

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Núm. Reglamento 7469

Fecha Rad: 29 de febrero de 2008

Aprobado: Hon. Fernando J. Bonilla
Secretario de Estado

Por: 
Francisco José Martín Caso
Secretario Auxiliar de Servicios



PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL Y USOS DEL TERRENO
DEL DISTRITO DE PLANIFICACIÓN ESPECIAL DEL
CAÑO MARTÍN PÉÑA

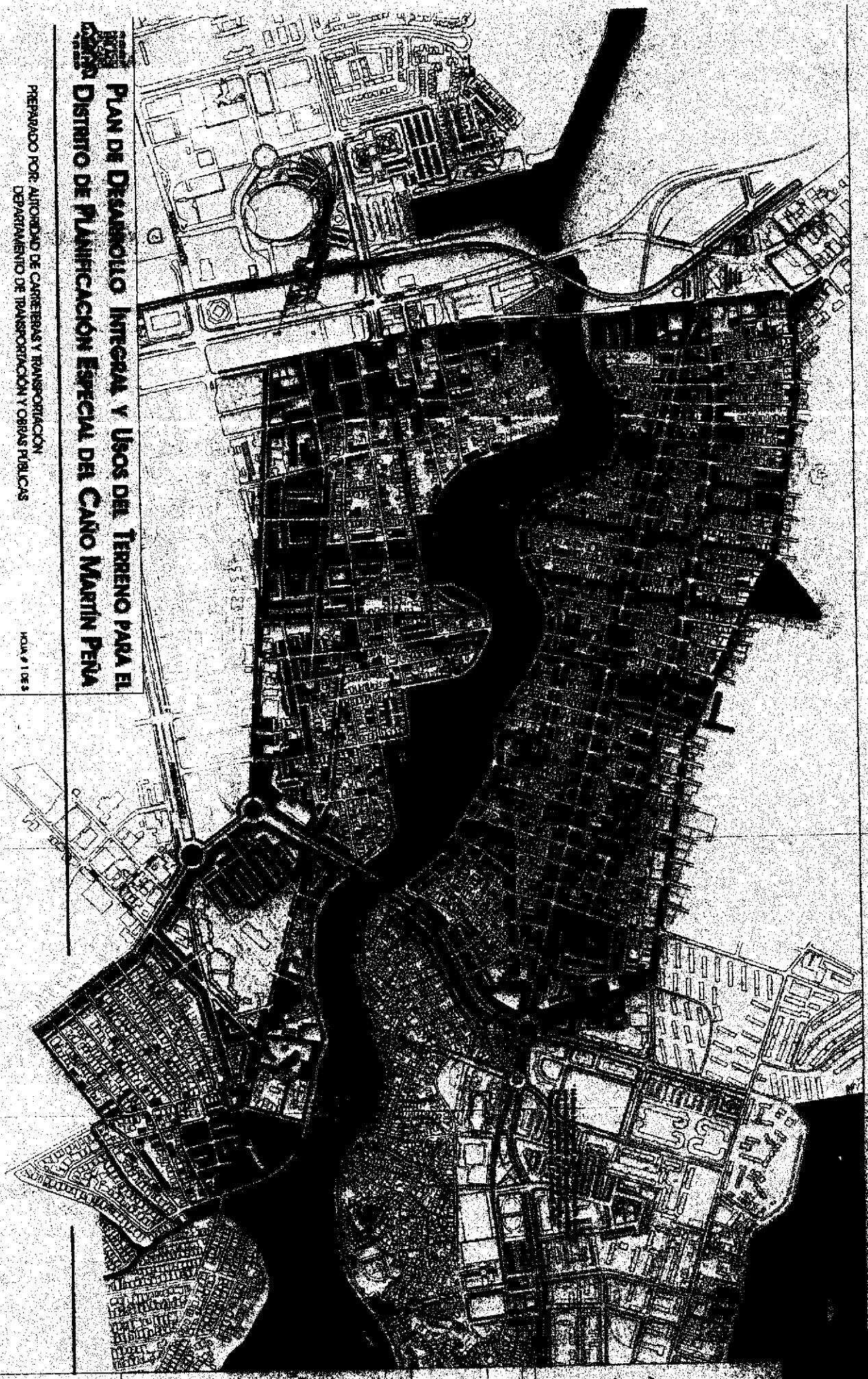
Sometido por:

Autoridad de Carreteras y Transportación
Departamento de Transportación y Obras Públicas

**PLAN DE DISEÑO INTEGRAL Y USOS DEL TERRENO PARA EL
CANTO DISTRITO DE PLANIFICACIÓN ESPECIAL DEL CAÑO MARTÍN PEÑA**

PREPARADO POR: AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACIÓN
DEPARTAMENTO DE TRANSPORTACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

HOLA # 108 S



SEAL OF THE DISTRICT

SEAL OF THE DISTRICT

SEAL OF THE DISTRICT

SEAL OF THE DISTRICT

SEAL OF THE DISTRICT

SEAL OF THE DISTRICT

SEAL OF THE DISTRICT

SEAL OF THE DISTRICT

SEAL OF THE DISTRICT

SEAL OF THE DISTRICT

SEAL OF THE DISTRICT

SEAL OF THE DISTRICT

SEAL OF THE DISTRICT

SEAL OF THE DISTRICT

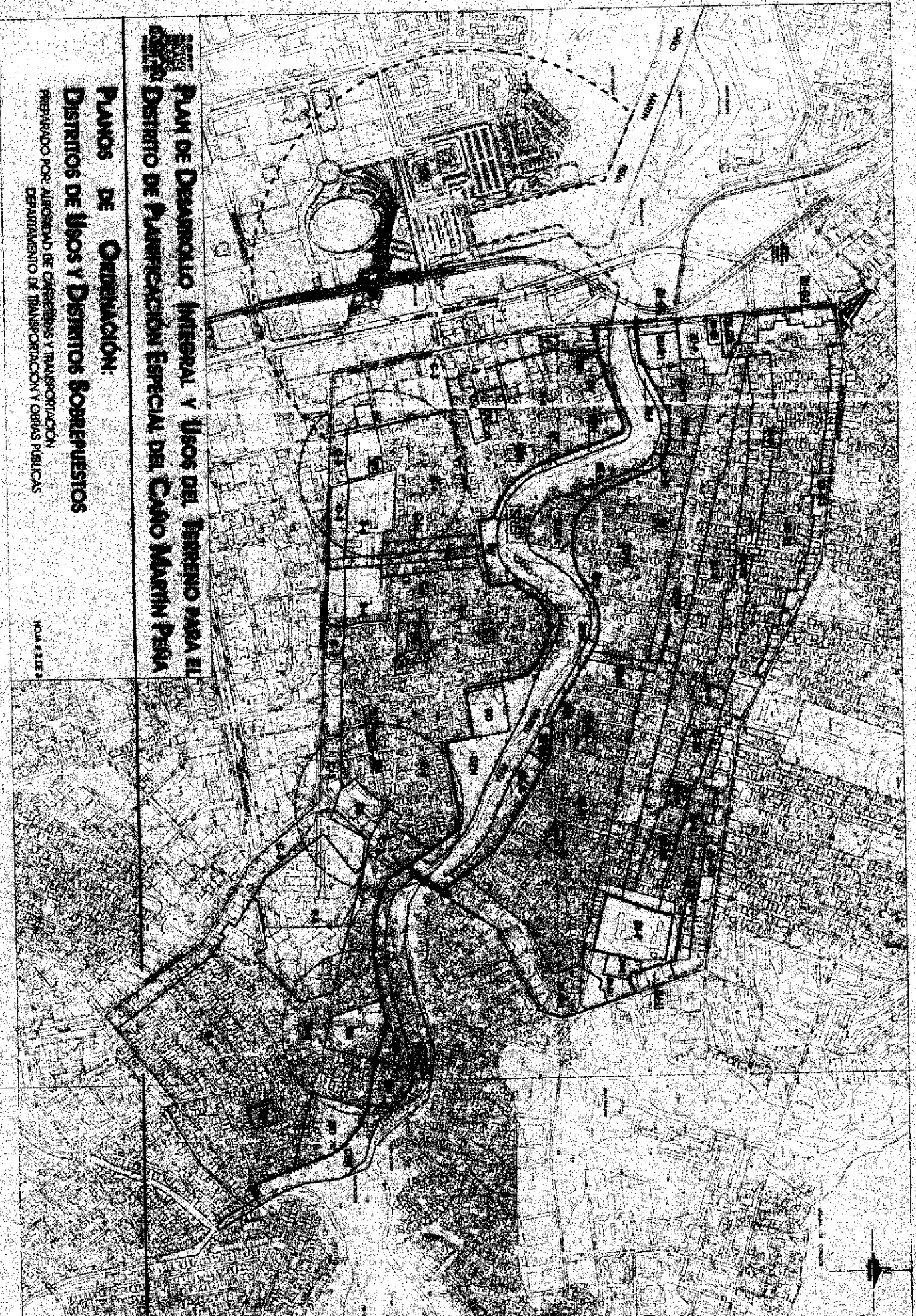
SEAL OF THE DISTRICT

SEAL OF THE DISTRICT

SEAL OF THE DISTRICT

SEAL OF THE DISTRICT

SEAL OF THE DISTRICT



0 200 400 600 1,000
 ESCALA = 1:4,000

PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL Y USOS DEL TERRENO PARA EL
 DISTRITO DE PLANEACION ESPECIAL DEL CAÑO MARTIN PENA

El presente Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno para el Distrito de Planeación Especial del Caño Martín Peña, es el resultado de un proceso de planificación participativa que involucra a la comunidad, el sector público y el sector privado. El plan establece las directrices para el desarrollo urbano, la conservación del medio ambiente y la mejora de la calidad de vida de los habitantes del distrito.

El plan se divide en tres partes principales: el diagnóstico del territorio, la formulación de la estrategia de desarrollo y la implementación de las acciones. El diagnóstico del territorio analiza las condiciones actuales del distrito, incluyendo la estructura urbana, el medio ambiente y la situación socioeconómica. La formulación de la estrategia de desarrollo establece los objetivos y las acciones prioritarias para el futuro. La implementación de las acciones describe los mecanismos para poner en marcha el plan.

El plan es un instrumento de planificación que sirve como base para la toma de decisiones en el desarrollo urbano. El plan establece las directrices para el desarrollo urbano, la conservación del medio ambiente y la mejora de la calidad de vida de los habitantes del distrito.

El plan es un instrumento de planificación que sirve como base para la toma de decisiones en el desarrollo urbano. El plan establece las directrices para el desarrollo urbano, la conservación del medio ambiente y la mejora de la calidad de vida de los habitantes del distrito.

El plan es un instrumento de planificación que sirve como base para la toma de decisiones en el desarrollo urbano. El plan establece las directrices para el desarrollo urbano, la conservación del medio ambiente y la mejora de la calidad de vida de los habitantes del distrito.

PLANOS DE ORDENACION:
DISTRITOS DE USOS Y DISTRITOS SOBREPUESTOS
 PREPARADO POR: AGENCIA DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION
 DEPARTAMENTO DE TRANSPORTACION Y OBRAS PUBLICAS

HCM # 212-2

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina de la Gobernadora
Junta de Planificación

3 de mayo de 2002

Resolución

Para designar el área comprendida por el Proyecto Estratégico de Rehabilitación del Caño Martín Peña como Distrito de Planificación Especial, delegar a la Autoridad de Carreteras y Transportación a desarrollar un Plan Especial de Usos del Terreno y establecer términos y condiciones para dicha delegación.

La Ley Número 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, autoriza a la Junta de Planificación de Puerto Rico en su Artículo 14 a preparar y adoptar Planes de Usos de Terrenos así como adoptar aquellos que preparen los organismos gubernamentales y/o entidades que ésta designe y le ordena asesorar, coordinar y apoyar a estos organismos y entidades en la preparación de la metodología a utilizarse en la formulación de estos Planes de Usos de Terrenos.

La Gobernadora de Puerto Rico ha determinado que la rehabilitación del Caño Martín Peña constituye uno de los proyectos estratégicos de su Administración.

El proyecto Estratégico del Caño Martín Peña busca:

- (a) Mejorar la calidad de las aguas del Caño.
- (b) Propiciar la rehabilitación del Sistema del Estuario de la Bahía de San Juan.
- (c) Integrar el Caño Martín Peña al Sistema de Transportación Colectiva Multimodal del Área Metropolitana de San Juan.
- (d) Mejorar la calidad de vida de las ocho comunidades especiales localizadas a ambos márgenes del Caño (aproximadamente 30,000 residentes).
- (e) Lograr una relación saludable entre la Ciudad, las Comunidades y el Caño, propiciando el desarrollo de usos urbanos compatibles y el desarrollo económico comunitario.

La Gobernadora de Puerto Rico ha designado a la Autoridad de Carreteras y Transportación como la agencia líder en el desarrollo del proyecto de Rehabilitación del Caño Martín Peña.

La Autoridad de Carreteras y Transportación ha solicitado a la Junta de Planificación que designe como un área de planificación especial los terrenos comprendidos en el proyecto de Rehabilitación del Caño Martín Peña.

La Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico dispone en su Artículo 23, Inciso (a), que "... es política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico fomentar la participación de la ciudadanía en el proceso de planificación de Puerto Rico".

El Capítulo XIII de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, dispone que "Una vez adoptado un Plan de Ordenación, el gobierno central se reserva la facultad, a través de la Junta de Planificación, de adoptar determinaciones de aplicación para uno o varios municipios dirigidas a propiciar una mejor salud, seguridad y bienestar de la región o dirigidas a la consideración y aprobación de obras y proyectos del gobierno central".



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Más adelante en el mismo Capítulo, en secciones relacionadas con los Planes de Ordenación y Transferencias de Facultades, se dispone que "La Junta de Planificación, no obstante las transferencias realizadas, se reservará la facultad de considerar lo siguiente:

- (a) Proyectos privados de carácter o impacto regional, no incluidos en un Plan de Ordenación y que sean importantes para la salud, seguridad y bienestar de la región.
- (b) Proyectos de las agencias públicas no incluidos en el Plan de Ordenación".

A tenor con las responsabilidades expresamente asignadas a la Junta de Planificación en la Ley Número 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico y de conformidad con las expresiones de política pública de la Gobernadora del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Hon. Sila M. Calderón, esta Junta emite la presente Resolución a los efectos de establecer lo siguiente:

- (1) Se designa como Distrito de Planificación Especial el área comprendida por el Proyecto Estratégico de Rehabilitación del Caño Martín Peña y se designa a la Autoridad de Carreteras y Transportación para preparar un Plan Especial de Usos del Terreno para la mencionada área (en adelante el plan especial).
 - (2) El Distrito de Planificación Especial incluirá las comunidades de Israel-Bitumul, Buena Vista, Hato Rey, Las Monjas, Parada 27, Marina, Buena Vista, Santurce y Barrio Obrero y su delimitación es la siguiente:
 - Norte: Avenida Borinquen entre la Avenida Ponce de León y la Avenida Barbosa; y el Caño Martín Peña entre la Avenida Barbosa y la Laguna San José.
 - Sur: Calle Quisqueya entre la Avenida Ponce de León y la Avenida Barbosa; Calle Francia entre la Avenida Barbosa y la Calle Alcaniz; y Calle Villa Castán entre la Calle Alcaniz y la Quebrada Juan Méndez.
 - Oeste: Avenida Ponce de León entre la Calle Quisqueya y la Avenida Borinquen.
 - Este: Avenida Barbosa entre la Avenida Borinquen y el Caño Martín Peña y la Quebrada Juan Méndez.
- Se designa un área circundante de coordinación, que incluye la Península de Cantera, el Estuario de la Bahía de San Juan y los terrenos a un radio de 500 metros de distancia a partir de las estaciones Sagrado Corazón y Hato Rey del Tren Urbano.
- (3) En el proceso de elaboración de este Plan y como requisito del mismo, la Autoridad de Carreteras y Transportación mantendrá estrecha coordinación con esta Junta a través del Programa de Planificación Física, con el Municipio de San Juan, la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera y las organizaciones comunitarias del área bajo estudio.
 - (4) Se adoptan los siguientes objetivos enunciados por la Autoridad de Carreteras y Transportación para el Proyecto de Rehabilitación del Caño Martín Peña:
 - A. Objetivo Ambiental: Propiciar la rehabilitación del Estuario de la Bahía de San Juan, mejorar la calidad de sus aguas y el hábitat de su fauna y vida silvestre mediante el ensanche y dragado del Caño Martín Peña y una franja de conservación en ambos márgenes del mismo.
 - B. Objetivos Socio-económicos: Mejorar la condición de vida de los cerca de 30,000 residentes de las ocho comunidades especiales localizadas a ambos lados del Caño, en los aspectos de salubridad pública, vivienda, ordenamiento y calidad de los espacios urbanos. Lograr una relación saludable y enriquecedora entre las comunidades del sector y su entorno urbano y natural. Propiciar la recuperación del potencial turístico, recreativo y educativo del Caño, y la participación de los actuales residentes en las nuevas oportunidades para el empleo, el desarrollo de empresas y el aumento del valor de la tierra que creará la rehabilitación y la reforma del lugar.



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

- C. Objetivo Institucional: Propiciar el desarrollo cívico y democrático a través de la participación de los residentes en los procesos de planificación y rehabilitación del área.
 - D. Objetivo de Movilidad, Transporte y Desarrollo Turístico: Propiciar la integración del transporte acuático al sistema de transportación multi-modal del Área Metropolitana de San Juan, con propósitos recreativos y de transporte colectivo.
- (5) Se establecen los siguientes parámetros del plan especial:
- A. Establecerá los mecanismos para alcanzar los objetivos y estrategias de las disposiciones del Plan sobre el ordenamiento urbano, la protección de los recursos naturales y culturales y el desarrollo socio-económico de las comunidades, así como los efectos esperados sobre el resto de la ciudad y la región.
 - B. Las disposiciones del Plan sobre los usos del suelo, la morfología urbana, y la escala y continuidad de los espacios públicos reconocerán la conveniencia y el derecho de los peatones a la ciudad.
 - C. El plan facilitará el acceso por medios no-motorizados a los servicios y a la transportación colectiva, y propiciará el encuentro casual y funcional entre los ciudadanos de diversas condiciones sociales, un espacio defendible y un ambiente seguro y enriquecedor.
- (6) Se establecen los siguientes procesos de coordinación para la elaboración del plan especial:
- A. La coordinación funcional de las agencias que tienen ingerencia en la determinación de la viabilidad financiera, técnica y reglamentaria del Plan, se efectuará a través de un Comité Asesor Interagencial. Serán partícipes de este Comité, la Autoridad de Carreteras y Transportación, la Junta de Planificación, Junta de Calidad Ambiental, los Departamentos de Desarrollo Económico y Turismo, de la Vivienda, de Recursos Naturales y Ambientales, las Oficinas para el Financiamiento Socioeconómico y la Autogestión de las Comunidades, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, la Autoridad de Energía Eléctrica, la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera y el Municipio de San Juan. Serán invitados a participar de este Comité el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos, el Servicio Federal de Pesca y Vida Silvestre, la Agencia de Protección Ambiental, y el Servicio Geológico de los Estados Unidos. Podrán añadirse según se requiera, agencias adicionales y organizarse como miembros permanentes y otros incidentales.
 - B. Las iniciativas de organizaciones sin fines de lucro, las comunidades, el sector privado y otros sectores sociales que incidan sobre el sector designado como Distrito de Planificación Especial, se coordinarán mediante reuniones ad hoc, las cuales podrán ser citadas por la Autoridad de Carreteras y Transportación o por la Junta de Planificación en coordinación con la primera.
 - C. La Autoridad de Carreteras y Transportación utilizará técnicas de planificación participativa durante el proceso de preparación del Plan, y llevará a cabo reuniones periódicas con los representantes de las organizaciones de cada comunidad. Considerará además la posibilidad de crear un concilio de las comunidades objeto del Plan.
 - D. La Autoridad de Carreteras y Transportación examinará la conveniencia de crear un Comité Asesor de Ciudadanos no residentes colaborador del Proyecto.
- (7) En la formulación del plan especial, la Autoridad de Carreteras y Transportación deberá guiarse por los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, adoptado por la Junta de Planificación y aprobado por el Gobernador de Puerto Rico el 31 de octubre de 1995; el Plan de Usos del Terreno y Transportación para la Región Metropolitana de San Juan, aprobado el 31 de marzo de 1982 y posteriormente enmendado (Plan de Transportación) el 6 de enero



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

de 1999; el Plan de Desarrollo Integral para la Península de Cantera, adoptado por la Junta de Planificación el 1 de marzo de 1995 y firmado por el Gobernador el 8 de agosto de 1995, y por las Políticas Públicas establecidas en el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, hasta donde éste haya sido considerado por esta Junta.

La Autoridad de Carreteras y Transportación someterá a la Junta de Planificación para recomendaciones las siguientes etapas del plan especial:

- A. Formulación del plan de trabajo y calendario propuesto.
- B. Informes de Progreso sobre los distintos trabajos, hallazgos y recomendaciones del plan, incluyendo la coordinación y asesoramiento con el Comité Asesor Interagencial.
- C. Documento del plan preliminar.

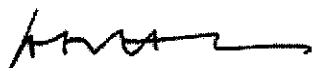
El documento del plan final se deberá presentar en vista pública una vez revisado y con la autorización de la Junta. Se coordinará el proceso de vista pública conforme al endoso de la Junta y a las leyes y reglamentos aplicables, tales como Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, y la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, conocida como Ley de Procedimientos Administrativos Uniformes, según enmendada. La Autoridad de Carreteras y Transportación certificará a la Junta de Planificación el proceso de participación ciudadana que haya incorporado al plan, así como su consistencia con lo establecido en el Artículo 23 de la Ley Número 75, del 24 de junio de 1975, según enmendada.

Posteriormente el Plan Final, luego de revisar e incorporar aquellos comentarios y recomendaciones pertinentes, recibidos durante y después de la vista pública, será sometido a la Junta de Planificación para su adopción.

- (8) El término para elaborar el plan especial es de doce (12) meses calendario a partir de la fecha de notificación de esta Resolución, pudiéndose prorrogar el término por otros doce (12) meses calendario a petición de la Autoridad de Carreteras y Transportación.

Por la presente se enmienda el acuerdo de la Junta de Planificación en su reunión oficial del 20 de diciembre de 2001 y notificado al Director Ejecutivo de la Autoridad de Carreteras y Transportación el 11 de enero de 2002. En el mismo se había acordado que la Autoridad de Carreteras y Transportación elabore un plan especial para el área, utilizando los parámetros establecidos en la Resolución Núm. JP-249.

Adoptada en San Juan, Puerto Rico, hoy 3 de mayo de 2002.


Hermenegildo Ortiz Quiñones
Presidente

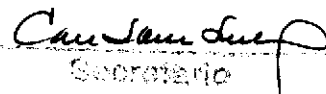
Certifico que la anterior resolución es copia fiel y exacta del acuerdo adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión celebrada el 3 de mayo de 2002, y para su conocimiento y uso personal expido y notifico a las partes la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico, hoy **17 MAY 2002**


Carmen Torres Meléndez
Secretaria



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

Certifico que esta
copia es fiel y exacta
del original
de la resolución
de la Junta de Planificación
del 3 de mayo de 2002
y la notifico a las partes
el 17 de mayo de 2002
17 MAY 2002


Secretaria

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SANTURCE, PUERTO RICO**

RESOLUCIÓN

RESOLUCIÓN NÚM. JP-2006-PUT-CMP

**ADOPTANDO EL PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL Y USOS
DEL TERRENO DEL DISTRITO DE PLANIFICACIÓN
ESPECIAL DEL CAÑO MARTÍN PEÑA**

POR CUANTO: La Junta de Planificación de Puerto Rico está facultada para preparar, adoptar y enmendar planes de usos de terrenos al amparo de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico".

POR CUANTO: La Junta de Planificación, mediante Resolución del 3 de mayo de 2002, designó como Distrito de Planificación Especial el área comprendida por el Proyecto Estratégico de Rehabilitación del Caño Martín Peña y delegó a la Autoridad de Carreteras y Transportación a desarrollar un Plan Especial de Usos del Terreno.

POR CUANTO: El Proyecto Estratégico del Caño Martín Peña tiene como objetivos: Mejorar la calidad de las aguas del Caño; propiciar la rehabilitación del Sistema del Estuario de la Bahía de San Juan; integrar el Caño al Sistema de Transportación Colectiva del Area Metropolitana; mejorar la calidad de vida de las comunidades especiales localizadas a ambos márgenes del Caño; lograr una relación saludable entre la Ciudad, las Comunidades y el Caño, propiciando el desarrollo de usos urbanos compatibles y el desarrollo económico comunitario.

POR CUANTO: El Distrito de Planificación Especial incluye las comunidades de Israel-Bitumul, Buena Vista Hato Rey, Las Monjas, Parada 27, Marina, Buena Vista Santurce y Barrio Obrero y su delimitación es la siguiente: Norte: Avenida Borinquen entre la Avenida Ponce de León y la Avenida Barbosa y el Caño Martín Peña entre la Avenida Barbosa y la Laguna San José; Sur: Calle Quisqueya entre la Avenida Ponce de León y la Avenida Barbosa, Calle Francia entre la Avenida Barbosa y la Calle Alcaniz y la Calle Villa Castán entre la Calle Alcaniz y la Quebrada Juan



**Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN**

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN**

Méndez; Oeste: Avenida Ponce de León entre la Calle Quisqueya y la Avenida Borinquen; Este: Avenida Barbosa entre la Avenida Borinquen y el Caño Martín Peña y la Quebrada Juan Méndez; Se designa un área circundante de coordinación, que incluye la Península de Cantera, el Estuario de la Bahía de San Juan y los terrenos a un radio de 500 metros de distancia a partir de las estaciones Sagrado Corazón y Hato Rey del Tren Urbano.

POR CUANTO: El Capítulo XIII de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, dispone que "Una vez adoptado un Plan de Ordenación, el gobierno central se reserva la facultad, a través de la Junta de Planificación, de adoptar determinaciones de aplicación para uno o varios municipios dirigidas a propiciar una mejor salud, seguridad y bienestar de la región o dirigidas a la consideración y aprobación de obras y proyectos del gobierno central".

POR CUANTO: El Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña establece estrategias sobre usos del suelo, ordenamiento urbano, protección de los recursos naturales y culturales, desarrollo de vivienda y el desarrollo socioeconómico. Se rehabilitan las comunidades y se mejora la situación ambiental del Caño. Se identifican alternativas de vivienda para las familias a ser realojadas por la canalización y se establecen estrategias para fortalecer el capital social y el desarrollo económico comunitario. Las disposiciones sobre uso del suelo, morfología urbana y espacios públicos responden a la conveniencia de los peatones al transporte colectivo, a la integración del Distrito a la ciudad preservando su carácter y define la relación entre el medioambiente urbano y el natural. El Plan propone cambios a los Mapas de Clasificación y Calificación de Suelos del Plan Territorial de San Juan, el cual fue aprobado por la Gobernadora el 13 de marzo de 2003.

POR CUANTO: La Autoridad de Carreteras y Transportación presentó en Vista Pública el Plan Preliminar sobre el Plan de Desarrollo Integral y Usos de Terreno del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, los días 1 y 2 de septiembre de 2004, ofreciéndole amplia oportunidad de participar y comentar el mismo a organismos gubernamentales, propietarios de terrenos y la comunidad en general.

POR CUANTO: El Plan ha sido resultado de un extenso e intenso proceso de planificación participativa, e integra los planteamientos sustantivos



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

que se recibieron durante el proceso de vistas públicas. La elaboración del Plan se llevó a cabo durante un período de dos años, en el cual se celebraron cientos de talleres, mesas redondas, asambleas comunitarias, reuniones, presentaciones, entre otras actividades para propiciar la participación efectiva durante todo el proceso de planificación, de los residentes del Distrito, el sector privado y entidades públicas, incluyendo al Municipio de San Juan.

POR CUANTO: Luego de varias reuniones celebradas con la Junta de Planificación y la presentación del Plan ante la Junta Propia, se hicieron varias recomendaciones y comentarios al documento del Plan.

POR CUANTO: La Junta de Calidad Ambiental, mediante la Resolución R-05-27-12 del 28 de julio de 2005, y a tenor con la Ley Núm. 416 del 22 de septiembre de 2004, conocida como Ley sobre Política Pública Ambiental, declara HA LUGAR la solicitud de Exclusión Categórica solicitada por el Departamento de Transportación y Obras Públicas para el Plan de Usos de Terreno y Desarrollo Integral para el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, por el mismo constituir una acción remediativa dirigida a la restauración y conservación del ambiente y redundar la misma en beneficio para la comunidad.

POR CUANTO: La Ley Núm. 489 del 24 de septiembre de 2004, conocida como Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, mediante la cual se crea la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, en su Artículo Núm. 14 establece lo siguiente:

"Toda autorización, permiso o endoso (incluyendo cualesquiera variaciones y excepciones de normas) de las Agencias Públicas, en especial de la Administración de Reglamentos y Permisos, del Municipio de San Juan (incluyendo, sin limitarse, a sus Oficinas de Ordenación Territorial y de Permisos), de los Departamentos de Transportación y Obras Públicas y de Recursos Naturales y Ambientales, de la Junta de Calidad Ambiental y de la Junta de Planificación (incluyendo, sin limitarse, a las consultas de ubicación) en el Distrito deberá otorgarse únicamente cuando sean cónsonas con las disposiciones de los Planes de Uso de Terrenos y de Desarrollo Integral del Distrito. La Agencia Pública correspondiente consultará por escrito a la Corporación sobre su posición en torno a la acción propuesta y si la Corporación endosa o no la acción y las condiciones que la Corporación entiende razonables para que se proceda con la



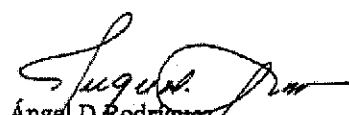
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

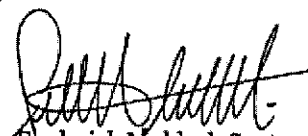
acción. La Corporación tendrá un término de veinte (20) días (prorrogable únicamente con el consentimiento de la Agencia Pública respectiva) para proveer los comentarios por escrito y de no proveer los comentarios se entenderá que la Corporación no interesa informar su posición."

POR CUANTO: En aquello que este Plan sea incompatible con las disposiciones de la Ley Núm. 207 del 25 de agosto de 2000, relacionada a las áreas en torno a facilidades de transportación, en particular el Tren Urbano, prevalecerán las disposiciones de esta Ley por ser la misma de carácter regional.

POR TANTO: Por lo anteriormente expuesto y en virtud de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, la Junta de Planificación de Puerto Rico, resuelve **ADOPTAR** el Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña.


Wanda Caño Rivera
Vicepresidenta


Ángel D. Rodríguez
Presidente

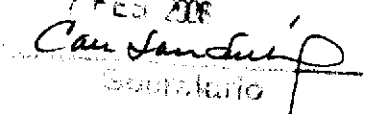

Frederick Muhlach Santos
Miembro Asociado


Rubén Flores Marzán
Miembro Asociado

CERTIFICO: Que la anterior Resolución fue adoptada y emitida por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión celebrada el día 8 de marzo de 2006 y para uso y conocimiento general, archivo en autos, le notifico a las partes la presente, bajo mi firma y sello oficial de esta Junta de Planificación en San Juan, Puerto Rico, hoy, **20 MAR**


Carmen Torres Meléndez
Secretaria

 Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Certifico que esta es copia fiel y exacta del documento original que se encuentra en el expediente de esta Junta de Planificación.
- 7 FEB 2006

Secretaria

 Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SANTURCE, PUERTO RICO

RESOLUCIÓN

PRIMERA EXTENSIÓN A LA
RESOLUCIÓN NÚM. JP-2006-PUT-CMP

PARA ENMENDAR LA RESOLUCIÓN NÚM. JP-2006-PUT-CMP ADOPTANDO EL
PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL Y USOS
DEL TERRENO DEL DISTRITO DE PLANIFICACIÓN
ESPECIAL DEL CAÑO MARTÍN PEÑA

POR CUANTO: La Junta de Planificación de Puerto Rico está facultada para preparar, adoptar y enmendar planes de usos de terrenos al amparo de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico".

POR CUANTO: La Junta de Planificación, mediante Resolución del 3 de mayo de 2002, designó como Distrito de Planificación Especial el área comprendida por el Proyecto Estratégico de Rehabilitación del Caño Martín Peña y delegó a la Autoridad de Carreteras y Transportación a desarrollar un Plan Especial de Usos del Terreno.

POR CUANTO: La Junta de Planificación, mediante Resolución JP-2006-PUT-CMP del 8 de mayo de 2002, notificada el 20 de marzo de 2006, adoptó el Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña.

POR CUANTO: El Departamento de Transportación y Obras Públicas, mediante comunicación con fecha del 13 de diciembre de 2006, solicitó a esta Junta de Planificación enmendar el último POR CUANTO de la Resolución JP-2006-PUT-CMP con la intención de aclarar la política pública establecida en la Ley Núm. 489 de 24 de septiembre de 2004 y armonizarla, a la establecida en la Ley Núm. 207 de 25 de agosto de 2000.

POR TANTO: Por lo anteriormente expuesto y en virtud de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, la Junta de Planificación de Puerto Rico, resolvió **ENMENDAR** el último POR CUANTO de la Resolución JP-2006-PUT-CMP, para que lea:

"POR CUANTO: Una porción del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña coincide con el área de influencia de 500 metros de radio en torno a las estaciones Sagrado Corazón y Hato Rey del Tren Urbano, según definida por la Ley Núm. 207 de 25 de agosto de 2000. La preparación de los

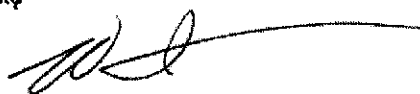


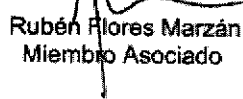
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

instrumentos de planificación que se adopten para dichas áreas de influencia, desde el inicio, se hará en conjunto con la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña en cuanto al área de solape, y en la conceptualización, diseño y desarrollo de dichos instrumentos para el área de solape se seguirá el proceso de planificación participativa. En el interés general, la Junta de Planificación propiciará y asegurará que los instrumentos planificación que se generen para el área de solape respondan a la política pública de la Ley Núm. 489 de 24 de septiembre de 2004 y de la Ley Núm. 207 de 25 de agosto de 2000, para lo cual reconocerá, caracterizará y establecerá prioridades para los asuntos de interés público contenidos en ambas leyes.


Angel D. Rodríguez
Presidente

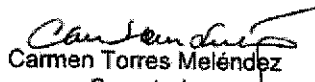

Wanda Capó Rivera
Vicepresidenta


Wanda Marrero Vázquez
Miembro Asociado


Rubén Flores Marzán
Miembro Asociado


Vanessa Torres Normandía
Miembro Alterno

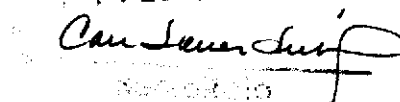
CERTIFICO: Que la anterior Resolución fue adoptada y emitida por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión celebrada el día 25 de enero de 2007 y para uso y conocimiento general, archivo en autos y le notifico a las partes la presente, bajo mi firma y sello oficial de esta Junta de Planificación en San Juan, Puerto Rico, hoy **31 ENE 2007**


Carmen Torres Meléndez
Secretaria

 Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Certifico que esta
es copia fiel y exacta
del documento original
y que con el consta,
fecha 11 de febrero de
2008.

7 FEB 2008


Secretaria

 Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
LA FORTALEZA
SAN JUAN, PUERTO RICO**

Boletín Administrativo Núm.: OE-2007-15

**ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE
ASOCIADO DE PUERTO RICO PARA APROBAR EL PLAN DE
DESARROLLO INTEGRAL Y USOS DEL TERRENO DEL DISTRITO
DE PLANIFICACIÓN ESPECIAL DEL CAÑO MARTÍN PEÑA**

- POR CUANTO:** La Junta de Planificación está facultada para preparar, adoptar y enmendar planes de usos de terrenos, los cuales entrarán en vigor a partir de su aprobación por el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, conforme el Artículo 14 de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada.
- POR CUANTO:** La Junta de Planificación, mediante una Resolución aprobada el 3 de mayo de 2002 ("Resolución de 2002"), designó como Distrito de Planificación Especial el área comprendida por el Proyecto Estratégico de Rehabilitación del Caño Martín Peña, y delegó en la Autoridad de Carreteras y Transportación el desarrollo de un Plan Especial de Usos del Terreno.
- POR CUANTO:** El Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña ("Distrito") incluye las comunidades de Israel-Birumul, Buena Vista-Hato Rey, Las Monjas, Parada 27, Marina, Buena Vista-Santurce y Barrio Obrero. Su delimitación es la siguiente: en el Norte, Avenida Borinquen entre la Avenida Ponce de León y la Avenida Barbosa, y el Caño Martín Peña entre la Avenida Barbosa y la Laguna San José; en el Sur, Calle Quisqueya entre la Avenida Ponce de León y la Avenida Barbosa, Calle Francia entre la Avenida Barbosa y la Calle Alcaniz, y la Calle Villa Castín entre la Calle Alcaniz y la Quebrada Juan Méndez; en el Oeste, Avenida Ponce de León entre la Calle Quisqueya y la Avenida Borinquen; y en el Este, Avenida Barbosa entre la Avenida Borinquen y el Caño Martín Peña y la Quebrada Juan Méndez.
- POR CUANTO:** Una porción del Distrito coincide con las zonas de influencia de quinientos (500) metros alrededor de las estaciones de Hato Rey y Sagrado Corazón del Tren Urbano, según definidas por el Artículo 2 de la Ley Núm. 207 de 25 de agosto de 2000 ("Ley 207").

POR CUANTO: El Artículo 3 de la Ley Núm. 489 de 24 de septiembre de 2004, conocida como la Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño de Martín Peña ("Ley 489"), establece una política pública de atención prioritaria a la restauración medioambiental del Caño, así como una política pública de rehabilitar y revitalizar las comunidades en sus márgenes, mediante una visión integral del desarrollo unida al apoderamiento comunitario, para lograr una relación saludable entre el medioambiente, la ciudad y las comunidades que le rodean.

POR CUANTO: El Artículo 3 de la Ley 489 indica que el Proyecto Estratégico del Caño Martín Peña tiene los siguientes objetivos, en síntesis: mejorar la calidad de las aguas del Caño; propiciar la rehabilitación del Sistema del Estuario de la Bahía de San Juan; integrar el Caño al Sistema de Transportación Colectiva del Área Metropolitana; mejorar la calidad de vida de las comunidades especiales localizadas a ambos márgenes del Caño; lograr una relación saludable entre la ciudad, las comunidades y el Caño, propiciando el desarrollo de usos urbanos compatibles y el desarrollo económico comunitario.

POR CUANTO: En armonía con la Resolución de 2002, el Artículo 14 de la Ley 489 encomendó a la Autoridad de Carreteras y Transportación la preparación de un Plan Especial de Uso de Terrenos y un Plan de Desarrollo Integral para el Distrito, elaborados con una metodología de planificación participativa y tomando en cuenta las servidumbres de conservación y reservas naturales establecidas en el Distrito; disponiéndose, que ambos Planes podrán incorporarse a un solo documento, requerirán una evaluación favorable de la Junta de Calidad Ambiental, en torno a su cumplimiento con la Ley sobre Política Pública Ambiental, Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004 ("Ley 416"), y requerirán la aprobación final de la Junta de Planificación.

POR CUANTO: El Artículo 14 de la Ley 489 establece que toda autorización, permiso, endoso, consulta de ubicación, variación o excepción a ser emitida en el Distrito por cualquier agencia pública o municipio, incluyendo la Administración de Reglamentos y Permisos, el Municipio de San Juan, el Departamento de Transportación y Obras Públicas, el Departamento de

Recursos Naturales y Ambientales, la Junta de Calidad Ambiental y la Junta de Planificación, deberá otorgarse únicamente cuando sea cónsona con las disposiciones de los Planes de Uso de Terrenos y de Desarrollo Integral del Distrito y al cabo de una consulta con la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña.

POR CUANTO: El Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña ("Plan") es producto de un extenso e intenso proceso de planificación participativa e integra los planteamientos sustantivos que se recibieron durante el proceso de vistas públicas. La elaboración del Plan se llevó a cabo durante un período de dos años, en el cual se celebraron cientos de talleres, mesas redondas, asambleas comunitarias, reuniones, presentaciones, entre otras actividades, para propiciar la participación efectiva, durante todo el proceso de planificación, de los residentes del Distrito, el sector privado y entidades públicas, incluyendo el Municipio de San Juan. En vistas públicas celebradas el 1 y 2 de septiembre de 2004, la Autoridad de Carreteras y Transportación presentó una versión preliminar del Plan, ofreciendo a los organismos gubernamentales, los propietarios de terrenos y la comunidad en general una amplia oportunidad para participar y emitir sus comentarios sobre el mismo. Este proceso de participación pública, sin precedente en Puerto Rico, sienta las bases del desarrollo comunitario que es esencial para construir una metrópolis de primera categoría.

POR CUANTO: La Junta de Calidad Ambiental, mediante la Resolución R-05-27-12 de 28 de julio de 2005 y al tenor de la Ley 416, declaró Ha Lugar la solicitud de Exclusión Categórica solicitada por el Departamento de Transportación y Obras Públicas para el Plan, por constituir éste una acción remediativa dirigida a la restauración y conservación del medio ambiente y por redundar la misma en beneficio para la comunidad.

POR CUANTO: Habiéndose presentado el Plan ante la Junta de Planificación, y con el beneficio de los comentarios y recomendaciones recibidos durante la evaluación de la Junta, ésta adoptó el Plan mediante la Resolución

Núm. JP-2006-PUT-CMP, emitida el 8 de marzo de 2006 y enmendada el 25 de enero de 2007 ("Resolución JP-2006-PUT-CMP").

POR CUANTO: Mediante el Plan, se rehabilitan las comunidades y se mejora la situación medioambiental del Caño, se identifican alternativas de vivienda para las familias que serán realojadas debido a la canalización, y se establecen estrategias para fortalecer el capital social y el desarrollo económico comunitario. Las disposiciones sobre uso del suelo, morfología urbana y espacios públicos adelantan la integración del Distrito a la ciudad y al sistema de transporte colectivo, a la vez que preservan su carácter y propician una relación apropiada entre el medio ambiente urbano y el natural. El Plan propone cambios a los Mapas de Clasificación y Calificación de Suelos del Plan Territorial de San Juan, aprobado el 13 de marzo de 2003.

POR CUANTO: Al igual que otras iniciativas de esta Administración, como las de Ciudad Mayor y Metrópolis del Caribe, el Plan refleja la visión de propiciar espacios urbanos de excelencia mediante una planificación integrada del entorno medioambiental, social, económico e infraestructural, en colaboración con los sectores público, comunitario y privado, a la vez que atiende un área cuya importancia regional responde a la coincidencia de un sistema ecológico sensitivo y productivo con varias comunidades de alta densidad poblacional.

POR CUANTO: Las normas del Plan deben prevalecer sobre cualquier ley, plan o reglamento concerniente al uso del terreno en el Distrito que esté en conflicto con dicho Plan, a menos que la Junta de Planificación disponga lo contrario en consecución del interés general, según dispone el Artículo 14 de la Ley 489.

POR CUANTO: La Resolución JP-2006-PUT-CMP indica que los instrumentos de planificación aplicables al área de coincidencia entre el Distrito y las zonas de influencia de quinientos (500) metros correspondientes a las estaciones de Sagrado Corazón y Hato Rey del Tren Urbano habrán de prepararse al tenor de las normas sustantivas y procesales de la Ley 489, incluyendo su

imperativo de planificación participativa, y en armonía con las disposiciones de la Ley 207.

POR TANTO: YO, ANÍBAL ACEVEDO VILÁ, Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en virtud de los poderes inherentes a mi cargo y de la autoridad que me ha sido conferida por la Constitución y las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por la presente dispongo lo siguiente:

PRIMERO: Se aprueba el Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, adoptado por la Junta de Planificación mediante la Resolución Núm. JP-2006-PUT-CMP, aprobada el 8 de marzo de 2006 y enmendada el 25 de enero de 2007.

SEGUNDO: Esta Orden Ejecutiva tendrá vigencia inmediata.

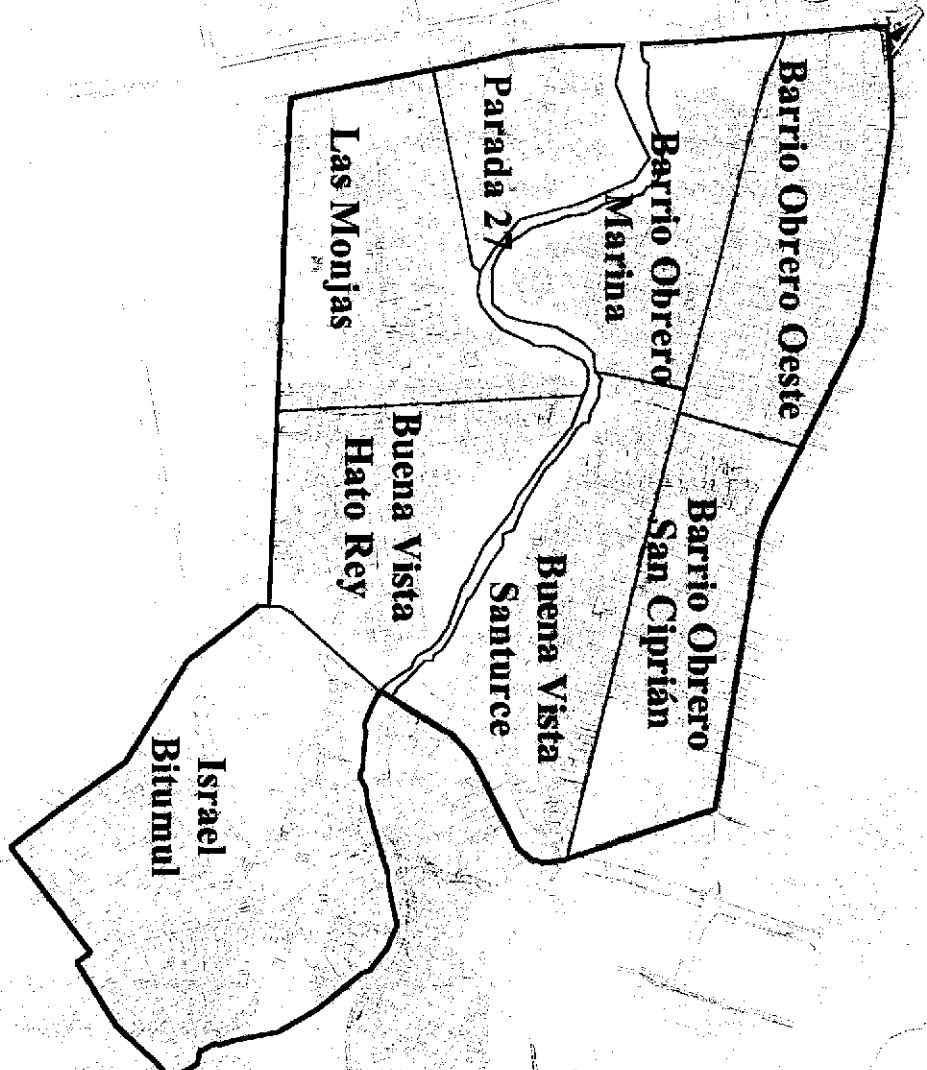
EN TESTIMONIO DE LO CUAL, expido la presente bajo mi firma y hago estampar en ella el Gran Sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en la Ciudad de San Juan, hoy día **11** de mayo de 2007.



