de Aguadilla, 1998.

Hernández Palmer, Pedro E. y César Augusto Sánchez Bolaños, , *Fortalecimiento integral de una organización comunitaria que contribuye al empoderamiento de sus miembros y de la comunidad*. Cauca, Colombia. Asociación Agropecuaria de Productores Panelera de Cajibío, Cajibío, sin fecha.

Hutchinson, Judy, “Social Capital and Community Building in the Inner City”, *Journal of the American Planning Association*, Spring 2004, Vol. 70, No. 2.

Ibáñez de Cobián, Adelaida *Evaluación de cooperativas de viviendas organizadas en área comprendida por el Proyecto Estratégico de Rehabilitación del Caño Martín Peña*. feb 2003, documento inédito.

Institute for Community Economics, *Cooperativas de terreno*. (Opúsculo), Springfield, MA: 2003.

Irizarry Mora, Edwin, *Análisis sectorial de la economía de Puerto Rico*. sin publicar 2002.

Iturrondo, Milagros, *Voces quisqueyanas en Borinquen*, San Juan: Ediciones Camila, 2000.

Jacobs, Allan B. *Great Streets*. Cambridge: Massachusetts Institute of Technology Press, 1993.

Jacobs, Allan B., Elizabeth MacDonald & Yodan Rofé. *The Boulevard Book: History, Evolution, Design of Multiway Boulevards*. Cambridge: Massachusetts Institute of Technology Press, 2002.

Jorge, José Eduardo, *Cómo hacer funcionar la democracia*. Cambio Cultural

Junta de Planificación, *Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico*. San Juan: Junta de Planificación, 1995.

Junta de Planificación, *Plan de Usos del Terreno y Transportación de la Región Metropolitana de San Juan*. San Juan: Junta de Planificación, 1999.

Junta de Planificación, Resolución Núm. JP-PT-18-1 adoptando el Plan Territorial del Municipio de San Juan. San Juan: Junta de Planificación, 2003.

Junta de Planificación, *Plan de Desarrollo Integral de la Península de Cantera*. San Juan: Junta de Planificación, 1995.

Junta de Planificación. *Reglamento de Zonificación Especial de Santurce*. San Juan: Junta de Planificación. Vigencia: 14 de enero de 1993.

Junta de Planificación, *Reglamento sobre zonas susceptibles a inundaciones (Reglamento de Zonificación No. 13)*. San Juan: Junta de Planificación, 2002.

Kalinosky, Leah, *Smart Growth for Neighborhoods: Affordable Housing and Regional Vision*. National Neighborhood Coalition, 2001.

Kennedy, Maureen and Paul Leonard, *Dealing with Neighborhood Change: A Primer on Gentrification and Policy Choices*. The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy, April 2001.

Kennedy, Maureen and Paul Leonard, *Gentrification: Practice and Politics*. Home Ownership Summit 2000 Research Series: Paper #1, undated.

Kilpatrick, Sue, Rowena Bell & Ian Falk *Groups of Groups: the Role of Group Learning in Building Social Capital*. Discussion Paper Series, Centre for Research and Learning in Regional Australia, Faculty of Education, University of Tasmania, September 1998.

Kretzmann, John & John McKnight, *Building Communities from the Inside Out*. Chicago: Institute for Policy Research, Northwestern University, 1993.

Landes, David S., *The Wealth and Poverty of Nations: Why are Some so Rich and Some so Poor*, New York City: W.W. Norton and Company, 1999.

Leeds, Elizabeth, "Cocaine and Parallel Politics in the Brazilian Urban Periphery: Constraints on the Local Level". *Latin American Research Review*, Vol. 31, Num. 3, 1996.

Lefort, R. and A. Otchet, «John Abbott: South Africa's City Stitcher». *UNESCO Courier*, Vol. 53, Num. 3, March 2000.

Lemus, Ferran, Mercè Tell y Judith Font, *Manual de mejores prácticas para nuevas sociedades gestoras de fondos de capital de riesgo para PYMES*. Highgrowth, Fondo Multilateral de Inversiones (FOMIN), [www.tominto@ladb.org](mailto:www.tominto@ladb.org) julio de 2003.

Leshner, Richard, *Meltdown on Mainstreet*. New York City: Dutton Book, 1996.

Ley Núm. 207 (P.R.) de 25 de agosto de 2000: Ley de la Autoridad de Carreteras y Transportación; Enmienda a los Artículos 2, 3, 4, 5 y 11.