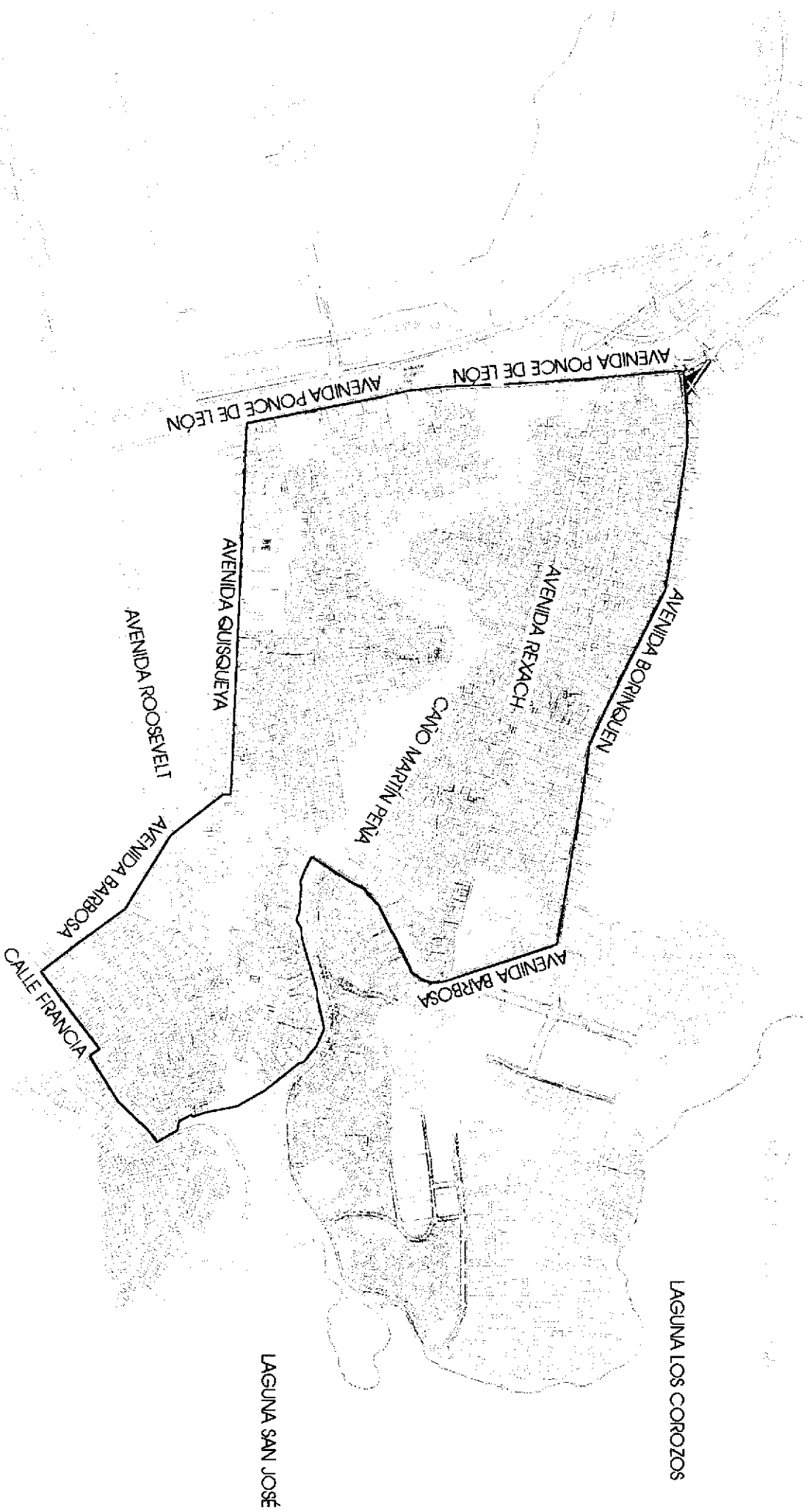

ANÍBAL ACEVEDO VILÁ
Gobernador

Promulgada de acuerdo con la ley, hoy día **15** de mayo de 2007.

FERNANDO J. BONILLA
Secretario de Estado



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



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

Límites del Distrito Especial

Emilio Martínez Arquitectos

Principales:

Arq. Emilio Martínez Cinadevilla

Arquitecta a cargo:

Arq. Sara Rodríguez Torres

Colaboradores:

Sr. Alfonso Nieves / Arq. Gilberto de Jesús

Sa. Alexandra Betancourt / Sr. Edgar Díaz Pagán

Documentación histórica:

Dr. Anibal Sepúlveda

Taller de Planificación Social

Principales:

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

Colaboradores:

Sra. Ellen Seidmen

Plan. Michelle Sugden Castillo

Plan. María T. Rodríguez / Sa. Sulem Echevarría

Lcda. Migdalia Carmona Morales

Ocho Punto Com, Inc.

Principales:

Plan. Mari A. Villariny

Sr. Juan E. Rosario Maldonado

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

Colaboradores:

Sr. Iván Canino

Dr. Lerroy López Morales

Lcdo. Carlos M. Ramírez

Sr. Arnando Nuñez Miranda

Editor

EQUIPO DE PLANIFICACIÓN: Consultores

Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña

Gerente:

Plan. Lyvia N. Rodríguez Del Valle

Sa. Jeannette Santiago Santiago

Coordinador Planificación: Plan. Angel Morales Delgado

Oficina de Participación Sr. Alejandro Cotté Morales, MTS

Ciudadana: Sa. Lumary Soto Nieves, MTS

Sr. Miguel Valentín De León

Sa. Enid Millán Calderón

Departamento de Transportación y Obras Públicas

Secretario

Dr. Fernando E. Fagundo Fagundo, PE

Oficina de Comunicaciones Olga I. Vélez Rolón

Autoridad de Carreteras y Transportación

Director Ejecutivo

Dr. Jack T. Allison Fincher, PE

Oficina de Estudios

Ing. Irma M. García

Ambientales:

Ing. Alfonso Vargas Román

Otros consultores

Ambiente e infraestructura

CMA – UNIPRO

Censo 2002

Estudios Técnicos Inc.

Planificación y ambiente

Plan. Félix I. Aponte Ortiz

Fideicomiso de la Tierra

G. Navas y Asociados

Relaciones públicas

Marchand ICS Group

EQUIPO DE PLANIFICACIÓN:

Colaboradores

Grupo de las Ocho Comunidades

Asociación Buena Vista Florece Inc.
 Asociación Damas Salesianas, Inc.
 Asociación de Inmigrantes para un Mejor Futuro, Inc.
 Asociación Pro Bienestar Parada 27, Inc.
 Barrio Obrero Trabajo, Inc.
 Coalición Martín Peña en Acción, Inc
 Consejo Vecinal Pro Desarrollo de la Península de Cantera, Inc.
 Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas Israel y Bitumul
 Junta de Acción Comunitaria de Bitumul
 Junta de Residentes de Buena Vista Santurce
 Las Monjas Renace Inc.
 Our Big Future, Inc.
 Residentes Unidos por Barrio Obrero Marina, Inc.

Otras organizaciones de base comunitaria

Asociación de Residentes de Villas El Paraíso
 Refugiando Nuestra Comunidad Comité Pro Mejoras Buena Vista Inc.
 Tacuafán, Centro Cultural Afroantillano Arturo Alfonso Schomberg

Sector público

Tu Propia Comunidad
 Las Monjas Community Board
 AAFFET
 Administración de Terrenos
 Administración para el Desarrollo y Mejoramiento de la Vivienda
 Agencia de Protección Ambiental de los EE.UU.
 Autoridad de Acueductos y Alcantarillados
 Autoridad de Carreteras y Transportación
 Autoridad de Desperdicios Sólidos
 Autoridad de Energía Eléctrica
 Autoridad de Puertos
 Banco de la Vivienda
 COFECC
 Compañía de Fomento Industrial
 Compañía de Parques Nacionales
 Compañía de Turismo
 Compañía para el Desarrollo de la Península de Cantera Inc.
 Consejo Asesor sobre Asuntos Ambientales
 Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los EE.UU.
 Departamento de Agricultura

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

Departamento de Recursos Naturales y Ambiente	Servicio Federal de Pesca y Vida Silvestre
Departamento de Transportación y Obras Públicas	Servicio Federal de Geología
Departamento del Trabajo	Tren Urbano
Departamento de la Vivienda	Universidad de Puerto Rico
Directoría de Desarrollo Comunitario	Sector privado
Directoría de Urbanismo	Advanced Research
Fomento Comercial	Alianza Puertorriqueña contra la Pobreza
Fomento Cooperativo	AC and Associates
Hon. Luis Raúl Torres	Andrés Mignucci Arquitectos
Hon. Margarita Ostolaza Bey	Banco Popular de Puerto Rico
Hon. Francisco Junior González	Caribbean Temporary Services
Hon. José Ortiz Daliot	Carimar Inc.
Oficina del Comisionado Residente en Washington	Casa Pueblo de Adjuntas
Oficina Estatal de Conservación Histórica	Centro para la Nueva Economía
Oficina para el Financiamiento Socioeconómico y la Autogestión de las Comunidades	Citibank
Oficina para el Mejoramiento de las Escuelas Públicas	GC Reciclaje, Inc. PT
Instituto de Cultura Puertorriqueña	Corporación para el Desarrollo del Viejo San Juan
Junta de Calidad Ambiental	COFECC
Junta de Planificación	Doral Bank
Municipio de San Juan	Elio F. Martínez Joffe Arquitecto
	Fundación Comunitaria de Puerto Rico

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

Fundación Enrique Martí Coll

G. Management Corporation

Interlink

Las Flores Metalarte, Inc.

Liga de Cooperativas

Lockwood Financial Advisors

McCloskey, Mullet & Bonin

Marvel & Marchand Arquitectos

Neighborhood Reinvestment Corporation

Popular Mortgage

Programa del Estuario de la Bahía de San Juan

San Juan Board of Realtors

Small Business Development Network

Tienda Juan del Pueblo

Universidad Interamericana

Universidad Metropolitana

Universidad del Sagrado Corazón

URS-Caribe

Conferenciantes invitados a talleres con la comunidad

Ing. Alexis Massol, Casa Pueblo de Adjuntas

Dr. Carlos Padín, UMET

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

Comité de Realjojo del Consejo Vecinal Pro
Desarrollo de la Península de Cantera

Sr. Enrique Vélez, ADMVI

Dr. Francisco Jordán, UPR

Ing. Jorge Rivera Jiménez, Depto. Vivienda

Sr. Julio Henríquez, Dudley St. Initiative

Dra. Lilliana Cotto, UPR

Lcdo. Luis Muñiz Argüelles, UPR

Sra. Mabel Román, Península de Cantera

Lcda. María Hernández

Sr. Nelson Santos, Proyecto PUEDES

Sr. José Santiago Reillo, Península de Cantera

Arq. Robert Alsina, Municipio de San Juan

Plan. Sylvia Abadía, Junta de Planificación

Sr. Tubal Padilla, Neighborhood Reinvestment
Corporation

Otros Colaboradores:

Arq. Annette Ramos

Arq. César López López

Plan. Deepak Lamba

Arq. Jennifer Lugo

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

Arq. José R. Ramírez

Arq. Magdalena Campo

Arq. Ricardo Medina

Plan. Rommel Alfonseca

Plan. Luz Celenia Castellanos

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

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

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

TEMA	PÁGINA	TEMA	Indice General PÁGINA
Viviendas de reemplazo Financiación	VI.2-20	Red vial/ Parcelación/ Paisaje urbano Intervención a corto plazo Intervención a mediano plazo Intervención a largo plazo Condición propuesta Condición propuesta	VI.4-10 VI.4-12 VI.4-14 VI.4-16 VI.4-17
ESTRATEGIAS DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO Los problemas identificados Potencialidades, recursos y oportunidades Estrategias de desarrollo con apoyo de la entidad rectora	VI.2-21 VI.2-21 VI.2-22 VI.2-22		
VI.3 BARRIO OBRERO MARINA	VI.3-1	ESTRATEGIA DE VIVIENDA POR COMUNIDAD Oportunidades y recursos Condiciones limitantes Realojo Viviendas de reemplazo Financiación	VI.4-18 VI.4-18 VI.4-18 VI.4-18 VI.4-19 VI.4-19
ESTRATEGIA FÍSICO- ESPACIAL Intervenciones Básicas Requeridas Plan de usos del terreno Red vial/ Parcelación/ Paisaje urbano Intervención a corto plazo Intervención a mediano plazo Intervención a largo plazo	VI.3-2 VI.3-4 VI.3-5 VI.3-7 VI.3-10 VI.3-12 VI.3-14	ESTRATEGIAS DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO Los problemas identificados Potencialidades, recursos y oportunidades Estrategias de desarrollo con apoyo de la entidad rectora	VI.4-20 VI.4-20 VI.4-20 VI.4-22
ESTRATEGIA DE VIVIENDA POR COMUNIDAD Oportunidades y recursos Condiciones limitantes Realojo Viviendas de reemplazo Financiación	VI.3-16 VI.3-16 VI.3-16 VI.3-16 VI.3-16 VI.3-17	VI.5 PARADA 27	VI.5-1
ESTRATEGIAS DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO Los problemas identificados Potencialidades, recursos y oportunidades Estrategias de desarrollo con apoyo de la entidad rectora	VI.3-18 VI.3-18 VI.3-19 VI.3-19	ESTRATEGIA FÍSICO- ESPACIAL Intervenciones Básicas Requeridas Plan de usos del terreno Red vial/ Parcelación/ Paisaje urbano Intervención a corto plazo Intervención a mediano plazo Intervención a largo plazo Cortes de calle	VI.5-2 VI.5-4 VI.5-5 VI.5-7 VI.5-10 VI.5-12 VI.5-13 VI.5-14
VI.4 BUENA VISTA SANTURCE	VI.4-1	ESTRATEGIA DE VIVIENDA POR COMUNIDAD Oportunidades y recursos Condiciones limitantes Realojo Viviendas de reemplazo	VI.5-17 VI.5-17 VI.5-17 VI.5-17 VI.5-18
ESTRATEGIA FÍSICO- ESPACIAL Intervenciones Básicas Requeridas Plan de usos del terreno	VI.4-2 VI.4-4 VI.4-5 VI.4-7		

Índice General

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

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

TEMA	PÁGINA	TEMA	Indice General
			PÁGINA

IV VISION, METAS Y POLÍTICAS RECTORAS

A. METAS Y POLÍTICAS RECTORAS MEDULARES

Ambiental

Socio-económico

Institucional

Movilidad, transporte, desarrollo turístico

B. METAS Y POLÍTICAS RECTORAS ESPECÍFICAS

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

Metas y políticas sobre ambiente

Metas y políticas sobre infraestructura

Metas y políticas sobre urbanismo

Metas y políticas sobre transporte

Metas y políticas sobre vivienda

Metas y políticas sobre desarrollo socioeconómico

Políticas en torno al apoderamiento comunitario y alianzas estratégicas

IV.2
IV.2
IV.2
IV.2
IV.2
IV.3
IV.3
IV.4
IV.5
IV.5
IV.7
IV.7
IV.9
IV.12

B.

Reemplazo de puentes
ESTRATEGIA DE TRANSPORTACIÓN

Los modos de transportación y la propuesta de reforma urbana

Transporte colectivo

Red Peatonal

Ciclismo

Automóvil privado

Análisis de compatibilidad con el Plan de Transportación de la Región Metropolitana de San Juan

Avenida Rexach

Avenida Barbosa

Paseo del Caño

Calle principal Providencia

Extensión de la avenida FD Roosevelt y Corredor de Transportación Ramal Este

GUÍAS NORMATIVAS DE REFORMA URBANA

USOS

Usos mixtos

Vivienda

Usos institucionales

Dotaciones existentes

Nuevas dotaciones

TPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Escala

Nuevos desarrollos

Tipologías de nuevas edificaciones

Edificios multipisos de usos mixtos

Edificios de uso mixto con arcadas

Edificios de uso mixto con apartamentos

Bloques cerrados de vivienda ("walk-ups")

Vivienda duplex

Casas en hilera

Estacionamientos

CARACTERÍSTICAS DE LA MANZANAS

Tamaño de las manzanas

RED DE ESPACIOS PÚBLICOS

Red vial

Avenidas de importancia regional y local

V.1-16
V.1-17
V.1-18
V.1-18
V.1-18
V.1-23
V.1-24
V.1-24
V.1-24
V.1-25
V.1-27
V.1-27
V.1-28
V.1-28
V.1-28
V.1-28
V.1-31
V.1-32
V.1-32
V.1-33
V.1-33
V.1-34
V.1-34
V.1-34
V.1-34
V.1-34
V.1-34
V.1-34
V.1-34
V.1-35
V.1-35
V.1-35
V.1-36
V.1-36
V.1-40
V.1-40
V.1-42
V.1-44
V.1-46
V.1-46
V.1-48
V.1-48
V.1-48
V.1-48
V.1-48
V.1-48
V.1-48
V.1-49
V.1-49
V.1-52

V ESTRATEGIAS GENERALES DE DESARROLLO

V. ESTRATEGIAS GENERALES

V.1. ASPECTO FÍSICO-ESPACIAL

A. ELEMENTOS PRINCIPALES DE LA ESTRATEGIA FÍSICO-ESPACIAL

ESTRATEGIA AMBIENTAL

Dragado del Caño Martín Peña y franja de conservación

Inundaciones

Suelos

Desperdicios sólidos

INFRAESTRUCTURA

Aleantarrillado sanitario

Sistema de distribución de agua potable

Sistema de alcantarillado pluvial

Energía eléctrica

Comunicaciones

V.1-2
V.1-3
V.1-4
V.1-5
V.1-8
V.1-8
V.1-8
V.1-9
V.1-9
V.1-14
V.1-15
V.1-15
V.1-15
V.1-16

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

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

TEMA	PÁGINA	TEMA	PÁGINA
			Indice General
			PÁGINA
D.			
COSTOS GLOBALES ESTIMADOS DE LA NUEVA VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REALOJO	V.2-32	Empresas de manejo integrado de residuos: recogido y reciclaje, reducción, composta, reuso y disposición del remanente	V.3-10
Fondos de realojo	V.2-33	Mantenimiento de edificios y viviendas	V.3-11
	V.2-34	Actividades económicas dirigidas a proveer servicios básicos	V.3-11
	V.2-34	Negocios vinculados a la actividad turística	V.3-12
	V.2-35	Otros tipos de negocios	V.3-13
D. REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA EN SU SITIO		LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE DESARROLLO ECONÓMICO	V.3-14
Objetivos de la estrategia	V.2-38	COMUNITARIO PROPUESTAS	
Programas de Préstamos y Donativos de Fondos y Materiales	V.2-39	EL EMPLEO	
Programa de Capacitación a las Organizaciones de Base Comunitaria y Liderato Comunitario	V.2-40	Diferencial salarial	V.3-15
Programas de Ayuda Mutua y Esfuerzo Propio	V.2-41	CREACIÓN DE ACTIVOS DE CAPITAL	V.3-15
Programas Técnico y Colaborativo	V.2-41	Cuentas para el desarrollo individual	V.3-16
E. ESTRATEGIA PARA LA PARTICIPACIÓN COMUNITARIA EN EL DESARROLLO Y REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA	V.2-43	Cooperativa de ahorro y crédito	V.3-16
Objetivos de la estrategia		Corporaciones especiales propiedad de trabajadores	V.3-18
Mecanismos de participación ciudadana en el desarrollo de vivienda	V.2-43	Emprendimientos conjuntos	V.3-19
	V.2-43	LA ECONOMÍA INFORMAL	V.3-20
Divulgación y orientación a la comunidad	V.2-44	Acciones propuestas para actividades informales con impacto ambiental a las áreas residenciales del Distrito	V.3-20
Desarrollo y administración de viviendas	V.2-44	Acciones propuestas para actividades informales afectadas por los procesos de realojo	V.3-22
Asistencia técnica y recursos	V.2-45		
V.3. ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO		C. ESTRATEGIAS PARA FOMENTAR EL DESARROLLO DEL CAPITAL SOCIAL EN EL DISTRITO	V.3-22
A. ENFOQUE		FORTALECIMIENTO DE LAS INSTITUCIONES	
Desarrollo económico comunitario	V.3-1	Auditorías de capital social	V.3-23
Capital social	V.3-2	Mecanismos de rendición de cuentas	V.3-23
Instituciones de apoyo	V.3-3	Desarrollo de liderazgo y organización comunitaria	V.3-24
B. ESTRATEGIAS PARA FOMENTAR EL DESARROLLO ECONÓMICO COIMUNITARIO EN EL DISTRITO	V.3-4	Foros de discusión pública	V.3-25
LA ECONOMÍA DEL BARRIO	V.3-5	ATENCIÓN A PROBLEMAS SOCIALES	V.3-25
OPORTUNIDADES DE NEGOCIOS	V.3-5	La cultura y el capital social	V.3-26
Empresas comunitarias de construcción liviana	V.3-8	Bancos de tiempo comunitario	V.3-26
Centro de distribución de provisiones y alimentos	V.3-9	Servicios de orientación y referido	V.3-26
	V.3-9	La nueva escuela comunitaria	V.3-26
		Seguridad	V.3-27
		Servicios de salud preventivos	V.3-27
			V.3-28

TEMA	PÁGINA	TEMA	PÁGINA
Servicios a personas de edad avanzada	V.3-29	Intervención a corto plazo	VI.1-12
Servicios a los inmigrantes	V.3-30	Intervención a mediano plazo	VI.1-14
D. IMPLANTACIÓN POR FASES	V.3-30	Intervención a largo plazo	VI.1-16
ELCORTO PLAZO	V.3-30	Mejoras propuestas a la avenida A	
Desarrollo Económico Comunitario	V.3-31		
Establecimiento del Programa de Desarrollo de Empresas y Capacitación para el Empleo	V.3-31	ESTRATEGIA DE VIVIENDA POR COMUNIDAD	VI.1-18
Empresas comunitarias	V.3-31	Oportunidades y recursos	VI.1-18
Empleo	V.3-32	Condiciones limitantes	VI.1-18
Fideicomiso de Terrenos	V.3-32	Realojo	VI.1-18
Mecanismos de capitalización	V.3-32	Viviendas de reemplazo	VI.1-19
Desarrollo del Capital Social	V.3-32	Financiación	VI.1-19
MEDIANO PLAZO	V.3-34		
Desarrollo Económico Comunitario	V.3-33	ESTRATEGIAS DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONOMICO	VI.1-19
Desarrollo del Capital Social	V.3-34	Los problemas identificados	VI.1-20
LARGO PLAZO	V.3-35	Potencialidades, recursos y oportunidades	VI.1-20
Desarrollo Económico Comunitario	V.3-35	Estrategias de desarrollo con apoyo de la entidad rectora	VI.1-21
Desarrollo del Capital Social	V.3-36		
E. FINANCIACIÓN DE LA ESTRATEGIA	V.3-37	VI.2 BARRIO OBRERO SAN CIPRIÁN	VI.2-1
Fondo para las actividades de desarrollo económico comunitario	V.3-37	ESTRATEGIA FÍSICO- ESPACIAL	VI.2-2
Desarrollo del acervo de capital social	V.3-38	Intervenciones Básicas Requeridas	VI.2-4
Desarrollo de fondos propios	V.3-38	Plan de usos del terreno	VI.2-5
		Red vial/ Parcelación/ Paisaje urbano	VI.2-7
		Intervención a corto plazo	VI.2-10
		Intervención a mediano plazo	VI.2-12
		Intervención a largo plazo	VI.2-14
		Intervención propuesta para el sector San Ciprián	VI.2-16
		Dibujo tridimensional de la intervención propuesta para el sector San Ciprián	VI.2-17
		Urbanización de terrenos alrededor de la escuela Albert Einstein	VI.2-18
VI APLICACIÓN DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LA ESTRATEGIA A LAS COMUNIDADES			
VI. INTRODUCCIÓN	VI-1		
VI.1 BARRIO OBRERO OESTE	VI.1-1		
ESTRATEGIA FÍSICO- ESPACIAL	VI.1-2		
Intervenciones Básicas Requeridas	VI.1-4	ESTRATEGIA DE VIVIENDA POR COMUNIDAD	VI.2-19
Plan de usos del terreno	VI.1-5	Oportunidades y recursos	VI.2-19
Red vial/ Parcelación/ Paisaje urbano	VI.1-7	Condiciones limitantes	VI.2-20
	VI.1-10	Realojo	VI.2-20

TEMA	PÁGINA
EQUIPO DE PLANIFICACIÓN	i
ABREVIATURAS	
I INTRODUCCIÓN	
A. ALCANCE Y CONTENIDO	1.1
PROYECTO ENLACE DEL CAÑO MARTÍN PEÑA	1.4
Itinerario general	1.7
LAS BASES DEL PLAN	1.7
Resolución de la Junta de Planificación	1.7
Los objetivos del Plan	1.7
Los procesos de coordinación	1.8
Delimitación del Distrito Especial	1.8
Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña	1.9
B. METODOLOGÍA	1.9
ENFOQUE	1.9
Enfoque integral e interdisciplinario	1.10
Trabajos relacionados al dragado	1.10
Planificación participativa	1.10
Participación de los residentes del Distrito	1.11
Participación del sector gubernamental en el proceso de planificación	1.12
ELABORACIÓN DEL PLAN	1.14
Las fases de elaboración del Plan	1.14
Los periodos de planificación	1.14
Metodología utilizada por fases	1.15
Diagnóstico	1.15
Prognosis y desarrollo del escenario seleccionado	1.18
II CONTEXTO REGIONAL E HISTÓRICO	

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

TEMA	PÁGINA	TEMA	Indice General PÁGINA
ESTRATEGIA DE VIVIENDA POR COMUNIDAD		VIII PROGRAMA DE ACTUACIÓN	VIII-1
Oportunidades y recursos	VI.8-19	Instituciones responsables por la implantación	VIII-8
Condiciones limitantes	VI.8-19	Estimado de costos	VIII-10
Lugar de preferencia de los Hogares en caso de ser realojados	VI.8-20	Impacto económico de la inversión	VIII-15
Impacto de realojo	VI.8-20		
Opciones de Realojo	VI.8-20	IX INDICADORES	
Financiación	VI.8-20		
ESTRATEGIAS DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO		IX. INDICADORES	X-1
Los problemas identificados	VI.8-22		
Potencialidades, recursos y oportunidades	VI.8-22	GLOSARIO	
Estrategias de desarrollo con apoyo de la entidad rectora	VI.8-23	BIBLIOGRAFÍA	
VII INSTRUMENTOS DE IMPLANTACIÓN			
A. LA CORPORACIÓN DEL PROYECTO ENLACE DEL CAÑO MARTÍN PEÑA	VII.3		
Facultades de la Corporación y mecanismos para apoyar la implantación del Plan	VII.6		
Junta de Directores	VII.7		
ESTRUCTURA SUGERIDA	VII.9		
Oficina de Participación Ciudadana	VII.9		
Programas bajo la Corporación	VII.10		
Programa de Ambiente y Urbanismo	VII.10		
Programa de Vivienda	VII.11		
Centro de Desarrollo Comunitario	VII.12		
B. FIDEICOMISO DE LA TIERRA DEL CAÑO MARTÍN PEÑA	VII.13		
Los terrenos del Fideicomiso	VII.14		
Atendiendo el problema de titularidad	VII.14		
Evitando el desplazamiento involuntario	VII.14		
Diversificando fuentes de ingreso	VII.14		
Asuntos a atender	VII.15		

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

FIGUR A	TITULO	PÁGINA
I	INTRODUCCIÓN	
I.1	Proceso de Planificación	I.13
II	CONTEXTO REGIONAL E HISTÓRICO	
II.1	Caño Martín Peña: unidades de vivienda alquiladas	II.41
II.2	Distrito de Planificación Caño Martín Peña y San Juan: Porcentaje de unidades de viviendas ocupadas por dueños sin hipotecas	II.41
II.3	Distrito de Planificación Caño Martín Peña y San Juan: Porcentaje de unidades de viviendas ocupadas por dueños	II.42
II.4	Distrito de Planificación Caño Martín Peña y San Juan: Porcentaje de unidades de viviendas vacantes	II.42
III	ELEMENTOS PRINCIPALES DEL DIAGNÓSTICO	
III.1	Topografía del Distrito	III.4
III.2	Zona inundable existente: eventos de 100 años	III.5
III.3	Zona susceptible a inundaciones	III.6
III.4	Troncales sanitarias y sistemas que descargan directamente al Caño: Área Norte del Distrito	III.12
III.5	Troncales sanitarias y sistemas que descargan directamente al Caño: Área Sur del Distrito	III.13
III.6	Alcantarillado pluvial: Área Norte del Distrito	III.14

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

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

Índice General

FIGURA	TÍTULO	PÁGINA	FIGURA	TÍTULO	PÁGINA
V.1-21	Intervenciones propuestas en la red vial del Distrito	V.1-51	V.1-37	Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan: Clasificación y calificación de suelos	V.1-89
V.1-22	Categorías de calles propuestas	V.1-52	V.1-38	Cambios propuestos en la zonificación del Distrito	V.1-99
V.1-23	Avenida de importancia regional: Ponce de León	V.1-54	V.1-39	Zona SREP (Suelo Rústico Especialmente Protegido)	V.1-100
V.1-24	Avenida de importancia regional: Barbosa	V.1-56	V.1-40	Zona TU (Distrito Sobrepuesto del Tren Urbano)	V.1-101
V.1-25	Avenidas de importancia local	V.1-60	V.1-41	Parcelas receptoras del Programa TDD	V.1-102
V.1-26	Vías de importancia comunitaria: Bulevar	V.1-62	V.1-42	Zona ZE (Distrito sobrepuesto de Zona Escolar)	V.1-104
V.1-27	Vías de importancia comunitaria: calles de segundo orden	V.1-64	V.1-43	Zona CPN propuesta (Conservación del Patrimonio Natural)	V.1-105
V.1-28	Vías de importancia comunitaria: avenida A	V.1-66	V.1-44	Zonas C-2, C-3 y DD existentes	V.1-106
V.1-29	Calles de tercer orden	V.1-68	V.1-45	Zonas C-3, R-4 y DD propuestas	V.1-107
V.1-30	Paseo del Caño norte y sur	V.1-72	V.1-46	Zonas DV y DT existentes	V.1-108
V.1-31	Paisaje urbano existente	V.1-76	V.1-47	Cambios propuestos en zonas DV y DT	V.1-109
V.1-32	Red peatonal y plazas propuestas	V.1-77	V.1-48	Zonas ZU-R2, ZU-G1 y ZU-G3 propuestas	V.1-111
V.1-33	Ejemplos de plazas propuestas	V.1-78	V.1-49	Zonificación DE y ZU-P existentes	V.1-112
V.1-34	Luminarias propuestas en comunidades al norte del Caño	V.1-83	V.1-50	Cambios propuestos en zonificación ZU-P	V.1-113
V.1-35	Mobiliario urbano propuesto en comunidades al sur del Caño	V.1-84	V.1-51	Zonificación ZU-EA, ZU-R4 y ZU-I1 existentes	V.1-114
V.1-36	Mobiliario urbano propuesto para el Paseo del Caño	V.1-85	V.1-52	Zonas ZU-EA, IE-5 y ZU-G3 propuestas	V.1-115

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

FIGURA	TÍTULO	PÁGINA	FIGURA	TÍTULO	PÁGINA
V.1-53	Zonas de intervención especial existentes	V.1-116			
V.1-54	Zonas de edificabilidad existentes	V.1-117			
V.2	DESARROLLO DE VIVIENDA				
V.2-1	Tipo de vivienda preferida, primera opción	V.2-9	VI.1-4	Plan de calles y parcelas - Barrio Obrero Oeste	VI.1-8
V.2-2	Tipo de vivienda preferida, segunda opción	V.2-9	VI.1-5	Paisaje urbano- Barrio Obrero Oeste	VI.1-9
V.2-3	"El Combo"	V.2-19	VI.1-6	Intervención a corto plazo - Barrio Obrero Oeste	VI.1-11
V.2-4	Vivienda y comercio	V.2-19	VI.1-7	Intervención a mediano plazo - Barrio Obrero Oeste	VI.1-13
V.2-5	Estrategias para el desarrollo de nueva vivienda	V.2-24	VI.1-8	Intervención a largo plazo - Barrio Obrero Oeste	VI.1-15
V.2-6	Resumen de los estimados de las unidades de vivienda y los costos totales de la estrategia de vivienda nueva y vivienda rehabilitada a corto, mediano y largo plazo	V.2-38	VI.1-9	Propuesta avenida A - Barrio Obrero Oeste	VI.1-16
V.3	DESARROLLO SOCIOECONÓMICO				
V.3-1	Utilización Múltiple de Proyectos	V.3-6	VI.2-2	Plan de usos del terreno - Barrio Obrero San Ciprián	VI.2-5
V.3-2	Oportunidades para crear empresas comunitarias	V.3-9	VI.2-3	Obra pública/ Red vial - Barrio Obrero San Ciprián	VI.2-6
V.3-3	Localización de las actividades de desarrollo económico en el Distrito	V.3-14	VI.2-4	Plan de calles y parcelas - Barrio Obrero San Ciprián	VI.2-8
VI	APLICACIÓN DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LA ESTRATEGIA A LAS COMUNIDADES				
VI.1-1	Condición existente y conceptos generales de la estrategia- Barrio Obrero Oeste	VI.1-3	VI.2-5	Paisaje urbano- Barrio Obrero San Ciprián	VI.2-9
			VI.2-6	Intervención a corto plazo - Barrio Obrero San Ciprián	VI.2-11
			VI.2-7	Intervención a mediano plazo - Barrio Obrero San Ciprián	VI.2-13
			VI.2-8	Intervención a largo plazo - Barrio Obrero San Ciprián	VI.2-15

Índice General

Índice General		Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña			
FIGURA	TÍTULO	PÁGINA	FIGURA	TÍTULO	PÁGINA
VI.2-9	Intervención propuesta para el sector San Ciprián	VI.2-16	VI.4-5	Paisaje urbano- Buena Vista Santurce	VI.4-9
VI.2-10	Dibujo tridimensional de intervención propuesta para el sector San Ciprián	VI.2-17	VI.4-6	Intervención a corto plazo - Buena Vista Santurce	VI.4-11
VI.2-11	Urbanización de terrenos alrededor de la escuela Albert Einstein	VI.2-18	VI.4-7	Intervención a mediano plazo - Buena Vista Santurce	VI.4-13
VI.3-1	Condición existente y conceptos generales de la estrategia - Barrio Obrero Marina	VI.3-3	VI.4-8	Intervención a largo plazo - Buena Vista Santurce	VI.4-15
VI.3-2	Plan de usos del terreno - Barrio Obrero Marina	VI.3-5	VI.4-9	Condición propuesta calle diagonal	VI.4-16
VI.3-3	Obra pública/ Red vial - Barrio Obrero Marina	VI.3-6	VI.4-10	Reorganización propuesta - Buena Vista Santurce	VI.4-17
VI.3-4	Plan de calles y parcelas - Barrio Obrero Marina	VI.3-8	VI.5-1	Condición existente y conceptos generales de la estrategia – Parada 27	VI.5-3
VI.3-5	Paisaje urbano - Barrio Obrero Marina	VI.3-9	VI.5-2	Plan de usos del terreno - Parada 27	VI.5-5
VI.3-6	Intervención a corto plazo - Barrio Obrero Marina	VI.3-11	VI.5-3	Obra pública/ Red vial - Parada 27	VI.5-6
VI.3-7	Intervención a mediano plazo - Barrio Obrero Marina	VI.3-13	VI.5-4	Plan de calles y parcelas - Parada 27	VI.5-8
VI.3-8	Intervención a largo plazo - Barrio Obrero Marina	VI.3-15	VI.5-5	Paisaje urbano- Parada 27	VI.5-9
VI.4-1	Condición existente y conceptos generales de la estrategia – Buena Vista Santurce	VI.4-3	VI.5-6	Intervención a corto plazo - Parada 27	VI.5-11
VI.4-2	Plan de usos del terreno - Buena Vista Santurce	VI.4-5	VI.5-7	Intervención a mediano plazo - Parada 27	VI.5-12
VI.4-3	Obra pública/ Red vial - Buena Vista Santurce	VI.4-6	VI.5-8	Intervención a largo plazo - Parada 27	VI.5-13
VI.4-4	Plan de calles y parcelas - Buena Vista Santurce	VI.4-8	VI.5-9	Cortes de calles - Parada 27	VI.5-15
			VI.6-1	Condición existente y conceptos generales de la estrategia – Las Monjas	VI.6-3

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

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

VIII PROGRAMA DE ACTUACIÓN

VIII.1-1 Porcentaje del estimado total de costos a invertir por categoría VIII.-13

VIII.1-2 Porcentaje del estimado total de costos a invertir por etapa VIII.-13

IX INDICADORES

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

INDICE GENERAL:

Tablas

Índice General

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

TABLA	TÍTULO	PÁGINA	TABLA	TÍTULO	PÁGINA
V.3-2	Fuentes de financiación para las Actividades Empresariales	V.3-44	VIII.5	Impacto económico total de la inversión asociada a las intervenciones básicas requeridas	VIII-17
V.3-3	Fuentes de fondos en fundaciones e iglesias	V.3-45	VIII.6	Impacto económico de la inversión asociada a las intervenciones básicas requeridas, a corto plazo (1 a 5 años)	VIII-18
VI	APLICACIÓN DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LA ESTRATEGIA A LAS COMUNIDADES		VIII.7	Impacto económico de la inversión asociada a las intervenciones básicas requeridas, a mediano plazo (5 a 10 años)	VIII-19
VI.1.1	Barrio Obrero Oeste: Intervenciones básicas requeridas	VI.1-4	VIII.8	Impacto económico de la inversión asociada a las intervenciones básicas requeridas, a largo plazo (10 a 15 años)	VIII-20
VI.2.1	Barrio Obrero San Ciprián: Intervenciones básicas requeridas	VI.2-4	VIII.9	Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa: Barrio Obrero Oeste	VIII-23
VI.3.1	Barrio Obrero Marina: Intervenciones básicas requeridas	VI.3-4	VIII.10	Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa: Barrio Obrero San Ciprián	VIII-24
VI.4.1	Buena Vista Santurce: Intervenciones básicas requeridas	VI.4-4	VIII.11	Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa: Barrio Obrero Marina	VIII-26
VI.5.1	Parada 27: Intervenciones básicas requeridas	VI.5-4	VIII.12	Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa: Buena Vista Santurce	VIII-27
VI.6.1	Las Monjas: Intervenciones básicas requeridas	VI.6-4	VIII.13	Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa: Parada 27	VIII-29
VI.7.1	Buena Vista Hato Rey: Intervenciones básicas requeridas	VI.7-4	VIII.14	Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa: Las Monjas	VIII-31
VI.8.1	Israel-Bitumul: Intervenciones básicas requeridas	VI.8-4	VIII.15	Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa: Buena Vista Hato Rey	VIII-33
VIII	PROGRAMA DE ACTUACIÓN		VIII.16	Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa: Israel-Bitumul	VIII-36
VIII.1	Costos Unitarios	VIII-3	VIII.17	Desarrollo de vivienda: Programas e intervenciones básicas requeridas a corto	VIII-37
VIII.2	Supuestos metodológicos para el cálculo de los impactos macroeconómicos	VIII-6			
VIII.3	Estimado de costos para las intervenciones básicas requeridas en el Distrito	VIII-12			
VIII.4	Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por comunidad	VIII-14			

plazo

VIII.18 Algunos programas de desarrollo social y económico a corto plazo -
Responsables, colaboradores potenciales y fuentes potenciales de
financiación VII.42

IX INDICADORES

IX-1 Indicadores de desarrollo físico-espacial IX-4

IX-2 Indicadores de desarrollo de vivienda IX-7

IX-3 Indicadores de desarrollo económico IX-12

ABREVIATURAS:

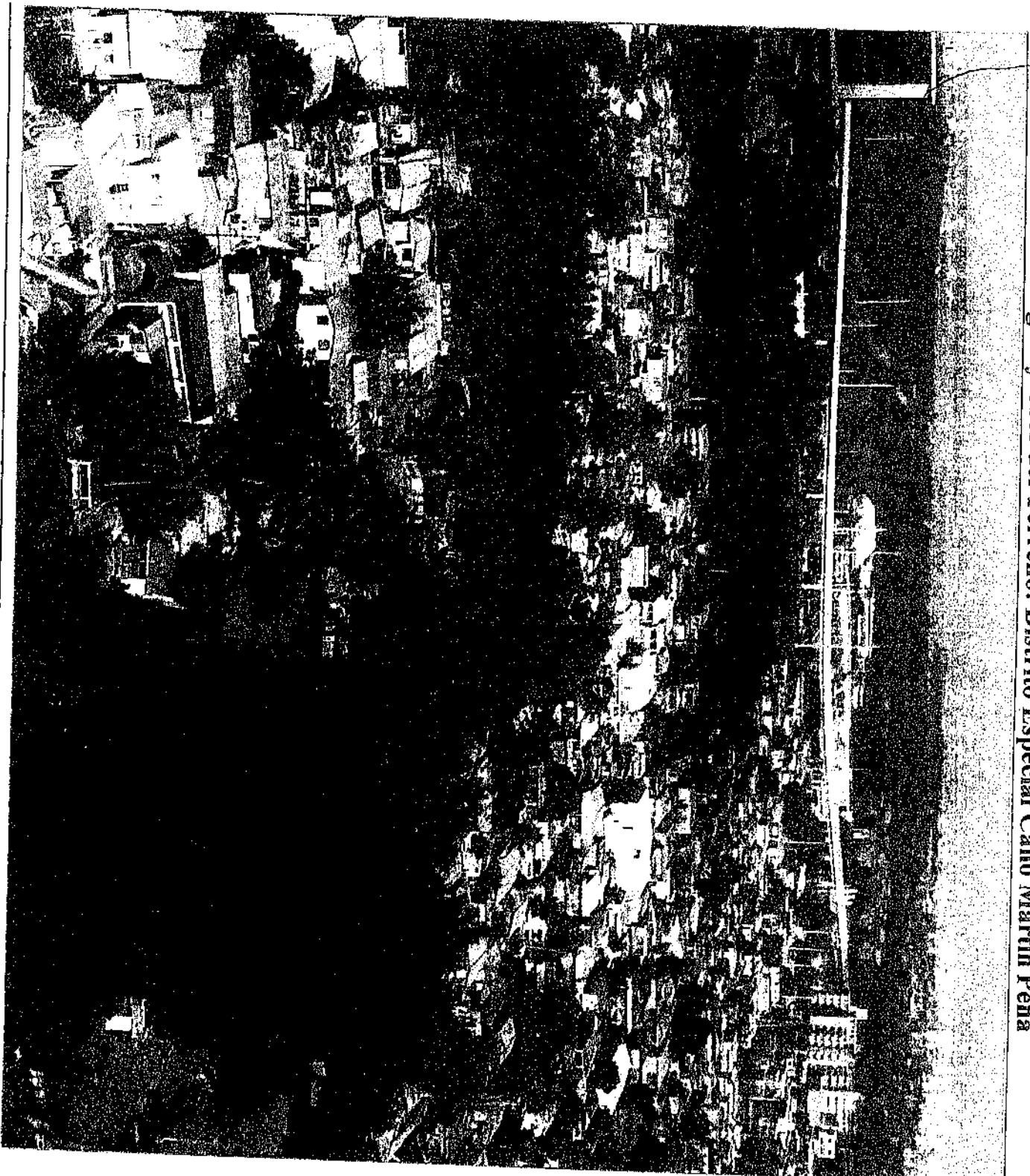
AAA	Autoridad de Acueductos y Alcantarillados
AAFET	Administración para el Adiestramiento de Futuros Empresarios y Trabajadores
ACT	Autoridad de Carreteras y Transportación
ADMV	Administración de Mejoras y Desarrollo de la Vivienda
ADSEF	Administración de Desarrollo Socioeconómico de la Familia
AEE	Autoridad de Energía Eléctrica
AEMED	Agencia Estatal para el Manejo de Emergencias y Desastres
AFC	Administración de Fomento Cooperativo
AFV	Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda
AL	Asamblea Legislativa
AMA	Autoridad Metropolitana de Autobuses
APRCP	Alianza Puertorriqueña Contra la Pobreza
ARE	Ámbito de Reordenamiento Urbano
ATI	Alternativa de Transporte Integrado
ARPE	Administración de Reglamentos y Permisos
C-1	Comercial local
C-2	Comercial central intermedio
C-3	Comercial central
CAFTA	Tratado de Libre Comercio de Centroamérica
CDBG	<i>Community Development Block Grant</i>
CDHOR	Consejo de Desarrollo Ocupacional
CADI	Cuentas de Ahorro y Desarrollo Individual o <i>Individual Development Accounts (IDAs)</i>
CEDECOM	Centro de Desarrollo Comunitario
CHDO	<i>Community Housing Development Organization</i> (Organización Comunitaria para el Desarrollo de Viviendas)
CL	Comercial liviano
CO	Comercial de oficina
COFECC	Corporación para el Fomento Económico de la Ciudad Capital
CPN	Conservación del Patrimonio Natural

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

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

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

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



I. INTRODUCCIÓN

I. INTRODUCCIÓN

A. ALCANCE Y CONTENIDO

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

El Distrito de Planificación Especial está ubicado en el corazón del Área Metropolitana de San Juan, en los márgenes de la mitad este del Caño Martín Peña. El

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

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

de alcantarillado pluvial, exponiendo a los residentes del Distrito a las aguas contaminadas.

Las siete comunidades que componen el Distrito Especial de Planificación son: al norte, Barrio Obrero Marina, Buena Vista Santurce y Barrio Obrero; y al sur, Parada 27, Las Monjas, Buena Vista Hato Rey e Israel- Bitumal.¹ Según el Censo Federal de 2000, el Distrito tiene una población de 19,876 personas, y una densidad poblacional promedio de 28,300 habitantes por milla cuadrada, convirtiéndolo en uno de los lugares de mayor densidad poblacional en Puerto Rico. A pesar de que tanto su tasa de participación laboral como sus niveles de empleo son superiores al resto de Puerto Rico, los ingresos de estas familias se encuentran bajo los niveles de pobreza en mayor proporción que los residentes de San Juan y que el resto de la isla.

¹ A pesar de que la Península de Cantera es una de las ocho comunidades que ocupan los márgenes del Caño, ésta no forma parte del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña ya que cuenta con un Plan de Desarrollo Integral desde el 1995.

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

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

Por más de cuarenta años, han desfilado propuestas dirigidas a sanear para otros el Caño Martín Peña y a desarrollar las tierras que ocupan las comunidades del Distrito. En contraste con iniciativas

anteriores, este Plan Especial es el resultado de un intenso proceso de planificación participativa.

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

Este Plan persigue frenar las tendencias que conduzcan a un proceso de «gentrificación» o desplazamiento de las comunidades históricas por efectos del mercado, que puedan desatarse como resultado de la inversión pública en las mejoras del Distrito. Igualmente, busca incrementar el ingreso

viabilizando mecanismos efectivos de capitalización comunitaria y de participación de la fuerza laboral en la actividad económica como dueños de empresas y como empleados mejor remunerados, con acceso a seguridad social.

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

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

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

Este Plan del Distrito constituye una guía general para enfrentar el proceso de cambio que se generará a partir de la realización de las actividades

necesarias para restaurar la capacidad hidráulica del Caño Martín Peña y mitigar los problemas de inundación que afectan las comunidades en su entorno.

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

EL PROYECTO ENLACE DEL CAÑO MARTÍN PEÑA

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

La Autoridad de Carreteras y Transportación se convirtió en la agencia líder del desarrollo del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña. Durante el proceso,

estableció la importancia de mantener un enfoque interdisciplinario, participativo y de desarrollo integral, incorporando como parte esencial del proyecto la rehabilitación en sitio de las comunidades aledañas a este cuerpo de agua.

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

El Proyecto ENLACE promueve la conciliación, integración y el enlace entre las comunidades en ambos márgenes del Caño, entre estas comunidades y la ciudad, entre el medio ambiente urbano y el medio ambiente natural, entre las estrategias de desarrollo físico espacial, de vivienda y socioeconómicas, y entre los actores sociales que las

implantarán. De ahí surge su nombre. Así, mediante el Proyecto ENLACE, la Autoridad coordina tanto la elaboración e implantación de este Plan del Distrito, como el dragado y recuperación del Caño Martín Peña.

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

El Proyecto ENLACE tiene los siguientes siete componentes principales:

1- Planificación y cumplimiento con la política ambiental:

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

y estrategias que guiarán la implantación del Proyecto ENLACE.