Ley Núm. 20 (P.R.) del 20 de julio de 1992: Ley para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera.

Ley Núm. 489 (P.R.) del 24 de septiembre de 2004: Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña.

Lopes de Oliveira Mendes, Rita de Cássia, *Organización comunitaria en búsqueda de la calidad de vida: dinámicas y luchas*. Profesora del curso de Trabajo Social de la FUNEC – Facultades Integradas de Santa Fé do Sul/SP-Brasil

Lydersen, Kari, “Shame of the Cities: Gentrification in the New Urban America”. *Lipmagazine*, March 1999.

Madrid de Pieters, Norma, *Mecanismos de generación de capital social en programas gubernamentales de desarrollo en Venezuela*. Caracas: Instituto Venezolano de Investigaciones Científicas, Departamento de Antropología, 2001.

Manríquez, Marcel y Thezá Paulina Fernández Fawaz, *Capital social juvenil*. Departamento de Estudios, Instituto Nacional de la Juventud Departamento de Coordinación Intersectorial. agosto 2003.

Marvel, Lucilla Fuller y Jorge Allende Santos, *Vivienda: metas, objetivos y programas*. San Juan: Departamento de la Vivienda, 1990.

Marvel, Lucilla Fuller, “Sector informal y planificación: un modelo para resolver problemas de vivienda en Puerto Rico”. *PLERUS*, Vol. XXI, 1991. Río Piedras: Escuela Graduada de la Universidad de Puerto Rico.

Marvel, Flores, Cobián y Asociados/Emilio Martínez, *Comerío: Ordenamiento urbano de un pueblo puertorriqueño*. San Juan, octubre, 1988.

McIlwain, John K., “A New Century-a New Urban Form: Location and Affordability of Housing in a Postmodern World”. *Cities*, Washington DC: Urban Land Institute, 2002.

Medoff, Peter & Holly Sklar, *Streets of Hope: The Fall and Rise of an Urban Neighborhood*. Boston: South End Press, 1994.

Meléndez Vélez, Edwin y Nilsa Medina, *Desarrollo Económico comunitario: casos exitosos en Puerto Rico*. Ediciones Nueva Aurora, 1999.

Meyerson, Harold, “No Justice, No Growth”, *LA Weekly* - July 17-23, 1998

Mico, Paul R., *Developing your Community Based Organization*. Third Party Publishing Company. 1981.

Ministerio de Fomento. *Construir desde el Interior*. Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo. 2000.

Molinelli, José, *Earthquake Vulnerability Study for the Metropolitan Area of San Juan, Puerto Rico (A Study Prepared for the Department of Natural Resources)*. San Juan: Departamento de Recursos Naturales, 1985.

Moore, Robert, “Displacement and Gentrification, Unwarranted Outcome of Neighborhood Revitalization: A Strategy for Preservation of Affordable Housing and Economic Diversity”. Washington, D.C., inédito, 2000.

Moreno León, José, *Capital social, gobernabilidad democrática y desarrollo: Los retos de la educación*. Biblioteca Digital de la Iniciativa Intereamericana de Capital Social. 2003.

Mota Consejero, Fabiola y Joan Subirats Huments, *El quinto elemento: El capital social de las comunidades autónomas, su impacto sobre el sistema político autonómico*. Banco Interamericano de Desarrollo, Departamento de Integración y Programas Regionales, Instituto para la Integración de América Latina y el Caribe, abril 2002

Municipio de San Juan/Estudios Técnicos, Inc./Manuel Bermúdez Arquitectos. *Plan de Acción Comunitaria para Parada 27 y Las Monjas*. San Juan, Noviembre, 2000.

Municipio de San Juan, Oficina de Planificación y Ordenación Territorial. *Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan*. San Juan, Vigencia: 13 de marzo de 2003.

Municipio de San Juan, *Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan*. San Juan: Municipio de San Juan, 2003.

Navas Dávila, Gerardo, *Fideicomiso Social y Comunitario de la Tierra*. San Juan: Trabajo inédito comisionado por el Departamento de Transportación y Obras Públicas, 1994.

Ostrom Eliner y Ahn, T.K., *A Social Science Perspective on Social Capital and Collective Action*. Report Comissioned by the Enquete Comission of the German Federal Government, 2001.

Peters, Paulhans & Ursula Claussen-Henn. *Proyecto y planificación: viviendas urbanas; casas entre medianeras para una o dos familias*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1980.

Pino, Julio César, “Dark Mirror of Modernization”. *Journal of Urban History*, Vol. 22, Num. 4, May 1996.

Pirovano, Carlo. *Third International Exhibition of Architecture*. Milano: Electa Editrice, 1985.

President's Column, *Regional Equity: Building Sustainable Communities by Uniting People and Place*. Policy Link, [www.policylink.org](http://www.policylink.org) 2000.

Programa del Estuario de la Bahía de San Juan, *Plan integral de manejo y conservación para el Estuario de la Bahía de San Juan*. San Juan: 2001.

Proulx, Paul, Edgar Nelms, Oliver Chase, Joel Banslaben, Sharkla Draemel, Ira Goldberg, Ron Jackson, Jennifer Lewis, Ying Liu, Melissa McNamara, Sally Robinson, Molly Rogers, Jeanine Shama, and Craig Takiguchi; *Displacement*. New York City, ILR Press, undated.

Puerto Rico Convention Bureau, *Datos*, ([www.meetpuertorico.com](http://www.meetpuertorico.com))

Putnam, Robert D., Robert Leonardi, Raffaella Y. Nanetti, *Making Democracy Work: Civic Ttraditions in Modern Italy*. Princeton: Princeton University Press, 1993

Quiles Rodríguez, Edwin, *San Juan tras la fachada: una mirada desde los espacios ocultos (1508-1900)*. San Juan: Editorial del Instituto de Cultura Puertorriqueña, 2003.

Ramírez, Rafael R., “Marginalidad, dependencia y participación política en el arrabal”, en: *Problemas de desigualdad social en Puerto Rico*, R. Ramírez, R. Levine y C. Buitrago (eds.). Río Piedras: Ediciones Librería Internacional, 1972.

Range, Peter Ross, *How Community Activists Are Making Big Developers Their Partners in Fighting Poverty*. L.A. Confidential, Ford Foundation Report - Winter 2004.

Rao, Vijayendra and Michael Woolcock, *Social Networks and Risk Management Strategies in Poor Urban Communities: What Do We Know?*. World Bank, November, 2001.

Rohe, W., “Using Social Capital to Help Integrate Planning Theory Research and Practice”, *Journal of the American Planning Association*, Spring 2004, Vol. 70, No. 2.

Rohter, Larry. “Brazil to Let Squatters Own Homes: Formal Property Rights Could Benefit Millions of Slum Dwellers” *New York Times*, April 19, 2003.

Rosario, Juan E., *La destrucción del paraíso*. 2002. **sin publicar.**

Rosario, Juan E., *La isla necesaria*. Trabajo inédito, 2002.

Rosen, Corey and Karen M. Young, *Understanding Employee Ownership*. Ithaca N.Y.: ILR Press, 1991.

Ruiz González, Magalis, *Organización de comunidad y política social: un compendio*. Río Piedras: Editorial Edil, 1998.

Safa, Helen Icken, *De mantenidas a proveedoras: mujeres e industrialización en el Caribe*. San Juan: Editorial de la Universidad de Puerto Rico, 1998.

Safa, Helen Icken, *Familias del arrabal*. San Juan: Editorial de la Universidad de Puerto Rico, 1989.

Salomon, Daniel. *ReBuilding*. Princeton: Princeton Architectural Press, 1992.

Salama, Jerry J., Michael H. Schill and Richard T. Roberts, *Expanding Urban Housing*. Center for Civic Innovation, Manhattan Institute, Civic Bulletin No. 35, March 2003.

Seguinot Barbosa, José, *Puerto Rico: la ciudad al margen de la Bahía. Una visión geoecológica y jurídica*. San Juan: Editorial GEO, 1997.

Sepúlveda Rivera, Aníbal, *San Juan extramuros*. San Juan: CARIMAR/Oficina Estatal de Preservación Histórica, 1990.

Sepúlveda Rivera, Aníbal, *San Juan: historia ilustrada de su desarrollo urbano, 1508-1898*. San Juan: CARIMAR, 1989.

Sepúlveda, Aníbal y Jorge Carbonell, *Cangrejos-Santurce: historia ilustrada de su desarrollo urbano (1519-1950)*. San Juan: CARIMAR/Oficina Estatal de Preservación Histórica, 1988.