Este componente incluye además todas las acciones contenidas en este Plan del Distrito que requieran el cumplimiento con el análisis de impacto ambiental requerido por la Ley Núm. 9 del 18 de junio de 1970, de Política Pública Ambiental de Puerto Rico. Aquellas acciones que se desarrollen parcial o totalmente con fondos federales, o que tengan impacto sobre cuerpos de agua bajo jurisdicción del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos de Norteamérica, deben cumplir además con las disposiciones correspondientes de análisis de impacto ambiental del *National Environmental Policy Act* (NEPA).

La rehabilitación del Caño Martín Peña mediante de su dragado y canalización es la acción de mayor envergadura y de potencial de impacto ambiental del Proyecto ENLACE. La Autoridad de Carreteras y Transportación dispuso que para esta acción, se requiere una Declaración de Impacto Ambiental

(DIA), tanto en cumplimiento con la Ley Núm. 9 como con NEPA. El proceso de planificación ambiental para el dragado del Caño y los componentes asociados, se encuentra en progreso, y se desarrolla en colaboración con el Cuerpo de Ingenieros. En la DIA se analizará para cada alternativa considerada el carácter, magnitud, significado, duración, posibles riesgos e implicaciones de los impactos ambientales atribuidos a la acción propuesta, las alternativas para prevenir y evitar los impactos negativos, además de las medidas de mitigación para aquellas actividades cuyos efectos negativos no se puedan evitar.

2- Vivienda y realojo:

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

las estrategias que se proponen en este Plan del Distrito.

3- Infraestructura:

Antes de dragar el Caño, hay que reemplazar o reubicar algunas instalaciones de infraestructura que interfirieran con esta acción. Además, para hacer viable la reforma urbana del sector, y para atender los problemas de degradación ambiental y precariedad de la vivienda, se requiere trabajar con la infraestructura del Distrito. Una de las acciones más significativas es proveer un sistema de alcantarillado sanitario a aquellas comunidades que carecen del mismo.

4- Desarrollo urbano

El Proyecto ENLACE trabaja, además, con la configuración del espacio público en el Distrito y con articular la relación entre el Distrito y el Área Metropolitana de San Juan. Para atender la necesidad de proveer una servidumbre de paso para la infraestructura, y de proveer nueva vivienda, se interviene con la red vial y la configuración de

manzanas en las comunidades. Se proveen también espacios de calidad para la recreación. Las estrategias generales y específicas de desarrollo urbano y uso de suelos se esbozan en este Plan.

5.- Dragado y canalización del Caño:

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

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

6- Participación Ciudadana

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

El Proyecto ENLACE ha llevado a cabo más de 700 actividades dirigidas a fomentar la participación y la concienciación ambiental y comunitaria. Esto incluye las actividades de

planificación participativa para la elaboración de este documento, las cuales se describen como parte de la metodología.

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

El Proyecto ENLACE ha trabajado el auspicio y coordinación de actividades y apoyo de parte de agencias gubernamentales, entidades privadas con y sin fines de lucro y de legisladores para proyectos y actividades de las organizaciones comunitarias del Distrito. Por ejemplo, el Comité de

Concienciación Ambiental compuesto por entidades públicas y privadas ha provisto talleres a maestros de escuela en el Distrito relacionados con el Caño y talleres relacionados con el tema de reciclaje. Este comité también ha organizado el “Caño Reggaetón Contest”, el “Caño Reggaetón Tour” y “De Teatro en el Caño”.

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

7- Desarrollo socioeconómico

El Proyecto ENLACE persigue que el desarrollo físico-espacial de las comunidades aledañas al Caño vaya a la par con su desarrollo social y económico. Busca la integración de los residentes en el proceso económico productivo

incrementando significativamente no sólo el ingreso sino la posesión de bienes de capital. También se orienta hacia la creación de las condiciones sociales que viabilicen y estimulen la participación de los residentes en la formulación y toma de decisiones que forjarán su realidad social y económica comunitaria. Las estrategias particulares se discuten en este Plan del Distrito.

Itinerario general

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

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

LAS BASES DEL PLAN

Resolución de la Junta de Planificación

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

I. Introducción

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

Distrito Especial Caño Martín Peña. La Junta definió además los procesos de coordinación a seguir para la elaboración del Plan.

Los objetivos del Plan

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

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

conseguir la intervención de los actuales residentes en las nuevas oportunidades para el empleo, el desarrollo de empresas y el aumento del valor de la tierra que creará la rehabilitación y la reforma del lugar.

3. *Institucional*: Estimular el desarrollo cívico y democrático mediante la participación de los residentes en los procesos de planificación y rehabilitación del área.
4. *Movilidad, transporte, desarrollo turístico*: Favorecer la integración del transporte acuático al sistema de transportación multimedios del Área Metropolitana de San Juan, con propósitos recreativos y de traslado colectivo de un lugar a otro de la ciudad.

Estos objetivos iniciales se han modificado como resultado del proceso de planificación participativa, particularmente en lo relacionado a la transportación. En el Capítulo IV de este documento se esbozan las metas generales del Plan y se recogen las modificaciones señaladas.

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

1. Establecerá los mecanismos para alcanzar los objetivos y estrategias de las disposiciones del Plan sobre el ordenamiento urbano, la protección de los recursos naturales y culturales y el desarrollo socioeconómico de las comunidades, así como los efectos esperados sobre el resto de la ciudad y la región.
2. Las disposiciones del Plan sobre los usos del suelo, la morfología urbana y la escala y continuidad de los espacios públicos reconocerán la conveniencia y el derecho de los peatones a la ciudad.
3. El plan facilitará el acceso por medios no-motorizados a los servicios y a la transportación colectiva, y propiciará el encuentro casual y funcional entre los ciudadanos de diversas condiciones sociales, un espacio defendible y un ambiente seguro y enriquecedor.

Los procesos de coordinación

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

Delimitación del Distrito Especial

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

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

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

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

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

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

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

Esta Ley, firmada por la Gobernadora en septiembre de 2004, es el producto del proceso de planificación llevado a cabo como parte del desarrollo de este Plan Especial. En el Artículo 14, se le da el mandato a la ACT y al DTOP de completar el Plan

Especial de Usos del Terreno y el Plan de Desarrollo Integral para el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, según designado por la Junta de Planificación. Establece que los planes se harán utilizando una metodología de planificación participativa e incluirán las evaluaciones ambientales requeridas por la Ley de Política Pública Ambiental. Establece además términos para la evaluación del documento por parte de la Junta de Planificación y la Junta de Calidad Ambiental.

B. METODOLOGÍA

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

ENFOQUE

Enfoque integral e interdisciplinario

La elaboración de este Plan Especial ha estado marcada por el interés de enfrentar el problema de planificación desde una perspectiva integral del desarrollo. Se persigue que las comunidades alcancen el máximo de sus potencialidades, de sus aspiraciones y de satisfacción de sus necesidades fundamentales, para una vida plena, desde el punto de vista material, emocional y espiritual. El proceso requiere el entendimiento y la intervención concurrente de todos los factores y determinantes que posibilitan una actividad económica robusta y una sana interacción social y convivencia, asegurando la conservación y el mantenimiento del ambiente natural. Estos elementos tienen una manifestación sobre el escenario urbano donde se desarrolla. El espacio físico, a su vez, incide sobre la actividad social, cultural y económica que se genere. Todas las intervenciones propuestas tienen un impacto, una sobre la otra, como en un sistema.

Este enfoque requirió la participación de un equipo de trabajo interdisciplinario, conformado por profesionales sensibles y comprometidos con el mismo. Planificadores, economistas, trabajadores sociales

comunitarios, arquitectos, ingenieros, biólogos, salubristas, arqueólogos, relacionistas públicos, entre muchos otros, trabajaron en el proceso de planificación. El equipo primario de planificación estuvo conformado por tres firmas de consultores, Emilio Martínez

Arquitectos, a cargo de los aspectos físico espaciales; Taller de Planificación Social, a cargo de la estrategia de vivienda y Ocho Punto Com, Inc., a cargo de los aspectos sociales y económicos. Los consultores y el personal del Proyecto ENLACE buscaron apoyo externo de la comunidad, universidades, desarrolladores, empresarios, instituciones financieras, agencias de

gobierno federal, central y municipal, empresarios comunitarios, organizaciones sin fines de lucro, entre otros, en busca de perspectivas que nutrieran el proceso. Al inicio de este documento se reconocen las agencias,

empresas e individuos que generosamente colaboraron con este esfuerzo.

Trabajos relacionados al dragado

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

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

tránsito, los estudios de arqueología terrestre y subacuática y el análisis de los datos del Censo Federal de 1990 y 2000.

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

Planificación participativa

El Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno para el Distrito Especial de Planificación del Caño de Martín Peña es producto de un proceso de planificación participativa. La planificación como disciplina es un ejercicio analítico y creativo bajo un enfoque integral que conduce a la toma de decisiones relacionadas con un estado futuro deseado, articulado de acuerdo con una visión fundada en valores y especificada en metas y objetivos. Es un proceso que define una guía de acción y, partiendo del análisis e interpretación de la realidad actual y del examen

evaluativo de diversos escenarios alternativos, selecciona las políticas, estrategias y métodos mejor indicados para alcanzar de la forma más efectiva la visión antes definida. Es un proceso continuo que requiere de la evaluación para ajustar y redirigir la acción. Cuando ese ejercicio se lleva a cabo con la participación activa de los grupos afectados y parte de "un diálogo de saberes entre los sectores involucrados para definir una visión de futuro, concretarla en unas metas, objetivos y en unas estrategias para alcanzarlas,"² se convierte en un proceso de planificación participativa.

El proceso de planificación participativa se diferencia significativamente del enfoque tradicional de planificación que por lo general realiza el Estado, y que se conoce como planificación normativa. Este último presume que las agencias gubernamentales no sólo cuentan con la autoridad y la responsabilidad para llevar a cabo los procesos de planificación que hacen viable el desarrollo, sino que además cuentan con todo el conocimiento experto sobre los asuntos relevantes en

torno al área de intervención. No obstante, la limitación fundamental del enfoque normativo ha sido que deja afuera la aportación oportuna del conocimiento de las comunidades y de otros sectores de la sociedad, necesaria para diseñar estrategias viables y que cuentan con la aceptación de los sectores concernidos. El éxito de la implantación de cualquier proceso de planificación requiere que los sectores se sientan sujetos, y no objetos del proceso. No se puede hacer planificación para el desarrollo sustentable si no se integran a los sectores involucrados.

Participación de los residentes del Distrito

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

El Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, por medio de la Oficina de Participación Ciudadana, fue responsable de fomentar, coordinar y apoyar la

² Plan. Lyvia Rodríguez, "Experiencias y resultados de un proceso

integración de los residentes del Distrito al proceso.

Diseñó una intervención por fases con las comunidades que incluyó:

- Presentación del Proyecto Enlace, sus conceptos, metas y objetivos a través de diversos mecanismos tales como: asambleas comunitarias, talleres, boletines, hojas sueltas y reuniones con el liderato comunitario.
- Apoyo técnico en el fortalecimiento de las organizaciones comunitarias de acuerdo con la necesidad o solicitud presentada por el liderato comunitario. Para ello coordinó con agencias gubernamentales, miembros de la Asamblea Legislativa, entidades con y sin fines lucrativos, individuos peritos en diversas áreas de conocimiento pertinentes e instituciones universitarias.
- Organización y coordinación de la participación del liderato comunitario, residentes, comerciantes, agencias de gobierno, universidades y del sector privado en las diversas etapas del Plan.
- Estrategias para aumentar el conocimiento de la ciudadanía en general sobre la condición ambiental del Caño Martín Peña e integrarlos al proceso de toma de conciencia para el rescate y preservación del mismo.

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

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

El Grupo de las Ocho Comunidades

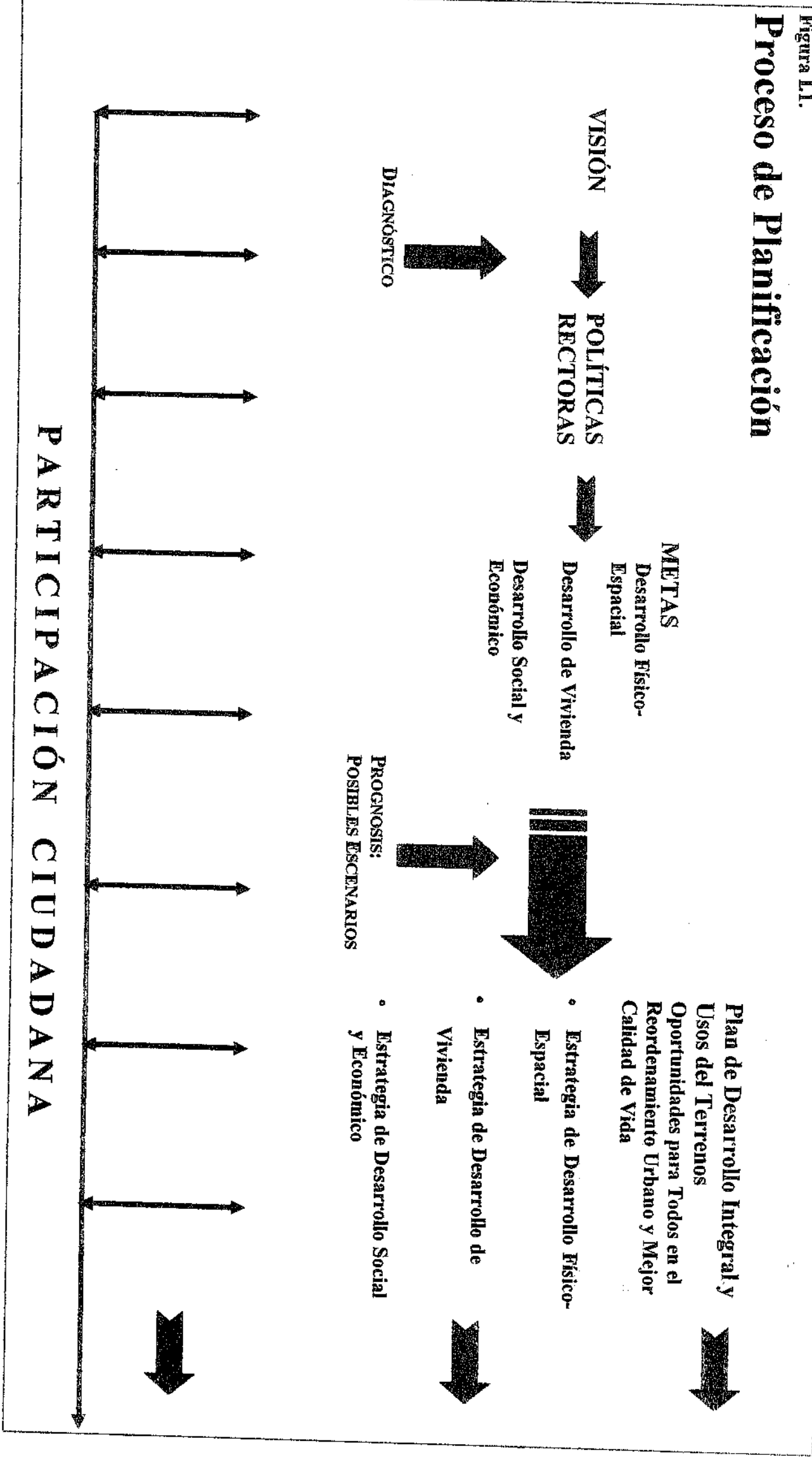
El proceso de planificación estratégica y participativa que se implantó en el Distrito contó en todas sus etapas con la participación activa y destacada del Grupo de las Ocho Comunidades, Inc. (G-8). El G-8 reúne trece organizaciones de base comunitaria representativas de las ocho comunidades en los márgenes norte y sur del Caño Martín Peña. El propósito del grupo es estrechar lazos de colaboración y establecer metas y objetivos comunes, de manera que los trabajos que se realicen en las comunidades cuenten con la participación de los residentes en la toma de decisiones.

Participación del sector gubernamental en el proceso de planificación

El Proyecto ENLACE también coordinó la participación del sector gubernamental a escala municipal, central y federal en el proceso de planificación. Estableció un Comité Interagencial que se reunió periódicamente durante el tiempo que duró la elaboración del Plan y ante el cual se presentaron los resultados de sus diversas fases, se discutieron y

Figura L1.

Proceso de Planificación



I. Introducción

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

dificidaron necesidades de información, análisis y posibles estrategias. Además, se llevaron a cabo reuniones individualizadas de presentación del Plan, en sus etapas más avanzadas, para recibir comentarios.

Participación del sector privado

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

LA ELABORACIÓN DEL PLAN

Las fases de elaboración

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

- *Diagnóstico:* Investigación y análisis de las condiciones existentes y su trasfondo histórico.

- *Prognosis:* Identificación de tres escenarios alternos de desarrollo posibles para ser evaluados por los residentes del Distrito.

- *Desarrollo del escenario seleccionado:* Elaboración de metas, objetivos, políticas rectoras y estrategias de implantación.

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

Los períodos de planificación

Este Plan del Distrito propone llevar a cabo sus recomendaciones de acuerdo con un orden cronológico, y según una guía de los cambios que se desea propiciar a través del tiempo. Hay acciones prioritarias que requieren intervención inmediata y que pueden completarse en un tiempo corto; otras que requieren un tiempo largo para realizarlas. La implantación de algunas propuestas depende de que se inicie o complete otra acción, lo que afecta el orden en el cual se pueden realizar.

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

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

Las intervenciones básicas requeridas

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

El resto de las intervenciones contenidas en este Plan Especial constituyen una guía dirigida al tipo de desarrollo que se debe perseguir a mediano y largo plazo, y anticipan algunos problemas que requieran ser

atendidos. La necesidad de su implantación dependerá de los factores presentes al momento de llevarse a cabo, por lo que requieren ser avaladas por la comunidad previa a su desarrollo.

Metodología utilizada por fases

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

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

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

Diagnóstico

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

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

4. Diversas fuentes secundarias de información, incluyendo planes, documentos reglamentarios, estudios anteriores pertinentes.

5. Fotografías aéreas, planos y mapas, incluyendo información gráfica sobre el riesgo a inundaciones y la infraestructura.

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

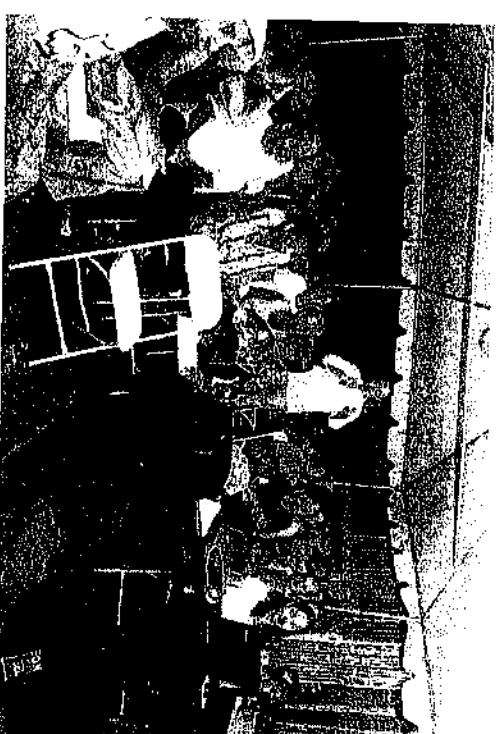
Visitas de campo

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

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

Asambleas de comunidad

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



Una de muchas asambleas de comunidad

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

En una segunda actividad tipo asamblea, se presentó a los participantes el documento elaborado por el Dr. Anibal Sepúlveda sobre el proceso de ocupación.

Los grupos consultivos

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

Estos grupos ayudaron a crear un espacio cualitativo para recoger las opiniones y percepciones de miembros *bona fide* de las diferentes comunidades y poderlas discutir con bastante profundidad con ellos mismos. Además de ofrecer información, opiniones, puntos de vista sobre los problemas, necesidades, potencialidades, los participantes de los grupos consultivos fueron elaborando una visión del desarrollo futuro de sus comunidades.

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

Se administraron tres cuestionarios a casi todos los grupos consultivos, excepto a los que se reunieron menos de tres veces. Por medio de estos instrumentos obtuvo información demográfica del participante, su percepción sobre los problemas más importantes que tiene la comunidad, las soluciones que proponen para estos, su interés y experiencia empresarial, percepción de su situación personal y de la comunidad y la opinión de los participantes con relación al proyecto de rehabilitación del Caño de Martín Peña, incluyendo los

tenores, así como los elementos positivos que los participantes veían en el proyecto.

Comité Timón de Vivienda

Se constituyó un comité timón de vivienda con representantes de las distintas comunidades para recoger la percepción de los participantes sobre los problemas relacionados con la vivienda en cada comunidad y discutir en pormenores las situaciones relacionadas con el realjo, las preferencias de vivienda, las fuentes de financiación. Los participantes de este comité tuvieron



Grupo consultivo de Barrio Obrero San Ciprián

la oportunidad de visitar y examinar alternativas de diseño de viviendas.

Reuniones con el Comité Interagencial

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

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

Preparado el documento preliminar del diagnóstico, se efectuaron reuniones con el liderato comunitario ampliado con los miembros de los grupos consultivos para discutir los principales hallazgos. Se recogieron las recomendaciones manifestadas en todas estas instancias.

Prognosis y desarrollo del escenario seleccionado

En la elaboración y evaluación de los posibles escenarios de desarrollo, se realizaron actividades en las que participaron diversos sectores. Después de

concluida la fase de prognosis, el equipo de planificación le presentó a la comunidad varios escenarios alternos para atender las áreas de preocupación. El liderato comunitario evaluó los escenarios y el de mayor aceptación fue elaborado por el equipo de planificación.

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

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

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

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

Los talleres cubrieron los siguientes temas:

- Diseño urbano: Se elaboró la visión y se hizo un ejercicio de diseño urbano en grupos pequeños, para recoger las propuestas de los participantes.
- Conversatorio sobre titularidad: Un grupo de invitados presentó las distintas modalidades de tenencia individual y colectiva de la tierra. Los participantes establecieron criterios para evaluar cada una de las modalidades e hicieron un ejercicio inicial de comparación entre ellas.

- El proceso de planificación: Se discutió el proceso de elaboración y adopción de un plan, partiendo del marco conceptual del desarrollo sustentable y la participación ciudadana.
 - discusión amplia sobre la posibilidad de crear un fideicomiso en el Distrito.
- Articulando la participación ciudadana en la entidad que implantará el Proyecto ENLACE: Se discutieron alternativas y conceptos para guiar la manera en la que los residentes se insertarían en la estructura organizacional y de implantación de programas y proyectos de la entidad.
 - Apoderándonos del proceso de cambio: Varios invitados hablaron sobre el contexto económico, ambiental y urbano, los contenidos principales del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Juan, el proceso de adopción de este Plan, así como la forma en que las comunidades pueden ser protagonistas del proceso de cambio.
- Desarrollo socioeconómico: Varios invitados expusieron sus experiencias montando proyectos de desarrollo económico comunitario.
 - *Mesas redondas*
Se celebraron tres mesas redondas con profesionales, representantes del sector privado, gubernamental y de las comunidades. Cada actividad de mesa redonda estuvo dirigida a generar una discusión con un grupo interdisciplinario e intersectorial, conocedor del tema en cuestión, para buscar sugerencias, opiniones y reacciones a las propuestas. Los temas de las mesas redondas fueron: la estrategia de vivienda, modelos de ciudad y tipología de desarrollo urbano, y modelos de desarrollo económico comunitario.
- La tenencia de la tierra en el Distrito: Se discutió el proceso de cesión de títulos de propiedad efectuada por el Gobierno.
 - *Presentaciones*
Se hicieron presentaciones del escenario seleccionado a grupos de interés con el objeto de recibir comentarios, incluyendo las agencias a cargo del esfuerzo de planificación y reglamentación alrededor de las estaciones del Tren Urbano, el Municipio de San Juan y la Junta de Planificación. Se presentó el escenario seleccionado a las entidades públicas y privadas participantes del proceso de planificación y al público en general durante la conferencia "Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña: experiencias y resultados de un proceso de planificación participativa".
- Fideicomiso comunitario de la tierra: El caso del Dudley Street Neighborhood Initiative en Boston: Un representante de este fideicomiso presentó sus experiencias, luego de lo cual se generó una *Reuniones con el liderazgo comunitario y los miembros de los grupos consultivos*
Las reuniones con el liderazgo comunitario y los miembros de los grupos consultivos fueron clave para el desarrollo de la prognosis y el escenario seleccionado. En estas reuniones se discutieron las ideas en detalle, y se pulieron las propuestas antes de llevarlas a discusión en las asambleas comunitarias.

Asambleas comunitarias

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

Plan Preliminar para vista pública

Al borrador del Plan Preliminar se le incorporaron los comentarios vertidos sobre el escenario seleccionado. Se circuló entre las organizaciones de base comunitaria. Se recibieron recomendaciones por escrito de prácticamente todas las organizaciones. Para dilucidar los asuntos no resueltos, se llevó a cabo una ronda de reuniones en las cuales los consultores y el liderazgo comunitario discutieron los puntos a favor y en contra de la propuesta en cuestión. Las organizaciones comunitarias tomaron sus decisiones finales sobre cada

uno de los puntos, con el beneficio de contar con los elementos de juicio pertinentes. Los acuerdos resultantes se incorporaron al Plan Preliminar para Vista Pública.

El Plan Preliminar para Vista Pública se sometió ante la Junta de Planificación. Una vez se obtuvo su visto bueno, se procedió a convocar a vista pública. Éstas se efectuaron en la Oficina de Participación Ciudadana del Proyecto ENLACE los días 1 y 2 de septiembre de 2004. Los comentarios recibidos durante este proceso se contestaron o fueron incorporados al Plan.



Participación comunitaria en talleres de un día de duración



Foto aérea año 1936



Foto aérea año 1981



Foto aérea año 1962



Foto aérea año 2002

II. CONTEXTO REGIONAL E HISTÓRICO

A. CONTEXTO HISTÓRICO

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

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

ORÍGENES

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

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

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

Cangrejos

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

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

"La sobrepopulación dentro de las murallas, la llegada de los esclavos fugitivos, el terreno estéril de Puerta de Tierra, la servidumbre militar de esa área, los alicientes al poblamiento y las necesidades de abastecimiento del mercado urbano harán que el desarrollo poblacional se vaya desplazando del recinto amurallado y de la isleta, y cruce el caño San Antonio hasta alcanzar el de Martín Peña. Así surge el partido de San Mateo de Cangrejos, constituido por negros libertos en Puerto Rico durante el siglo 17, quienes se crioñizan al amparo de la Corona y del gobierno de Puerto Rico".⁵

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

² Ibid, pág. 15

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

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

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

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

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

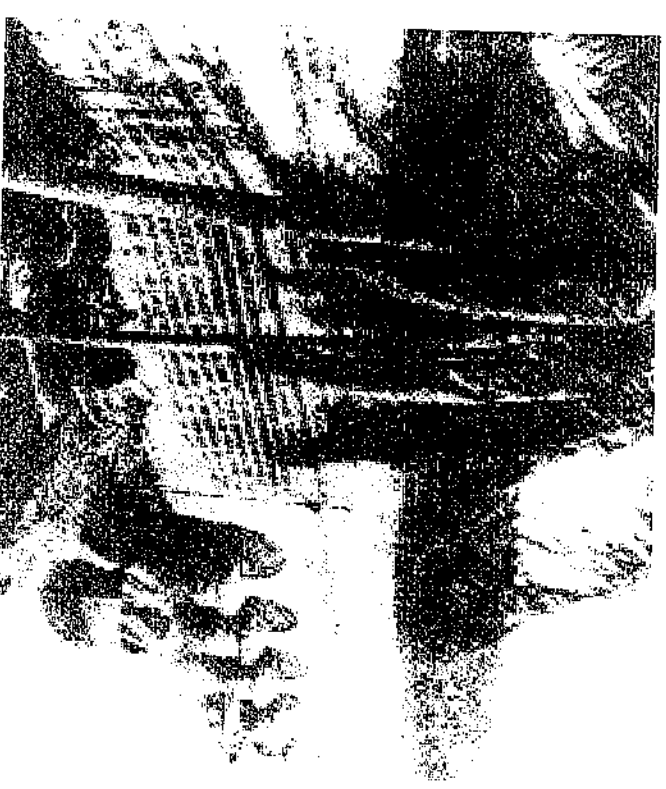
El historiador Pedro Tomás de Córdova describe al Cangrejos de 1831 como lugar abundante en árboles de mangle que eran utilizados por los vecinos para preparar el carbón vegetal que consumía la población de San Juan. De acuerdo con este historiador, Cangrejos proveía a la población de la isleta también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

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

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

El puente de Martín Peña

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



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

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

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

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

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

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

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

Santurce

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

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

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

De acuerdo con Sepúlveda y Carbonell, en su libro *Cangrejos-Santurce*, "El crecimiento de las afueras del barrio residencial de Cangrejos se debe en gran medida al desarrollo de un mejor sistema de transporte público -ómnibus y tranvía- y a las promesas de que se extenderían los servicios de infraestructura, como el sistema de acueductos y alcantarillados. Cuando se inauguró el sistema de tranvía a vapor en 1880, se acordó el tiempo que tomaba ir de San Juan a Cangrejos."⁹ Así que desde su desarrollo inicial hasta el presente, el área residencial de Santurce, incluyendo el ahora Distrito Especial del Caño Martín Peña, se caracteriza por su accesibilidad a sistemas de transportación.

Para fines del 1880 el gobierno municipal de San Juan, tras reconocer la urgente necesidad de tener un plan de expansión para Santurce que guiara el

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

SIGLO XX

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

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

⁹ Ibid. p. 17.

¹⁰ Irizarry Mora, Edwin, *Economía de Puerto Rico - Evolución y*

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

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

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

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

“En ese contexto histórico es que comienza a desarrollarse la ocupación urbana de los terrenos del caño de Martín Peña y su periferia. Ese proceso mantuvo dos modalidades”¹¹, una planificada y otra de origen espontáneo.

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

serio. Como consecuencia, en este período cambió la composición demográfica de Santurce.”¹² Las cifras de crecimiento poblacional en este periodo para toda el área que comprende el barrio de Santurce indican que la población aumentó de 5,849 personas en 1899 (año del primer Censo Federal en Puerto Rico), a 81,960 personas en 1930. Al presente, el Distrito de Planificación Especial sigue respondiendo a las necesidades de vivienda de una población trabajadora de bajos ingresos.

Otros factores afectaron la formación de los asentamientos urbanos de Santurce. En la década de 1910, los intereses militares del gobierno de Estados Unidos marcaron la expansión del tejido urbano. A este respecto, añaden Sepúlveda y Carbonell que, “En los extremos este y oeste de Santurce los terrenos desocupados fueron utilizados por el Ejército de los Estados Unidos.”¹³ De interés particular para este análisis es la ocupación de los márgenes de la Laguna San José para propósitos militares durante la Primera Guerra Mundial, como lo manifiesta la formación del

¹¹ Velez, op. cit., pág. 35

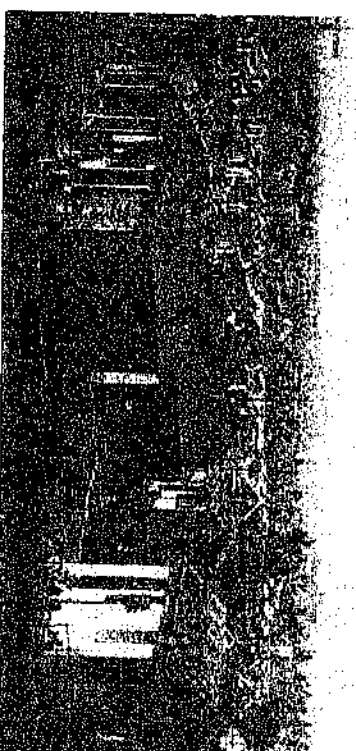
¹² Sepúlveda y Carbonell, op. cit., pág. 29.

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

La modalidad planificada: la ocupación ordenada del territorio

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

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

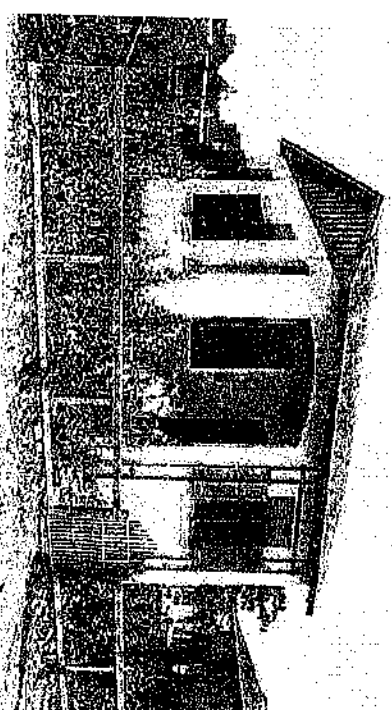


Vista de Barrio Obrero. *El Libro Azul de P.R.* p. 263

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

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

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



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

¹³ *ibíd.*, pág. 31.
¹⁴ *ibíd.*, pág. 60

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

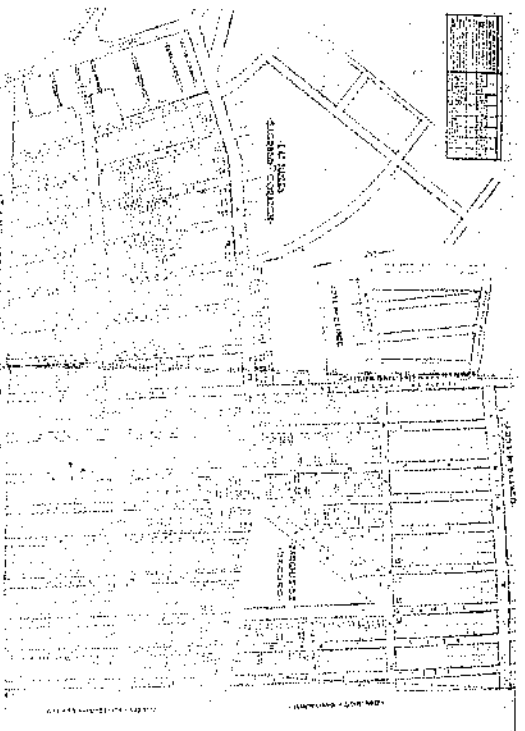
residen en el Barrio Hoyo Frío y otros de Puerta de Tierra, ya que a éstos, en virtud de la obra de dragado, se hace necesario desalojar sus residencias". A los residentes de los sectores Salsipuedes, Hoyo Frío y Miranda de Puerta de Tierra se les dio prioridad en el proyecto.

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

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

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

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



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

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

La modalidad no planificada: ocupación espontánea del territorio¹⁸

Entre 1930 y 1950, aconteció en la economía mundial la sacudida inducida por la Gran Depresión y luego los efectos de la Segunda Guerra Mundial, situaciones que afectaron negativamente a la economía del país. Puerto Rico se sumió en la miseria. Al comenzar la década de los cuarenta, el país presentaba un escenario socioeconómico no muy distinto de los peores años de la década anterior.¹⁹

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

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

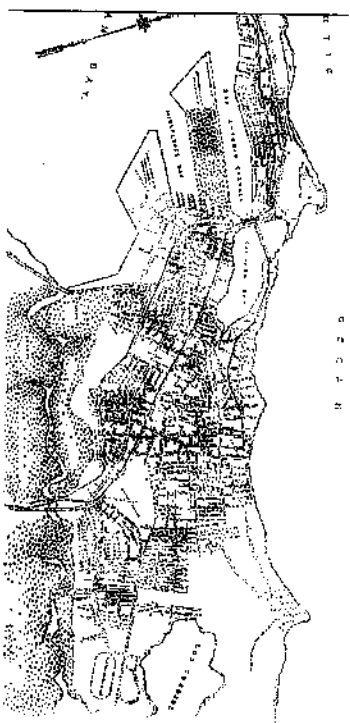
¹⁷ Sepúlveda y Carbonell, op. cit., pág. 48.

¹⁸ Taller de Planificación Social, *Inventario de comunidades urbanas espontáneas*. Oficina para el Financiamiento Socioeconómico y de Autogestión. Verano 2002, pág. 3

¹⁹ Irizarry Mora, op. cit., pág. 58.

II. Contexto Histórico y Regional

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



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

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

“En 1950 Santurce alcanzó la mayor población en su historia, 195,007 personas. Según Stevens (1977) la mitad de la población de Santurce en ese año vivía en áreas de arrabal. En otras palabras, entre 90,000 y 100,000 personas ocupaban estas áreas de pobreza extrema.”²⁰ Río Piedras no experimentó un crecimiento

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

La ocupación en las áreas de manglar más cercanas al Caño “se da el rescate de terrenos: modalidad que puede calificarse de no planificada, dictada por la urgencia de obtener un techo donde cobijarse.”²¹ En la medida en que la población aumentó, “el tejido urbano fue ocupando el espacio de manera descontrolada y sin los beneficios de un plan establecido.”²² El patrón casa-calle empezó a coexistir con un nuevo tipo de asentamiento, originado por la ocupación espontánea o no planificada del terreno. Esa ocupación en terrenos que eran de propiedad ajena y no aptos para el desarrollo como lo fueron las áreas de mangle ubicados al norte y sur del Caño Martín Peña, crearon asentamientos populares o comunidades urbanas espontáneas. Aquí la formación de la vivienda unifamiliar es el factor dominante del entorno

comunitario y determina su contexto y carácter urbano.²³

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

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

²¹ Vélez, J.G. op. cit., pág. 36.

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

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

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

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

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

Características socio-económicas de estas comunidades

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

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

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

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



Foto © New Deal Network

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La familia tradicional de estos arrabales vivía agobiada por problemas como salarios bajos, inseguridad en el empleo, oportunidades limitadas para la movilidad ascendente y un alto grado de inestabilidad marital. Sin embargo, Icken Safa encuentra que "a pesar de su bajo nivel de vida, y de su dependencia total respecto de la economía urbana, los (residentes del arrabal) son extraordinariamente optimistas y creen con firmeza en el valor del trabajo, en el ahorro y en la iniciativa individual. Aún las familias más pobres aspiran a un futuro mejor para ellas y sus hijos".²⁸ La época de expansión económica que surge a partir de la década del cincuenta abrió una brecha que permitió que los residentes del arrabal de

²⁶Ibid, pag. 89.

²⁷Ibid, pag. 93.

²⁸Ibid, pag. 55

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

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

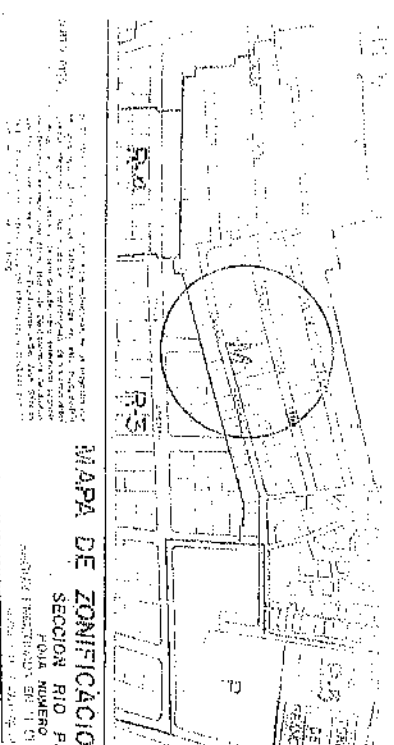
Este auge económico combinado con un gobierno de corte populista, permitió que los arrabales de San Juan que sobrevivieron los proyectos de

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

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

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

³⁰ Marvel, L. "Sector informal y planificación: un modelo para resolver problemas de vivienda en Puerto Rico," *PLUS*, Vol. XXI, 1988-89, pág. 178-179.



Mapa de Zonificación, Junta de Planificación. 2002.

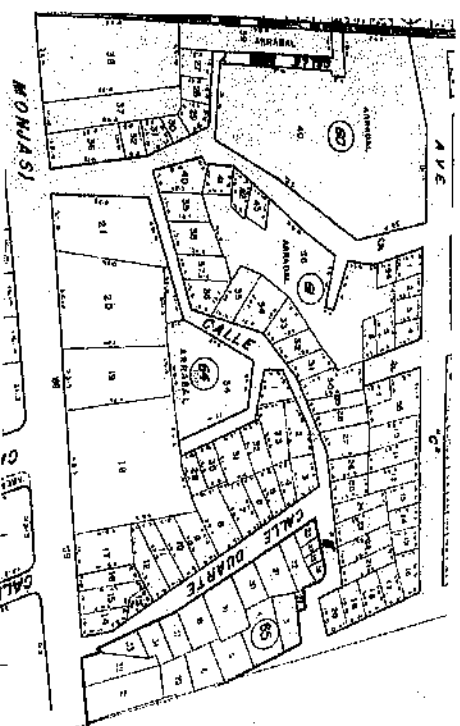
Las condiciones problemáticas e inadecuadas de estas comunidades han sido objeto de la intervención gubernamental por los últimos 50 años. "La preocupación en torno a la proliferación de comunidades espontáneas produjo la Ley número 64 del 14 de mayo de 1945 que le dio a la Junta de Planificación el poder de declarar como arrabal a un área en deterioro de un sector urbano o su barrio, bajo la designación de "M", significando con ello "para mejorarse".³¹ La designación "M" para estas áreas todavía existe en los mapas de zonificación de 2002, incluyendo los mapas del Distrito.

²⁹ *Ibid*, pág. 45.

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

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

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



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

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

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

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

Santurce, el nuevo centro de la capital

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

en este barrio de San Juan, a lo largo de la avenida Ponce de León, conformaron lo que se conoce como la Milla de Oro, símbolo de la nueva importancia de los intereses crediticios en la economía del país. Aunque se utilizaron principalmente terrenos liberados por la base militar norteamericana ubicada al oeste de la

avenida Ponce de León y al sur del Caño para edificar los multipisos que albergarían las oficinas de este nuevo centro financiero, los proyectos de eliminación de arrabales como El Monte en la década de los sesenta y luego Barriada Tokio en los setenta, dejaron terrenos disponibles para usos que apoyaron la consolidación de este nuevo centro capitalino, excluyendo como consecuencia a las comunidades de ingresos limitados.

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

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

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

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

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

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

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

La rehabilitación en sitio

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

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

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

Este programa de Rehabilitación en Su Sitio impactó al área sur del Distrito Especial, específicamente las comunidades Parada 27, parte de Las Monjas y Buena Vista Hato Rey, y el sector sur y suroeste de Israel/Bitumil. Bajo este programa, la CRUV se enfocó tanto en las condiciones de la comunidad como de los hogares individuales. Trabajó con grupos de más de 50 familias y menos de 500, en áreas que aún estaban deterioradas y con problemas físico-espaciales, pero con posibilidad de mejorarse.³⁶ Simultáneamente, la CRUV administró un programa de

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

Otros programas de ayuda a los residentes de estas comunidades fueron las cooperativas de solares junto con el acceso a créditos y préstamos. Su propósito era ayudar a las familias a rehabilitar o construir una vivienda adecuada, mayormente de hormigón y a la vez adquirir los títulos de los solares.

El Gobierno, por medio de la CRUV, vendía los terrenos a las cooperativas, que a su vez, vendían los solares a los residentes. En el Distrito se constituyeron tres cooperativas, a saber: la Cooperativa de Solares de la Barriada Buena Vista de Hato Rey, incorporada en 1962 con 301 socios; la Cooperativa de Solares Pro-Hogar Seguro Barriada las Monjas y Parada 27, incorporada en 1967 con 128 socios; y la Cooperativa de Vivienda Renovación Urbana de la Barriada Israel, incorporada en 1960 con 128 socios. La cooperativa de Israel fue liquidada en 1997. El Inspector de Cooperativas procedió a decretar la disolución de la

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

II. Contexto Histórico y Regional

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

cooperativa de Parada 27 y Las Monjas en 1998, y la cooperativa de Buena Vista Hato Rey en 1999.³⁷

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANTECEDENTES DE ESTE PLAN

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

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

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

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

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

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

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

Entre 1978-79, los estudiantes de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Puerto Rico y su profesor, el Arq. Edwin Quiles Rodríguez, con el

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁹ Ibid.

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

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

B. EL CONTEXTO REGIONAL

ENTORNO INMEDIATO DEL DISTRITO

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

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



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

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

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

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

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

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

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

EL DISTRITO EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE SAN JUAN

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

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

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

además el volumen mayor de transacciones comerciales del país.

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

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

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

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

EL ESTUARIO DE LA BAHÍA DE SAN JUAN

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

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

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

“Los principales impactos en el sistema del Estuario de la Bahía de San Juan —desarrollo del terreno, descargas sanitarias ilegales y los desechos acuáticos— son todos resultados del asentamiento humano y el uso de los terrenos.”¹ Estos factores están presentes en la mitad este del Caño Martín Peña de tal forma, que su dragado y canalización constituye un asunto prioritario para mejorar significativamente la calidad de las aguas de todo el Estuario.

PANORAMA ECONÓMICO REGIONAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Composición Industrial de San Juan

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

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

Tabla II.1:

Composición Industrial
Municipio de San Juan, 2004

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

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

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

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

Proyectos de impacto económico en la región

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

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

- Nuevo Centro de Convenciones
- El Proyecto de Revitalización de Santurce

- Los proyectos bajo el Nuevo Centro de San Juan que incluyen, entre otros, al Coliseo de Puerto Rico José Miguel Agrelot

- El Tren Urbano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Impacto de las estaciones del Tren Urbano sobre el Distrito

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

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

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

⁴ Ibid.

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

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

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



Tren Urbano, Línea 1, Sagrado Corazón

pueda lograrse"⁵.

Las decisiones que se tomen sobre el uso de los terrenos en el Distrito y en sus alrededores inmediatos, tienen que considerar la extensa lista de factores que

han determinado la forma en que ha ocurrido este proceso a lo largo y ancho del país. Hoy más que nunca, los errores que se cometieron en el pasado no deben repetirse. Puerto Rico tiene que inscribirse en un proceso de planificación regional que se dirija por la puesta en marcha de nuevos enfoques de planificación física y espacial, en armonía con las decisiones de naturaleza económica y social.

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

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

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

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

monetario comparable que resultó del estudio realizado por la firma de tasadores Canino y Romaguera.⁶

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

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

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

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

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

⁶ Ver sección de Diagnóstico del Plan

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

Impactos de la globalización

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

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

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

El consumidor por su parte se beneficiaría por una disponibilidad de productos más variados y a precios más bajos. Sin entrar a discutir los detalles, es

inegable que algunas de estas cosas sí han ocurrido. El consumidor tiene, en términos generales, mayores opciones de productos y éstos son más asequibles para la mayoría de la población que hace treinta o cuarenta años.

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

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

reglamentaciones ambientales más laxas y reducción de los derechos laborales.

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

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

Los costos de todos los servicios que estos nuevos desempleados requieren consumen una buena cantidad de recursos que ahora tienen que ser provistos

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

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

Desarrollo futuro de la economía del país

Para elaborar escenarios previsibles para el desarrollo comunitario del Distrito, es importante

analizar cómo los cambios que ocurran en la economía puertorriqueña, así como las transformaciones que puedan sufrir los sectores industriales dominantes, afectarían al Distrito en el corto y mediano plazo.

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

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

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

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

composición industrial (tanto en términos de empleo como de ingresos) en el corto plazo, y que impliquen que la ciudad capital se convierta "en otra cosa" que no sea lo que ha sido hasta ahora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Habrá muchos más países compitiendo con Puerto Rico por atraer inversión directa. Los nuevos países industrializados: China, India, Singapur, Corea del Sur, Taiwán, Malasia, Israel e Irlanda serán fuertes competidores de nuestra economía;
- Una fuerte penetración de las nuevas tecnologías de la "era de la informática" en las economías en desarrollo y desarrolladas;
- Los bloques regionales de comercio e inversión de Europa y Asia;
- La reducción en tamaño ("*downsizing*") de las empresas por medio de la intensidad tecnológica la que implica la reducción del tamaño pero no de la escala de producción;
- La formación de bloques regionales de intercambio e inversión tales como el Tratado de Libre Comercio entre Estados Unidos, México y Puerto Rico (diciembre de 1993) y más recientemente, el Tratado del Caribe (CAFTA - 2004) y el de América (en discusión);
- La pérdida local de los incentivos industriales federales de la Sección 30 A (crédito salarial) en el 2005.
- La consideración del medio ambiente como recursos y como un bien de consumo final que requiere de políticas de conservación y calidad.
- El esquema internacional de localización de las plantas manufactureras, hace que las mismas se establezcan en lugares con bajos costos operacionales y nivel adecuado de productividad, como por ejemplo, México, Corea, Taiwán etc., mientras que la investigación y el desarrollo (*R&D*) se ubica en aquellos países con alto nivel de capacidad tecnológica ya sean industrializados como en vías de desarrollo.
- Los países industrializados se mueven hacia la industria de servicios especializados y de alta tecnología dentro de las comunicaciones, la salud y la era espacial.
- Las empresas transnacionales han comenzado una nueva ola de fusiones internacionales con el propósito explícito de explotar la sinergia que pueda surgir de los mercados mundiales. El riesgo de estas

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

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

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

tradicionales de carácter local que pudieran ser explotados internacionalmente.

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

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

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN LA REGIÓN

Para poder analizar la situación de la vivienda en la región de San Juan es importante aclarar dos

términos que se utilizan comúnmente cuando se hacen referencias a las necesidades de albergue de familias e individuos de escasos recursos económicos: la vivienda del sector público y la vivienda de interés social.

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

"La vivienda de interés social en cambio es un término con mayor alcance, que significa un esfuerzo por medio del desarrollo del sector de la vivienda con el fin de lograr una mejor calidad de vida para las familias que debido a las características de su ingreso se encuentran impedidas de adquirir o gestionarse una

vivienda en el sector privado formal. En esencia, implica una redistribución de los bienes y servicios en la sociedad".¹⁰

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Marvel y Allende, *cit.*, pág. 16

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

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

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

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

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

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

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

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

¹¹ Entrevistas con oficiales de HUD, verano 2004.

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

¹² La vivienda de mercado es aquella provista por el sector privado.
¹³ Estos datos excluyen la vivienda de interés social.

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

La vivienda para la venta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante la última década, el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico ha estado desarrollando proyectos para la venta, con subsidios provistos por la

Ley 124, dirigidos a atraer a los desarrolladores para que construyan proyectos de vivienda de interés social. En ese momento, el Departamento accedió a fijar el precio de venta de las unidades en \$70,000 a cambio de recibir beneficios calculados en una escala variable que, a su vez, dependen de la situación financiera de los compradores.

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

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

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

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

La vivienda de alquiler

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

oferta de vivienda de alquiler para familias de escasos recursos.

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

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

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

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

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

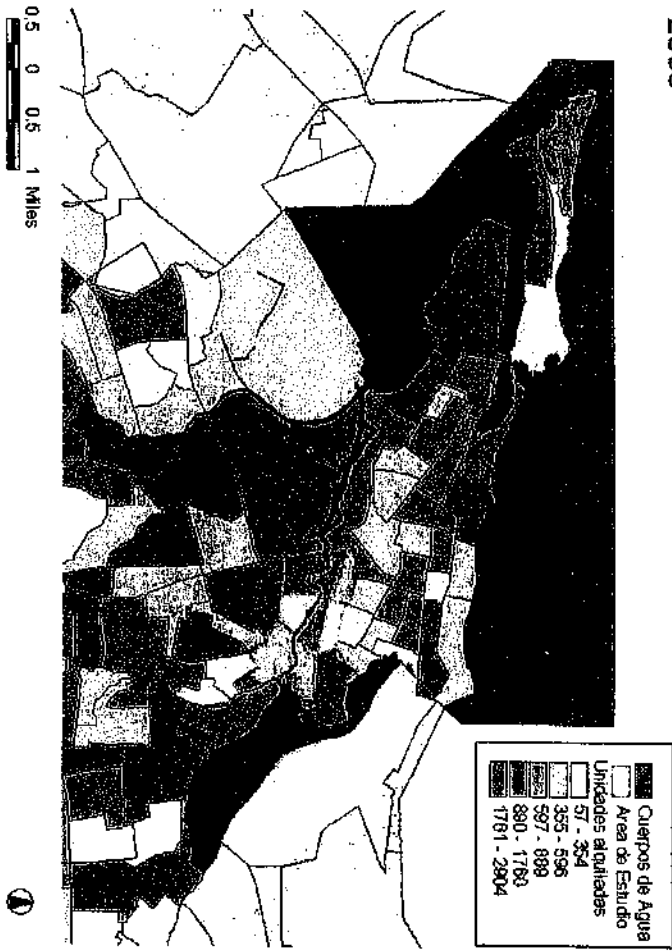
El interés en utilizar otros instrumentos como el *Low Income Housing Tax Credit* (Créditos Contributivos Federales) ha aumentado en años recientes. No obstante, la mayoría de las unidades que se han desarrollado utilizando el Programa de Créditos Contributivos Federales están fuera del área de San Juan,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

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

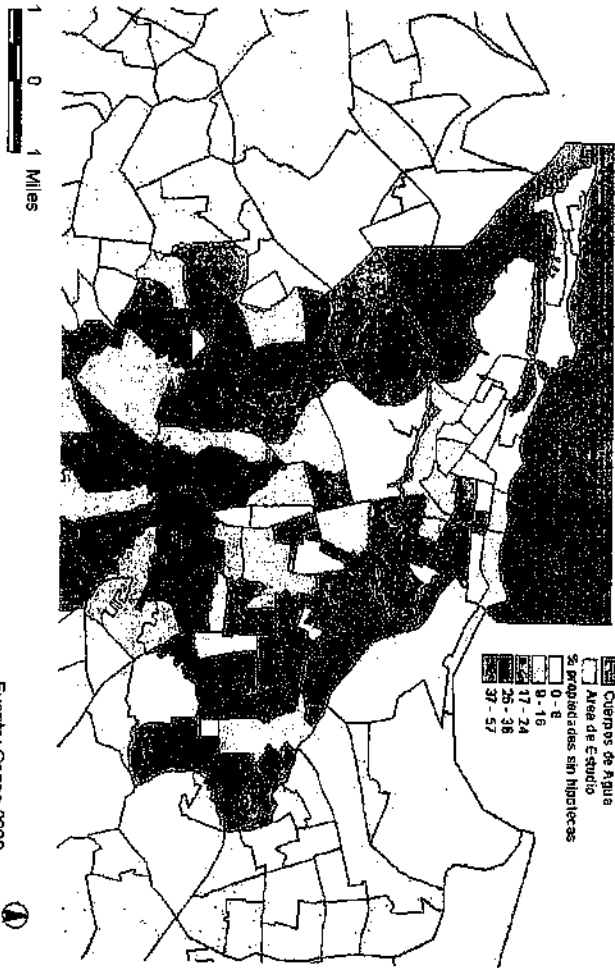
La estrategia de vivienda de este Plan considera la escasez de buenas opciones de vivienda para las familias que serán realojadas. Por consiguiente, se hace énfasis en la importancia de crear tantas oportunidades como sean posibles para ofrecer reubicación en el Distrito, y mejorar la calidad de vida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

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

Caño Martín Peña
Unidades de vivienda alquiladas
2000

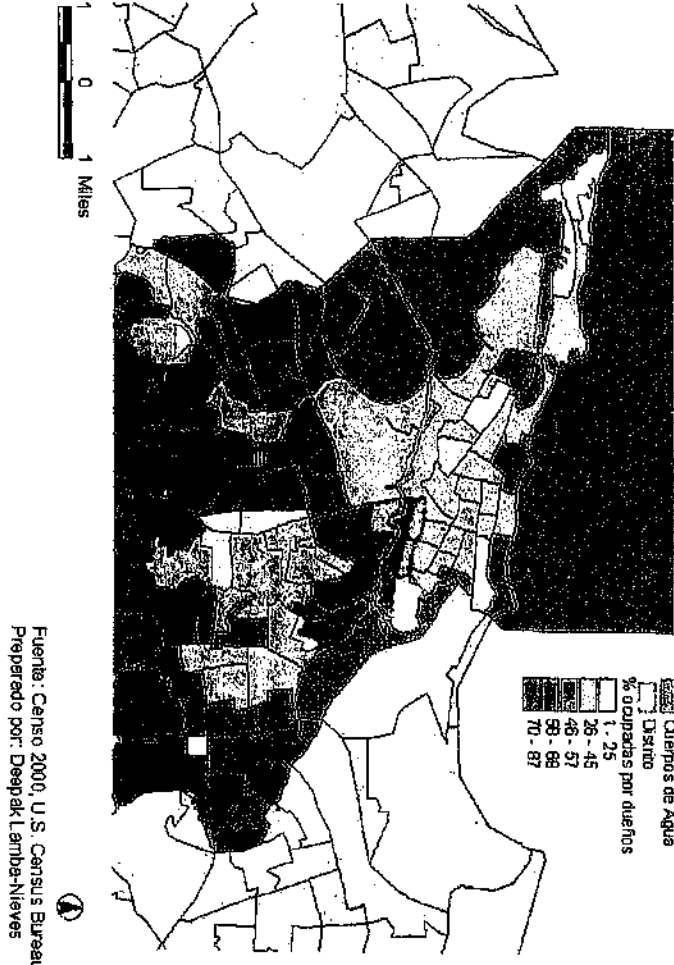


Distrito de Planificación
Caño Martín Peña y San Juan
Porcentaje de unidades de vivienda
ocupadas por dueños sin hipotecas
Por "tract" censal, 2000

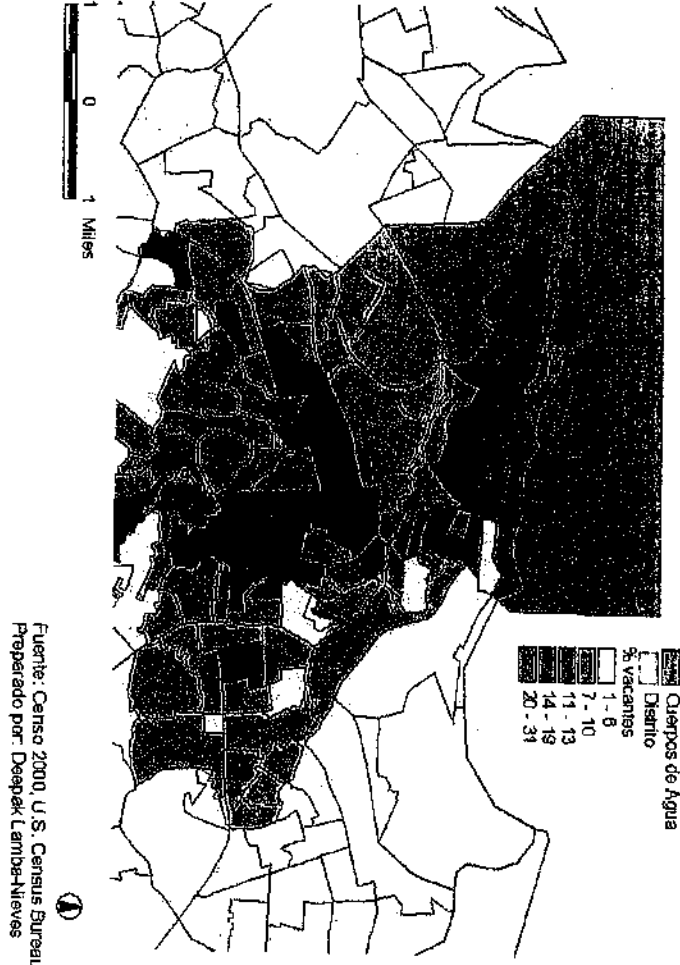


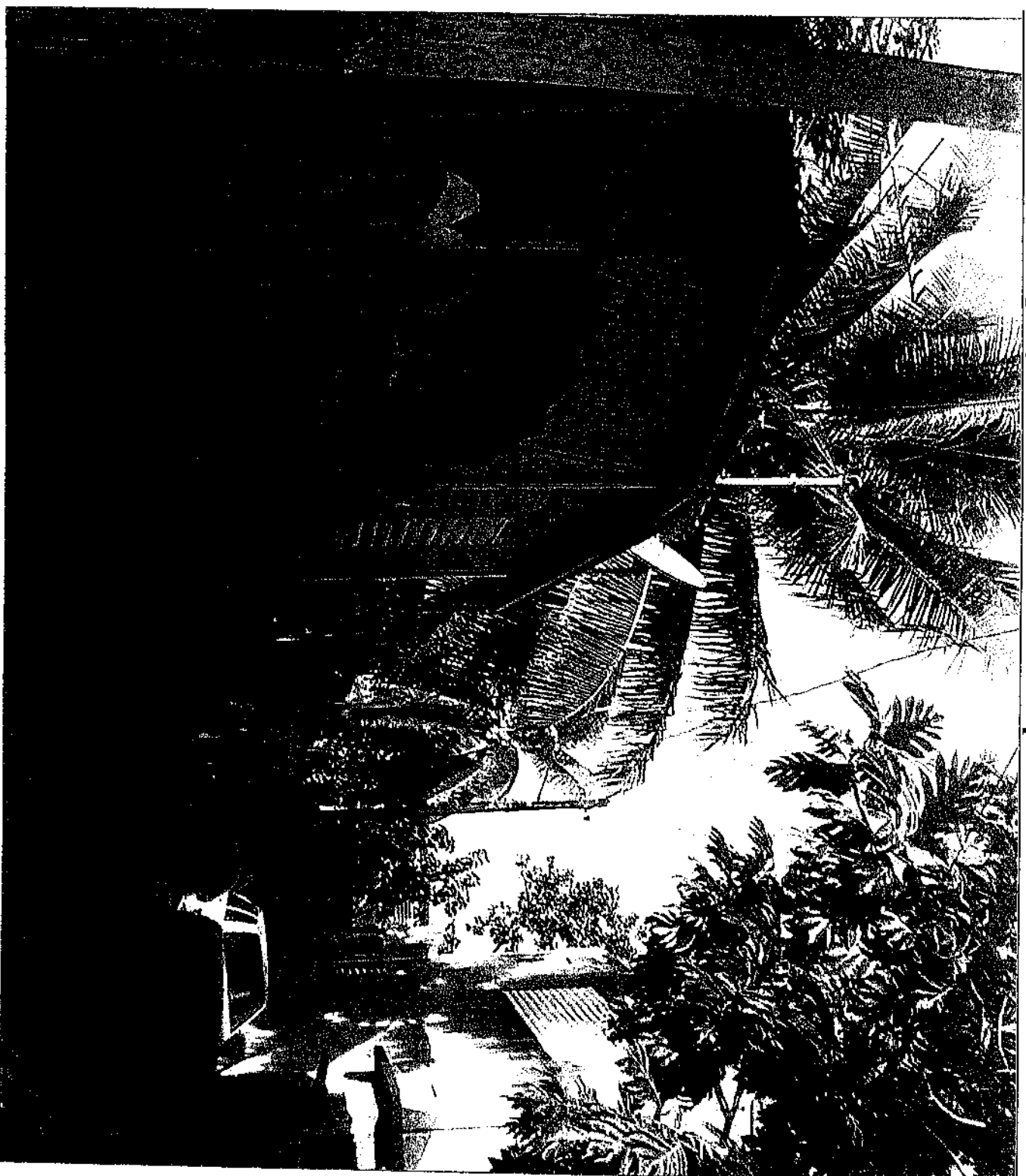
Fuente: Censo 2000
Preparado por: Deepak Lamba-Nieves

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



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





III. ELEMENTOS PRINCIPALES DEL DIAGNÓSTICO

III. ELEMENTOS PRINCIPALES DEL DIAGNÓSTICO¹

SITUACIÓN AMBIENTAL

El Caño Martín Peña

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

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

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

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

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

La porción del Caño al este del Puente Martín Peña atraviesa seis de las comunidades que conforman el Distrito y la Península de Cantera. El desarrollo no planificado en torno a sus márgenes ha tenido un impacto significativo sobre los humedales asociados al

Caño y el propio cuerpo de agua. Su ancho natural de entre 200 y 400 pies, se redujo a unos cuatro pies en el segmento entre las comunidades Israel-Bitumil y la Península de Cantera, encontrándose lugares donde literalmente se puede cruzar a pie de un lado a otro. Después del huracán Georges en septiembre de 1998, el extremo este del Caño fue cubierto por juncos. Actualmente, no hay flujo hidráulico entre la Laguna San José y la Bahía de San Juan, situación que compromete la calidad de las aguas y el hábitat asociado del Estuario.

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

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

Topografía y condición de inundabilidad

Los terrenos del Distrito en su condición natural original, antes de la ocupación por las comunidades, exhibían muy poca o ninguna elevación con relación al nivel promedio del mar. Es decir, estos terrenos en la mayor parte de su extensión geográfica, eran sensibles al flujo y reflujo de las mareas que se expresaban en dirección del este al oeste, desde la Laguna Torrecilla a la Laguna San José y a través del Caño Martín Peña hacia la Bahía de San Juan. Estos rasgos topográficos, junto con el comportamiento hidrológico de las aguas marinas, propiciaban condiciones favorables para el desarrollo y sostenimiento de un pantano de manglar que

proliferaba tanto hacia el margen norte como al sur del Caño Martín Peña.

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

El proceso de ocupación y crecimiento de las comunidades, que se incrementó a partir de la década del 1930, se llevó a cabo mediante la remoción del manglar y el depósito masivo de relleno a partir de escombros de construcción, residuos sólidos y otros materiales de desecho que, a largo plazo, eliminaron el manglar y generaron un cambio en el perfil topográfico

del Distrito. Como resultado de este proceso, los sectores más cercanos a la avenida Rexach muestran niveles topográficos cercanos a un metro sobre el nivel promedio del mar y menos elevado cercano a la ribera norte del Caño Martín Peña. Por otro lado, al norte de la avenida Quisqueya los terrenos tienen elevaciones cercanas a los dos metros donde ubica el Registro Demográfico y los Condominios Públicos Las Gladiolas. Desde esos lugares hacia el Caño Martín Peña los terrenos tienen una elevación entre uno y cero metros sobre el nivel promedio del mar.

Debido a esas características topográficas, la mayor parte de los terrenos dentro del Distrito muestran susceptibilidad a las inundaciones con un ritmo de repetición o frecuencia e intervalo o recurrencia de 100 años (inundación regulatoria) que el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los EE.UU. ha estimado que alcanza una elevación de dos metros sobre el nivel promedio del mar. El mapa vigente del Reglamento Número 13 de la JP, Reglamento Sobre

Zonas Susceptibles a Inundaciones, identifica buena parte de los terrenos del Distrito como Zona 2. Este Reglamento define la Zona 2 como aquellos terrenos susceptibles a la Inundación Regulatoria que ubiquen entre los límites del cauce mayor ("floodway") y el resto del valle inundable, pero excluyendo terrenos correspondientes al cauce mayor. Es decir, que el mapa vigente de la JP no establece una Zona 1 o cauce mayor de inundación para el área de Distrito.

Es importante reconocer que la inundación identificada en los mapas de esa agencia no está asociada a un flujo que genere altas velocidades sino que los terrenos exhiben un comportamiento de acumulación de agua como parte del levantamiento general de los niveles de la Laguna San José durante periodos de lluvia extraordinaria. También estos niveles de inundación se alcanzan en la eventualidad de una marea ciclónica asociada al paso de un huracán de fuerza mayor sobre o adyacente a la costa norte de Puerto Rico. En estos eventos de huracanes, sin

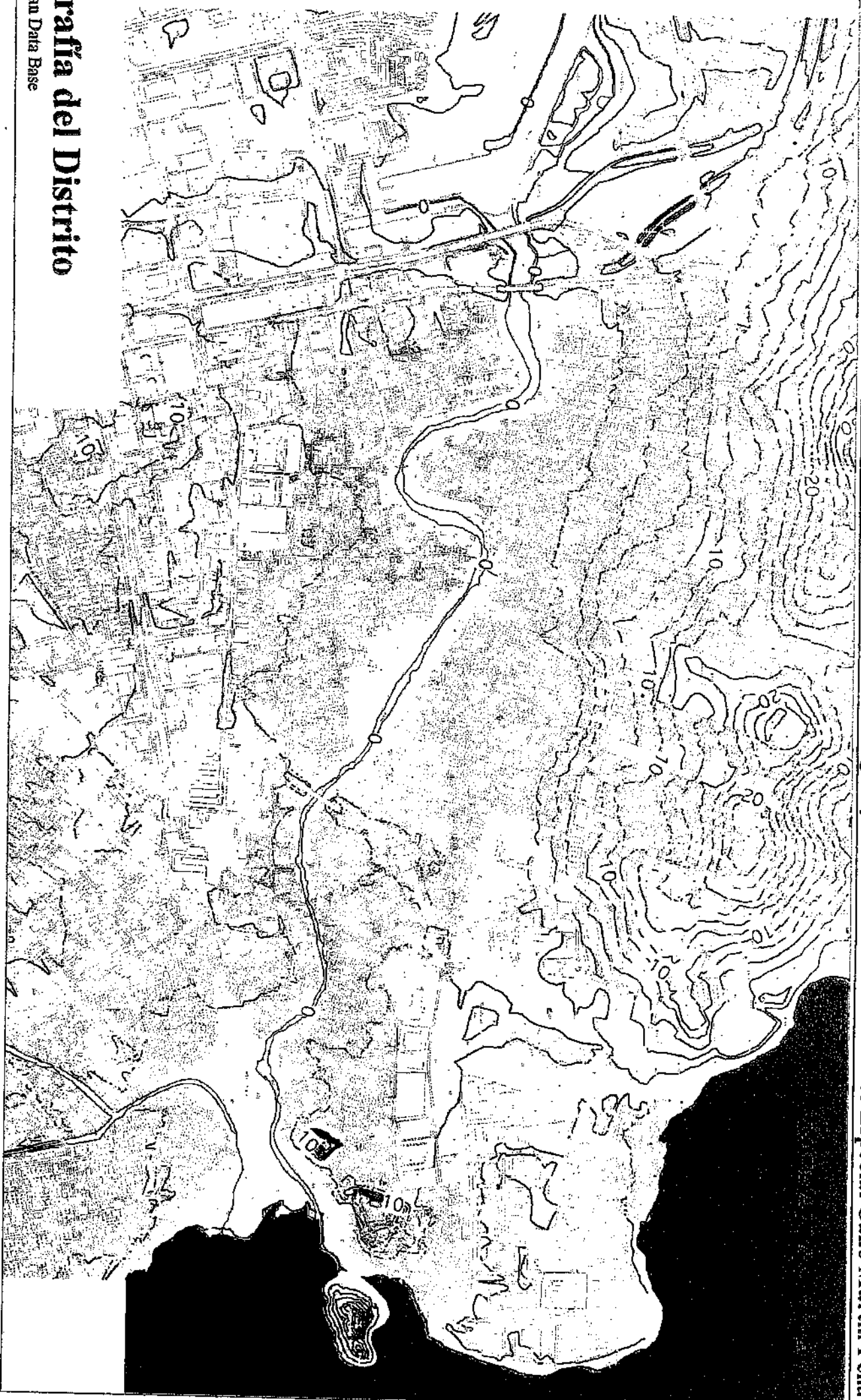


Figura III-1

Topografía del Distrito

Fuente: San Juan Data Base

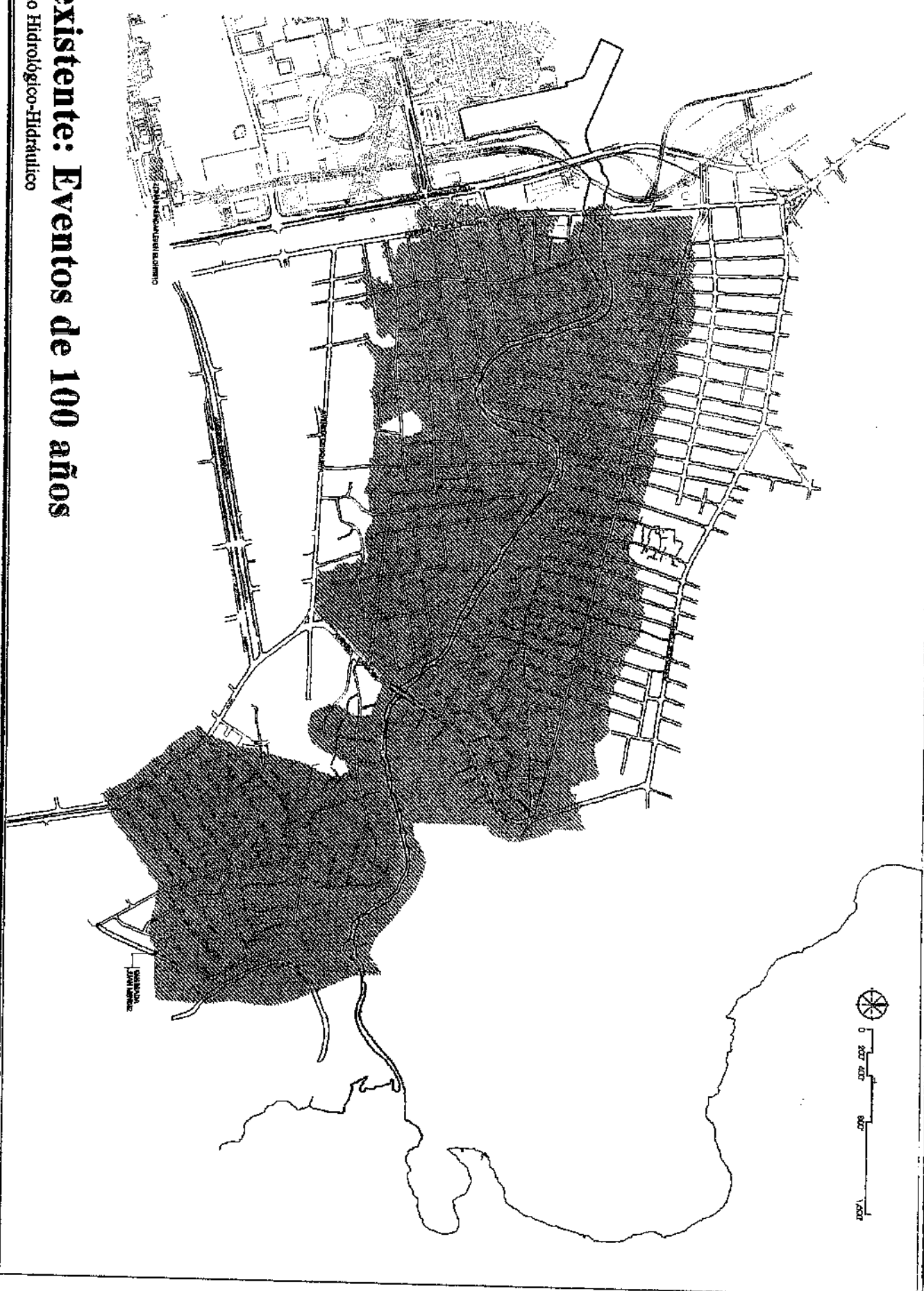


Figura III-2

Zona inundable existente: Eventos de 100 años

Fuente: CMA - UNIPRO, 2002. Estudio Hidrológico-Hidráulico

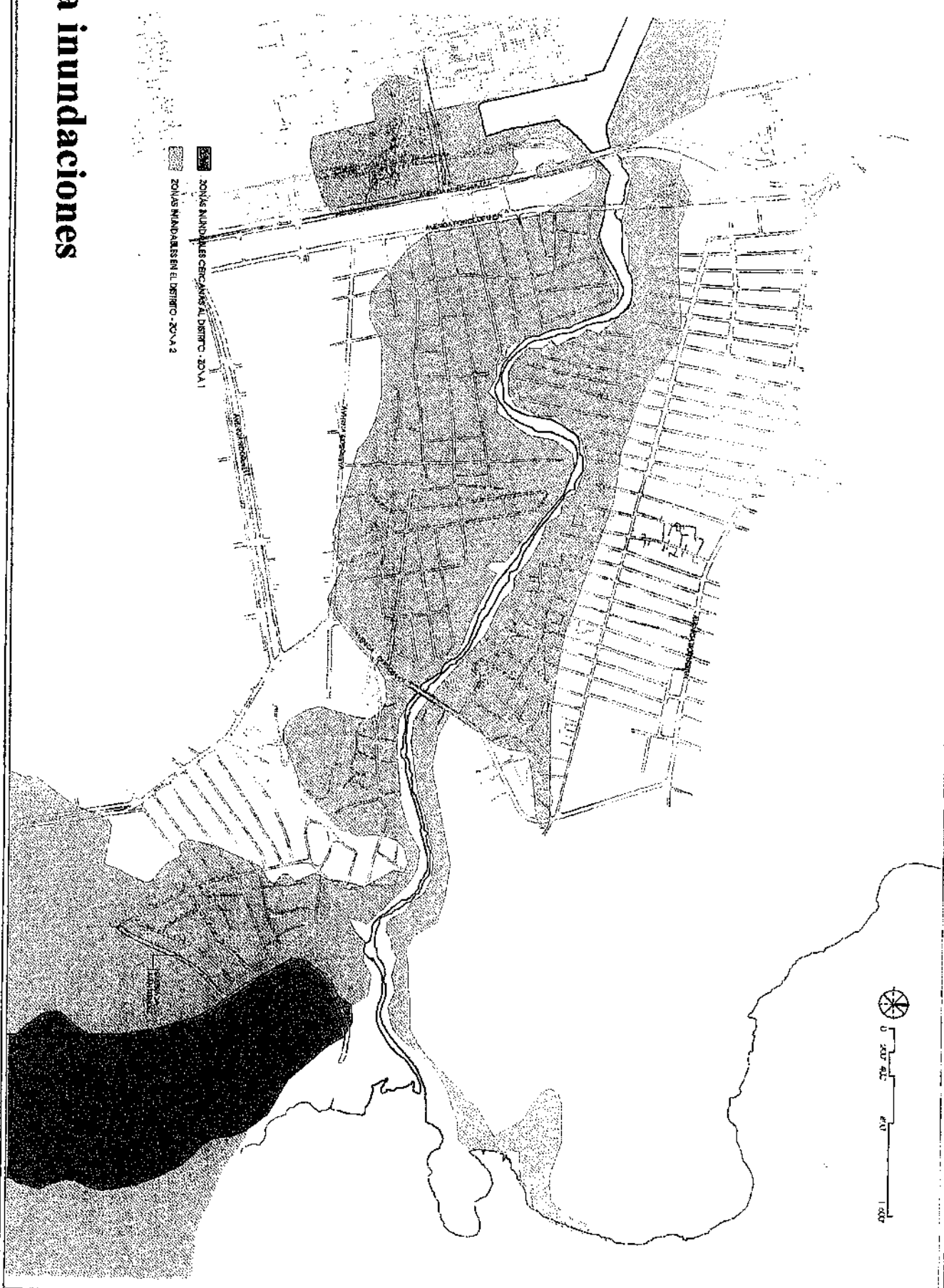


Figura III-3

Zona susceptible a inundaciones

Fuente: Junta de Planificación.

embargo, distinto a lo que ocurre en la zona litoral, no se prevé que se produzca oleaje asociado al efecto del viento huracanado con el potencial de afectar las estructuras que se pueden inundar con el nivel de marea ciclónica.

Más allá de lo establecido en los mapas regulatorios, los resultados del Censo 2002, efectuado para el Proyecto ENLACE, prueban la magnitud del problema de inundaciones asociadas a la degradación ambiental del Caño Martín Peña. El 39.2% de los entrevistados indicó que su vivienda o sus alrededores se habían inundado entre una y veinte veces durante el año anterior, caracterizando la frecuencia de las inundaciones como "cuando llueve mucho", "cada vez que llueve", "cuando sube la marea" o "muchas veces". Estos datos son significativos, considerando que durante el período indicado, Puerto Rico no fue afectado directamente por fenómenos ciclónicos o climáticos que produjeran grandes precipitaciones de lluvia. No obstante, aunque los niveles y velocidades

de las aguas de inundación no sean significativos como para causar daños estructurales a las edificaciones, el hecho de que estas aguas entren en contacto con aguas residuales sin tratamiento puede representar un problema para la salud de los habitantes. Ciertamente, esta situación tiene un impacto adverso a la salud pública debido al nivel de contaminación de las aguas.

Suelos

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

de 1972) ya los terrenos habían sido alterados mediante relleno y la impermeabilización de gran parte de la superficie con asfalto y cemento.

La condición de saturación y la presencia de sales o minerales en solución en altas concentraciones, pueden tener efectos físico-químicos sobre los materiales de construcción que se coloquen sobre ellos o en contactos con ellos. Por otro lado, existe un potencial de que en terremotos de gran magnitud (mayor de 6 en la Escala de Richter) estos suelos exhiban un comportamiento de amplificación de la onda sísmica y en aquellos sectores donde coincidan, desde el punto de vista de la estructura de la roca, con depósitos de alto contenido de arena, pudiera producirse algún efecto de licuación de los suelos. Se reconoce, además, que el material depositado a modo de relleno en muchos sectores del Distrito puede ser no-competente dada su composición heterogénea y la ausencia de un proceso de compactación adecuado.

Desperdicios sólidos

La generación y disposición de desperdicios sólidos no peligrosos en las comunidades del Distrito plantea un problema ambiental que también es muy significativo. Como se ha señalado antes, las comunidades que originalmente se fueron ubicando en los terrenos asociados al Caño Martín Peña utilizaban los desperdicios sólidos como parte de los componentes de relleno para la ocupación del territorio y conformación de las comunidades. En cierta medida se puede decir que la práctica histórica de ver los desperdicios sólidos como un medio para la transformación física del espacio, además de crear un problema de impacto ambiental, también generó una práctica cultural relacionada a la disposición de estos materiales. Para muchas personas de las comunidades, disponer sus residuos en distintos sectores de la comunidad, no se visualiza como un problema sino como un medio para adaptar el ambiente físico a sus necesidades.

Sin embargo, sabemos que esta práctica estimula problemas de contaminación ambiental y de salud pública que perjudica a los habitantes de las comunidades. La disposición inadecuada de enseres eléctricos, chatarra de autos, neumáticos y otros desperdicios crea las condiciones para el crecimiento y proliferación de vectores de enfermedades transmisibles como son los mosquitos, ratas, ratones, cucarachas, alacranes, mangostas y otros animales que ponen en riesgo la salud de los niños, de las personas inmunodeficientes y otros grupos de la población que tienen mayor vulnerabilidad a enfermedades infecciosas.

Al mismo tiempo, la configuración de la trama urbana existente dificulta que se realice eficientemente el servicio de recogido que efectúa el Municipio de San Juan, lo que estimula que los vecinos dispongan de esos materiales en el Caño como una medida para resolver su problema. El 6.3% de los hogares reportaron en el Censo 2002 que el recogido de basura



no llega a sus viviendas, cifra que alcanza el 19.9% de los hogares entrevistados en Israel-Bitumil y 14.2% en Las Monjas.

En el pasado se han colocado enormes recipientes comunales ("tangones") en diferentes sitios de las comunidades pero éstos, dada la configuración urbana existente, tienden a generar problemas de acumulación y desborde, de descomposición de los materiales orgánicos putrescibles, lo que ha convertido a los envases en cuestión en fuente de perjuicios para los vecinos cuyas residencias colindan con éstos. Esta situación genera tensiones e incidentes de conflicto, de manera que muchos vecinos optan por no utilizar los "tangones" y depositar directamente sus residuos sólidos en el Caño.

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

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

Durante ese tiempo, los residentes han efectuado varias actividades dirigidas a remover desperdicios de las márgenes del Caño, en colaboración con distintas agencias de los gobiernos central y municipal, y la empresa privada. La última de ellas se realizó en el año 2002 como parte del Proyecto ENLACE, en la que se removieron sobre 270 toneladas de basura y material reciclable. Se ha determinado que los materiales que se encuentran en

contacto con el agua del Caño no pueden ser reciclados.

Esta iniciativa se ha complementado con el trabajo del Comité de Concienciación Ambiental del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, dirigido mayormente a la población en edad escolar. Este Comité, compuesto por agencias de gobierno y entidades sin fines de lucro, ha impactado alrededor de 2,500 estudiantes en 16 escuelas mediante charlas, talleres a maestros, visitas guiadas al Caño y actividades de teatro y música para que los estudiantes expresen sus puntos de vista de forma creativa.

ESTADO DE LA INFRAESTRUCTURA

Sistema de alcantarillado sanitario

Se estima que el 40% de las estructuras en comunidades colindantes al Caño Martín Peña no cuenta con el servicio de alcantarillado sanitario. En contraste, la mayor parte de los residentes piensan que sus estructuras sí cuentan con este servicio. De

acuerdo con los datos del Censo 2002, sólo el 19% de los entrevistados informó que su vivienda no está conectada al sistema de alcantarillado sanitario.

En las partes donde no existe este servicio, las residencias y comercios descargan a un pozo séptico, al sistema de alcantarillado pluvial, o directamente al Caño. Donde existen instalaciones de alcantarillado sanitario, la capacidad y condición de las tuberías está, en términos generales, muy deteriorada.

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

Se han identificado cuatro tuberías del sistema de alcantarillado sanitario que descargan directamente

al Caño Martín Peña durante periodos de lluvia, que además, reciben aguas provenientes de las escorrentías pluviales. Estas son:

- Tubería de la avenida Ponce de León en Santurce, entre 24" y 30" de diámetro.
- Tubería de la avenida Ponce de León en Hato Rey, de 48" de diámetro, que transporta las aguas usadas desde la intersección de la calle Mariana Bracetti y redes de alcantarillado sanitario de sectores de Hato Rey y Río Piedras fuera del Distrito descargan a esta tubería.
- Tubería de la calle Webb de 12" de diámetro, en Buena Vista Santurce.
- Tubería de Israel – Bitumul de 12" de diámetro, que descarga directamente en la quebrada Juan Méndez.

La gran mayoría de los pozos sépticos existentes exhiben una escasa capacidad de funcionamiento dada su pobre construcción y las limitaciones que impone la saturación de los terrenos.

En consecuencia, la mayor parte de las aguas sanitarias que se producen en la comunidad ganan acceso directo o indirecto al Caño Martín Peña, constituyendo de esta forma una fuente principal de contaminación para este cuerpo de agua y de paso al Estuario de la Bahía de San Juan. La presencia de materia fecal con sus contaminantes asociados como bacterias, virus, otros patógenos y nutrientes comprometen seriamente la



calidad del agua, del ecosistema y más importante aún, la salud de las comunidades.

Las comunidades Barrio Obrero y Parada 27, y algunos sectores del resto de las comunidades, tienen un sistema de recolección de aguas usadas. El sistema está constituido por seis troncales cuyo diámetro varía entre las 12" y 66". No hay estaciones de bombas para aguas usadas en el Distrito, por lo que la totalidad del sistema existente funciona por gravedad.

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

Al sur, la troncal San José atraviesa el Distrito de este a oeste recogiendo las aguas usadas de los

sectores con sistema sanitario, y de las troncales Israel-Bitumí, Barbosa y Rexach. Estas tres troncales llevan aguas usadas de otros sectores de la ciudad hacia la troncal San José. La troncal San José transporta las aguas usadas por gravedad hasta la estación temporera de bombas, ubicada al lado de la Estación de Bombas Martín Peña, que a su vez se encuentra próxima al Coliseo de Puerto Rico José Miguel Agrelot. Allí, las aguas usadas se bombean hasta su posterior descarga en la avenida Ponce de León hacia el Caño. Varias la Planta de Tratamiento de Aguas Usadas de Puerto Nuevo.

Sistema de alcantarillado pluvial

El sistema de alcantarillado para la recolección de las aguas de escorrentía pluvial data de mediados del siglo pasado y fue construido por el Municipio de San Juan, que además ofrece mantenimiento. El sistema no cubre la totalidad del territorio que compone el Distrito. El lado norte se sirve de tres redes de alcantarillado pluvial, cuya cobertura se

extiende fuera de los límites del Distrito. En el lado sur, varios segmentos del sistema se conectan directamente al alcantarillado sanitario. En algunos sectores, las aguas públicas, y las tuberías del sistema de alcantarillado pluvial descargan al Caño. Estas tuberías se encuentran enterradas o por debajo del nivel del agua, debido a la sedimentación y la acumulación de basura en las orillas del Caño. Muchos tubos se encuentran sedimentados total o parcialmente. Al no haber flujo hidráulico en el Caño, hay reflujos de aguas en el sistema, lo que aumenta el riesgo de inundaciones en las comunidades. El reemplazo del sistema pluvial es necesario para manejar adecuadamente el flujo de las aguas de lluvia que dan al Caño, y evitar el reflujos una vez esté dragado y canalizado.

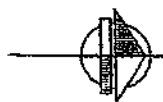
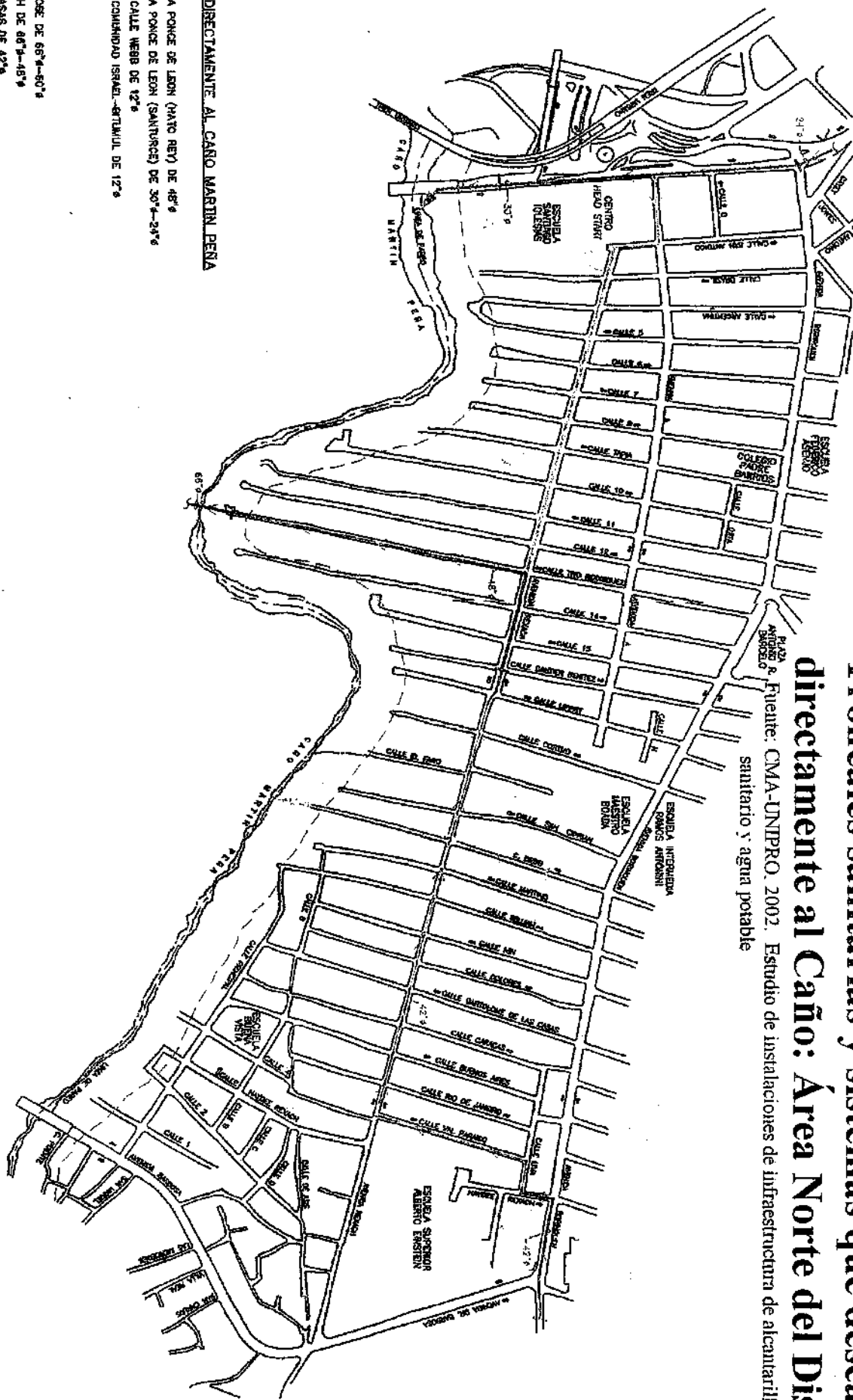


Figura III-4

Troncales sanitarias y sistemas que descargan directamente al Caño: Área Norte del Distrito
sanitario y agua potable



LEYENDA:

UBERIAS QUE DESCARGAN DIRECTAMENTE AL CAÑO MARTÍN PEÑA

- TUBERIA AVENIDA PONCE DE LEÓN (VATO REV) DE 48"
- TUBERIA AVENIDA PONCE DE LEÓN (SANTURCE) DE 30"-24"
- TUBERIA DE LA CALLE WEBB DE 12"
- TUBERIA DE LA COMANDANTE ISRAEL-ARTIBUJIL DE 12"

TRONCALES SANITARIAS

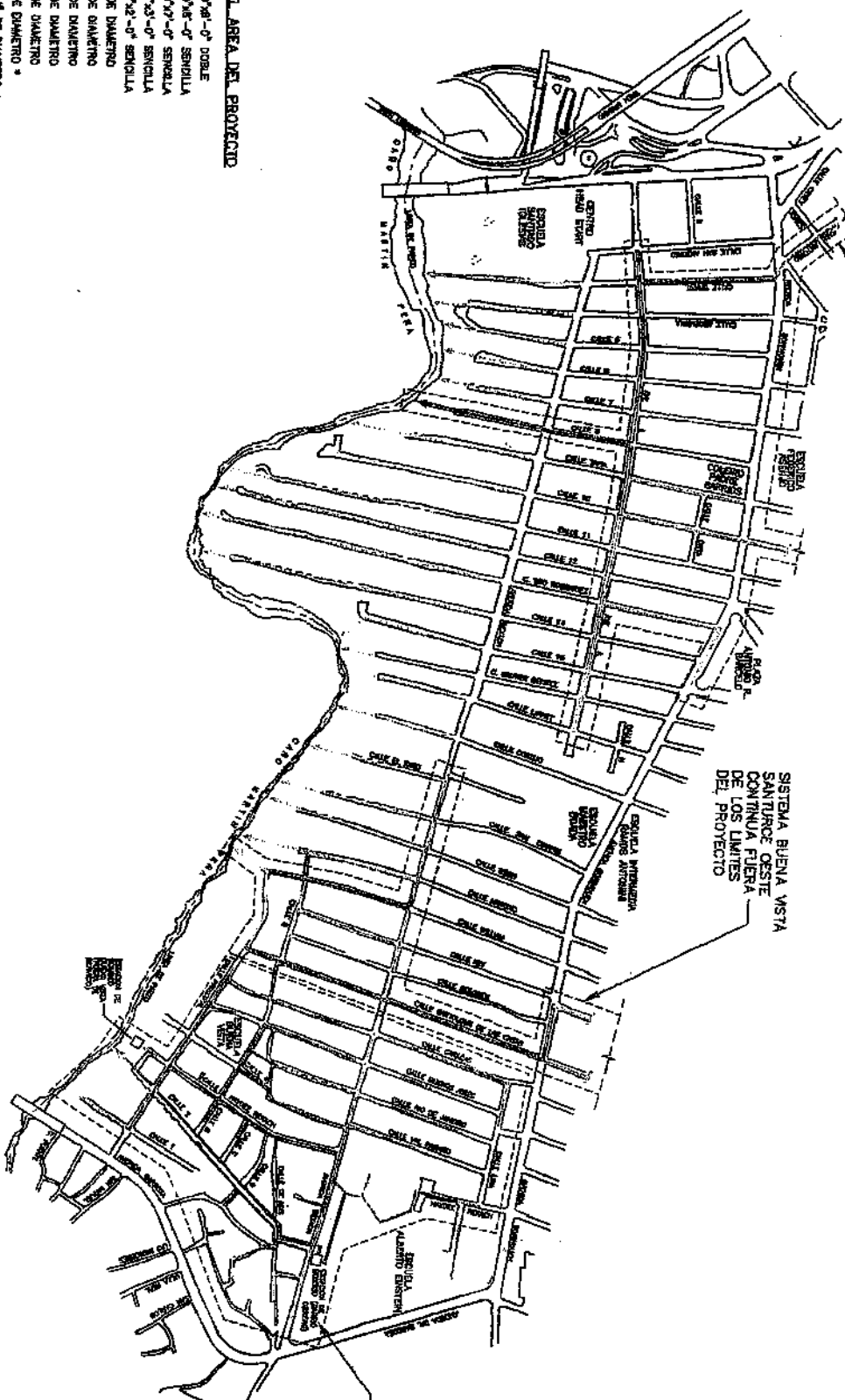
- TRONCAL SAN JOSÉ DE 66"-60"
- TRONCAL REXACH DE 66"-48"
- TRONCAL LAS CASAS DE 42"
- TRONCAL BARRIOS DE 24"
- TRONCAL ISRAEL-BITIBUJIL DE 24"
- TRONCAL REXACH OESTE DE 21"

Alcantarillado pluvial: Área Norte del Distrito

SISTEMA BARRIO OBRERO OESTE
CONTINUA FUERA
DE LOS LIMITES
DEL PROYECTO

SISTEMA BUENA VISTA
SANTURCE OESTE
CONTINUA FUERA
DE LOS LIMITES
DEL PROYECTO

SISTEMA BUENA
SANTURCE ESTE



ITUBERIAS PLUVIALES EN EL AREA DEL PROYECTO

- ~~_____~~
- ~~_____~~
- ~~_____~~
- ~~_____~~
- ~~_____~~
- ~~_____~~
- TUBERIA DE 3'-0"-Ø - Ø SENCILLA
- TUBERIA DE 3'-0"-Ø - Ø SENCILLA
- ATRACA DE 1'-6"-Ø - Ø SENCILLA
- TUBERIA DE 4'Ø - Ø DIAMETRO
- TUBERIA DE 4'Ø - Ø DIAMETRO
- TUBERIA DE 3'Ø - Ø DIAMETRO
- TUBERIA DE 3'Ø - Ø DIAMETRO
- TUBERIA DE 2'Ø - Ø DIAMETRO *
- TUBERIA DE 1'Ø - Ø DIAMETRO

* **NOTA:**
LINEAS ENTRECORTADAS EMULIZAN DOS TUBOS
A LO LARGO DE LA MISMA CALLE

Sistema de distribución de agua potable

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

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

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

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

- Tubería de 12" de diámetro de la avenida Barbosa
- Tubería de 12" de diámetro de las avenidas Borinquen, Barbosa y Quisqueya.