Serra, Josep María. *Elementos urbanos: mobiliario y microarquitectura*. Barcelona: Editorial Gustavo Gil, 1996.

Sitte, Camillo. *Construcción de ciudades según principios artísticos*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1980.

Shuman, Michael H., *Going Local*. New York: The Free Press, 1998

Slater, Tom, *What Is Gentrification?*, Gentrification web. [tomslater@bristol.ac.uk](mailto:tomslater@bristol.ac.uk) February 2002.

Suchman, Diane R. & Margaret Sowell, "Developing Infill Housing in Inner-City Neighborhoods: Opportunities and Strategies". Washington DC: Urban Land Institute, 1997.

Sudarsky, John, *Colombia's Social Capital: The National Measurement with the Barcas*. National Planning Office, Colombia, March 1999.

Taller de Planificación Social, *Comunidad El Gandul: Plan Integral de Mejoramiento*. San Juan: El Gandul Reverdece, Inc. y Municipio de San Juan, 2000.

Taller de Planificación Social, *Inventario de comunidades urbanas espontáneas*. San Juan: Oficina para el Financiamiento Socioeconómico y la Autogestión, verano 2002.

Tau, L.M., Stellenbosch University, *Investing in Social Capital to Stimulate Economic Growth and Trade in Africa*. Paper presented at the Biennial Conference of the Economic Society of South Africa, 17-19 September 2003, Somerset West, Western Cape.

Twelvetrees, Alan C., *Organizing for Neighbourhood Development: A Comparative Study of Community Based Organizations*. Avebury Ashgate Publishing Limited, 1996.

UNIPRO Architects, Engineers & Planners/CMA Architect & Engineers. *Borrador de la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar*. Mayo, 2003.

Universidad Metropolitana. *Rehabilitación de El Litoral Central, Venezuela*. Caracas, 2001.

U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), *All the Right Moves: Relocation and Tenant Assistance in HUD Programs*. Washington DC: 2002.

Vales, Pedro A., *Métodos y estrategias para el trabajo en comunidad*. Fundación Comunitaria de Puerto Rico, San Juan.:

Vidal, Avis C., "Building Social Capital to Promote Community Equity". *Journal of the American Planning Association*, Spring 2004, Vol. 70, No. 2.

Villariny, Mari, *Desarrollo económico comunitario: análisis de características y tendencias*, 1997. sin publicar.

Villegas Mejía, Norha Eugenia, *La participación comunitaria en la gestión del riesgo: única estrategia exitosa para el logro de resultados efectivos en la reducción de los desastres*, 7 Bibliodes No. 30

Vizcaya, Félix. *Rehabilitación del sector residencial Las Margaritas*. Tesis, Escuela de Arquitectura, Universidad de Puerto Rico, 1993.

Wetzel, Tom, *A Self-Management Approach to Housing*. Casa editora 2002.

Wilkinson, Richard G., "Health, hierarchy and social anxiety", Trafford Centre for Medical Research, University of Sussex, Published in: *Socioeconomic Status and Health in Industrial Nations: Social, Psychological and Biological Pathways*. Edited by Adler NE, Marmot M, McEwen BS, Stewart J. Annals of the New York Academy of Sciences, 1999

Wolf, Richard (ed.), *Possible Urban Worlds: Urban Strategies at the End of the 20<sup>th</sup> Century*. Zurich: International Network for Urban Research and Action, 1999.

Woolcock, Michael, *La importancia del capital social para comprender los resultados económicos y sociales*. 2001.

Woolcock, Michael, "Why and How Planners Should Take Social Capital Seriously", *Journal of the American Planning Association*, Spring 2004, Vol. 70, No. 2.

World Bank, *Empowerment and Poverty Reduction: A Sourcebook*. Washington: World Bank, 2002.

Wright Patricia A. , et. al., *Development Without Displacement*. Task Force Background Paper, Nathalie P. Voorhees Center for Neighborhood and Community Improvement, June 1995.

Wyly, Elvin K. and Daniel J. Hammel, *Islands of Decay in Seas of Renewal: Housing Policy and the Resurgence of Gentrification*. Housing Policy Debate: Volume 10, Issue 4, 711 Fannie Mae Foundation 1999.

Yunén, Rafael E., "Gestión ambiental urbana: una pequeña experiencia y miles de interrogantes". *Medioambiente y Urbanización*, Año 12, Núms. 47-48, junio-septiembre, 1994.