La red de distribución de agua potable trabaja como un solo sistema, y consiste de tuberías cuyo diámetro varía de entre 2" a 12". En el Distrito no hay estaciones de bombeo de agua potable, tanques de almacenamiento ni pozos. En el análisis acerca de la condición y eficiencia de la prestación de este servicio, se encontró que muchas de las tuberías muestran un serio deterioro y que las presiones del agua están muy por debajo de los estándares reglamentados por la AAA. Las bajas presiones (entre 25 y 30 libras por pulgada cuadrada) proveen para que las pérdidas a través de las tuberías resulten en menos cuantía, pero plantea la posibilidad de varios problemas.

En primer lugar, la poca presión no permite que el agua fluya dentro de las estructuras para la satisfacción de los clientes de la AAA. Vale señalar que el 69% de los entrevistados en el Censo 2002

reportó recibir factura de la AAA. El 32.4% de los entrevistados expresó que el servicio de agua potable es malo o muy malo, alcanzando niveles sobre el 44% en Barrio Obrero Marina y Buena Vista Santurce. El 19% lo calificó como bueno o muy bueno, obteniendo las mejores notas en Barrio Obrero y Parada 27.

Segundo, y tomando en cuenta que el sistema de agua potable es el mismo que suple el fluido que debe estar disponible en limitado número de hidrantes o 'bocas contra incendios' existentes en el Distrito, las bajas presiones afectan la capacidad del Cuerpo de Bomberos de poder controlar y extinguir los incendios que ocasionalmente se producen en las comunidades. La precaria condición de muchas de las estructuras en términos de los materiales de construcción, de las limitaciones de las instalaciones en los sistemas eléctricos y la aglomeración de estructuras en varios sectores de las comunidades en el Distrito, plantea un

Figura III-7

Sistema de transmisión de agua potable: Área Norte del Distrito

Fuente: CMA-UNIPRO. 2002. Estudio de instalaciones de infraestructura de alcantarillado sanitario y agua potable

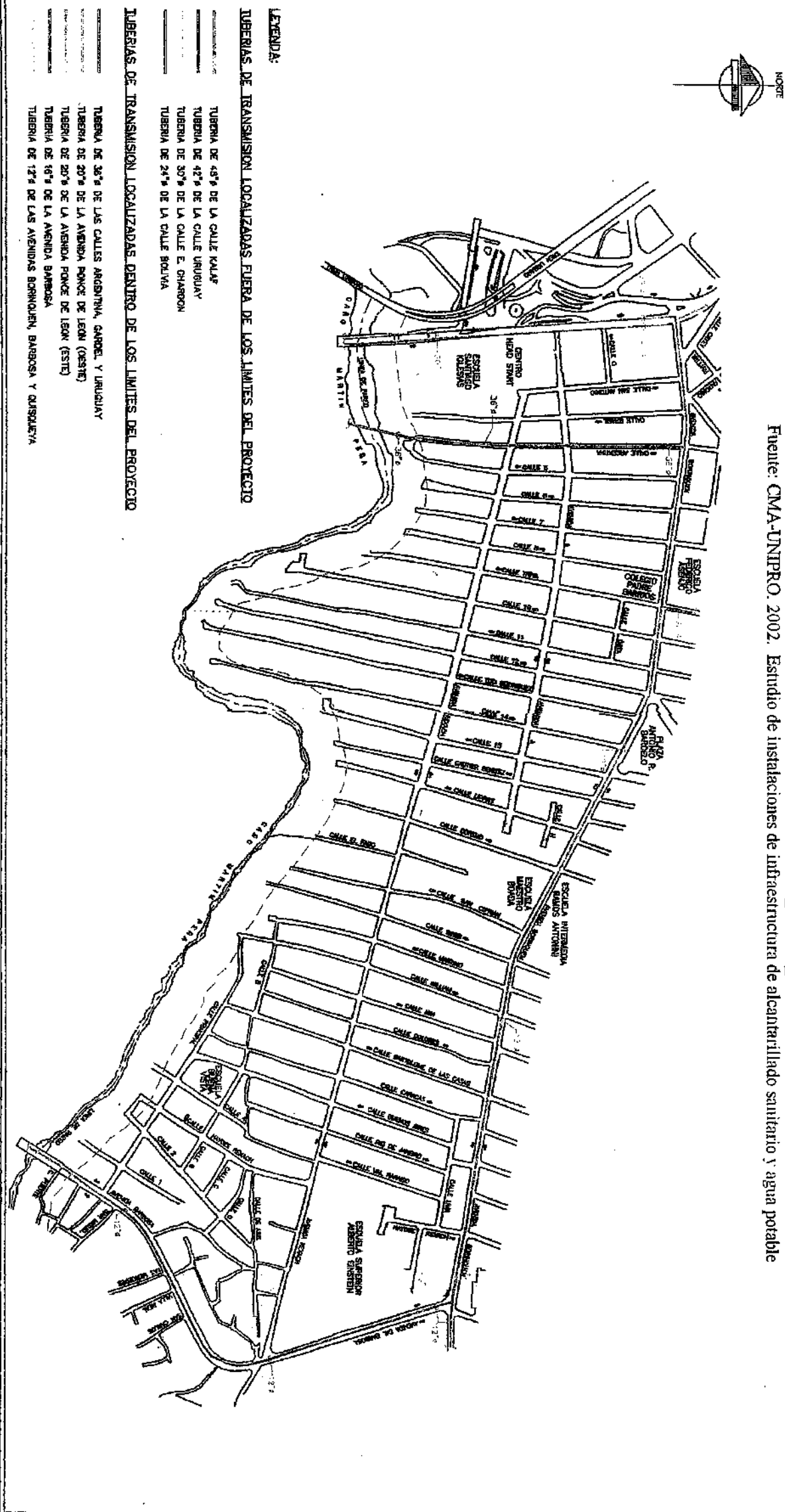
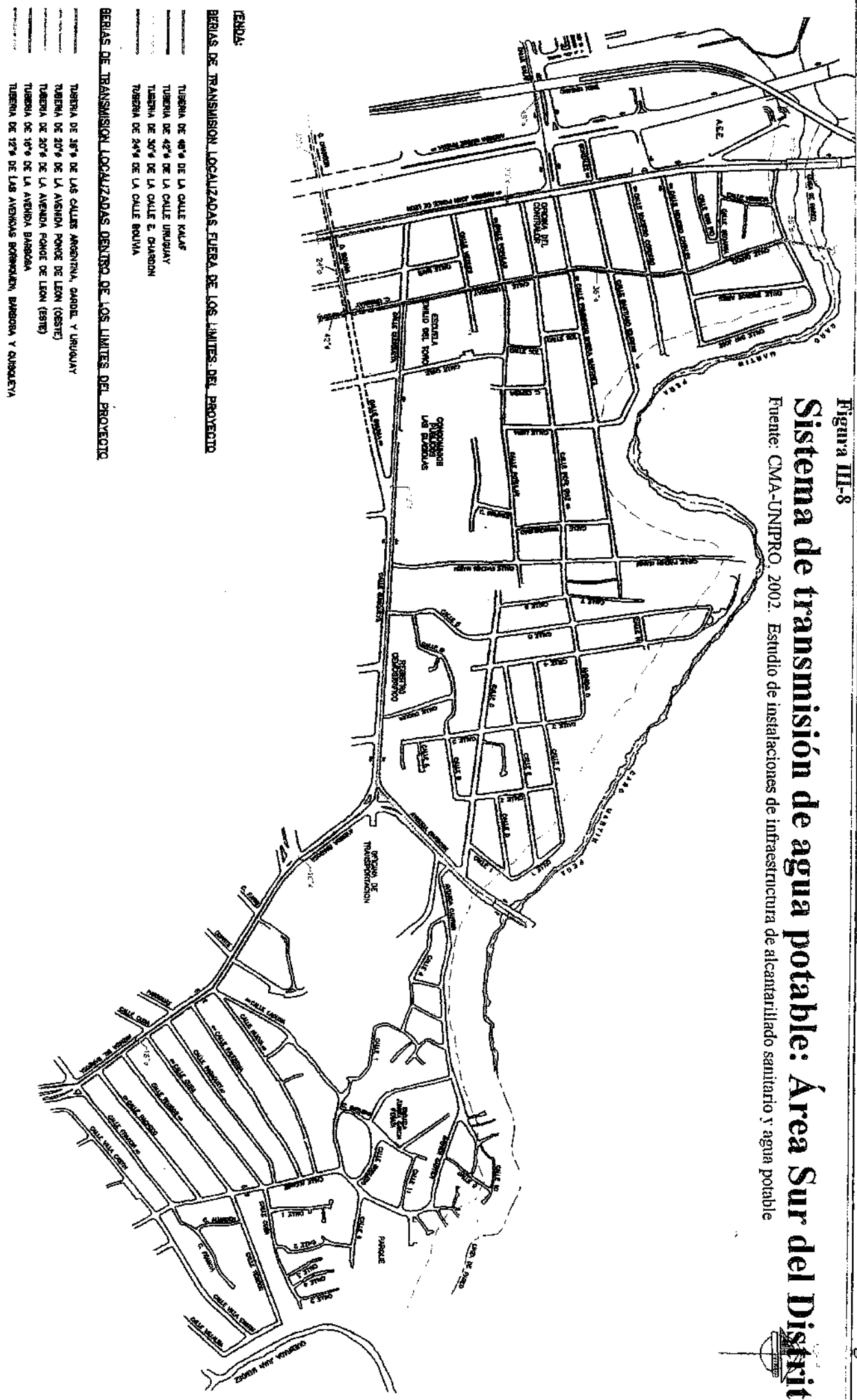
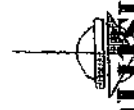


Figura III-8

Sistema de transmisión de agua potable: Área Sur del Distrito

Fuente: CMA-UNIPRO. 2002. Estudio de instalaciones de infraestructura de alcantarillado sanitario y agua potable



III. Diagnóstico

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

eventual problema de seguridad pública muy serio. Finalmente, el problema de las bajas presiones del sistema de agua potable presenta un potencial de contaminación del fluido puesto que las tuberías con su multiplicidad de roturas se hallan sobre o dentro de terrenos que pudieran estar a la vez en contacto o saturada con aguas residuales sanitarias. Esta condición podría propiciar que el agua potable se contamine con las aguas sanitarias en algunos sectores de las comunidades poniendo en riesgo la salud de algunos habitantes del Distrito.

Energía eléctrica

Este sistema es operado por la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico (AEE). El sistema de transmisión eléctrico existente en el área norte del Distrito consiste de una línea de 115 Kv aérea que transcurre de oeste a este a lo largo de la avenida Rexach, lo cual representa un impedimento al desarrollo de esta vía debido a los parámetros de servidumbre de paso actuales. Esta línea, de 8km de

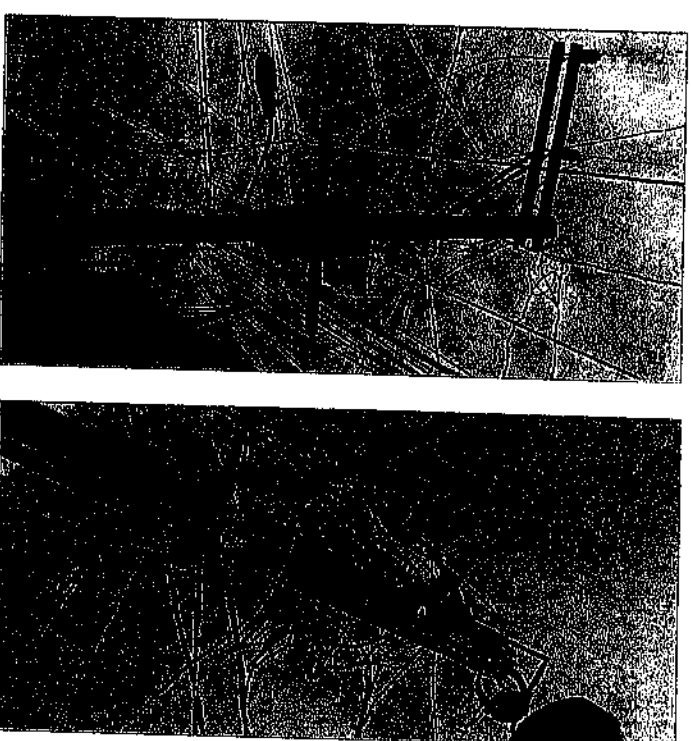
largo, atraviesa la Península de Cañera y el Caño Martín Peña, llegando a una subestación ubicada en la avenida Barbosa. Una línea de subtransmisión eléctrica de 38 Kv transcurre de Oeste a Este, de la avenida Ponce De León hasta la calle Bartolomé de las Casas.

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

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

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

En el Censo 2002, el 9.7% de los entrevistados indicó que no recibe factura de la AEE por el servicio



de energía eléctrica, lo que puede ser indicativo de que hay estructuras conectadas al servicio de manera informal. Esta situación tiene el potencial de generar un problema de seguridad, al aumentar la vulnerabilidad de la comunidad al riesgo de incendios.

El sistema de distribución eléctrica en el Distrito fue construido hace varias décadas y el mismo

no cumple plenamente con las normas de transmisión y distribución. En algunos lugares no cumple con el Código Eléctrico Nacional de Seguridad, en cuanto a distancias que deben existir entre las líneas eléctricas aéreas y las estructuras existentes.

Comunicaciones

Sistema Telefónico

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

obsoleto y no satisface la demanda creciente del servicio.

Sistema de Cable TV

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

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

ASPECTOS DE LA TRANSPORTACIÓN

El Distrito está servido por varias rutas de la Autoridad Metropolitana de Autobuses y carros públicos, los que transitan a lo largo de las vías de importancia regional, tales como las avenidas Ponce de León, Borinquen, Quisqueya y Barbosa. Los residentes del Distrito utilizan el transporte colectivo

para llegar a sus lugares de empleo en proporción mucho mayor al resto de Puerto Rico. Según el Censo 2002, el 22.8% de los residentes utilizan el servicio de la AMA con este propósito, mientras el 3.8% utiliza los carros públicos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA

Morfología: Textura urbana

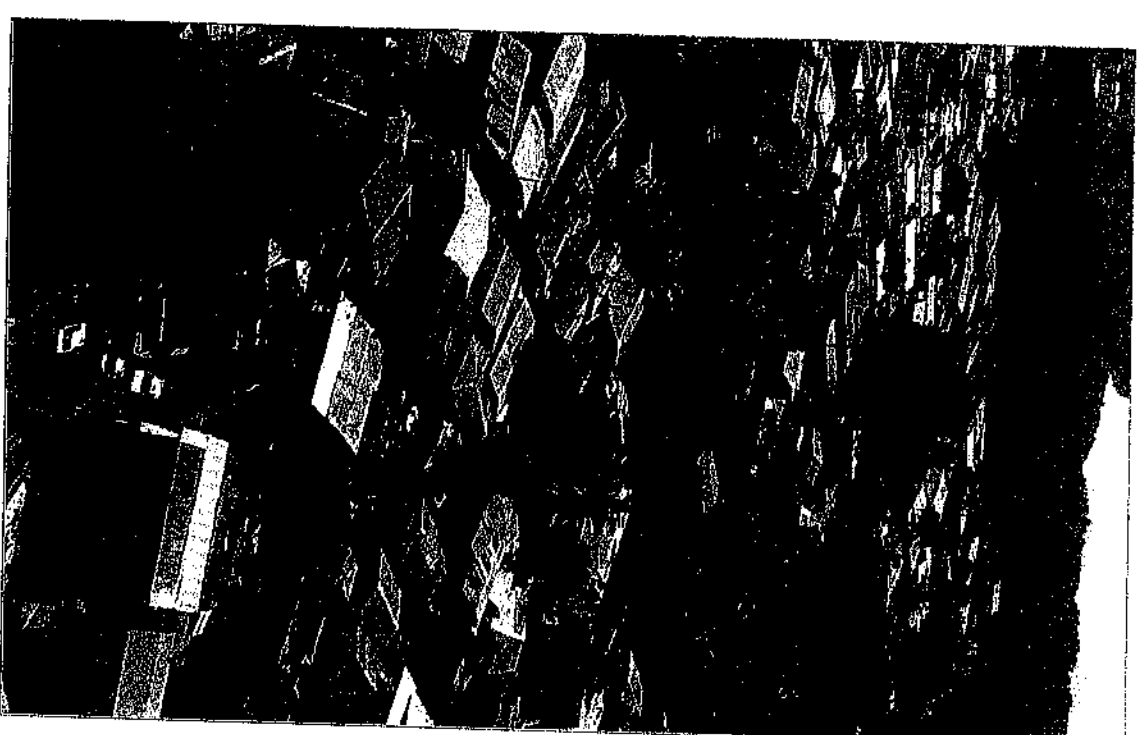
La textura urbana se define por las estructuras existentes en el Distrito, y se analiza mediante el contraste tipo fondo-figura de las estructuras con el espacio que las rodea. El Distrito presenta una morfología/textura urbana densa, diversa y compleja. En el 2002, habían 6,181 estructuras en el Distrito,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

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

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

Este análisis expone claramente las comunidades y sectores que fueron desarrolladas de forma planificada, y aquellas en las que hubo iniciativas de reparcelación y reordenamiento del espacio. Estos

sectores, entre los que se encuentra Barrio Obrero Oeste, el segmento este de Barrio Obrero San Ciprián, la porción sur de Israel-Bitumul, Parada 27 y algunas manzanas de Buena Vista Hato Rey, presentan una disposición más ordenada de las estructuras, siendo notable la ausencia de estructuras al interior de las manzanas.



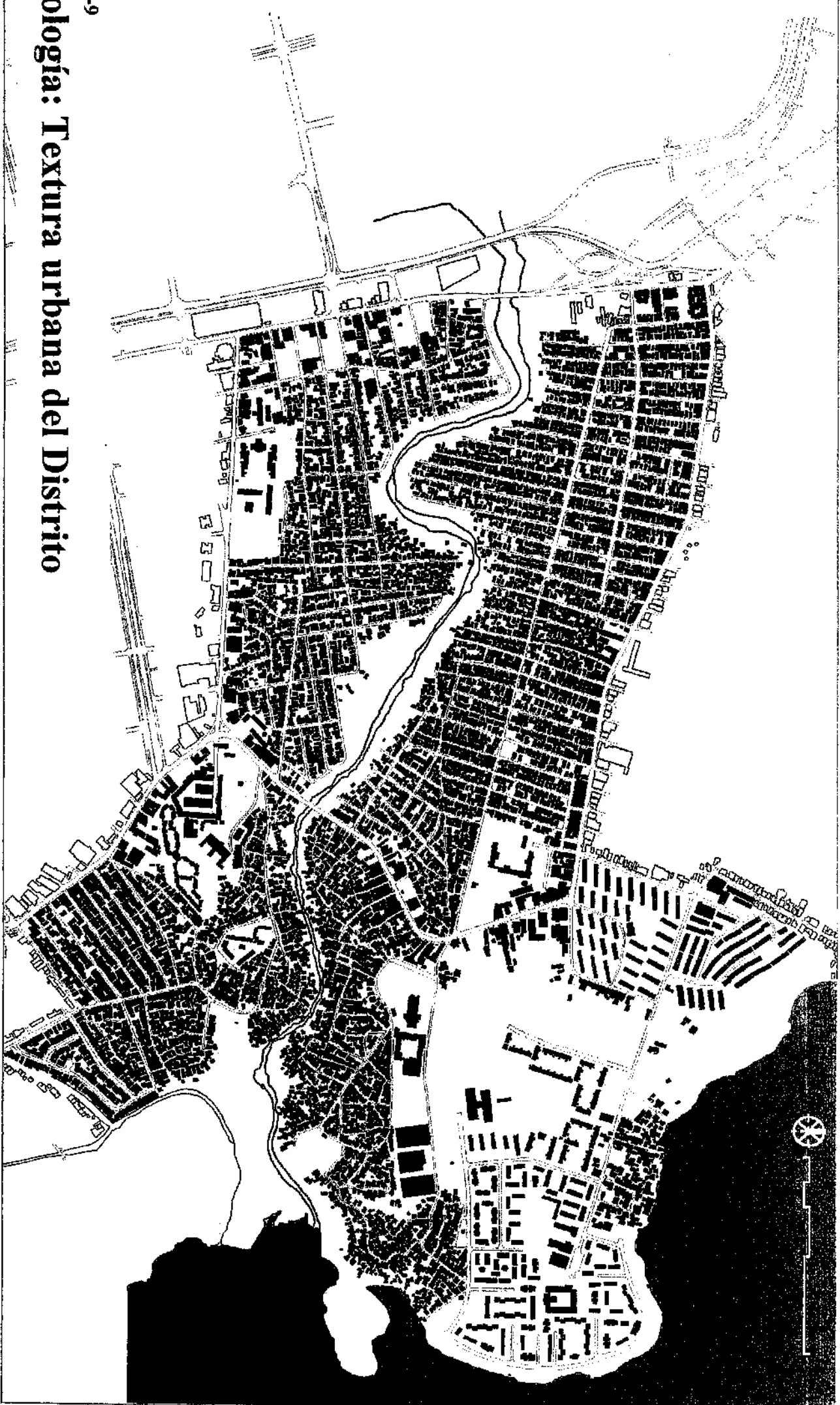


Figura III-9

Morfología: Textura urbana del Distrito

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

Morfología: Trama urbana

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

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

encuentran las vías de importancia local, tales como las avenidas Borinquen, Rexach y Quisqueya, que discurren de este a oeste conectando, de manera precaria, dos vías de importancia regional.

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

En el resto de los sectores, la trama vial es típica de asentamientos espontáneos, irregular y caracterizada por calles muy estrechas o sin salida que impiden el acceso a servicios de infraestructura, de recogida de basura y de emergencias. Barrio Obrero Marina, por ejemplo, se caracteriza por la prolongación de las calles de Barrio Obrero Oeste

hacia el sur, culminando en el Caño Martín Peña y sin conexiones entre ellas.

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

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

- *La culminación no adecuada de vías de importancia regional en el Distrito.* Tanto la avenida Roosevelt como la Barbosa inician/terminan en el Distrito de forma

inadecuada y poco articulada. El eje de la avenida Roosevelt muere en el muro del complejo de la Administración de Servicios Generales. Al sur del Distrito, la avenida Barbosa tiene una sección de ocho carriles con isleta central, que se reduce prácticamente a la mitad. El tramo de esta avenida Barbosa que atraviesa el Distrito tiene características de vía de importancia local, y su eje culmina en la avenida Borinquen con la verja del Residencial Las Casas.

La falta de permeabilidad entre el Distrito y las avenidas de importancia local y regional. En los casos de Las Monjas e Israel-Bitumul, la trama al interior de la comunidad no se vincula a las avenida Quisqueya y Barbosa, ya que se interrumpe por las grandes parcelas ocupadas por el complejo de vivienda pública Las Gladiolas, y por Villas El Paraíso, Acervo y la Administración de Servicios Generales. Esta situación resulta en tramas aisladas del resto de la ciudad.

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

La transición no adecuada entre avenidas y calles. Los sectores con un patrón de calles bastante definido y constante, en general interactúan de mejor forma con las vías de importancia local. Un ejemplo es la avenida Rexach. Este no es el caso, por ejemplo, de la porción sur de Buena Vista Hato Rey y su

interacción precaria con la avenida Quisqueya. La avenida Barbosa tiene muy pocas y pobres conexiones al interior de las comunidades Buena Vista Hato Rey y Buena Vista Santurce.

La necesidad de un nivel intermedio entre las vías de importancia local y las calles al interior de las comunidades.

Las variaciones en el ancho de la avenida Rexach, que se reduce a la mitad al este de la calle Lippit, impide su desarrollo como corredor este-oeste de importancia local.

Morfología: Masas urbanas

El examen de las masas urbanas muestra cómo se agrupan las estructuras. La mayoría de las masas urbanas en el Distrito son homogéneas y están compuestas por conjuntos de estructuras ubicadas, organizada o desorganizadamente, en un bloque. Es decir, las masas coinciden generalmente con la forma del bloque. También existen algunas masas amorfas como resultado del desarrollo espontáneo, las cuales

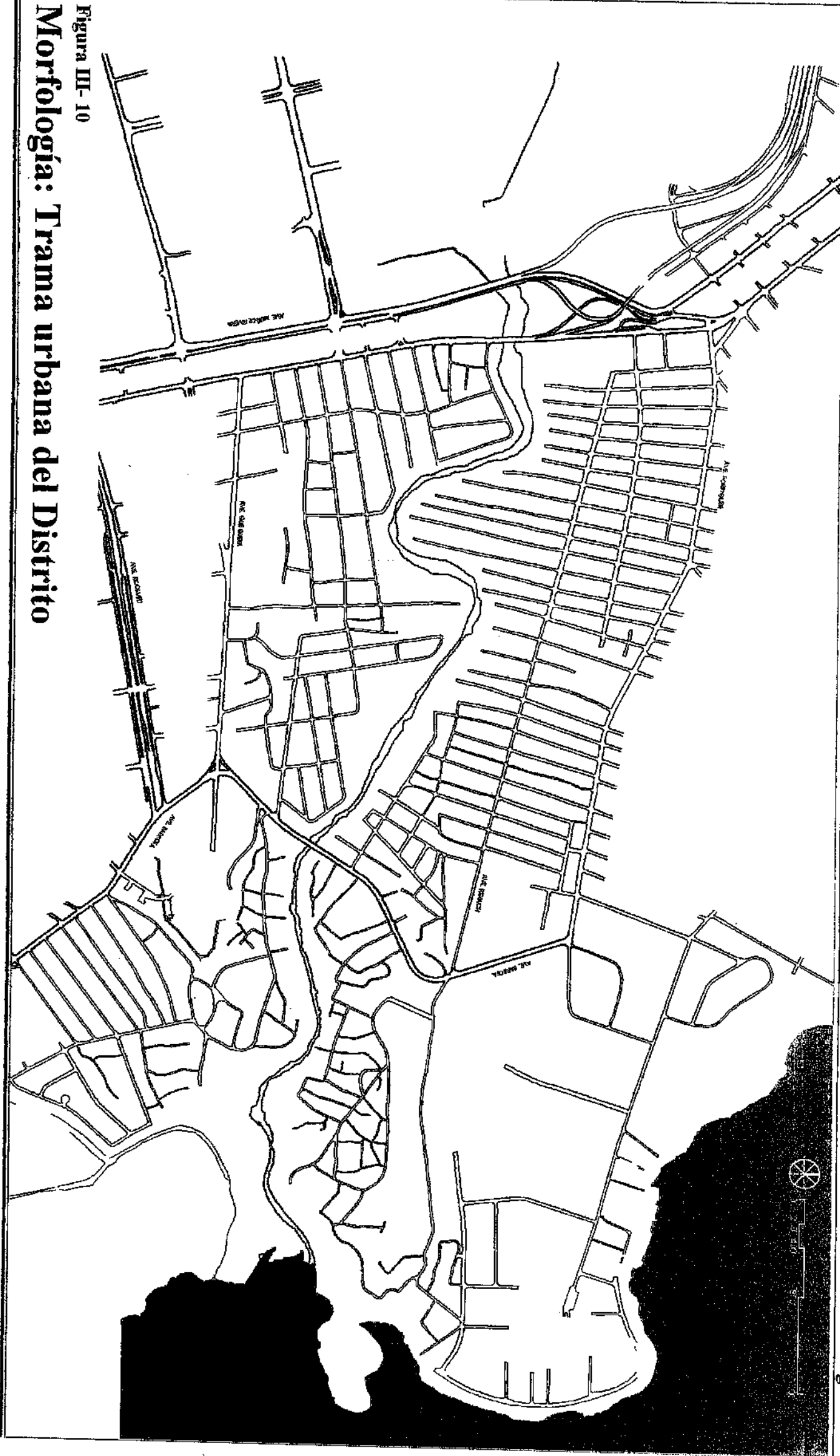


Figura III- 10

Morfología: Trama urbana del Distrito

prevalecen en Buena Vista Hato Rey, Buena Vista Santurce e Israel-Bitumil.

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

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

Hay un contraste significativo entre las masas urbanas que predominan en el Distrito y el que se observa al oeste, en la Milla de Oro, y al sur, donde abundan los edificios multipisos rodeados de espacio significativo no edificado y que no responden a la calle. En el Distrito, observamos esta condición en el residencial Las Gladiolas, la escuela Albert Einstein, Acervo, la sede de la Administración de Servicios

Generales, Villas El Paraíso, y en menor grado, las escuelas Juanita García Peraza y Santiago Iglesias Pantín.

Espacios públicos

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

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

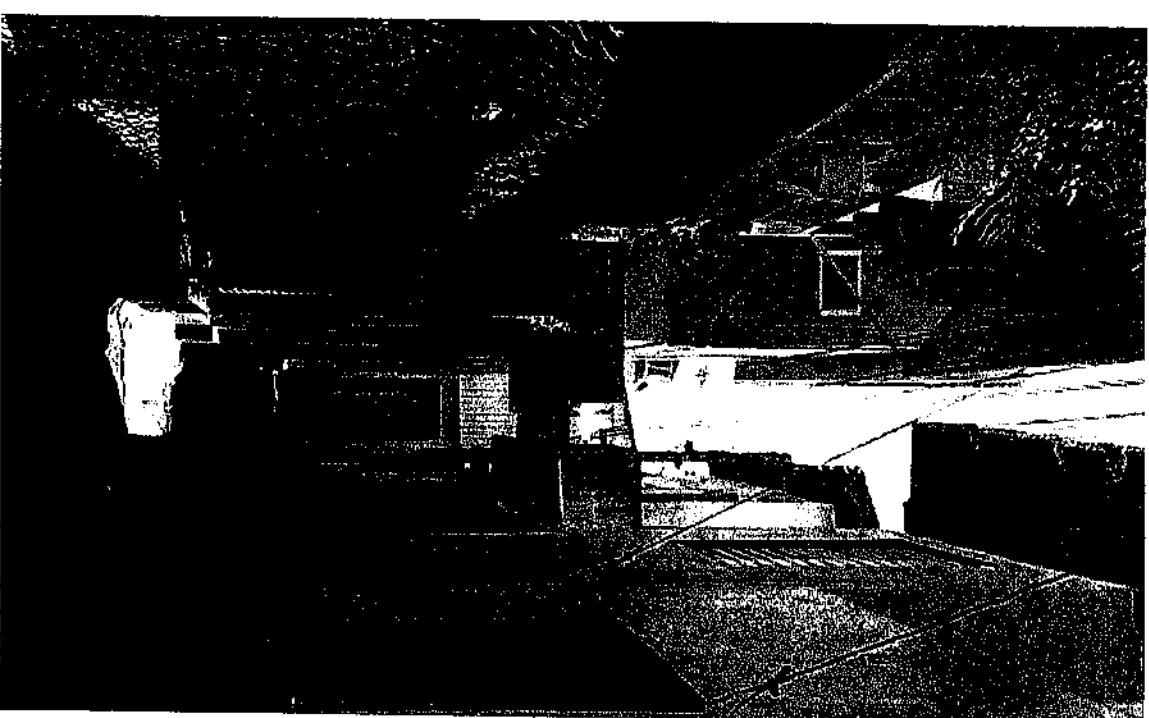




Figura III-11

Morfología: Masas urbanas del Distrito

27 se encuentra además una pista de caminar bordeando el Caño.

La red peatonal tiene grandes limitaciones. La mayoría de las aceras no son adecuadas, debido a la estrechez de las calles. Carecen del ancho suficiente para acomodar a las personas con impedimento. La falta de rampas en las intersecciones hace difícil el paso de estas personas y el arrastre de coches de bebé, entre otros. En muchos casos el espacio del peatón ha sido tomado por el automóvil, por los postes del tendido eléctrico, la basura, la proyección de comercios hacia la calle y negocios ambulantes, entre otros. Los espacios peatonales se interrumpen frecuentemente, y no conforman una red que permita la circulación de peatones de forma segura y continua. Los callejones al interior de las manzanas no se perciben como lugares seguros, carecen de pavimento adecuado e iluminación, y en ocasiones funcionan como laberintos. Calles y callejones se ven afectados por los problemas

de infraestructura, incluyendo los desbordamientos de aguas usadas.

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

Paisaje urbano

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

desorganizados. En algunas avenidas, se usa el espacio público como extensión de negocios. Las aceras en las calles principales carecen de arborización.

Condición de las estructuras

Como parte del inventario llevado a cabo en el 2002, se clasificaron las estructuras de acuerdo con su habitabilidad utilizando cuatro categorías: buena, regular, mala y ruina. Una estructura en buen estado se encuentra en condiciones de habitabilidad aceptables, mientras que una estructura en estado regular es habitable, pero requiere reparaciones menores. Se considera en mala condición aquella estructura deteriorada que puede ser habitada luego de reparaciones significativas. Se considera una ruina aquella que necesita ser demolida.

De las 6,181 estructuras en el Distrito, el inventario incluyó datos sobre la condición de 5,642 estructuras. De éstas, 2,393 se encuentran en buen estado y 1,711 en estado regular, para un 73%. El

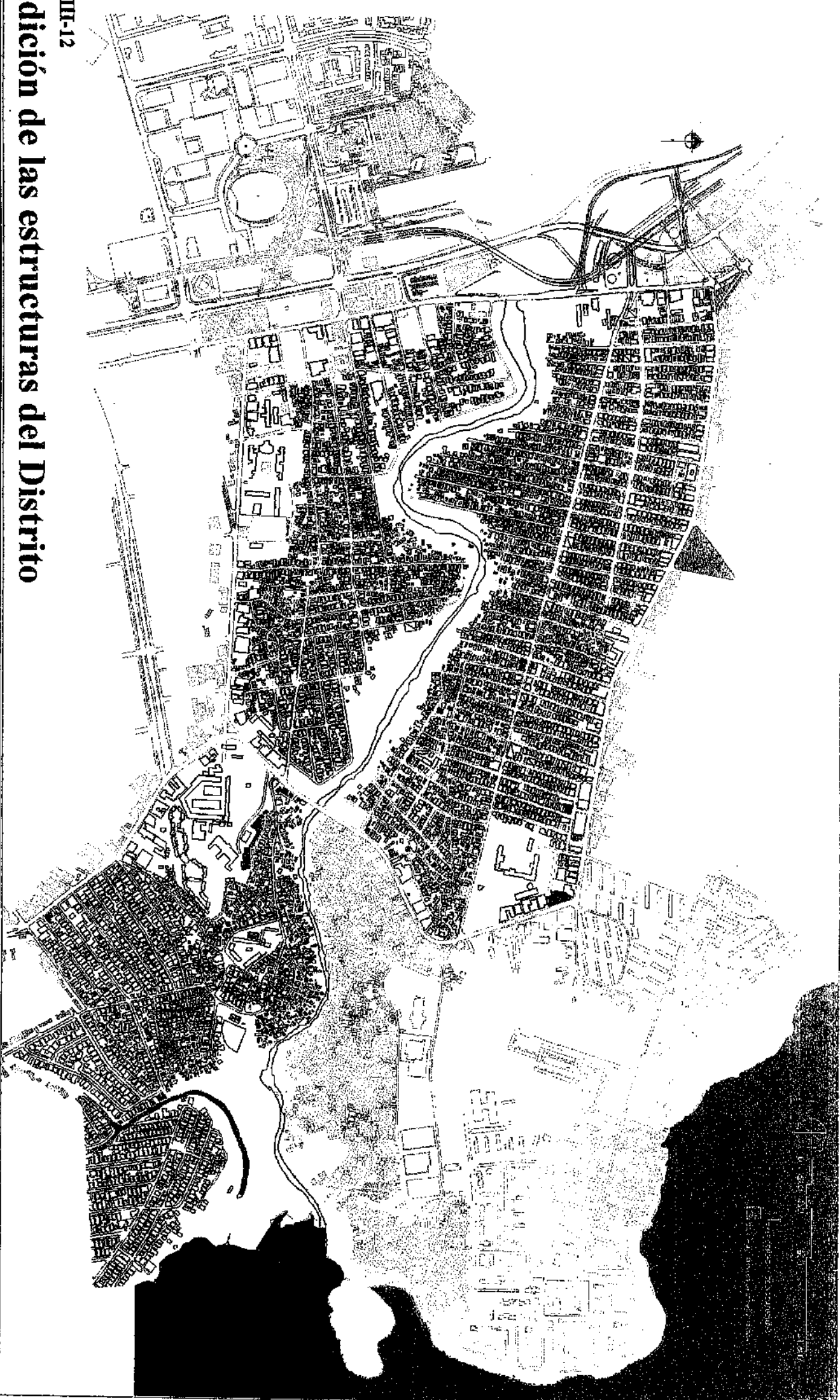


Figura III-12

Condición de las estructuras del Distrito

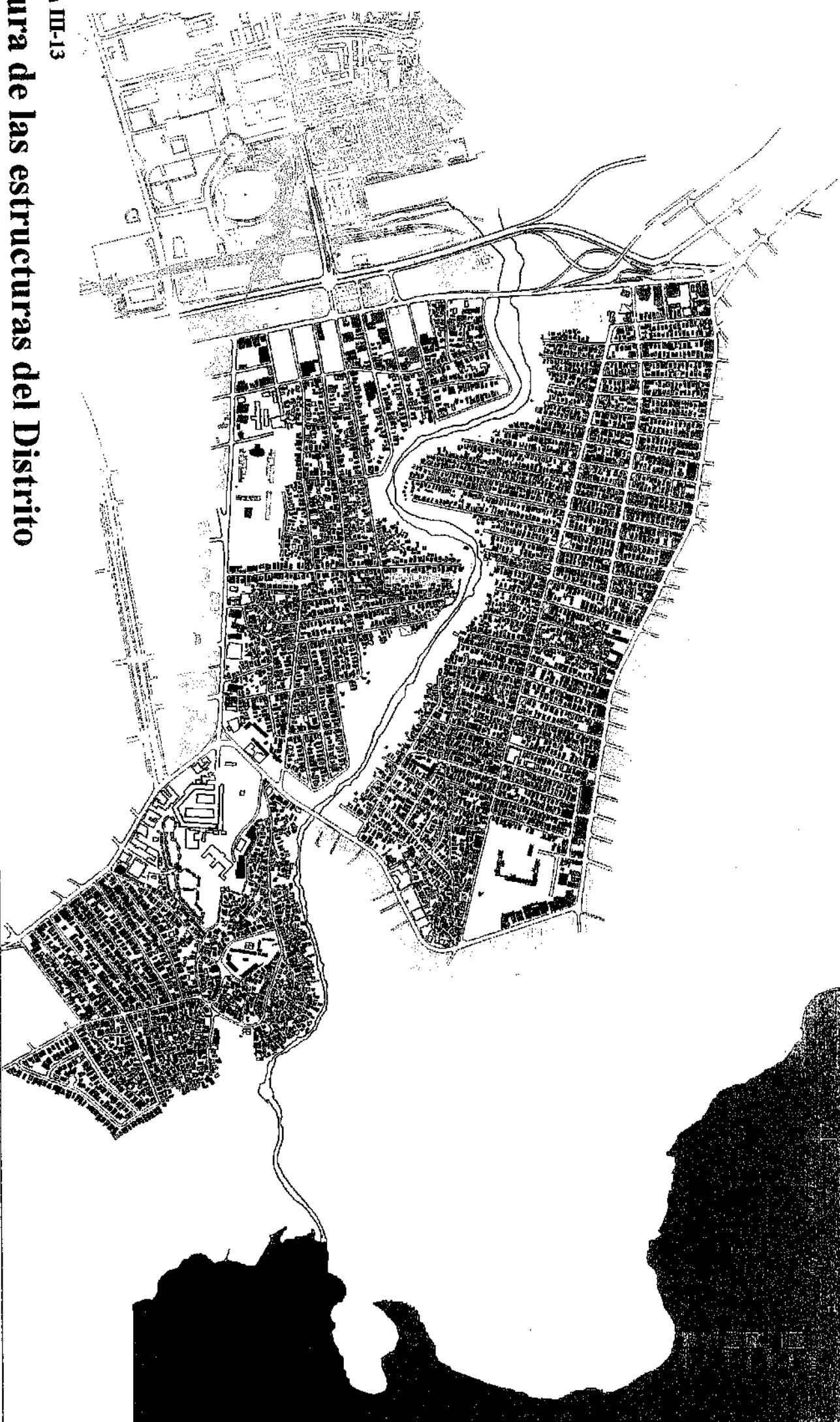


Figura III-13

Altura de las estructuras del Distrito

21% (1,156 estructuras) está en mal estado, y el restante 6.8% (382 estructuras) está en ruinas.

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

Altura de la estructuras

El análisis de altura de las estructuras ayuda a entender la densidad, escala y carácter del lugar. De las 6,181 estructuras en el Distrito, el inventario incluyó datos sobre la altura de 5,150 estructuras. De éstas, el 50% son de una planta y el 46.6% son de dos plantas. Los edificios más altos en las comunidades tienen entre tres y seis plantas, con excepción de Las Gladiolas, con 16 pisos.

Uso de estructuras

El 90% de las estructuras en el Distrito son de uso residencial. Las estructuras de uso mixto (residencial/comercial) y comercial se ubican principalmente en las esquinas de las manzanas, en el

caso de los comercios que ofrecen servicio a la comunidad, o en las avenidas principales. En ocasiones, los comercios ubicados a lo largo de las avenidas proveen servicios a una clientela externa al Distrito. Tal es el caso de algunos comercios ubicados a lo largo de las avenidas Ponce de León y Barbosa, que responden a una escala regional. Algunos tienen una escala incompatible con el resto del sector donde se ubican.

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

En general, los edificios de uso institucional no ocupan un lugar protagónico en el sitio, y carecen de identidad y jerarquía. En muchos casos, las escuelas e

iglesias se ubican hacia los bordes de la comunidad, lo que dificulta el acceso peatonal de los residentes del Distrito. En otros, están localizados en el centro de una manzana, y tienen una escala similar a la de las estructuras vecinas.

En el inventario realizado en 2002, se identificaron 26 lotes de estacionamiento terrero, y 68 lotes vacantes. Los estacionamientos terreros de mayor tamaño se ubican en Parada 27, a lo largo de la avenida Ponce de León, y representan la tendencia a la especulación y desplazamiento de usos hacia el interior de esa comunidad. En Israel-Bitumil, es evidente el terreno subutilizado dedicado a estacionamiento para la Administración de Servicios Generales.

LA NECESIDAD DE VIVIENDA

El concepto de necesidad de vivienda se refiere al requerimiento básico de los individuos y las familias de un techo adecuado donde vivir, sin considerar si esa familia puede o no pagar por el mismo. La vivienda

constituye una de las necesidades básicas de los individuos y las familias, ya que provee albergue, protección, seguridad, identificación, descanso y privacidad.

La necesidad de vivienda de la población del

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

Las necesidades se pueden agrupar bajo cinco categorías generales:

- Familias e individuos que viven en las orillas del Caño y que deberán ser relocalizados.
 - Familias e individuos que se verán afectados por cambios en infraestructura y reorganización de manzanas.
 - Familias e individuos que necesitan mejorar sus unidades de vivienda y que, en su comunidad, pueden participar de programas de rehabilitación en su sitio.
 - Familias e individuos con necesidades especiales, tales como aquellas con algún miembro que tenga impedimentos físicos o mentales, con un padre o madre soltera como jefe(a), las familias grandes, o las constituidas por personas de edad avanzada solas.
 - Familias e individuos con ingresos insuficientes para adquirir o rehabilitar su vivienda, o para alquilarla a precio del mercado.
- Para diseñar la estrategia de vivienda para el realojo, rehabilitación y construcción de nueva vivienda en el Distrito, es fundamental establecer la relación entre la necesidad de vivienda y la capacidad económica del individuo o la familia para adquirir una vivienda. Como resultado del proceso de realojo, cientos de familias residentes en el Distrito necesitarán una vivienda de reemplazo. Muchas de estas familias no tendrán los recursos económicos para adquirir una vivienda nueva a causa de sus bajos niveles de ingreso. El proceso de adquisición y realojo generará una demanda para nueva vivienda, que no constituye una demanda efectiva porque la mayor parte de las familias e individuos no tienen la capacidad económica para comprar o alquilar una nueva vivienda provista por el mercado, lo que refleja una situación general en Puerto Rico. Estos hogares son considerados como "fuera del mercado", ya que las personas no pueden adquirir una vivienda valorada en \$80,000 o más. Ellos representan una clientela potencial para una vivienda de interés social, término discutido en el Capítulo II: Contexto histórico y regional.

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

Ocupación y población

- Según el Censo Federal de Población y Vivienda de 2000, en ese año la totalidad de las unidades de vivienda en el Distrito era de 8,196, con unas 7,219 ocupadas.
- La población total para 2000 era de 19,876 personas.
- El número de personas ha variado a través del tiempo en las comunidades. La población aumentó de 1990 a 2000 en Barrio Obrero Oeste y Este, Buena Vista-Hato Rey y Buena Vista-Santurce; y para la misma década disminuyó en Las Monjas, Parada 27, Marina e Israel-Biitumul.

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

Tenencia de Vivienda

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

Composición de los hogares

- Casi un 70% de los hogares viven en familia. De éstos, un 38.1% de los ocupantes son hijos. Sin embargo, un 53.1% de los hogares no tienen ningún matrimonio o pareja consensual al presente (Censo 2000).
- Un 25.6% de las viviendas ocupadas en el 2000 se componían de personas solas, lo que constituye un número significativo. Otro 27.3% de las viviendas

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

estaban ocupadas por dos personas. Es decir, un 52.9% de los hogares estaban compuestos por una o dos personas.

- Un 32.6% de las personas de 65 años o más viven solos. Un 18% de las mujeres y un 12.4% de los hombres que viven solos pertenecen al grupo de edad de 75 años o más.

- La población mayor de 65 años es un grupo significativo que ha ido en aumento desde el 2000.

Para el año 2002, esta población representaba el 15.8% del total de los residentes. Esto los coloca como un grupo significativo dentro de las comunidades, que forma parte de la población con necesidades especiales.

- El promedio de personas por hogar ha disminuido de 3.01 (Censo 1990) a 2.71 (Censo 2000), siguiendo una tendencia donde disminuye el número de personas por hogar. Esta afectaría el tamaño del hogar a proveer (número de

dormitorios). Sin embargo, la composición del hogar varía mucho.

Situación económica

- Según el Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (*HUD*), un hogar no debe destinar más de un 30% de sus ingresos a pagos de vivienda.

- En el Distrito, más de la mitad (56.1%) de hogares con ingresos de \$20,000 o menos pagan más del 30% de sus ingresos en alquiler (Censo 2000).

- En 1990, un 37.8% de todos los hogares de alquiler en el Distrito invertían más del 30% de sus ingresos en pagos de arriendo.

- Para el 2000, esta cifra aumentó a un 45.2%. Para ese año, también aumentó la proporción de hogares que dedican más del 35% de los ingresos para el pago del arrendamiento, de 34.4% en 1990 a 39.8%. En San Juan aumentó la proporción entre 1990 y 2000 de 31.2% a 37.4%; y en Puerto

Rico, de 30.1% a 37.8%. En 2002, al menos dos de cada cuatro familias destinaban más del 30% de sus ingresos para gastos de vivienda. En algunas comunidades esta proporción se eleva a siete de cada diez familias.

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

- El pago promedio para alquiler es de \$255.47. (Censo 2002)
- El 12.1% de las viviendas ocupadas por los dueños dicen que realizan pagos de algún tipo. El promedio de gasto realizado por dueños de viviendas que pagan algo por la misma es de

\$439.61. Por tanto, un 43.6% de los dueños destinan más del 30% de sus ingresos a gastos relacionados a la vivienda. (Censo 2002).

- Un promedio de 38.3% de personas entrevistadas en el Distrito en 2002 indicó que ha considerado mudarse de la comunidad donde viven. Sin embargo, más de la mitad (52.2%) expresó que no se ha mudado por estrictas razones económicas.

Condición de la vivienda

- Casi dos terceras partes de las viviendas (61.8%) en el Distrito fueron construidas antes de 1969, y el año promedio de construcción es 1970.

- En el Distrito, un 63.4% de las viviendas están construidas de bloques de cemento y un 18.5% por cemento, madera y zinc. El porcentaje de viviendas construidas de madera y de madera y zinc es menos de 10%; y las viviendas construidas de cemento y madera o cemento y zinc son menos del 7%.

- Casi dos terceras partes (60.3%) de las viviendas que están ocupadas por sus dueños tienen un valor menor de \$49,999 (según el estimado de las personas encuestadas en el Censo 2002).

Hacinamiento

- La densidad en el Distrito es de 28,300 personas por milla cuadrada, tres veces la del Municipio de San Juan y 25 veces la de Puerto Rico.

- Para el Distrito, en el 2000 un 11.9% y un 11.3% de los hogares tenían entre 1 y 1.5 personas por cuarto, y 1.5 o más personas por cuarto, respectivamente, comparándolo con 3.6% y 7.5%, en el 1990. Esto implica un problema de hacinamiento en el Distrito y es más acentuado en las viviendas ocupadas por inquilinos.

Preferencias de realojo

- Un 37% de los entrevistados como parte del Censo 2002 expresaron que, de enfrentar un proceso que requiera su realojo, preferirían

permanecer en el Distrito. Un 72% mostró preferencia por otro lugar del Área Metropolitana. La preferencia del tipo de vivienda, si tuviera que mudarse, es la casa individual, seguida por la casa en hilera (Censo 2002).

La tenencia de la tierra

Los problemas de tenencia de la tierra que afectan el Distrito son el resultado, en gran medida, de su origen en forma de ocupación espontánea, y mayormente en terreno público. Hay residentes que son dueños de vivienda pero no poseen título de propiedad sobre el terreno. En el Censo 2002, un 66.5% de los encuestados indicaron que la vivienda era propiedad de alguien que vive en el hogar. De ese grupo, un 57.12 % contestó que el terreno también era propiedad de alguien que vive en el hogar. (Ver Tabla V-20) del Apéndice 1: Diagnóstico.) Otro 22.3% contestó que el terreno donde ubica la vivienda era propiedad de otra persona que no reside en el hogar. Es decir, que un 79.4% de los entrevistados que indicaron que eran dueños dicen alguien relacionado con el hogar es dueño del terreno.

Por otro lado, un 17.4 % de los encuestados en el Distrito indicó que la vivienda está ubicada en terreno público. En algunas comunidades el porcentaje

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



- Legenda:**
- Ley 53 de 1921,
 - Hogar Seguro
 - ▨ Ley 132 de 1975
 - CRUV y cooperativas
 - Municipio de San Juan

de viviendas ubicadas en terreno público es más alto como es el caso de Las Mojías (49.20%) y Buena Vista Hato Rey (28.4%). Los residentes entienden que un 6.6% del terreno público pertenece al gobierno central y un 10.8 % al Municipio de San Juan. Para

saber con exactitud quien es el titular del terreno se requiere un estudio por vivienda. La experiencia

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

La situación de incertidumbre sobre la titularidad de terreno impacta negativamente la estabilidad económica y social del área. Crea un estado de confusión para los residentes sobre el valor del terreno y añade al grado de incertidumbre general en cuanto al proceso de realojo. Por ejemplo, los

residentes cuestionan el tratamiento hacia las personas que no poseen título y que estarían afectadas por realojo, y sus criterios de elegibilidad para participar en programas de vivienda que conlleven títulos.

El marco legal aplicable a la concesión y transferencia de títulos de propiedad sobre el terreno en Puerto Rico incluye, según descrito en el Anejo I: Diagnóstico, V.D. y Figura VI -4, lo siguiente:

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

Retos y Oportunidades

Uno de los principales retos que se atiende mediante este Plan del Distrito es la escasez de terrenos disponibles para la construcción de vivienda nueva y de reemplazo para las familias que deben ser realojadas. Se estima que para llevar a cabo las intervenciones básicas requeridas, que incluyen el dragado del Caño, mejoras a la infraestructura y reordenamiento de las manzanas, se deben adquirir 3,604 unidades de vivienda. Esta situación se complica debido a las pobres condiciones del subsuelo.

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

Por otra parte, la necesidad de vivienda es heterogénea y cada comunidad exhibe una variopinta composición de hogares, dueños e inquilinos, niveles

de ingreso y condición de la vivienda. Por consiguiente, las necesidades de realojo tienen que responder a la gama de necesidades de las familias e individuos a ser impactados.

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

Gran parte de la construcción de las viviendas fue el resultado de la autogestión (auto-construidas). La tradición de la autogestión como modo de superar los problemas de las comunidades, conjugado con el gran sentido de pertenencia que han desarrollado los residentes y las estructuras de organización comunitaria, constituyen una oportunidad para enfrentar los grandes retos que se han discutido. Hay organizaciones de base comunitaria (CHDOs) con experiencia en desarrollo de viviendas y un liderazgo comprometido.

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

Resulta importante aprender de los ejemplos exitosos de desarrollo urbano y de vivienda del pasado, para el diseño e implantación de proyectos de renovación y reorganización espacial, ocupación del terreno y de la construcción de nuevas viviendas que atiendan las necesidades de las personas y familias a ser realojadas, dentro de su capacidad económico. Estas iniciativas deben, a su vez, mejorar el entorno comunitario para los actuales y futuros residentes.

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO⁴

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

⁴ Fuentes: Datos del Censo Federal de Población y Vivienda de 1990 y 2000, recopilados y presentados en el *Primer Informe, Segunda Revisión*, del 5 de diciembre de 2002. Además, se han utilizado los datos del Censo 2002, efectuado en el Distrito por esa firma, para la Autoridad de Carreteras y Transportación.

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

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

de la población del Municipio de San Juan, que a su vez tiene solamente el 2% del ingreso personal total municipal.

Según los hallazgos del Censo 2002, el 55% de los hogares tienen ingresos menores de \$10,000 anuales, a pesar de que tanto la tasa de participación laboral de sus residentes como sus niveles de empleo son superiores del resto de Puerto Rico. Los hogares reflejan un problema de ingresos bajos más que de desempleo. Sin embargo, la probabilidad de que las personas en las primeras cincuenta ocupaciones en el Distrito tengan trabajo en el 2010 es de 25 de cada 100. Este grupo constituye el 72% del total de las personas que hoy están formalmente empleadas. El 62.2% de la población de 25 años o más, conforme al Censo del Caño 2002, no tienen cuarto año de escuela superior. Los oficios, sobre todo en los sectores de construcción y mantenimiento, dominan en el Distrito. Estas ocupaciones son típicas de la economía informal.

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

Por otro lado, los problemas con el alcantarillado pluvial y sanitario afectan a la mayoría de los residentes del Distrito y muchos vecindarios tienen problemas severos de inundaciones. Los problemas con la baja presión de agua también afectan a casi todos los residentes.

Posibilidad de desplazamiento involuntario

Como parte de los trabajos del Plan, se examinó la posibilidad de que la implantación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña genere problemas de desplazamiento involuntario por causas de mercado en el Distrito. Los elementos que han sido identificados como asociados o causales de los procesos de desplazamiento involuntario de



Negocio del barrio

comunidades (*gentrification*) se manifiestan de diversa manera en el caso del Distrito. Es de esperarse que cada una de las comunidades impactadas por el proceso de revitalización propuesto experimente en alguna medida las presiones de un proceso de desplazamiento involuntario.

Actualmente, algunas comunidades del Distrito enfrentan el proceso de desplazamiento involuntario, debido a su ubicación estratégica con respecto a la Milla de Oro en Hato Rey, el Coliseo de Puerto Rico José Miguel Agrelot, las estaciones del Tren Urbano Sagrado Corazón y Hato Rey, entre otros ya discutidos. El tipo de desarrollo que responde a la avenida Ponce de León se ha ido adentrando en las comunidades del Distrito, inicialmente mediante el establecimiento de estacionamientos terrosos. El desplazamiento también se está dando como resultado de la expansión de negocios que ofrecen servicios a escala regional y que operan desde el Distrito. Otro tipo de desplazamiento es el que resulta de la

subdivisión de estructuras para alquiler, desplazando a la población tradicional del sector. Sin embargo, se estima que el factor principal que impulsará dicho proceso será precisamente el proyecto de dragado y revitalización del Caño Martín Peña, de no manejarse adecuadamente.

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

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

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

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

Capital social

El Distrito presenta una situación crítica en su acervo de capital social, reflejo de la situación general de deterioro de las instituciones sociales que ha sufrido Puerto Rico en los últimos años. En este caso, la situación es producto de décadas de marginación y olvido por parte del gobierno y sus agencias tanto estatales como municipales.

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

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

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

A todo lo anterior, hay que añadir que una cuarta parte de los residentes son nacidos fuera de Puerto Rico, la mayoría en la República Dominicana. Existe un considerable grado de desconfianza y resentimiento entre nacionales y dominicanos en el Distrito, asunto que no se discute públicamente, por

publicar

falta de foros y espacios adecuados y de entidades que lo faciliten.

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

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

Retos y oportunidades

Las condiciones en el Distrito y en el país presentan aspectos limitantes y aspectos favorables

para el establecimiento de una estrategia de desarrollo económico y de consolidación del capital social comunitario.

Aspectos limitantes

- *Limitación organizativa*

Las organizaciones del Distrito no tienen la experiencia ni la capacidad organizativa y administrativa para manejar en estos momentos la planificación en implantación de proyectos complejos de desarrollo económico comunitario y de desarrollo del acervo del capital social.

- *Características de la fuerza laboral*

La fuerza laboral del Distrito tiene baja escolaridad, una capacidad financiera limitada para aportar su participación en una financiación o proveer garantías o colaterales en la organización de empresas, y por lo general, no posee experiencia empresarial ni experiencia gerencial y administrativa.

- *Baja capitalización*

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

- *Economía subterránea*

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

- *Desventaja de los negocios propiedad de residentes en el Distrito*

De los más de \$36.6 millones que se generan en ventas efectuadas por los negocios ubicados dentro

del Distrito, menos de \$2.8 millones, equivalente a menos del 8%, son producto de las ventas de los negocios poseídos por residentes del Distrito.

- *Situación de la economía del país*

La economía de Puerto Rico todavía no ha superado su crisis, reflejo de condiciones económicas difíciles por las que está atravesando la economía mundial en los últimos años. Esta situación se combina con los efectos negativos de la globalización, la prolongación de la guerra en Irak y las limitaciones fiscales del gobierno, lo que establece unas condiciones poco adecuadas para el inicio de proyectos de desarrollo económico.

- *Falta de apoyo e información*

Las organizaciones comunitarias que interesan establecer programas de desarrollo económico comunitario se confrontan con pocas fuentes de información, adiestramiento, asesoramiento y apoyo. Igualmente les ocurre a los empresarios comunitarios que interesan establecer un negocio.

Los programas existentes, por lo general, requieren de un nivel educativo y de destrezas que no tiene el empresario comunitario común.

- *Acceso limitado a fuentes de financiación, de seguros y afianzamiento*

Aunque se han creado más programas dirigidos a otorgar financiación a personas de ingresos limitados que interesan establecer negocios, la realidad es que todavía no se satisface adecuadamente la necesidad de financiación de estos sectores.

- *Acceso limitado a fuentes de financiación, de seguros y afianzamiento*

Aunque se han creado más programas dirigidos a otorgar financiación a personas de ingresos limitados que interesan establecer negocios, la realidad es que todavía no se llena adecuadamente la necesidad de financiación de estos sectores. Las organizaciones comunitarias que interesan fondos para financiar sus actividades de promoción de

proyectos de desarrollo económico comunitario también enfrentan dificultades en encontrar recursos necesarios y en llenar los requisitos que las fuentes de fondos establecen. La industria de seguros no reconoce al empresario comunitario y se dificulta el acceso a los seguros de responsabilidad pública y los afianzamientos necesarios para licitación en subastas, y la contratación.

- *Poco terreno disponible*

Como se ha discutido, el terreno vacante en el Distrito es escaso y existe una demanda significativa sobre éstos para usos residenciales. El

Proyecto ENLACE Caño Martín Peña tiene como meta proveer, en la medida posible, vivienda de reemplazo dentro del Distrito a los residentes afectados por el dragado y que quieran quedarse. Por otra parte, los suelos del Distrito son poco apropiados para la construcción debido a su origen como humedales.

- *Limitación de la empleabilidad futura de los residentes del Distrito*

La probabilidad de que las personas en las primeras 50 ocupaciones en el Distrito, que constituyen el 71% del total de personas formalmente empleadas en la actualidad, tengan trabajo en el 2010 es de 25%. Evidentemente la economía de Puerto Rico no va a generar suficientes puestos de trabajo para los miembros del grupo laboral del Distrito. La creación de empresas comunitarias, por tanto, surge como un elemento significativo dentro de la estrategia de desarrollo económico comunitario.

Oportunidades

- *Negocios y empleos a ser creados por el Proyecto ENLACE*

La inversión de aproximadamente \$695 millones en fondos públicos en el Distrito para las obras relacionadas con el Proyecto creará oportunidades de empleo, sobre todo, en el sector de la construcción y mantenimiento, que son

precisamente los tipos de ocupaciones de una cantidad sustancial de miembros de la fuerza laboral en estas comunidades. Si esta inversión fuera realizada de manera uniforme a través del periodo total del proyecto, la misma generaría aproximadamente 1,100 empleos directos, indirectos e inducidos, por año.

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

Ubicación céntrica del Distrito

El acortamiento de las distancias, debido a la construcción y mejoramiento de carreteras, permite el acceso de los residentes del Distrito a mercados en todo Puerto Rico. Debido a que los medios de comunicación han acortado la distancia entre la gente, y de que Puerto Rico funciona como un solo mercado, el Distrito es un lugar desde el cual se pueden generar actividades de producción de bienes y prestación de servicios con el potencial de extenderse a todo el país. Por otra parte, la ubicación céntrica del Distrito le brinda fácil acceso al área de mercado de ingresos más elevados del país, el Área Metropolitana de San Juan.

Política pública gubernamental

El gobierno estatal ha hecho un compromiso público con la rehabilitación física, económica y organizativa del Distrito. El Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan recoge esta política pública. El gobierno estatal bajo el Proyecto Enlace Caño Martín Peña ha abierto un

espacio institucional, mediante los procesos de participación pública, la preparación del Plan de Desarrollo Integral para el Distrito y la declaración de impacto ambiental, para recoger e implantar propuestas que conduzcan a política pública, programas y proyectos que estimulen el desarrollo económico y del capital social comunitario.

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

Características de la fuerza laboral

Según el Censo del Caño 2002, la tasa de participación en la fuerza laboral de la población de 16 años o más en el Distrito fue de 48.4%, más alta que para todo Puerto Rico, cuya tasa fue de

46.4%. La tasa de desempleo en el Distrito fue de 9.8%, comparado con 10.9% para Puerto Rico durante ese mismo año. Estos datos indican que muchos residentes tienen destrezas mercadeables y están integrados al mundo del trabajo.

- *Espíritu positivo, sentido de pertenencia y solidaridad*

Las comunidades del Distrito, a través de los grupos consultivos, mostraron que a pesar de las circunstancias difíciles del presente, proyectan una fe de que el futuro será mejor. Poseen un sentido de pertenencia, de solidaridad con los otros miembros de su comunidad, que puede convertirse en factor aglutinador que facilite la organización comunitaria y el establecimiento de proyectos.

- *Fortalecimiento de la organización comunitaria*

Durante el proceso de participación de las comunidades en la elaboración de este Plan Especial, las organizaciones comunitarias en el Distrito se han fortalecido y han crecido en su

capacidad de acción y toma de decisiones. A partir de este proceso, en algunas comunidades se crearon organizaciones representativas de sus sectores. Inicialmente, ocho organizaciones en las comunidades que participan del Proyecto ENLACE, trabajaban juntas a través del G-8. Al presente, son trece las organizaciones que participan en el G-8. Este proceso organizativo en las comunidades ha sido apoyado por la Oficina de Participación Ciudadana del Proyecto ENLACE.

- *Experiencia y ejemplo de la Península de Cantera*

Las experiencias, positivas y negativas, del proceso de desarrollo comunitario en la Península de Cantera, le ha permitido a las comunidades del Distrito visualizar más efectivamente su potencial, por ser un ejemplo tan cercano a su realidad.

- *Oportunidades de negocios y de empleos que surgen del análisis de la comunidad*

1. Poder económico de los residentes del Distrito

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

2. Demanda insatisfecha en el Distrito

Una parte mínima del total de la demanda generada por los residentes del área se satisface internamente mediante negocios dentro del Distrito. Del total del gasto de los residentes, los negocios locales suplen sólo \$14.7 millones, suponiendo que toda la venta se destine para residentes del área. Esto deja localmente una demanda insatisfecha de por lo menos \$173.8 millones al año.

⁶ Si se multiplica el ingreso per cápita del Censo para todo Puerto Rico en 1999, equivalente a \$8,185 por la población de ese año, se obtiene un ingreso personal total de \$23,038.6 millones. La Junta de Planificación calcula el ingreso personal total en \$36,614.5 millones. Esto representa una subestimación de 37%.

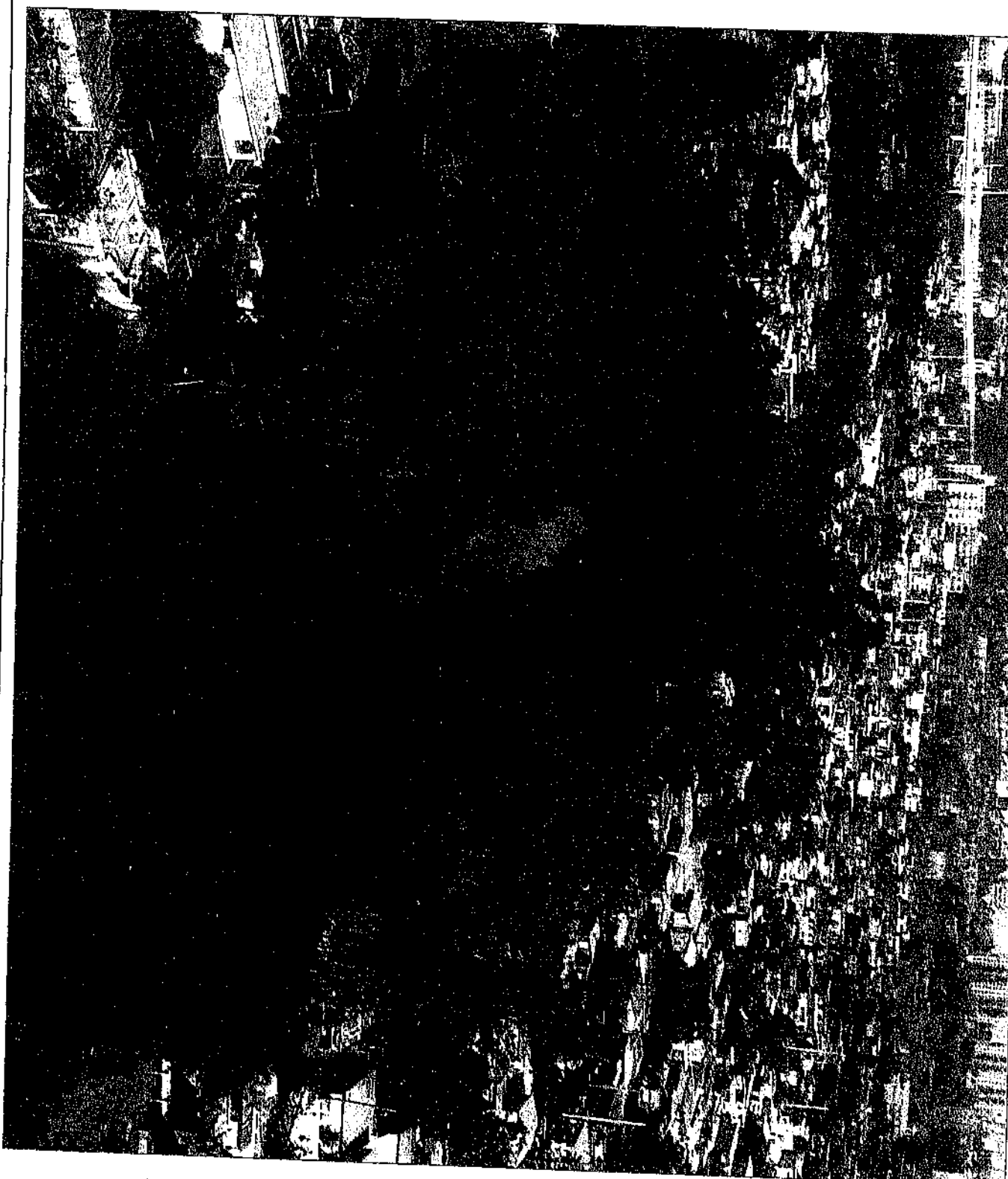
Se examinó la proporción del ingreso que en promedio se gasta en la Isla para cada renglón de las ventas al detal y se aplicó al ingreso personal estimado para el área de estudio. A

esta demanda se le restó la oferta o ventas de negocios existentes. Esto genera un estimado de las ventas potenciales en el área de mercado que se está supliendo de fuentes externas, y que podrían ser buenas oportunidades de negocios para los residentes. En el caso de las ventas al detal, se ha concluido que los negocios que mayor demanda insatisfecha tienen son la venta de alimentos, ferretería y farmacia.

– *Importancia económica y social del Distrito*

Las comunidades que conforman el Distrito son de insustituible importancia para la ciudad, tanto en los aspectos económicos como en los sociales. Son fuentes significativas de mano de obra diestra para los sectores de construcción y servicios de la ciudad. Su capacidad adquisitiva sostiene muchos

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



IV. VISIÓN, METAS Y POLÍTICAS RECTORAS

IV. VISIÓN, METAS Y POLÍTICAS RECTORAS

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

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

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

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

A. METAS Y POLÍTICAS RECTORAS MEDULARES

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

- | | |
|--|--|
| <p><u>Ambiental</u>: Propiciar la rehabilitación del Estuario de la Bahía de San Juan, mejorar la calidad de sus aguas y el hábitat de su fauna y vida silvestre mediante el ensanche y dragado del Caño de Martín Peña y una franja de conservación en sus márgenes.</p> <p><u>Socio-económico</u>: Alcanzar un desarrollo social, económico y físico en las comunidades que componen el Distrito que mejore la calidad de vida de unos 20,000 residentes en los asuntos de salubridad pública, vivienda, ordenamiento y calidad de los espacios urbanos, y que</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permita a todos los residentes vivir en viviendas decentes y seguras, con servicios básicos de excelencia y en un contexto comunitario a escala humana, en armonía con la naturaleza y con acceso a ofertas de entretenimiento y de recreación que propicien una verdadera calidad de vida urbana; • Provea acceso pleno y efectivo para todos los residentes en la actividad económica, como dueños, inversionistas y trabajadores que redunde en niveles de ingreso familiar que | <p>permitan la satisfacción holgada de sus necesidades;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favorezca la participación de los actuales residentes en las nuevas oportunidades para el empleo, el desarrollo de empresas y el aumento del valor de la tierra que creará la rehabilitación y la reforma del lugar; • Conduzca a la equidad social y al desarrollo sostenible; • Establezca una relación saludable y enriquecedora entre las comunidades del sector y su entorno urbano y natural; y • Apoye la recuperación del potencial turístico, recreativo y educativo del Caño. <p><u>Institucional</u>: Estimular el desarrollo cívico y democrático a través de la participación efectiva de los residentes en los procesos de planificación y rehabilitación del lugar, y en los procesos de toma de decisiones que afecten su calidad de vida y su comunidad.</p> <p><u>Movilidad, transporte, desarrollo turístico</u>: Asegurar el acceso eficiente de los residentes, comerciantes y</p> |
|--|--|

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

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

- Se utilizará el recurso natural del Caño Martín Peña como ordenador del espacio, permitiendo su uso y disfrute, y promoviendo su protección y conservación como parte importante del Estuario de la Bahía de San Juan.

- Se reconocerán las comunidades al norte y sur del Caño Martín Peña como parte esencial de la ciudad, destacando su función no sólo como centros de importancia en la creación y quehacer social y cultural del país, sino también sus aportaciones

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

- Se enfocará de forma integral el problema de la pobreza, facilitando procesos de desarrollo económico comunitario y de desarrollo del capital social necesarios para mejorar la vida de los residentes, unidos necesariamente a los procesos de rehabilitación física y ambiental.

- Se asegurará la participación ciudadana en la planificación y ejecución del Proyecto ENLACE, se promoverá el apoderamiento comunitario, la capacitación del liderato y el fortalecimiento de las organizaciones de base comunitaria, y se mantendrán informados a residentes y comerciantes en el Distrito sobre el desarrollo del Proyecto ENLACE y los mecanismos de participación.

B. METAS Y POLÍTICAS RECTORAS ESPECÍFICAS

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

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

- Propiciar que las oportunidades económicas que generará la inversión pública en el Distrito

IV. Visión, Metas y Políticas Rectoras

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

redundan en un mayor apoderamiento comunitario y en un mejoramiento de la situación económica y de la calidad de vida de los residentes del mismo.

- Mantener y fortalecer la cohesión comunitaria, y atender con equidad el desplazamiento físico o económico de los residentes de bajos ingresos como resultado de los proyectos de reconstrucción urbana, evitando la desintegración y el desplazamiento de la comunidad que genera la especulación con los precios del terreno.

- Fomentar que los residentes tengan control colectivo sobre la tierra, administren este bien común para el beneficio de la comunidad y participen del aumento de valor de los bienes inmuebles que resultará de las inversiones públicas y privadas que se hagan en el Distrito.
- Fortalecer el sentido de pertenencia y de identidad preservando el carácter de cada comunidad al resaltar los elementos urbanos de

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

- Utilizar prioritariamente los recursos disponibles en el Distrito, particularmente los bienes inmuebles y el recurso natural del Caño, así como los recursos a invertirse en el Distrito, para de esa manera maximizar la revitalización y desarrollo de las comunidades que lo conforman.

laguna San José y la Bahía de San Juan, mejorando la calidad del agua y el hábitat asociado al Caño Martín Peña y removiendo los desperdicios sólidos en este cuerpo de agua.

- Vigilar y propiciar una cultura de conservación, sensibilidad y respeto al recurso ecológico del Caño Martín Peña, como parte de un recurso natural de importancia mayor, a saber, el Estuario de la Bahía de San Juan, y fomentar conciencia y responsabilidad ciudadana en torno al impacto de la degradación ambiental sobre la calidad de vida.

- Diseñar las obras de infraestructura y urbanismo a desarrollarse en el Distrito utilizando como un criterio de importancia la reducción del realojó de familias residentes en el Distrito.

2. Metas y políticas sobre ambiente

- Propiciar la rehabilitación del Sistema del Estuario de la Bahía de San Juan reestableciendo el intercambio de aguas entre la

- Alcanzar niveles aceptables de riesgo a desastres mediante actividades de prevención y mitigación dirigidas a reducir la vulnerabilidad de las comunidades frente a las amenazas naturales u ocasionadas por la actividad humana, entre las que sobresalen las inundaciones. Promover los beneficios del Programa Federal de Seguros Contra Inundaciones.

- Mejorar la salud pública en las comunidades aledañas al Caño Martín Peña revirtiendo el patrón de degradación ambiental y promoviendo una relación saludable entre la actividad humana y ese cuerpo de agua.
 - Promover la reducción, reuso y reciclaje de la basura, y el recogido y disposición adecuada de los materiales no reciclables, vinculando esta actividad a la estrategia de desarrollo económico comunitario.
 - Fomentar la siembra de árboles y de vegetación en todos los espacios públicos donde sea viable y se estimulará a los residentes a llevar esta práctica en sus propiedades.
 - Propiciar el uso eficiente y la conservación del agua potable y de energía en todas las nuevas viviendas y estructuras a construirse.
- 3. Metas y políticas sobre infraestructura**
- Dotar al Distrito de la infraestructura necesaria para sostener su desarrollo presente y futuro,
- correspondiendo con el reordenamiento urbano propuesto por este Plan.
 - Relocalizar las instalaciones de infraestructura existentes que obstruyen la obra de dragado del Caño Martín Peña.
 - Facilitar el acceso a un servicio de agua potable de excelencia, con buena presión de agua, a todas las estructuras existentes y proyectadas para el Distrito, rehabilitando y mejorando la infraestructura de agua potable con los parámetros y códigos reglamentarios aplicables. Se asegurará que se provea la instalación del sistema de hidrantes para controlar incendios en las comunidades.
 - Eliminar las descargas de aguas residuales sanitarias al terreno, al sistema de alcantarillado pluvial y al Caño Martín Peña, proveyendo la infraestructura necesaria para la recolección y transmisión de aguas residuales sanitarias a la planta de tratamiento operada por la A.A.A. y
- 4. Metas y políticas sobre urbanismo**
- Acabar con el reflujo de agua proveniente del Caño al Distrito, adaptando el sistema de alcantarillado pluvial a las nuevas condiciones una vez se realice el dragado, y rehabilitándolo de acuerdo con los criterios técnicos y normas aplicables y el reordenamiento urbano propuesto en este Plan.
 - Soterrar las líneas eléctricas y de comunicaciones existentes y a construirse que ubiquen en corredores de importancia local y regional.
 - Rehabilitar la red vial del Distrito propiciando la integración de éste a la Alternativa de Transporte Integrado (ATI) y facilitando su enlace eficiente al resto de la red vial de la ciudad. Se proveerá para el desarrollo de ciclo vías donde sean factibles y deseables.

- Interconectar las comunidades en el Distrito entre sí, e integrar el Distrito a la ciudad mediante la red de espacios públicos (plazas, parques, calles), preservando la identidad y carácter de cada comunidad por su escala humana, tipología de edificación, resaltando los elementos urbanos de importancia y significado comunitario y, evidentemente, proveyendo nuevos elementos.
- Establecer bordes claros y definidos entre el tipo de desarrollo existente y deseado dentro del Distrito, y el tipo de desarrollo que ocurre alrededor del Distrito, de manera que ambos coexistan de forma armoniosa. Evitar la proliferación de desarrollos ajenos a la escala y el carácter del Distrito.
- Establecer una jerarquía clara y transición adecuada entre las redes viales local y regional, y resolver la culminación de vías importantes en el Distrito.
- Facilitar la prestación de servicios para la atención de emergencias, recogido de basura y mantenimiento de la infraestructura mediante una red vial abierta e interconectada entre las comunidades.
- Permitir el desarrollo de la infraestructura adecuada y necesaria en el Distrito, la inserción de nueva vivienda, atender los problemas de seguridad producto del hacinamiento (por ejemplo, fácil propagación de incendios), mediante el reordenamiento de manzanas y las intervenciones en la red vial.
- Dotar a las comunidades de edificios públicos rehabilitados o nuevos necesarios para la prestación adecuada de servicios de salud, educación, cuido de infantes y niños, centros de servicio comunitario y centros comunales, entre otros.
- Reconocer y aprovechar los edificios públicos existentes dentro del Distrito como ordenadores del espacio público y generadores de identidad y cohesión comunitaria.
- Suscitar una mayor integración social y cohesión comunitaria en el desarrollo de proyectos de vivienda y mediante la inserción de espacios públicos. Dotar a todas las comunidades que componen el Distrito de áreas recreativas, teniendo cada una, como mínimo, un parque, plaza o bulvar, y conectarlos entre sí a través de una red vial que privilegie los ambientes peatonales, favoreciendo la interacción social, mejorando la seguridad pública y la salud integral de los ciudadanos.
- Mejorar la estética del paisaje urbano y natural, estableciendo un tratamiento adecuado de los espacios públicos.
- Propiciar que todo nuevo desarrollo tenga una relación armónica y visible con la naturaleza.
- Fomentar el uso y disfrute del Caño y dar acceso al mismo mediante la red de espacios

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

que a su vez provean acceso a los medios de transporte colectivo.

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

- Promover el desarrollo de edificios de usos mixtos a lo largo de las avenidas principales, y mantener los usos residenciales como usos predominantes al interior de las comunidades.

- Promover el desarrollo de usos mixtos en las edificaciones orientados a satisfacer, a distancia peatonal, aquellas necesidades básicas de los residentes y visitantes de las comunidades.

6. Metas y políticas sobre vivienda

- Proveer acceso a todos los residentes del Distrito, sean dueños o inquilinos, a una vivienda adecuada, sana, segura y decente, sobre la base de un trato justo y equitativo.

- Edificar viviendas en solares vacantes y utilizar los edificios abandonados para convertirlos en más unidades de vivienda, y donde sea apropiado, con usos comerciales y de servicios.

- Establecer corredores de transporte colectivo de escala local y fortalecer los existentes con las actividades de entretenimiento y recreativas necesarias para facilitar el acceso de la población, de todos los grupos de edad, al sistema regional y multimodos de transporte colectivo.

5. Metas y políticas sobre transportación

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

- Asegurar que la escala de la red vial de soporte al peatón, transporte colectivo y automóvil privado, esté en armonía y correspondencia con el carácter e identidad del Distrito.
- Promover un ambiente urbano que privilegie al peatón sobre el automóvil privado, proveyendo estacionamiento paralelo o en la parte posterior

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

- Dar oportunidades de reubicación, dentro del Distrito o en áreas colindantes, a las familias e individuos afectados por el proceso de realojo e interesados en permanecer allí.
- Antes de su reubicación, hacer disponibles a esas familias del realojo las viviendas que ocuparán de forma permanente. Se proveerá una vivienda temporera a las familias que opten por permanecer en el Distrito, en los casos en que sea absolutamente necesario, es decir, mientras se desarrolla una obra de infraestructura que impida provisionalmente el acceso de una familia a su lugar de residencia, o mientras termina la construcción de la unidad de vivienda que ocupará de forma permanente.
- Optimizar el uso de los terrenos vacantes y las estructuras subutilizadas, dentro del Distrito, con el propósito prioritario de desarrollar vivienda de reemplazo para facilitar el realojo de estas familias e individuos, correspondiendo con el reordenamiento urbano propuesto por este Plan. Esto incluye la remoción de todas las estructuras en ruinas y otros estorbos públicos de todo del Distrito.
- Posibilitar vivienda asequible para las familias a formarse en los próximos 15 años, provenientes de los hogares existentes en el Distrito.
- Propiciar la rehabilitación de la vivienda existente para cumplir con los estándares de vivienda decente, segura y sana, y como fuente de ingresos por concepto de alquiler para los dueños residentes de la misma estructura.
- Acabar con el hacinamiento en las viviendas de alquiler y al interior de las manzanas, mediante la aplicación de los estándares de vivienda decente, sana y segura.
- Fomentar la integración social promoviendo el desarrollo de proyectos de vivienda para familias con distintos niveles de poder adquisitivo, asegurando que los proyectos de más de 100 unidades incluyan clientela de ingresos mixtos. Todo proyecto de vivienda de cien unidades o más que esté dirigido principalmente a familias de ingresos medios y altos, proveerá como mínimo el 15% de unidades de vivienda de interés social.
- Formalizar la tenencia de la tierra en los lugares donde no se hayan otorgado títulos de propiedad, promoviendo la tenencia colectiva de la tierra para mitigar el desplazamiento involuntario, hacer viable el control de la comunidad sobre el territorio y generar ingresos adicionales para los ocupantes. Proveer los mecanismos pertinentes para la inscripción de títulos de propiedad ya otorgados.
- Proveer oportunidades de vivienda asequible y subsidiada con servicios de apoyo a personas con necesidades especiales, incluyendo a las personas de edad avanzada, y complementar esta oferta con oportunidades para que esta población pueda a su vez ser útil al resto de la comunidad, según lo permitan sus capacidades.

- Optimizar la utilización de diferentes programas y fuentes de financiación, de forma combinada, de manera que se beneficie una cantidad significativa de residentes de las comunidades, promoviendo la colaboración entre el sector público, privado y no-gubernamental para financiar la vivienda de interés social.

- dueños o inversionistas y también como empleados; y
- Cree un ambiente que estimule y permita la posesión de bienes de capital por parte de los residentes y de sus organizaciones comunitarias.

Las metas y políticas generales en los aspectos

económicos son los siguientes:

- Asegurar la calidad de la construcción de las viviendas nuevas y estructuras rehabilitadas con uso residencial para beneficio de todos los residentes del Distrito, cumpliendo con normas y códigos de construcción.
- Este Plan busca alcanzar un desarrollo económico en las comunidades del Distrito que continúe aún después de finalizado el Proyecto Enlace Caño Martín Peña, que esté en armonía con las características ambientales del sector y que:

- Propicie la equidad social y redunde en niveles de ingreso familiar y costos de vida para los residentes que permitan la satisfacción holgada de sus necesidades;

- Fomentar la economía del barrio, basada en un desarrollo económico de adentro hacia fuera, que aproveche las oportunidades existentes en el Distrito y la región para la creación de actividad empresarial comunitaria, y que atienda las limitaciones.

- Aprovechar las oportunidades existentes o nuevas, entre las que están aquellas resultantes de la inversión pública proyectada como parte de la implantación del Proyecto ENLACE, para fortalecer y crear actividad empresarial en el Distrito, dirigida a:

- Desarrollar y rehabilitar la vivienda respetando el contexto comunitario, a escala humana y con un ambiente verde, con acceso a buenos servicios básicos y como parte integral del desarrollo socioeconómico y físico-espacial del Distrito

7. Metas y políticas sobre desarrollo socioeconómico

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

- a. fortalecer los negocios existentes en el Distrito;
 - Incrementar la posesión de bienes de capital.
 - Este Plan persigue, además, alcanzar un nivel óptimo de calidad de vida en las comunidades aledañas al Caño Martín Peña que:
- b. mantener y fortalecer un espacio económico para el pequeño comercio interno del Distrito;
 - Aumentar las oportunidades de empleo.
 - Permita a sus residentes vivir seguros, en un ambiente comunitario libre de drogas;
- c. viabilizar la formalización y legalización de los negocios comunitarios en la economía informal; y
 - Favorezca la consolidación de las comunidades, el fortalecimiento y conservación del carácter y la integridad de cada comunidad y de los lazos entre sus residentes;
- d. fomentar el desarrollo de destrezas mercadeables entre los miembros de la fuerza laboral del Distrito y su acceso a puestos de trabajo dentro y fuera del Distrito
 - Propicie el acceso a servicios adecuados de salud, educación, transportación y recreación para todos los grupos de edad;
- Aprovechar el aumento del valor de la tierra, provocado por la inversión pública y privada en el Distrito, como fuente de ingreso para las familias y como fuente de financiación para el desarrollo de proyectos y programas considerados en este Plan.
- Incrementar y regularizar los ingresos familiares.
- Incrementar y regularizar los ingresos familiares.
- Mantener costos de vida razonables.
- Provea para las necesidades especiales de sus personas de edad avanzada y sus niños; e,
- Incremente y se desarrolle el acervo de capital social en las comunidades

Las metas y políticas generales de los aspectos sociales son:

- Proveer las condiciones, los mecanismos y los incentivos para promover, generar y aumentar el capital social existente en el Distrito de forma que se potencien la confianza, valores, actitudes, instituciones y redes que faciliten la actividad cívica, base de un desarrollo social y económico saludable.
- Crear los espacios y foros, y las instituciones y redes que permitan aumentar la confianza y cooperación entre las diferentes comunidades entre sí y de éstas con los demás actores sociales del Distrito, del municipio y el país.
- Facilitar el uso positivo del tiempo dedicado al ocio, suministrando una variedad de opciones así como instalaciones comunales y recreativas y espacios públicos adecuados y accesibles a todos los sectores sociales.
- Incrementar los niveles de escolaridad. Impulsar la integración de las comunidades en los procesos educativos e integrar en sus currículos asuntos pertinentes y medulares al mejoramiento de la convivencia en el Distrito.
- Aumentar la seguridad pública en el Distrito mediante una combinación de estrategias basadas en la educación de valores, la participación ciudadana directa y a través de las organizaciones. Además, promover la solidaridad, evitar y prevenir el desarrollo de proyectos de vivienda o comercios cerrados y desvinculados de la comunidad y, fomentar que los residentes se apoderen de los espacios públicos.
- Mejorar la atención a drogadicitos y personas sin hogar.
- Atender las necesidades educativas, recreativas y personales de los menores de 30 años.
- Crear las condiciones para que las personas jóvenes quieran hacer de las comunidades su lugar de vivienda permanente.
- Fomentar el mejoramiento de las condiciones de vida de las personas de edad avanzada que residen en el Distrito, proveyendo acceso a vivienda asistida, servicios de salud y otros tipos de ayudas ofrecidas, siempre que sea posible, por las instituciones y recursos disponibles en el Distrito.
- Mejorar las condiciones de salud de los residentes del Distrito mediante el mejoramiento de las condiciones sanitarias que propiciará el dragado del Caño y la revitalización del Distrito, e impulsando un modelo holístico de promoción de la salud fundamentado en la prevención y sistemas de mantenimiento dirigidos por la propia comunidad, asesorados por el Departamento de Salud, universidades y otras entidades.

IV. Visión, Metas y Políticas Rectoras

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

- Mejorar los servicios de salud para todos los residentes, incluyendo la oferta de medicamentos.
- Mejorar la situación de los inmigrantes, especialmente dominicanos, que viven en el Distrito. Para ello, se propiciará el fortalecimiento de las organizaciones de dominicanos del área.
- Asegurar la participación ciudadana real y efectiva en la toma de decisiones relacionadas a la planificación, diseño, programación e implantación de proyectos, programas y planes que afecten la calidad de vida de los residentes de las comunidades que componen el Distrito.
- Incorporar en el proceso a todos los sectores de las comunidades que componen el Distrito, asegurando la inclusión de personas de distintos grupos de edad, género, etnia, lugar de procedencia, religión, afiliación política, dueños residentes e inquilinos, comerciantes y organizaciones de base comunitaria.

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

para que las comunidades del Distrito asuman el control de su proceso de desarrollo.

8. Políticas en torno al apoderamiento comunitario y alianzas estratégicas

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

- Propiciar el desarrollo del acervo comunitario de capital social, incluyendo proveer para la capacitación continua y formación de los líderes comunitarios y el establecimiento de los lazos de colaboración y unión de las comunidades que componen el Distrito y la Península de Cantera.
- Promover el esfuerzo concertado y la creación de alianzas estratégicas entre el sector público, el sector privado, con y sin fines de lucro, incluyendo las universidades, y las comunidades del Distrito. La participación de sectores externos al Distrito fomentará y viabilizará el desarrollo de las capacidades indispensables



V. ESTRATEGIAS GENERALES DE DESARROLLO

V. ESTRATEGIAS GENERALES

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

El Capítulo se divide en tres secciones principales.

- *Desarrollo físico-espacial*: Esta sección presenta las estrategias generales sobre ambiente, infraestructura y transportación. Contiene además las Guías normativas de reforma urbana, instrumento de ordenación del territorio que complementa y precisa la aplicación de la reglamentación vigente. Por último, analiza la

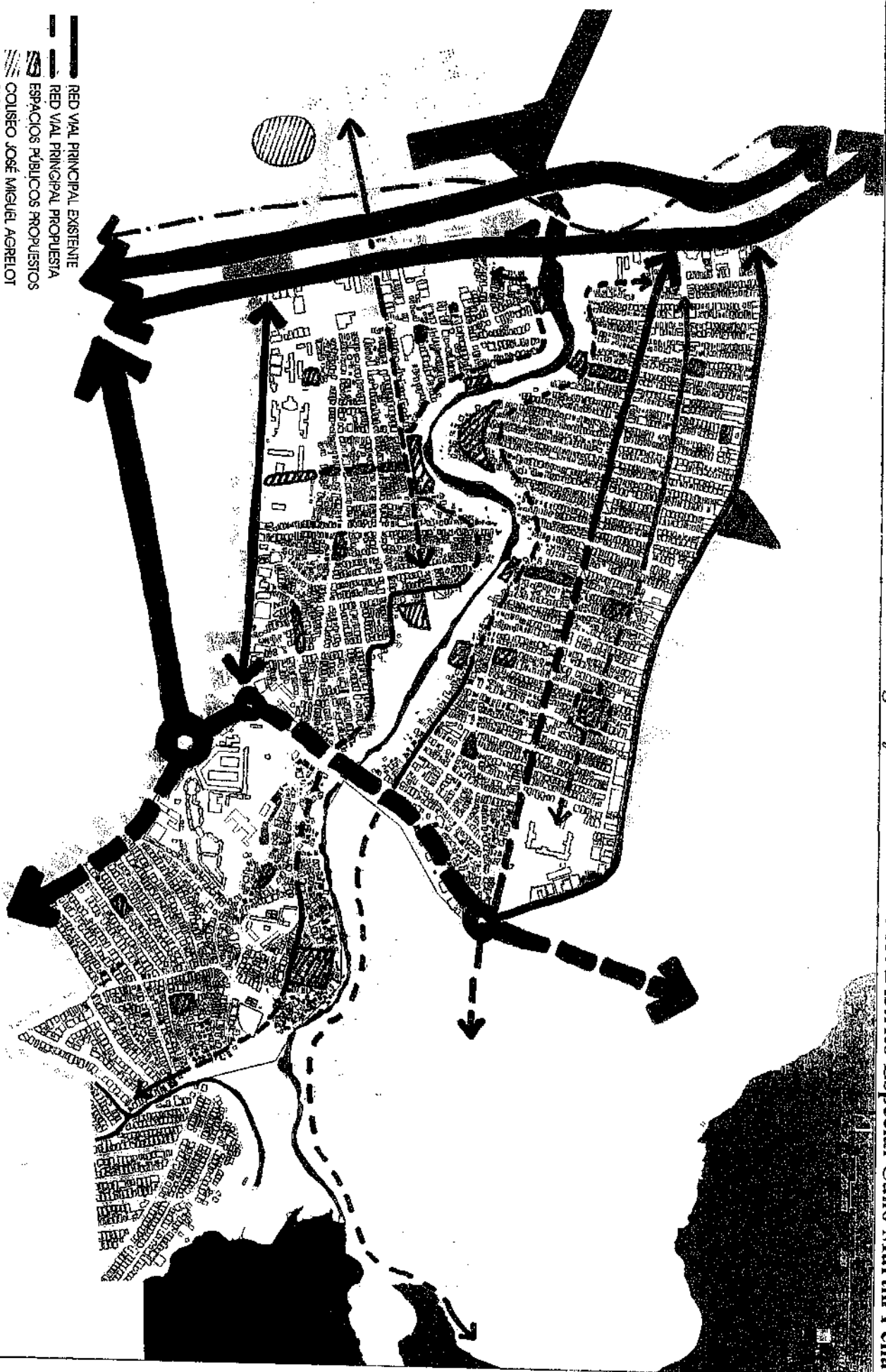


Figura V-1

Estrategias de desarrollo para el Distrito

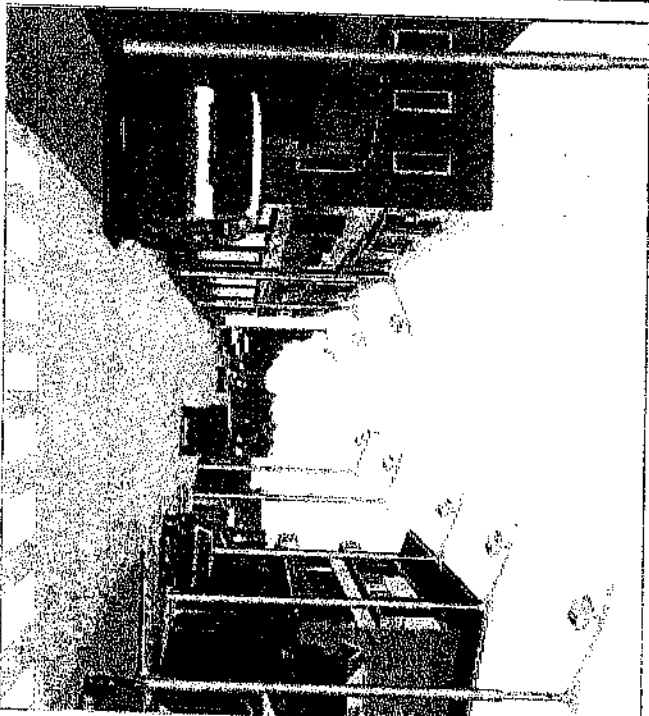
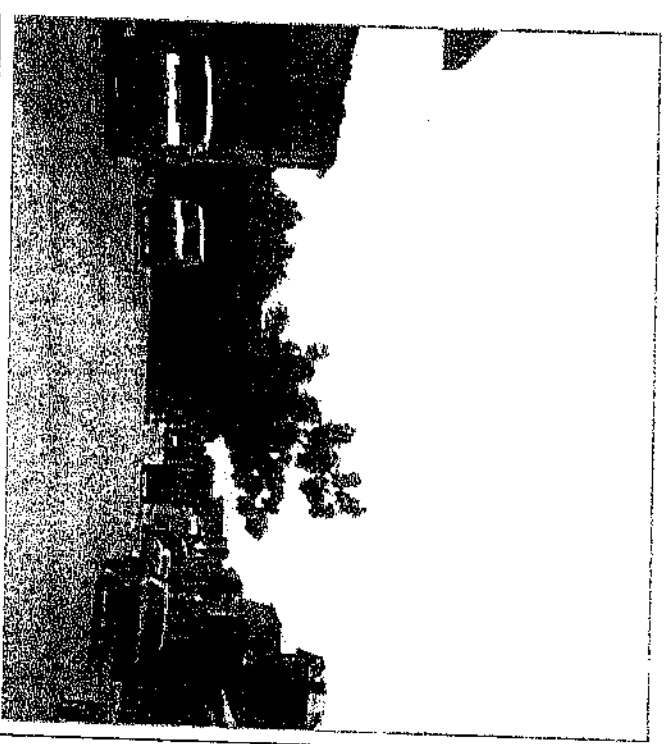
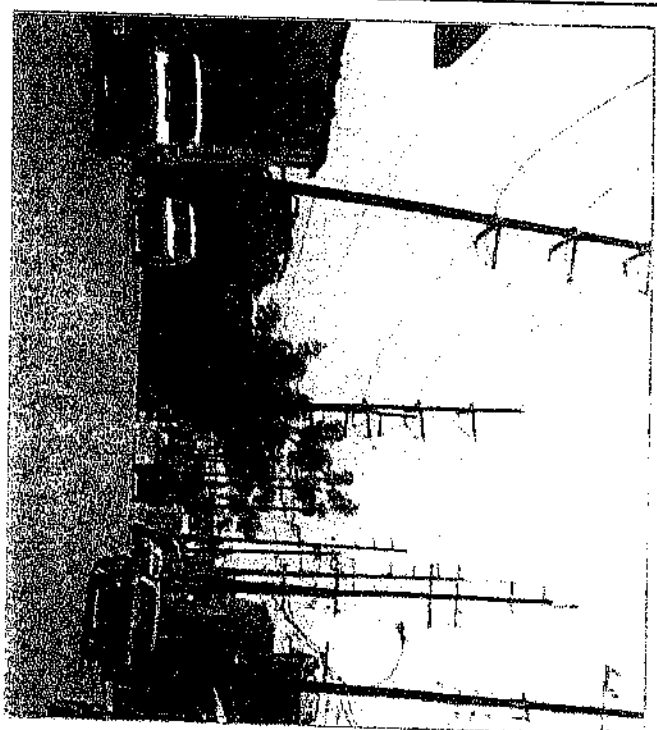
compatibilidad de este Plan para el Distrito con los instrumentos vigentes de ordenación del territorio, a saber, el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio Autónomo de San Juan y el Reglamento de Zonificación Especial de Santurce.

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

- *Vivienda*: Esta sección discute el marco legal y reglamentario aplicable y detalla las estrategias sobre realojo de familias, desarrollo de nueva vivienda y rehabilitación de la vivienda existente, financiación, y las oportunidades de participación ciudadana en el proceso.

- *Desarrollo socioeconómico*: Esta sección presenta las estrategias para propiciar el desarrollo económico comunitario y fortalecer el capital social en el Distrito. Discute las fuentes de financiación y el plan de trabajo.

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



V.1 DESARROLLO FÍSICO-ESPACIAL

**A. ELEMENTOS PRINCIPALES DE LA
ESTRATEGIA FÍSICO-ESPACIAL**

ESTRATEGIA AMBIENTAL

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

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

Dragado del Caño Martín Peña y franja de conservación

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

considerarse prioritariamente para desarrollar esta obra son:

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

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



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

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

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

Inundaciones

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

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

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

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

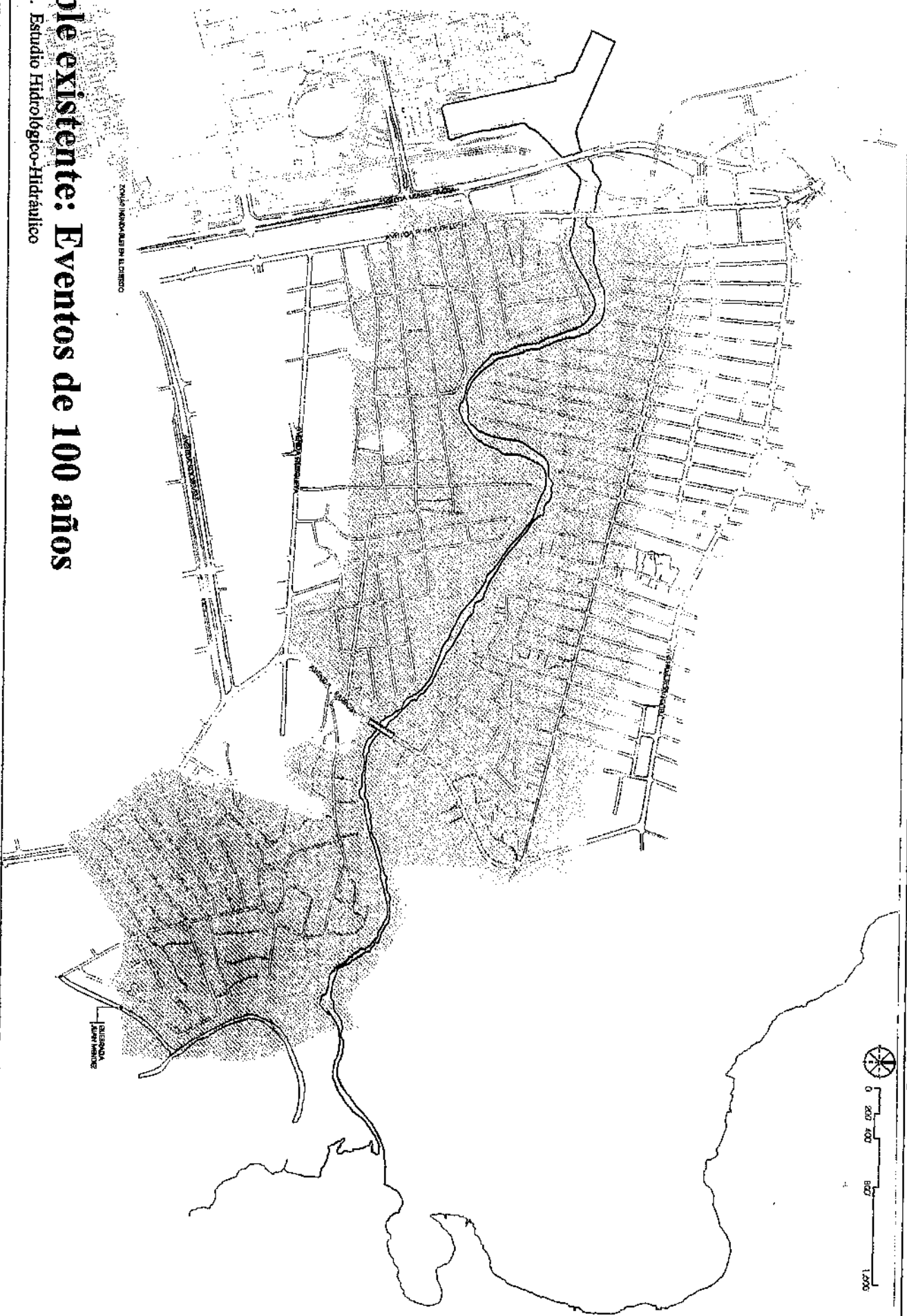
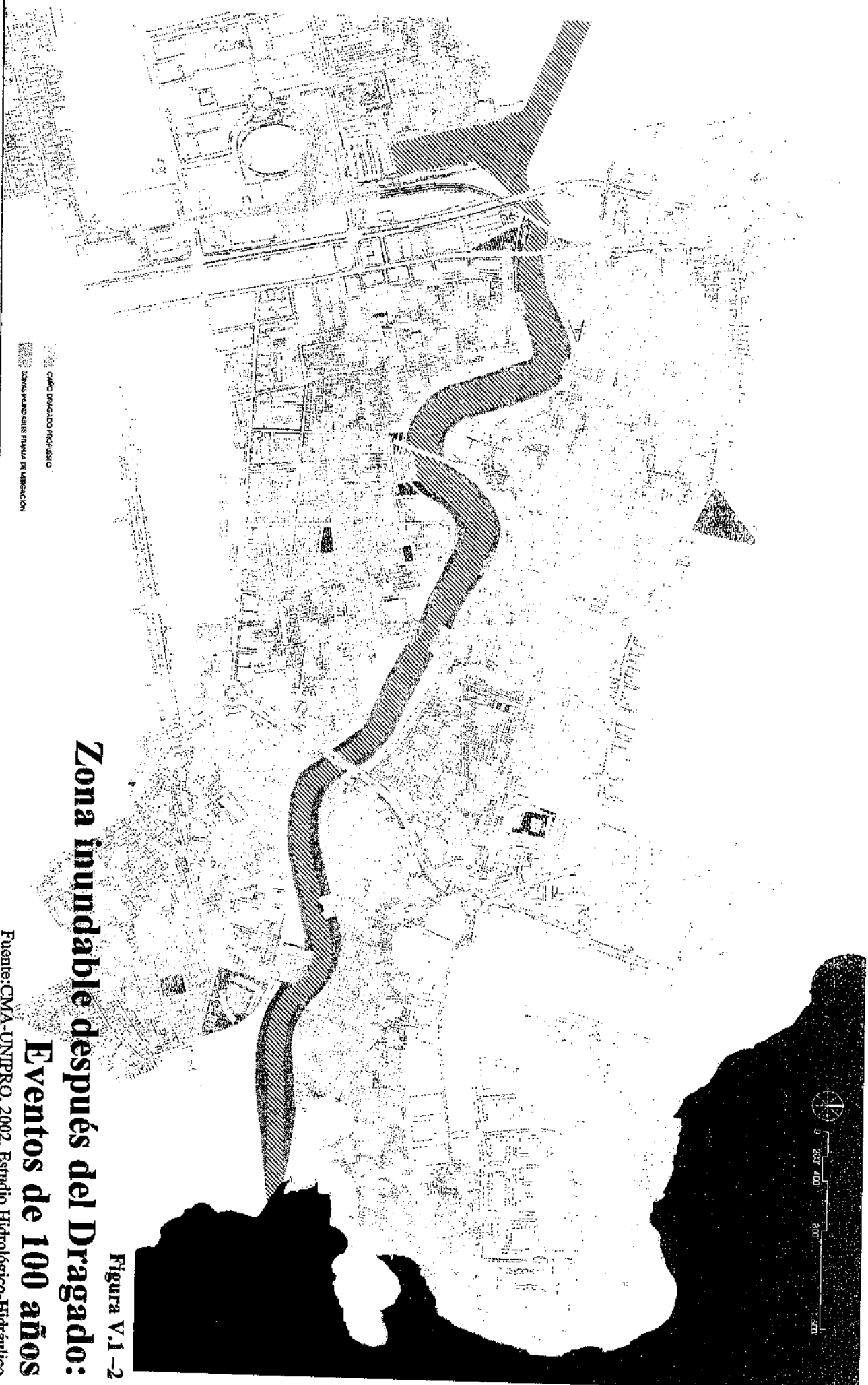


Figura V.1-1

Zona inundable existente: Eventos de 100 años

Fuente: CMA - UNIPRO, 2002. Estudio Hidrológico-Hidráulico



**Zona inundable después del Dragado:
Eventos de 100 años**

Figura V.1-2

Fuente: CMA-UNIPRO, 2002. Estudio Hidrológico-Hidráulico

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

Con el desarrollo de un Plan de mitigación de riesgos de inundaciones, el efecto de este problema se puede minimizar considerablemente. Entre las medidas que se anticipa podrán recomendarse en un Plan de Mitigación estarían incluidas la impermeabilización de algunas estructuras mediante sellado con diferentes medios físicos, medidas de "floodproofing" como el levantamiento de las nuevas estructuras sobre el nivel base de inundación a determinarse después de las obras de canalización, así como la promoción y adopción de pólizas del seguro federal contra inundaciones.

Suelos

Las condiciones del suelo que prevalecen en los sectores del Distrito que se urbanizaron mediante el relleno de humedales, hacen que la construcción de edificaciones voluminosas o pesadas requiera medidas tales como la hinca de pilotes o el depósito de terreno

como sobrecarga de acuerdo con los parámetros de diseño para la seguridad. Esto tiene el efecto de, encarecer cualquier desarrollo y limitar la altura y peso de las estructuras. Las condiciones del suelo serán reconocidas en los procesos de diseño, siguiendo la normativa que establecen los códigos de construcción de Puerto Rico.

Desde el punto de vista de planificación, el reordenamiento urbano y el desarrollo de la infraestructura que lo hará viable ha tomado en consideración las limitaciones que imponen estos suelos. No se recomienda ubicar en las áreas del Distrito, cuyos suelos presentan limitaciones para su desarrollo, infraestructura, dotaciones y servicios vitales y de importancia nacional, tales como: oleoductos, gasoductos, líneas primarias de transmisión eléctrica, troncales mayores de agua potable o sanitaria, u otras de similar importancia. No se recomienda tampoco aumentar las densidades

prevalecientes en aquellas áreas del Distrito que se urbanizaron mediante el relleno de humedales.

Desperdicios sólidos

Este Plan del Distrito propone el desarrollo de una vía periferal al norte y al sur de la franja de conservación que se desarrollará colindante con el canal a construirse en el Caño Martín Peña. Se anticipa que la presencia de la vía, denominada Paseo del Caño, permitirá a la comunidad ejercer vigilancia y supervisión para controlar el depósito de residuos sólidos en el área del Caño una vez se completen las obras propuestas. Asimismo, el reordenamiento urbano que el Plan propone hará viable el recogido adecuado y frecuente de los residuos sólidos de la comunidad.

Una vez se cambie el manejo tradicional de los desperdicios sólidos, muchos de los materiales contenidos en estos residuos estarán en mejor condición de ser reciclados, lo que a su vez puede constituir una fuente de ingresos y empleo para

muchos residentes de la comunidad. Implantadas estas medidas, y una vez lograda una mayor eficiencia en la disposición y recogido de los desperdicios sólidos, mejorará la salud pública y la salud ambiental en el Distrito.

INFRAESTRUCTURA

Alcantarillado sanitario

Este Plan del Distrito le asigna gran importancia a la construcción y rehabilitación del sistema de recogido, transmisión y futuro tratamiento de las aguas residuales sanitarias de las comunidades en el Distrito. Se anticipa que junto al dragado y canalización propuesta, y una vez se lleve a cabo la rehabilitación urbana y la dotación de un adecuado sistema de manejo de las aguas residuales sanitarias, se producirá una mejoría significativa en la salud pública de las comunidades y la salud ambiental del Caño y del Estuario de la Bahía de San Juan.

Las intervenciones propuestas para mejorar el sistema de alcantarillado sanitario se dividen en dos categorías principales. La primera son aquellas obras que están directamente vinculadas al dragado y canalización del Caño Martín Peña, y conllevan el reemplazo o reubicación de infraestructura existente que interfiere con el dragado. Las intervenciones principales en esta categoría son:

- *Reemplazo de la Troncal Rexach:* Esta troncal comienza en la intersección de la calle Núm. 13 con la avenida Rexach en la comunidad Barrio Obrero Marina y fluye hacia el sur pasando por debajo del Caño a tres pies de profundidad, hasta conectarse a la troncal San José en la intersección de la calles Prudencio Rivera Martínez y Santiago Iglesias. La troncal Rexach varía entre 48" y 66" de diámetro y transporta las aguas usadas de varios sectores de Santurce. Esta troncal se verá impactada por los trabajos de dragado y canalización, por lo que debe reemplazarse antes.
- *Reubicación de la Troncal San José:* Esta troncal recoge aguas usadas de varias redes de alcantarillado del área del proyecto y de otras áreas de San Juan. Dentro del Distrito, la troncal tiene 66" de diámetro y transporta las aguas usadas por gravedad hasta la Estación de Bombeo Martín Peña. Transcurre desde el embalse San José hacia el oeste, atravesando Israel-Bitumul, Buena Vista Hato Rey y Las Monjas. La sección de esta troncal en Israel Bitumul, al norte de la calle Gautier y entre la avenida Barbosa y la calle Núm. 10, debe ser reubicada, ya que está en la servidumbre de paso del dragado.

El segundo tipo de obras son aquellas de utilidad independiente, cuya necesidad no está dictaminada por la obra de dragado. Estas obras son las requeridas para eliminar las descargas sanitarias sin tratar a la porción este del Caño Martín Peña. Las intervenciones principales en esta categoría son las siguientes:

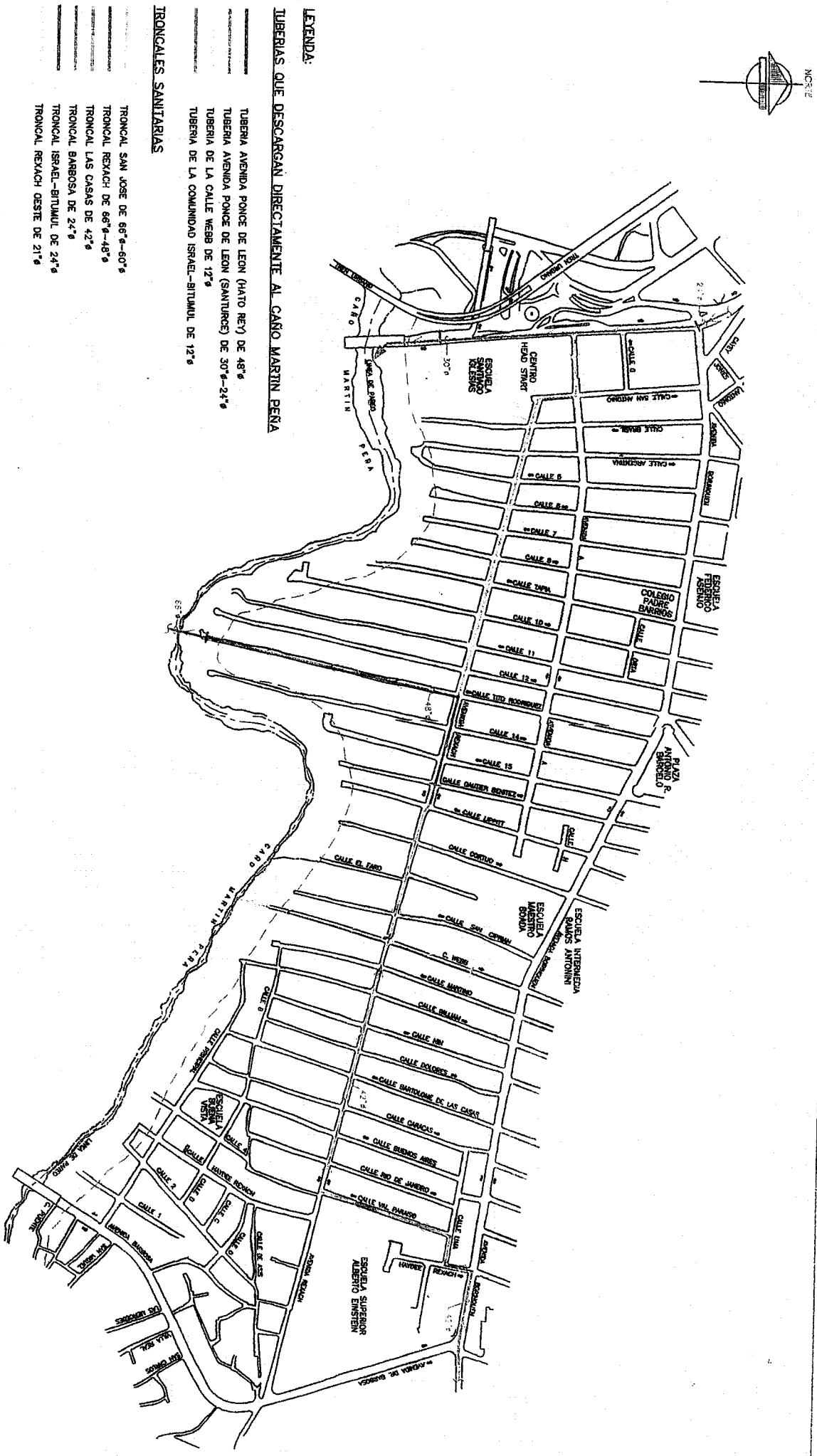
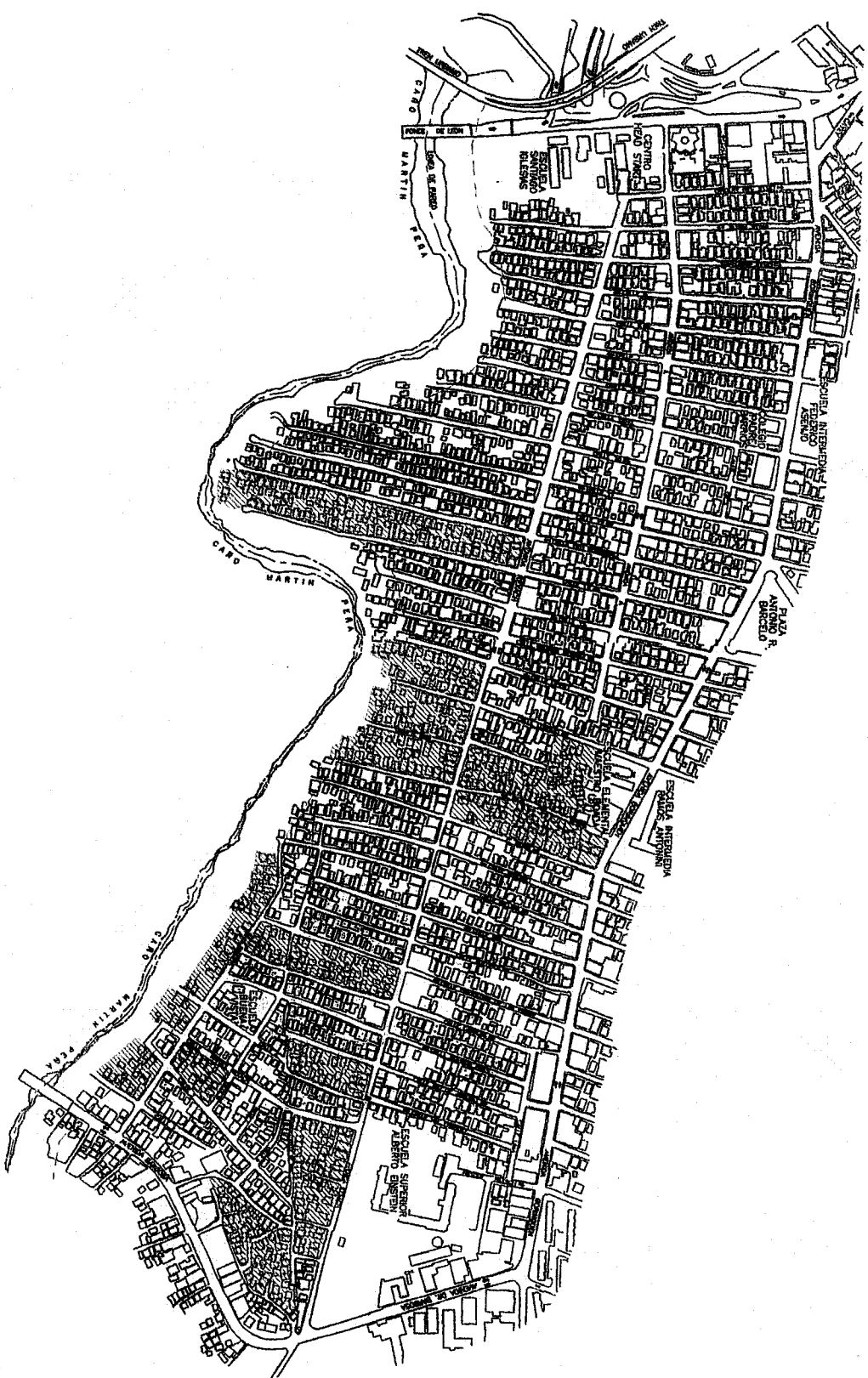


Figura V.1-3

Sistema de alcantarillado sanitario: Porciones al norte afectadas por el dragado

Fuente: CMA-UNIPRO, 2002. Estudio de instalaciones de infraestructura de alcantarillado sanitario y agua potable.



LEYENDA:

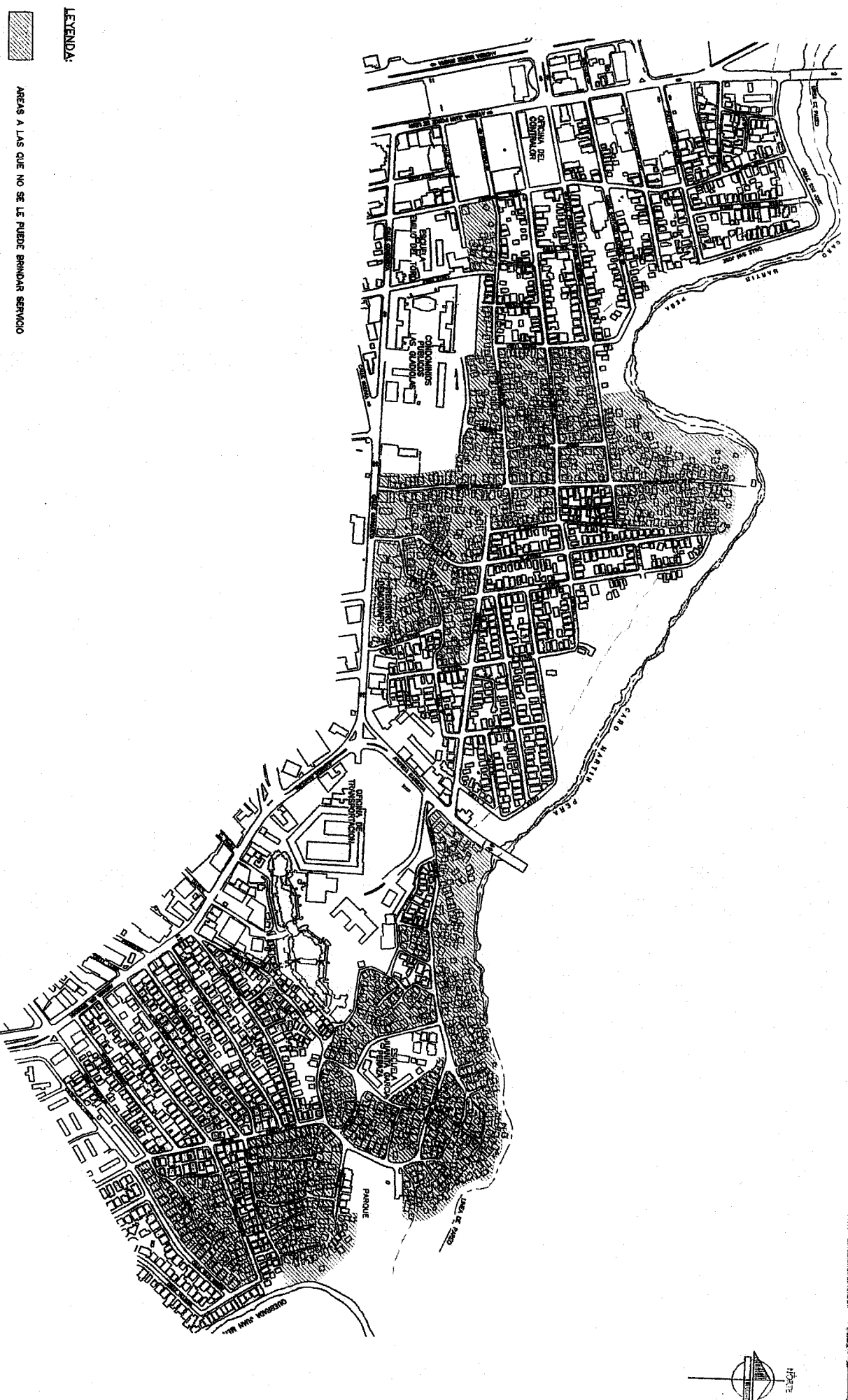


ÁREAS A LAS QUE NO SE LE PUEDE BRINDAR SERVICIO

Figura V.1-5

Zonas de inaccesibilidad a servicios: Norte del Caño

Fuente: CMA - UNIPRO, 2002. Estudio de instalaciones de infraestructura de alcantarillado sanitario y agua potable.



Zonas de inaccesibilidad a servicios: Sur del Caño

Fuente: CMA - UNIPRO, 2002. Estudio de instalaciones de infraestructura de alcantarillado sanitario y agua potable.

- Construcción de estaciones de bomba para manejar las aguas usadas provenientes de las estructuras que se conectarán al sistema. Tanto la estación de bombas Ponce de León, a ubicarse entre las calles Brasil y San Antonio en Barrio Obrero Marina, como la estación de bombas Barbosa, a ubicarse en los terrenos de la escuela Albert Einstein, tienen este propósito.
- Construcción de estaciones de bombas para manejar las aguas usadas que actualmente van a la troncal Rexach y las nuevas conexiones. Tal es el caso de la estación de bombas Ponce de León y la estación de bombas Barbosa.
- Construcción de laterales y acometidas en los sectores que carecen de esta infraestructura, siguiendo los parámetros de diseño urbano. Estos sectores se encuentran principalmente en Barrio Obrero Marina, Barrio Obrero San Ciprián, Buena Vista Santurce, Las Monjas, Buena Vista Hato Rey e Israel-Bitumul.
- Mejoras al sistema de alcantarillado sanitario existente, para evitar roturas y corregir deficiencias.
- Conexión al nuevo sistema sanitario de las tuberías que descargan directamente al Caño, separando el flujo de aguas de lluvia del sanitario. Entre éstas se destacan:
 1. Tubería de 48" diámetro en avenida Ponce de León - Hato Rey
 2. Tubería de 30" diámetro en avenida Ponce de León - Santurce
 3. Tubería de 12" diámetro en calle Webb

En el desarrollo de obras vinculadas al sistema de alcantarillado sanitario se evaluarán y se usarán, cuando sea pertinente, tecnologías adecuadas a las condiciones particulares que presenta el Distrito. Una de las tecnologías recomendadas para las comunidades al norte de Caño, dados los rasgos topográficos y la

condición de los suelos, es el sistema por succión al vacío.

Las estructuras que alberguen las estaciones de bombas que se requiera construir en el Distrito deben ser diseñadas tomando en cuenta la escala y tipología arquitectónica del sector. Se utilizarán los medios disponibles para minimizar cualquier impacto a los vecinos, incluyendo métodos para el control de olores objetables.

Sistema de distribución de agua potable

Las medidas de construcción y rehabilitación del sistema de distribución de agua potable que se proponen están dirigidas a atender los problemas de presión de aguas y el estado de las tuberías que componen el sistema, y proveer para los nuevos desarrollos considerados en este Plan.

Las obras relacionadas con infraestructura existente que interfiere con el dragado son las siguientes:

- Reubicación de tubería de 36" de diámetro en las calles Argentina, Gardel y Uruguay, que cruza por debajo del Caño.

- Reubicación y reemplazo de tuberías del sistema de distribución de agua potable ubicadas en la servidumbre de paso del dragado.

Las obras de utilidad independiente consisten en reemplazar el sistema de distribución de agua potable con el fin de mejorar la presión de agua en el Distrito, atender los sectores que carezcan del servicio y sostener el futuro desarrollo de la zona. Esto conlleva:

- Reemplazo e instalación de bocas de incendios cada 150 metros (490 pies).
- Reemplazo del sistema de distribución de agua potable.
- Construcción de estaciones de bombeo para el aumento de presión al sistema de distribución, cuando sea necesario.

Sistema de alcantarillado pluvial

Parte del sistema de alcantarillado pluvial del Distrito tendrá que ser reubicado debido a que interfiere con el dragado del Caño. El resto del sistema de alcantarillado pluvial debe reemplazarse.

Aunque esta obra se haga antes del dragado, el sistema no funcionará adecuadamente hasta tanto se restituya el flujo hidráulico entre la Laguna San José y la Bahía de San Juan. El nuevo sistema descargaría al Caño por gravedad, combinado con estaciones de bombas cuando sea necesario. Se instalarán nuevas tuberías en todas las calles, de acuerdo con lo establecido por la trama propuesta en este Plan del Distrito.

Puesto que la mayoría de los sistemas de alcantarillado pluvial están combinados con el sistema sanitario, se recomienda que el sistema pluvial proveniente de las áreas aledañas al Distrito se independice del nuevo sistema a construirse en el área. Una vez el nuevo sistema entre en operación, el existente será clausurado y puesto fuera de servicio.

Energía eléctrica

Hay varias instalaciones de infraestructura de energía eléctrica que interfieren con el proyecto de dragado del Caño, por lo que hay que reubicarlas. Estas son:

- Ramales del alimentador 1112-5 en Barrio Obrero Marina y Buena Vista Santurce. Deben ser modificados para dar servicio a las estructuras que permanezcan.
- Ramal del alimentador ABE 1113-5 de 4.16 Kv en la calle William Jones.
- Alimentador ABE 1113-2 de 4.16 Kv que transcurre a lo largo de la calle San José, entre la avenida Ponce de León y la calle Nemesio Canales, comunidad Parada 27.
- Alimentador ABE 1403-2 de 4.16 Kv que transcurre a lo largo de la calle Prudencio Rivera Martínez en Buena Vista Hato Rey.

- Línea 38900 de 115 Kv que cruza sobre el Caño Martín Peña.

Debe evaluarse además el posible impacto a la línea AEE 3600 y al alimentador 1416-5 en la avenida Barbosa.

Para mejorar el sistema existente, se proponen las siguientes actividades:

- Soterrado parcial o total, o reubicación de la línea 38900 de 115 Kv, obra imprescindible para permitir el redesarrollo de la avenida Rexach.
- Soterrado de las líneas eléctricas en las vías de importancia regional y local, según lo dispuesto en el "Manual de normas de distribución soterrada de la AEE".
- Convertir el voltaje que alimenta el sistema de 4.16 Kv al sistema propuesto de 13.2 Kv.
- Mejoras al alumbrado público de acuerdo con las guías de diseño en las vías de importancia regional

y local. Sustituir, cuando sea necesario, los postes de madera en el resto de las calles.

Las mejoras al sistema de distribución eléctrica deben cumplir con el Reglamento Núm. 22 de la Junta de Planificación de Puerto Rico titulado "Reglamento de ordenación de la infraestructura en el espacio público".

Comunicaciones

La planta externa de teléfonos que ubique dentro de la servidumbre para el dragado del Caño y la franja de conservación se afectarán directamente, por lo que esas líneas telefónicas tendrán que ser removidas o reubicadas. Deben efectuarse mejoras al sistema de teléfonos existentes de acuerdo con los estándares prevaletcientes. Se soterrarán las líneas telefónicas que ubiquen en las vías de importancia local y regional, compartiendo las trincheras con el soterrado de líneas eléctricas y según lo dispuesto en el "Manual de normas de distribución soterrada de la AEE".

Igualmente, debe dotarse a las comunidades al sur del Caño con acceso al sistema de Cable TV. Cuando aplique, se soterrarán los cables que ubiquen en las vías de importancia local y regional compartiendo las trincheras con el soterrado de líneas eléctricas. Se debe minimizar la cantidad de cables aéreos vinculados a este sistema y reemplazar los que estén en mal estado.

Reemplazo de puentes

Para hacer viable el dragado del Caño Martín Peña, se recomienda el reemplazo del puente de la avenida Muñoz Rivera. Se debe auscultar si es necesario reemplazar el puente Martín Peña (avenida Ponce de León), o si es posible dragar sin afectarlo. En todos los casos, el diseño de los nuevos puentes que se construyan sobre el Caño debe integrar la forma en que se atienden los retos estructurales y de requerimientos de ingeniería, con la arquitectura y estética del puente, y el contexto urbano donde se desarrolla la obra. Es decir, la propia estructura del

puede debe articularse de forma que enaltezca la calidad del ambiente construido. No se debe perder de perspectiva que estos puentes marcan importantes hitos en la ciudad, y que un buen diseño puede contribuir significativamente al éxito de las estrategias de reforma urbana propuestas en este Plan del Distrito.

ESTRATEGIA DE TRANSPORTACIÓN¹

La estrategia de transportación está enmarcada en la necesidad de proveer a los residentes y visitantes del Distrito alternativas eficientes y accesibles de movilidad. Es un elemento importante de la política de integración de las comunidades entre sí y del Distrito a la ciudad. Reconoce la localización céntrica del Distrito con respecto al Área Metropolitana de San Juan, su proximidad a dos estaciones del Tren Urbano y el terminal de AquaExpreso, los planes y políticas

públicas de transportación oficialmente adoptados, así como los diversos modos que ya le proveen servicio a estas comunidades. Reconoce además la condición predominante de peatonalidad, y busca evitar la dependencia en el automóvil privado. Estas comunidades se caracterizan por su tradición del uso de los modos de transporte colectivo, particularmente los carros públicos, lo que la distingue de otros sectores de la Región.

Esta estrategia parte de una concepción integrada de la transportación como medio para el desarrollo social y económico del Distrito, y su expresión física, a saber, los equipamientos y usos del terreno que la sostienen. Es decir, la red vial necesaria para los diversos modos de transporte es parte integral del carácter deseado del medio ambiente urbano, que se discute en este capítulo. A su vez, el carácter del medio ambiente urbano apoya el enfoque hacia un sistema de transportación que privilegie los modos no motorizados y el transporte colectivo.

Este plan reconoce el doble papel de la red vial como lugar de encuentro y lugar de tránsito. Así, además de reconocer su función de acomodar la transportación y proveer acceso, la red vial se concibe como parte esencial de la red de espacios públicos, ordenador del carácter urbano, articulador de la relación entre el espacio privado y el público y entre los ciudadanos y la ciudad, la comunidad y el Caño. La calle se utiliza para reforzar el sentido de identidad y para potenciar la integración y la cohesión social. Los planteamientos sobre la red vial consideran tanto su condición de espacio público, como la manera en que las edificaciones interactúan con ella para establecer su carácter. Las consideraciones específicas sobre este tema se detallan en este documento, como parte de las Guías normativas de reforma urbana. Esto representa un nuevo giro al enfoque histórico en el cual las vías se planteaban como instrumento para el saneamiento de los arrabales, justificando así la inversión pública.

¹ Este Plan propone una nomenclatura para la clasificación de las vías que difiere de la contenida en el Plan de Transportación de la Región Metropolitana de San Juan. Esto responde a que ambos planes alluden a una escala de intervención distinta.

En el Plan de Usos del Terreno y Transportación para la Región Metropolitana de San Juan, adoptado en 1981 por la Junta de Planificación, en los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, aprobado por esa Junta en 1995, y particularmente, en el Plan de Transportación Multimodal al 2030 para el Área Urbanizada de San Juan, preparado por el Departamento de Transportación y Obras Públicas y la Autoridad de Carreteras y Transportación en cumplimiento con los requerimientos de la legislación de transportación federal, se reconoce en mayor o menor grado, la importancia de integrar la planificación de la transportación con las políticas de usos del terreno. El enfoque de planificación contenido en el Plan de Transportación al 2030, adoptado en octubre de 2004 por la Organización de Planificación Metropolitana, va más allá. Persigue el desarrollo de un sistema de transporte público efectivo, orientado a mejorar la calidad de vida de los puertorriqueños. La filosofía de dicho Plan es favorecer el redesarrollo de las zonas

urbanas deterioradas o con capacidad de densificación, para atraer la población hacia los centros urbanos en lugar de un desparrame a los suburbios.

Según el Plan de Transportación al 2030, el diseño de sistemas de transporte sensibles al contexto urbano debe estar apoyado por usos mixtos del terreno, que provean vivienda, lugares de empleo, instalaciones recreativas, servicios e instituciones dentro de un ambiente que favorezca al peatón, de manera que se reduzcan los viajes en automóvil privado. El documento establece, además, la importancia de proveer al ciudadano múltiples opciones de transportación.

Este Plan del Distrito refleja una nueva estructura urbana caracterizada por usos mixtos, orientada hacia una integración social donde la red vial constituye un elemento importante para el funcionamiento de la misma. En esta sección, analizamos la forma en que las propuestas de la estructura urbana se vinculan a una estrategia de transportación que privilegia los modos no

motorizados y de transporte colectivo sobre el automóvil privado. Considera la articulación de las redes de transporte local y regional. Esta sección incluye además una discusión sobre la compatibilidad de la estrategia de transportación y las intervenciones propuestas sobre la red vial, con el Plan de Usos del Terreno y Transportación para la Región Metropolitana de San Juan, adoptado en 1981 por la Junta de Planificación, según enmendado y vigente.

Los modos de transportación y la propuesta de reforma urbana

Transporte colectivo

El transporte colectivo se desarrolla en dos niveles. El primero es el transporte colectivo local, cuyo propósito es ofrecer una alternativa de movilidad al interior del Distrito y proveer acceso de los peatones al transporte colectivo regional, que constituye el segundo nivel. El Distrito necesita asegurar un servicio conveniente y adecuado de transporte colectivo local y un acceso apropiado al sistema regional. Esta Estrategia de Transportación

también reconoce e incorpora las políticas y propuestas de los Planes de Transportación aplicables al Distrito y sus alrededores, en lo que respecta a la transportación colectiva.

Transporte colectivo local

El transporte colectivo local se precisa con el establecimiento de rutas claramente definidas, adecuadas en tecnología y operación, y más accesibles a la población. En las comunidades al norte del Distrito, se establece un corredor de transporte colectivo local, utilizable por minibuses de portadores públicos o por "trolleys", a través del eje este-oeste conformado por la avenida Rexach. Esta avenida tiene acceso directo a la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano, donde también convergen los servicios de Metrobús y varias rutas de la Autoridad Metropolitana de Autobuses, los cuales constituyen los principales elementos del sistema regional de transportación colectiva. El ensanche de la avenida Rexach permite acceso de transporte colectivo hacia el interior de la Península de Cantera, a

través de la calle Constitución. Su ubicación en el centro de la mitad norte del Distrito, ofrece mayor accesibilidad peatonal que la avenida Boringuen. La sección de calle propuesta para la avenida Rexach incluye aceras generosas, con arborización, iluminación adecuada, cobertizos y otro mobiliario urbano. El corredor está complementado por el desarrollo de edificaciones de uso mixto. Todo esto favorece el uso de la transportación colectiva existente y futura, a la vez que extiende y amplía los beneficios que ella ofrece a los residentes del Distrito.

En las etapas iniciales de desarrollo de esta vía, se propone un carril en cada dirección, y estacionamiento paralelo de bolsillo a ambos lados de la vía. Este tipo de estacionamiento ocurre paralelo al flujo vehicular, y se demarca mediante una estructura no permanente ubicada en las esquinas de las manzanas. El estacionamiento paralelo puede reemplazarse, en uno o ambos lados, por carriles exclusivos de transporte colectivo, según se desarrolle la avenida y aumente la demanda de transportación.

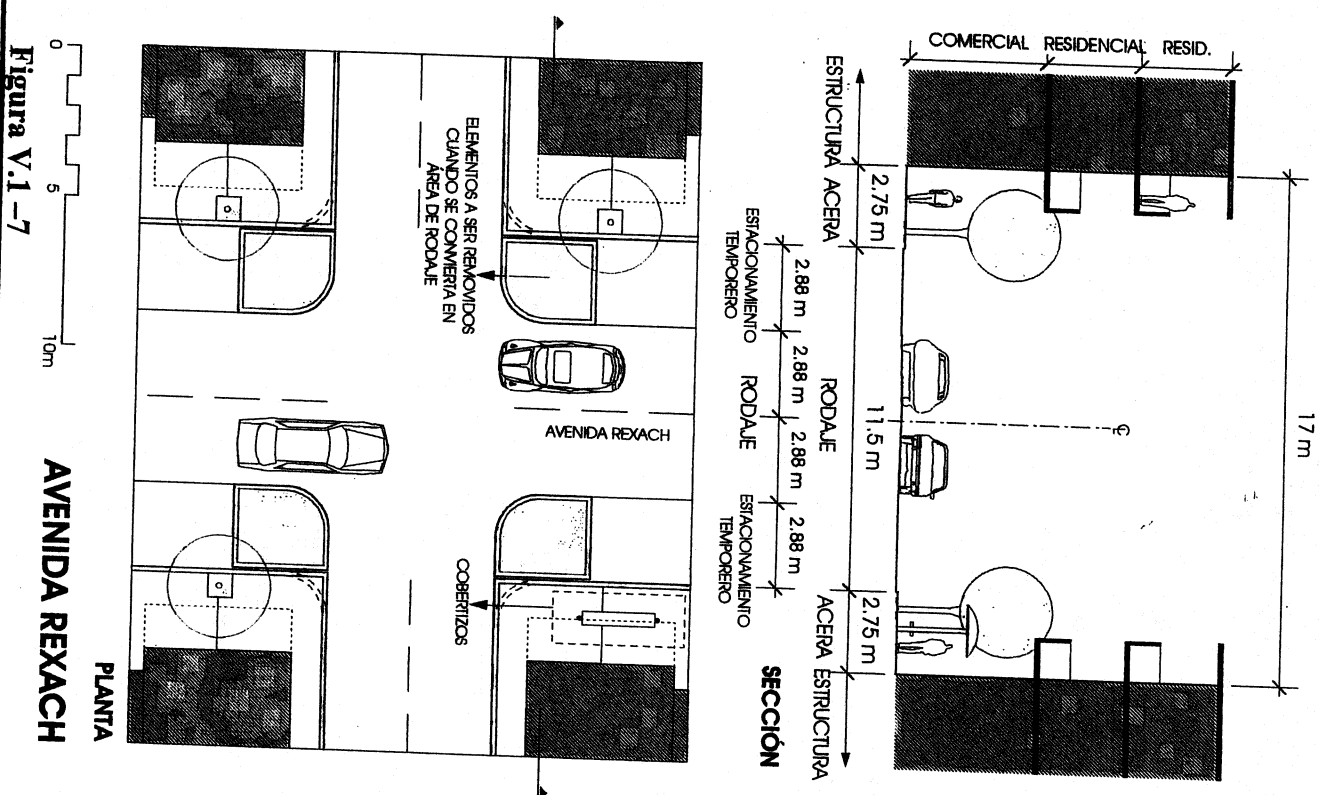


Figura V.1 -7

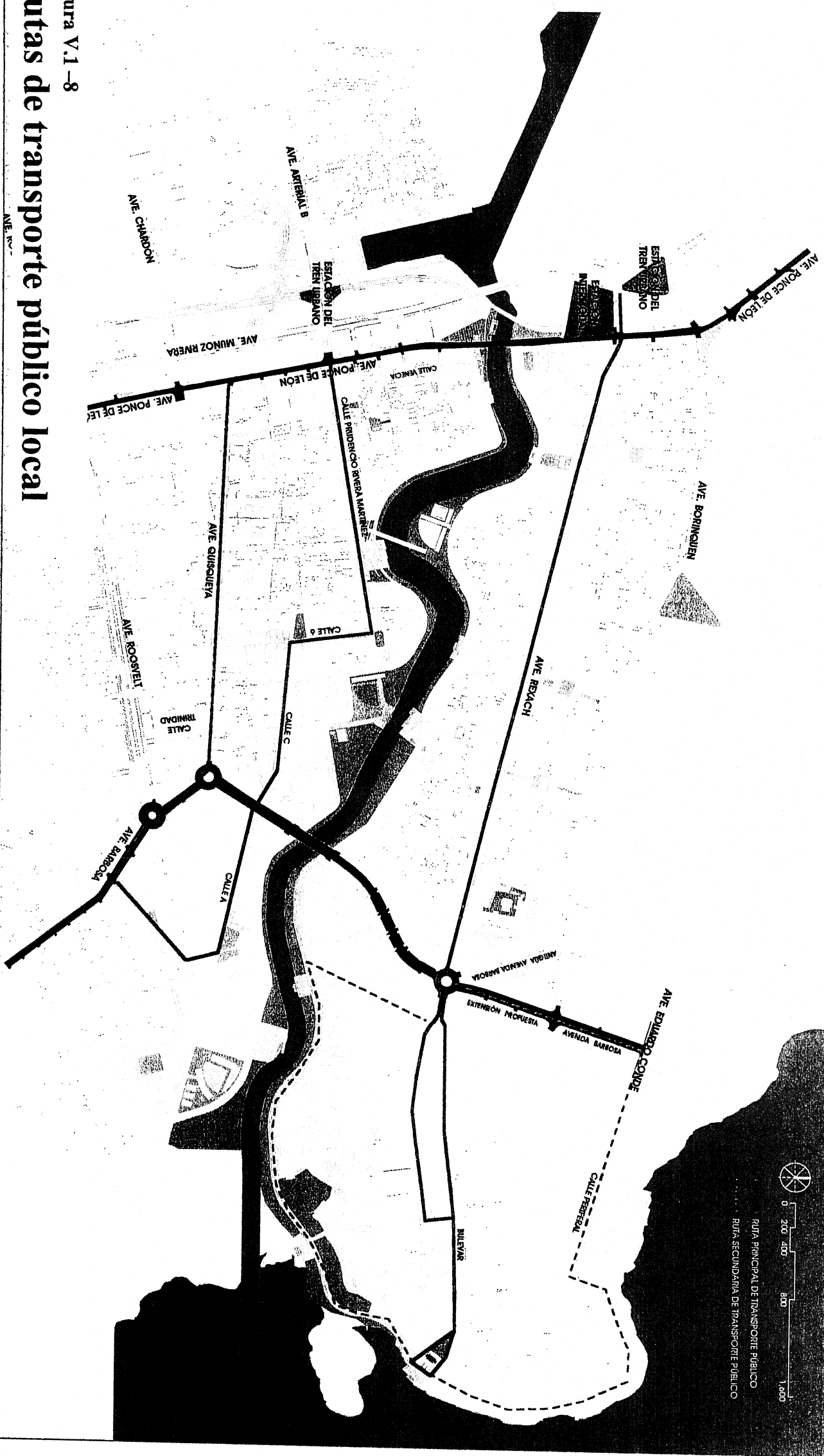


Figura V.1-8

Rutas de transporte público local

Para hacer viable esta propuesta, es imprescindible el ensanche de la avenida Rexach al este de la calle Lippit, el desarrollo de edificios de uso mixto con estacionamientos en la parte posterior y el soterrado de la línea eléctrica de 115Kv que discurre a lo largo de dicha vía.

En las comunidades al sur del Distrito, otro corredor de transporte colectivo local comienza en el oeste por la calle Prudencio Rivera Martínez, la cual ofrece una conexión directa a la Estación Haro Rey del Tren Urbano. A través de la calle Núm. 6 en Buena Vista Santurce, se dirige al sur hacia la calle C, atravesando la avenida Barbosa hacia el este y conectando con la calle A en Israel-Bitumil. El circuito se completa en dirección este-oeste a través de las calles M y H, siguiendo por la Quisqueya hasta la avenida Ponce de León, a una cuadra de la Estación Haro Rey.

El desarrollo de este corredor, también utilizable por minibuses o por *trolleys*, requiere varias obras sobre la red vial de las comunidades. Los

tramos de la calle Núm. 6 en Buena Vista Haro Rey y las calles A y H requieren ensanche y realineación. La calle Prudencio Rivera Martínez presenta limitaciones en su sección que restringen el acceso de transporte colectivo a una sola dirección, mientras la calle C tiene una sección adecuada. Por tanto, las intervenciones sobre estas vías están dirigidas a mejorar el ambiente peatonal mediante mejoras a las aceras, arborización y proveer cobertizos y mobiliario adecuado.

Transporte colectivo regional

El Distrito está servido por múltiples modos de transporte colectivo regional, que incluyen rutas de la Autoridad Metropolitana de Autobuses (AMA) y de porteadores públicos circulando por varias vías de importancia local y regional que atraviesan o rodean el Distrito, así como dos estaciones de Tren Urbano y una del AcuaExpreso al oeste del Distrito.

Actualmente, existen limitaciones al acceso de los usuarios a los distintos modos de transporte colectivo. Las limitaciones que presenta la red vial

existente para que los modos de transporte colectivo puedan penetrar en el Distrito se resuelven en gran medida con la provisión de los corredores de transportación arriba mencionados, así como otras mejoras propuestas a la funcionalidad de la red local vehicular y peatonal. En efecto, la estrategia de desarrollar una red de transporte colectivo a nivel local atiende los problemas de acceso al transporte colectivo regional. Igualmente importante es la estrategia de desarrollar jerarquías en la red vial, con calles principales que propician el acceso peatonal y ciclista hacia los modos de transporte regional, la cual se discute más adelante.

Otro de los problemas que confronta el sistema de transporte colectivo regional está vinculado a la eficiencia y conveniencia de los servicios de la AMA y de los porteadores públicos. Para aprovecharlas al máximo, las intervenciones físicas deberán complementarse con la realización de ajustes en las operaciones existentes (de porteadores públicos y de la AMA). Para mejorar el servicio, se requiere intervenir

en dos áreas principales. En primer término destacan las limitaciones físicas que imponen la sección y el uso de las vías, incluyendo las aceras. Tanto en la avenida Borinquen como en la avenida Barbosa, estos modos de transporte comparten la vía con el automóvil privado. Según el Estudio de Tránsito efectuado en el 2002 por CMA-UNIPRO, la avenida Borinquen tiene un nivel de servicio C, o bueno, mientras que el nivel de servicio en la Barbosa varía de C a F, por tramos. En nivel de servicio C implica que los conductores tienen limitaciones de velocidad y cambio de carril. En el nivel de servicio F, hay colas de tránsito. En la avenida Barbosa, se ha establecido la práctica informal de estacionamiento paralelo al flujo vehicular a ambos lados, limitando la capacidad de la vía a sólo dos carriles. La avenida Borinquen tiene estacionamiento paralelo a ambos lados y un carril en cada dirección. En ambas vías, las aceras están en condiciones precarias y son relativamente estrechas para el volumen de peatones. Esta situación limita la operación de tomar y dejar pasajeros de forma segura

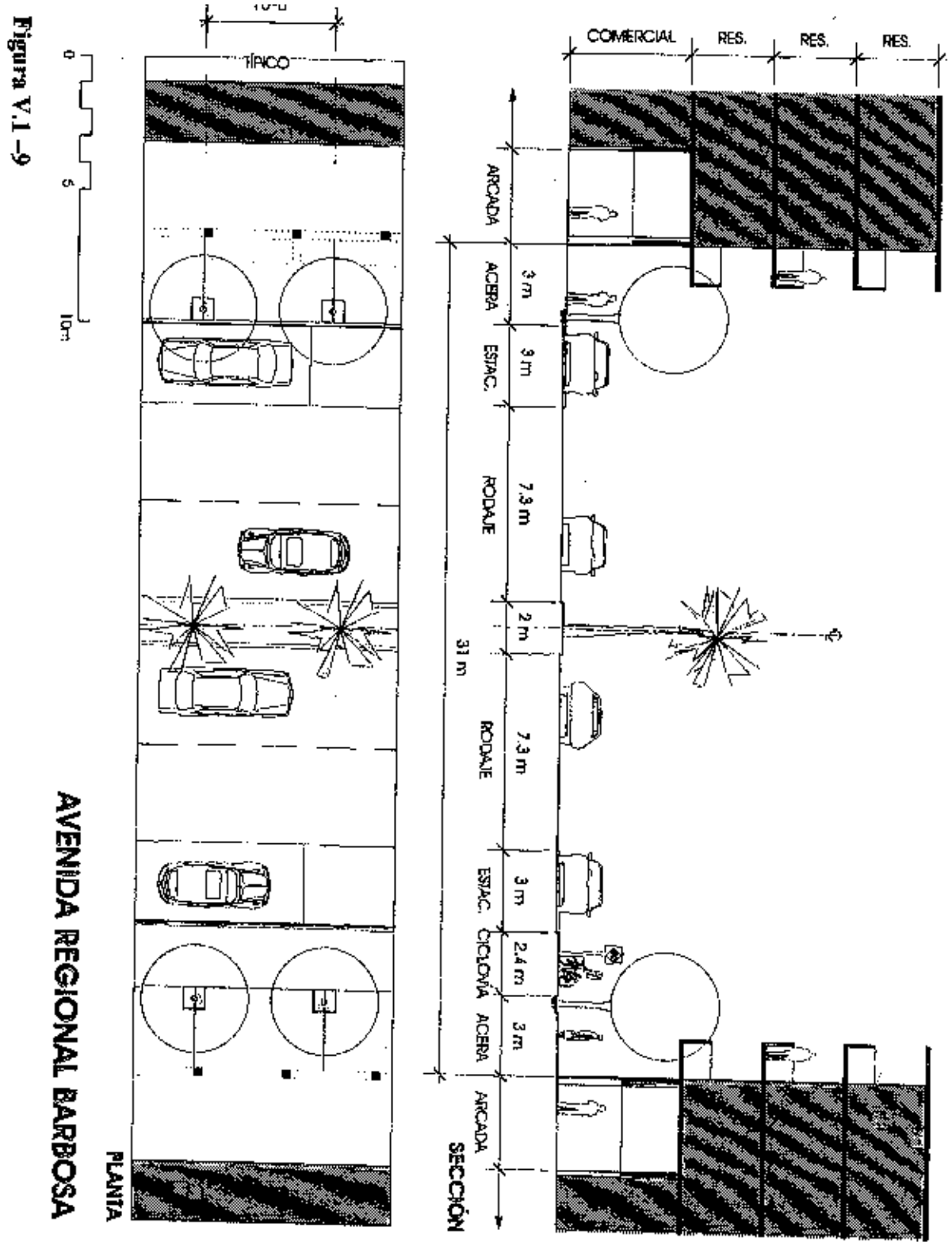


Figura V.1-9

y expedita, además de hacer más lenta la circulación de la transportación colectiva, lo que deteriora su nivel de servicio al nivel local y regional.

Las propuestas para las avenida Barbosa y Borinquen están dirigidas a proveer una sección de calle que favorezca el transporte colectivo a la vez que mejora la circulación general de vehículos y peatones. En ambas vías, se propone estacionamiento paralelo de bolsillo junto a aceras más anchas, que permitan la ubicación de cobertizos para usuarios de la transportación colectiva. El ensanche de la avenida Barbosa a cuatro carriles para el tránsito y una isleta central mejora sustancialmente el comportamiento de flujo vehicular. Las intervenciones sobre la avenida Rexach deben proveer una alternativa al flujo vehicular que actualmente discurre por la avenida Borinquen.

En segundo término, es importante atender las limitaciones de servicio de AMA y portadores públicos. Se anticipa que con la Alternativa de

Transporte Integrado (ATI)², se superen las limitaciones de frecuencia, regularización del servicio y ampliación del horario.

Cabe señalar que este Plan no contempla la extensión hacia el este del servicio que brinda el AcuaExpreso, según estructurado al presente, por razón de sus implicaciones ambientales y en tanto dicho sistema es reevaluado por ATI. La posibilidad de proveer incluso un sistema de transporte colectivo acuático a menor escala a través de la porción este del Caño y otros cuerpos de agua del Estuario de la Bahía de San Juan está limitada al corto y mediano plazo por la degradación ambiental del Caño. Una vez superada, esta posibilidad debe considerarse como parte de la estrategia de desarrollo económico del sector, vinculada principalmente a los usos recreativos y turísticos, y a la viabilidad del transporte colectivo de

menor escala. Es importante que estas decisiones consideren la capacidad del Estuario para asimilar el impacto ambiental que genere la actividad de transporte acuático, lo que se traducirá en limitaciones de velocidad y tipo de embarcaciones.

Red peatonal

La estrategia para favorecer la movilidad del peatón está dirigida a facilitar el acceso al sistema de transporte colectivo, a interconectar las plazas y lugares de importancia comunitaria, conectar las comunidades del Distrito entre sí y a proveer mejor acceso a las escuelas y otras instalaciones comunales. Provee además para el uso y disfrute de los ciudadanos del Caño Martín Peña recuperado. Está complementada por la estrategia de usos del terreno, que fortalece la tendencia existente en el Distrito de usos mixtos a lo largo de los corredores principales y alrededor de las plazas, y es consistente con una tipología de la edificación que sigue la línea de fachada. El resultado es un medio ambiente urbano que estimule el caminar y que provea acceso a los

² La Alternativa de Transporte Integrado (ATI) es una nueva área programática de la Autoridad de Carreteras y Transportación, dirigida a coordinar y mejorar los servicios del Tren Urbano, la AMA, el AcuaExpreso, Metrobús, los portadores públicos y otros servicios locales.

ciudadanos para satisfacer sus necesidades primarias a una distancia razonable.

Las calles y avenidas identificadas como de importancia regional, local y comunitaria están complementadas por aceras amplias, arborización, iluminación, mobiliario urbano, cobertizos en los casos donde discurre el transporte colectivo, rampas de acceso a personas con limitaciones físicas y otras actividades recreativas para estimular su uso peatonal. Las intervenciones sobre la infraestructura, particularmente el soterrado de líneas eléctricas en las vías principales y las mejoras a los sistemas de alcantarillado pluvial y sanitario eliminan barreras físicas en las aceras y las intersecciones, y también la posibilidad de contacto de los peatones con las aguas usadas. La nueva trama urbana auspicia vecindarios más seguros al eliminar gran parte de los callejones interiores. Se persigue una red peatonal continua, agradable, accesible y segura.

Para favorecer una mayor interacción y permeabilidad entre las comunidades al norte y al sur

del Distrito, se propone un puente peatonal-plaza sobre el Caño, entre las comunidades de Las Monjas y Barrio Obrero Marina.

Ciclismo

Como parte de los planes de transportación para el área de San Juan, el Departamento de Transportación y Obras Públicas y la Autoridad de Carreteras y Transportación están preparando un plan para los modos no motorizados que promoverá el uso de la bicicleta y el caminar, no sólo para fines recreativos y turísticos, sino como una alternativa de transportación saludable, económica y efectiva en los municipios del Área Metropolitana de San Juan, una alternativa de transportación ambientalmente sostenible. El mismo propone desarrollar una red de paseos peatonales y ciclistas o parques lineales para conectar los recursos naturales, bosques y espacios abiertos adyacentes a los cuerpos de agua, así como las áreas recreativas y culturales con los centros urbanos.

La estrategia de transportación vincula el Distrito con la red de ciclovías proyectada para el Área Metropolitana de San Juan, a través de un carril exclusivo de bicicletas a lo largo del Paseo del Caño y en la avenida Barbosa. Tiene como objetivo primario proveer un espacio destinado para el uso seguro de la bicicleta como medio de transporte para movilizarse al lugar de trabajo o con otros objetivos, aprovechando el hecho de que las estaciones del Tren Urbano cuentan con instalaciones para recibir a los ciclistas. Además, provee continuidad al carril de bicicletas programado para bordear la Península de Cañera.

Automóvil privado

Se reconoce la prevalencia del uso del automóvil privado en el Distrito, las implicaciones en términos del tránsito, el estacionamiento inadecuado e insuficiente, y los conflictos que genera con el peatón, ciclista y transporte colectivo.

Las mejoras a la red vial mediante la continuidad de calles existentes y la interconexión de comunidades resulta en un flujo de tránsito más

eficiente. Esto facilita además la prestación de servicios básicos tales como el recogido de basura, seguridad pública y la atención de emergencias, entre otros. El carácter de las calles establecido en las Guías normativas de reforma urbana provee para que estas mejoras al tránsito se hagan en función de un ambiente peatonal enriquecedor. La jerarquía vial que se establece favorece la interconexión más eficiente de las calles locales y las avenidas regionales.

El Paseo del Caño norte y sur permitirá completar un circuito alrededor de las manzanas que colindan con este cuerpo de agua, mejorando significativamente la circulación del tránsito al interior de las comunidades. Intencionalmente, el Plan no propone la conexión vehicular directa del Paseo del Caño norte y sur a las vías de importancia regional, entendiendo que esto afectaría el carácter del Distrito y añadiría un flujo vehicular conflictivo con los propósitos de uso recreativo y turístico para la franja de conservación.

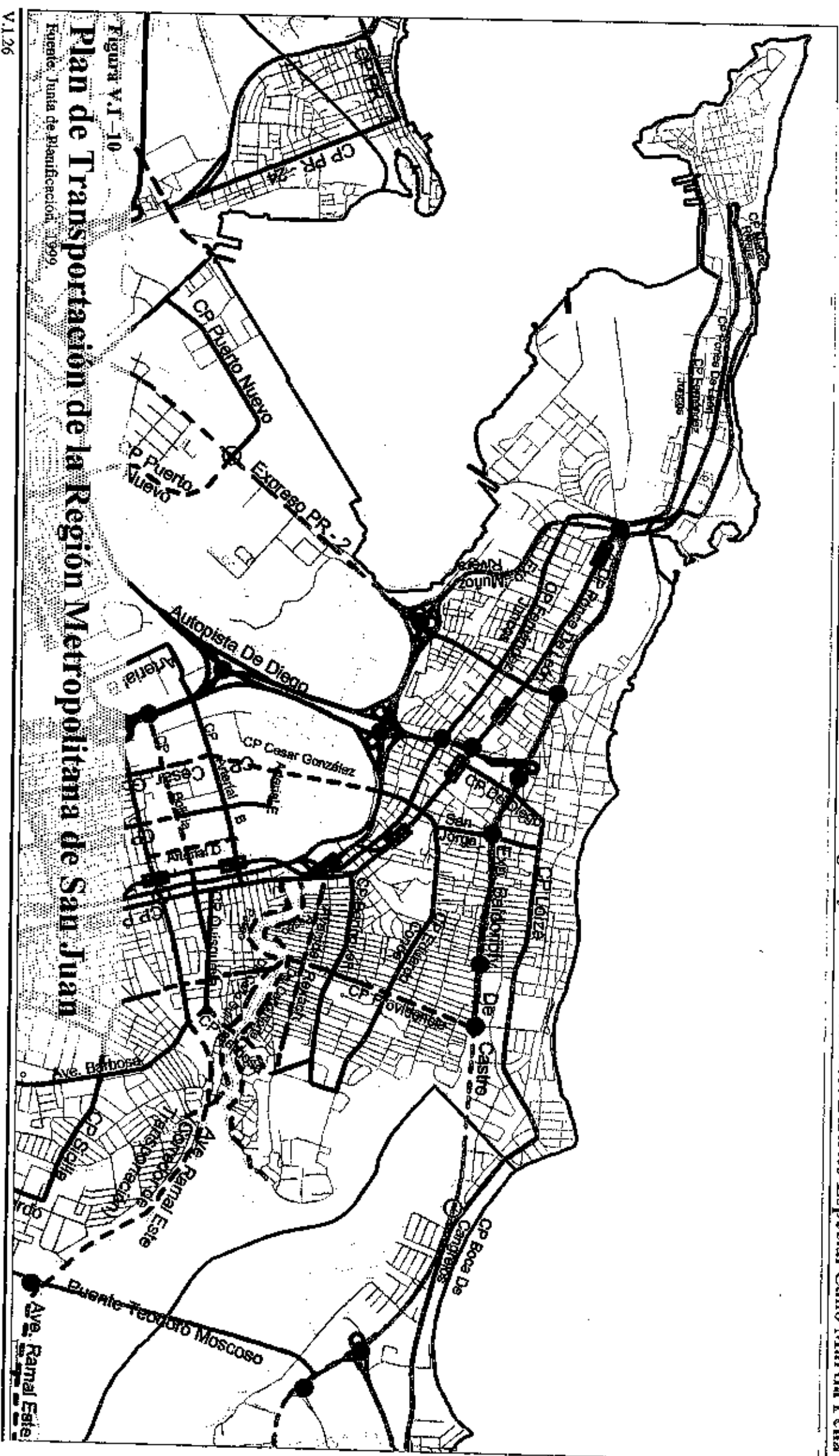
Las intervenciones en la trama urbana contemplan el uso de estacionamiento de bolsillo y estacionamiento paralelo a lo largo de las calles cuyo ancho así lo permita. No se permite el estacionamiento perpendicular al flujo vehicular, ni el uso exclusivo de lotes para estacionamiento terreo. Propone proveer a los comercios ubicados en las vías principales estacionamiento en la parte posterior de las edificaciones. En cuanto a los desarrollos de vivienda de escala mayor, se propone la ubicación de los estacionamientos al interior de las manzanas.

Análisis de compatibilidad con el Plan de Transportación de la Región Metropolitana de San Juan

El Plan de Usos del Terreno y Transportación de la Región Metropolitana de San Juan vigente, en adelante PTRMSJ, refleja conceptualmente la visión de usos del terreno concebida por la Junta de Planificación a finales de la década del setenta y principios del ochenta, la cual ha sido modificada parcialmente por una cantidad de enmiendas a sus

propuestas viales. Ese contexto de planificación de usos del terreno y las necesidades de transportación que consecuentemente se derivaban del mismo, requiere ser adaptado a la evolución de la política pública aplicable y a la visión que este Plan tiene para el Distrito. Históricamente, por ejemplo, el enfoque de desarrollo para el territorio donde enclavan las comunidades alrededor del Caño se dirigía hacia el "saneamiento" forzado, lo que implicaba el desplazamiento de gran parte de ellas. En efecto, en las décadas de los sesenta y setenta versiones previas de los planes de transportación para la región planteaban la ubicación de grandes expresos a los márgenes norte y sur del Caño, contrastando con otros esfuerzos gubernamentales como los de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda estaban dirigidos a la rehabilitación en su sitio de las comunidades del Distrito.

El PTRMSJ vigente ha sufrido numerosas enmiendas a través de los años, las cuales sin embargo son a nivel de proyectos propuestos y no como



resultado de una revisión de los conceptos medulares e integradores del proceso de planificación. Las enmiendas más relevantes, que incluyen la eliminación de los expresos propuestos a los márgenes del Caño, evidencian la gestación de un cambio de enfoque, de uno físico a uno que busca reducir los impactos ambientales y comunitarios, así como asignarle mayor importancia a la transportación colectiva.

Este Plan del Distrito provee una definición concreta de los objetivos de reordenamiento de este espacio urbano, lo que conlleva efectuar cambios adicionales al PTRMSJ para ajustarlo y conformarlo al Distrito. Por otro lado, el Plan de Transportación al 2030 para San Juan mencionado anteriormente está incorporando los conceptos de la filosofía de desarrollo sustentable que constituye la política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico sobre esta materia, al promover una visión más abarcadora del papel de la transportación con respecto al uso óptimo de los terrenos y viceversa. El Plan al

2030 orienta las propuestas de cambios al PTRMSJ que se presentan en este Plan del Distrito.

A continuación se discuten los proyectos incluidos en el PTRMSJ que se enmiendan con la adopción de este Plan.

Avenida Rexach:

El PTRMSJ clasifica esta vía como avenida, con una sección de calle de 36.00m. Este Plan para el Distrito la clasifica como calle principal avenida Rexach, con sección especial de 17.00m. Este cambio tiene el efecto de ajustar las dimensiones de la Rexach a su papel propuesto como vía de importancia local y corredor este-oeste del transporte colectivo local. La sección más reducida promueve un ambiente urbano cónsono con la escala de edificaciones propuesta y el carácter del Distrito, promoviendo así su uso peatonal.

Avenida Barbosa:

El PTRMSJ clasifica esta vía de distintas formas en varios de sus tramos. Los cambios que se explican a continuación son necesarios para armonizar a ésta con la escala propuesta para el Distrito y reflejar

el carácter urbano que se persigue, a la vez que se mejora su capacidad y funcionalidad con respecto a la situación actual. Se promueve así un ambiente urbano que privilegia los modos de transporte colectivo, peatonal y ciclista, contrario al segmento de la Barbosa al sur de la calle Francia, que favorece al automóvil. A continuación las enmiendas específicas.

- El tramo de esta vía entre la avenida Roosevelt y la calle Francia está clasificado en el PTRMSJ como una avenida, con sección de 36.00m. Se enmienda este tramo para que el mismo discorra con una sección especial de 32.50m.

- La Barbosa aparece en el PTRMSJ como calle principal al norte de la avenida Roosevelt con sección especial de 24.60 m. Se enmienda la clasificación de vía en este tramo a una avenida con sección especial de 32.50m.

- Se incorpora al PTRMSJ la realineación de la avenida Barbosa en su segmento al norte de la avenida Rexach y su extensión hasta la calle Eduardo Conde utilizando la calle Blanca. El

nuevo segmento de esta vía tendrá una sección especial de 32.50m.

Paseo del Caño:

El PTRMSJ propone una calle con sección típica de 15.00m paralela al Caño Martín Peña en los bancos norte y sur, y al este de la avenida Ponce de León. Esta vía se ubicaría a una distancia de aproximadamente 40m a cada lado del Caño, medidos desde su centro. Este Plan del Distrito especifica la alineación de esta calle, según las intervenciones propuestas para todo el Distrito, y considerando el uso de los segmentos de calle existentes. Se basa además en una concepción más precisa de las necesidades para el dragado y canalización del Caño, y para la franja de conservación asociada. Se propone una sección variable de 10.80m, que se ajustaría al contexto particular de cada comunidad.

Calle Principal Providencia

El PTRMSJ propone la calle principal Providencia con sección de 20.60m, e incluye la construcción de un puente sobre el Caño, creando un

corredor norte-sur desde la avenida Baldorioty de Castro al norte, hasta el sur de Hato Rey. Este corredor complementa a las avenidas Barbosa, Ponce de León y Muñoz Rivera. Este Plan para el Distrito propone enmendar el PTRMSJ, eliminando el concepto de la calle principal Providencia.

Esta enmienda responde, en primera instancia, al reconocimiento de lo desproporcionado del impacto que resultaría de la implantación de este proyecto, debido a las dimensiones de la sección de la calle, y las implicaciones comunitarias y ambientales que tiene construir un puente adicional sobre el Caño Martín Peña en esta área. Un puente ubicado en el medio de la comunidad Las Mójias y Barrio Obrero Marina distorsionaría el orden físico espacial y social del sector. Sus dimensiones podrían ser similares a las del puente Barbosa, ya en construcción, pues el dragado y el mantenimiento y conservación del canal resultante exigiría una borda libre desde el nivel promedio del agua para permitir el paso seguro de los equipos. Dadas las dimensiones del canal propuesto y la altura

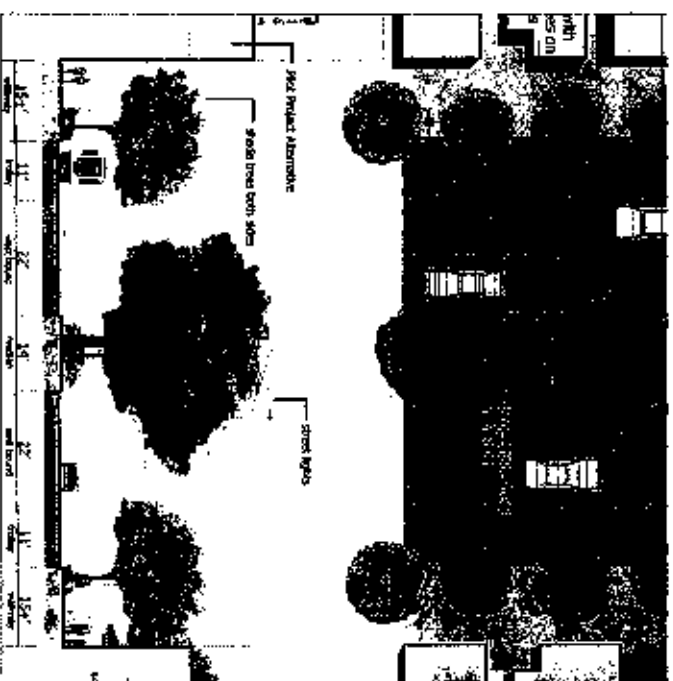
necesaria para un nuevo puente, los acercamientos al puente resultarían muy extensos, para cumplir con los requerimientos que dependen de la vía. Esto trastocaría la trama urbana prevaleciente en el Distrito, convirtiéndose en una barrera y segmentando el espacio. Además, en el proceso de participación ciudadana, las comunidades han señalado reiteradamente su rechazo a esta propuesta, según han entendido sus implicaciones.

Por otra parte, las mejoras propuestas al resto de la red vial en el Distrito y el énfasis en las alternativas de transporte colectivo pueden satisfacer las necesidades proyectadas de transportación.

Extensión de la avenida FD Roosevelt y Corredor de transportación Ramal Este

El PTRMSJ propone la extensión de la avenida Roosevelt hacia el este como corredor de transportación, con una sección de 36.00m,

Figura V.1 -11
Sección de vía propuesta por el PTRMSJ



atravesando la comunidad Israel-Bitumul y continuando como corredor de transportación Ramal Este, con la misma sección, pasando mediante un puente sobre la Quebrada Juan Méndez, y extendiéndose al sur de la Laguna San José en los

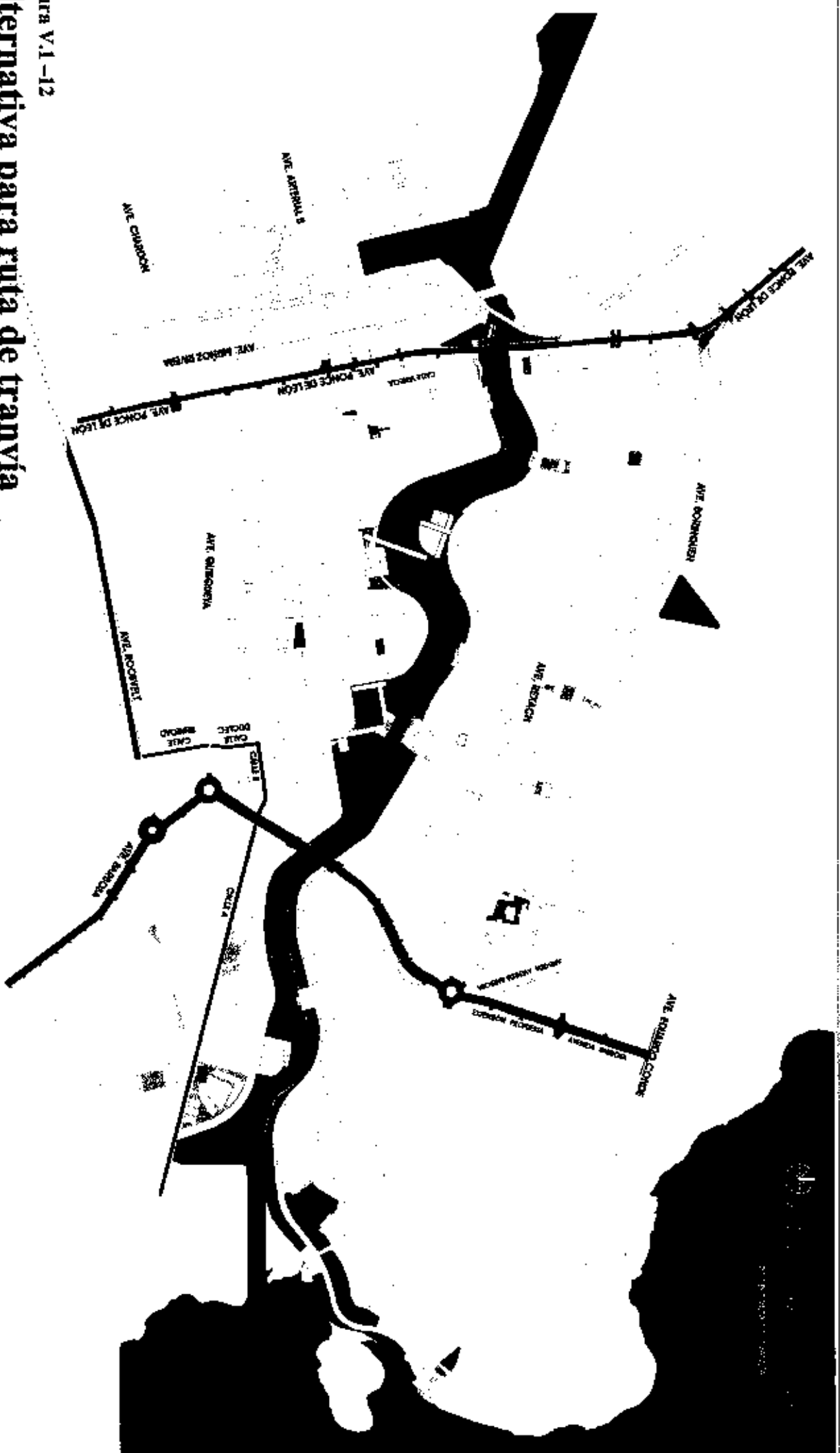
terrenos ocupados actualmente por sectores de las comunidades Sierra Maestra y Plebiscio 1, 2 y 3.

Esta propuesta descartó la propuesta del Expreso Ramal Este y en su lugar, reconoce la importancia de proveer un corredor de transporte colectivo entre Carolina y San Juan, que dé servicio a las comunidades ubicadas al norte de la avenida 65 de Infantería, sin especificar la tecnología a usarse. El objetivo de establecer este corredor también se recoge en el antes mencionado Plan al 2030, pero se hace más específico en cuanto a tecnología, lo que permite establecer un derecho de vía también más específico. Por otra parte, la alineación propuesta por el PTRMSJ ya no es viable debido al proyecto de vivienda de interés social Villas El Paraíso recientemente construido en Israel-Bitumul. El impacto social y físico de la sección contenida en el PTRMSJ sobre la comunidad Israel-Bitumul sería muy alto.

Este Plan del Distrito propone enmendar el PTRMSJ al especificar el corredor de transportación como uno destinado a tranvía, según contemplado en

el antes mencionado Plan al 2030. Esto tiene el efecto de reducir la sección de calle requerida para acomodarlo. A su vez, establece una ruta distinta para conectar el tranvía desde la avenida Roosevelt hasta cruzar la quebrada Juan Méndez, para acomodarse mejor a los desarrollos urbanos existentes y proyectos.

Esta nueva alineación se ajusta al patrón vial interno al Distrito, proveyendo para que la comunidad sea servida mejor por el sistema, a la vez que lo mantiene como una posibilidad de desarrollo futuro. Se propone como ruta para el tranvía un viraje hacia el norte desde la avenida Roosevelt, utilizando las calles Tranquilidad y Declet, hasta llegar a la calle B en Buena Vista Halo Rey. De ahí, se recomienda cruzar la avenida Barbosa y llegar a la calle A realineada, que a su vez permite el acceso directo hacia el puente que cruza la quebrada Juan Méndez. Para lograr esto, se recomienda una sección de 9.20m para la calle H y de 13.00m para la calle. Esta alineación respeta el trazado de calles propuesto, evita conflictos con las

**Figura V.1-12**

Alternativa para ruta de tranvía

rotondas a construirse en la avenida Barbosa y conlleva una sección de calle consecuente con la escala deseada para las comunidades Buena Vista Hato Rey e Israel-Bitumal.

En su momento, el diseño para el puente propuesto sobre la quebrada Juan Méndez hasta la comunidad Sierra Maestra, forma parte de la alineación propuesta, deberá guardar armonía con la escala y estrategias del desarrollo propuesto en este Plan para la comunidad Israel-Bitumal.

Con esta recomendación, se busca armonizar las necesidades de transporte colectivo de la región con la visión de desarrollo para el Distrito. Es importante reconocer que esta propuesta está formulada para su implantación a un plazo de tiempo mayor al utilizado como referente para el proceso de planificación de este Distrito. Cuando sea oportuno tomar una decisión definitiva sobre la ruta del corredor este, la Junta deberá evaluar las circunstancias y necesidades prevalcientes y atemperar la ruta a las políticas de desarrollo sustentable que apliquen.

B. GUÍAS NORMATIVAS DE REFORMA URBANA

La estrategia de desarrollo urbano se ha desarrollado a partir de varias guías normativas. Cada una de estas guías responde a las necesidades identificadas en el diagnóstico y a las políticas rectoras y metas estratégicas definidas en el capítulo anterior. Las "Guías normativas de reforma urbana" son parte integral de este Plan y deben interpretarse como un instrumento adicional de planificación. Estas guías regulan las propuestas específicas de diseño urbano y uso de terrenos en el Distrito, y deben servir como referente y guía para el desarrollo de proyectos específicos, y para la interpretación de los dibujos que ilustran las propuestas de este Plan del Distrito. Están acompañadas por una serie de figuras que forman parte de estas guías, y que representan gráficamente los parámetros de diseño establecidos. Además, se incluyen ejemplos de otros lugares donde se aplican los conceptos discutidos en las Guías, de modo que el usuario tenga un referente más concreto.

Las "Guías normativas de reforma urbana" fueron desarrolladas sobre la base del conocimiento preciso de las condiciones y limitaciones de los terrenos del Distrito, y de las necesidades y aspiraciones de la comunidad. Las guías hacen viable la adopción de las disposiciones reglamentarias del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Juan en su aplicación al Distrito y, a su vez, las vinculan de forma coherente las disposiciones del desarrollo sustentable contenidas y recomendadas en este Plan.

El conjunto de guías normativas que se discute a continuación debe entenderse como uno sistemico, donde todas las partes son interdependientes y se influncian unas a otras. El resultado óptimo se obtiene cuando los proyectos particulares se analizan en función de la totalidad de las estrategias. El objetivo es hacer operacional las disposiciones del Reglamento vigente, al proveer al proponente y evaluador de cualquier intervención con repercusiones sobre la calidad del espacio público, unos lineamientos

concretos del medio ambiente urbano al que aspira la comunidad.

En este sentido, la calidad del espacio público o lugares de interacción social, compuesto por las calles, corredores peatonales, áreas recreativas, plazas, entre otros, se define tanto por los elementos del propio espacio público como por la manera en las edificaciones y propiedades privadas que lo delimitan. Por consiguiente, el plan establece unas guías de diseño que aseguren una mejor calidad del espacio público.

Igualmente, las intervenciones dirigidas a proveer alternativas de vivienda de reemplazo para las familias a ser realojadas que preferan permanecer en su comunidad, a atender los problemas de infraestructura y mejorar el acceso a sistemas de transporte colectivo, y a disminuir el riesgo que ocasiona el hacinamiento, están directamente relacionadas con las propuestas de reordenamiento de manzanas y red vial.

USOS

La mezcla de usos propuesta se basa igualmente en el propósito de conservar el carácter de la comunidad, fomentar los medios de transportación no motorizados, fortalecer el desarrollo económico comunitario, y proveer accesibilidad a los usos institucionales.

Usos mixtos

Se promueve el uso mixto de manera que los residentes puedan satisfacer las necesidades básicas de la comunidad dentro del Distrito, a una distancia peatonal. El uso mixto se ubica según los siguientes criterios:

- *En los bordes de las comunidades y del Distrito, a lo largo de vías de importancia local y regional.* Esta ubicación provee para que los comercios puedan servir a una clientela mayor a la disponible en el interior de una comunidad, e inclusive proveniente de la región. La localización en vías de mayor jerarquía facilita el acceso a los negocios. Los negocios con este emplazamiento se dividen en dos categorías principales:
 1. Los proyectos de desarrollo económico comunitario producto de emprendimientos conjuntos se proponen principalmente en las avenidas Ponce de León y Quisqueya.
 2. Los proyectos dirigidos a fortalecer la economía del barrio se proyectan principalmente en las avenidas Rexach, Barbosa y Borinquen.
- *Alrededor de las plazas.* Los comercios que se ubican aquí son de escala menor, y están dirigidos a satisfacer las necesidades de la comunidad. Son negocios que generan actividades que no presentan conflictos con el uso residencial. Entre los tipos de negocios recomendados se encuentran colmados, peluquerías, lavanderías por moneda, entre otros.
- *A lo largo de segmentos del Paseo del Caño,* una vez dragado el Caño. Se propone ubicar aquí empresas comunitarias relacionadas al turismo y

las actividades recreativas relacionadas con el Caño Martín Peña.

Los usos institucionales se ubican también a lo largo de las vías de importancia regional o alrededor de las plazas.

Vivienda

Este Plan del Distrito conserva el carácter mayormente residencial del Distrito. Se ubican y tipifican los desarrollos de nuevas unidades de vivienda requeridas para satisfacer la necesidad que surge del realojo de familias que resulta de los proyectos a realizarse, la demanda por la formación de nuevas familias y la población con necesidades especiales.

Las estrategias para la ubicación de los desarrollos de vivienda se dividen en cinco categorías:

- *Desarrollos en terrenos de mayor tamaño.* Son los proyectos de mayor impacto y escala a ocurrir en el Distrito. Contemplan usos mixtos y vivienda para población de ingresos mixtos. También son

los proyectos a los que se dará prioridad. Se han identificado siete solares con estas características:

1. Parque de pelota en la comunidad Las Monjas, al sur de la avenida Quisqueya. Este proyecto es la primera fase para el redesarrollo de Las Gladiolas.

2. Redesarrollo del terreno que ocupa el proyecto de vivienda pública Las Gladiolas.

3. Solar ubicado en la avenida Ponce de León, contiguo al Caño Martín Peña, en la comunidad Barrio Obrero Marina.

4. Solar ubicado en la avenida Ponce de León, colindante con el Teatro Coribantes, entre las calles Nemesio Canales y Maestro Cordero.

5. Urbanización de los terrenos subutilizados de la escuela Albert Einstein.

6. Solar que actualmente ocupa la Administración de Servicios Generales, avenida Barbosa, comunidad Israel-Bitumul.

7. Solar que actualmente ocupa la Directoría de Obras Públicas del DTOP, transferido a la

Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas Israel y Bitumul.

- *A lo largo de los corredores principales,* con desarrollos de uso mixto, en los que la vivienda está dirigida principalmente a inquilinos. Estos ocurren en las avenidas Barbosa, Boringuen, Rexach, Quisqueya y en el segmento de la avenida Ponce de León contiguo a Parada 27.

- *Reorganización de manzanas* con una cantidad significativa de estructuras en estado ruinoso, o con condiciones de hacinamiento. Esto ocurre en Barrio Obrero San Ciprián, Las Monjas e Israel-Bitumul.

- *Insertión de estructuras de vivienda* en las comunidades, aprovechando los solares vacantes, estructuras desocupadas y en estado ruinoso.

- Se propone al menos un desarrollo de vivienda asistida para personas de edad avanzada en cada comunidad, asociado a un cuido de niños, y ubicado alrededor de las plazas, de manera que los

residentes tengan fácil acceso a las dotaciones y áreas de recreación pasiva.

Usos institucionales

Este Plan del Distrito trabaja con las dotaciones existentes y provee para la inserción de nuevos usos institucionales en aquellos casos donde es necesario. En todos los casos, se asocian las dotaciones a las plazas, y se les reconoce como estructuras cívicas de importancia que articulan el espacio público. Su ubicación provee mejor accesibilidad peatonal y ayuda a promover actividad social en las plazas, de manera que éstas sean usadas de forma positiva. En el caso de oficinas de servicios dirigidos a más de una comunidad, se recomienda su ubicación a lo largo de los corredores de importancia regional y local.

Dotaciones existentes

Las dotaciones por excelencia en el Distrito son las iglesias y las escuelas. Por lo general, las iglesias se ubican en estructuras que anteriormente se utilizaban como residencias. Carecen de lectura como

edificios institucionales y de prominencia en su emplazamiento. El diseño de nuevas iglesias y la rehabilitación de las existentes debe establecer y realzar su imagen institucional.

Hay escuelas en todas las comunidades del Distrito, salvo Parada 27. En todos los casos, la planta física de las escuelas es deplorable. Muchas ubican a lo largo de vías de importancia regional, lo que dificulta el acceso peatonal. Urge un programa del Departamento de Educación y la Autoridad de Edificios Públicos para reestructurar todas las instalaciones escolares en el Distrito. Se debe redefinir el acceso de las escuelas desde la comunidad, promoviendo la seguridad de los niños, y destacando su ubicación como edificios de importancia.

Nuevas dotaciones

Se provee como mínimo un centro comunal a todas las comunidades, para albergar las actividades y reuniones comunitarias. Esto responde a la necesidad de tener estructuras para albergar las instituciones comunitarias que surgen y evolucionan como parte del

proceso de apoderamiento comunitario. Este Plan del Distrito ubica además centros de cuido de niños asociados a los desarrollos de vivienda asistida para personas de edad avanzada, donde el programa requiere áreas donde los residentes puedan cuidar a sus nietos o a los niños de la comunidad.

Igualmente, el Plan propone el desarrollo de al menos una biblioteca por comunidad, aledaña a las escuelas existentes y orientadas a rendir servicio fuera de horas de clase y la comunidad en general.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Escala

Con el objeto de mantener el carácter del Distrito, la nueva edificación y espacios públicos deben guardar relación con los elementos que van a permanecer. La altura de los edificios está limitada además por el tipo de suelos y los costos asociados a edificar sobre ellos.

La tipología de las estructuras debe ser armoniosa con el contexto. El tamaño de los espacios

comerciales debe guardar relación con el contexto y la consecución de las políticas socioeconómicas de este plan.

Nuevos desarrollos

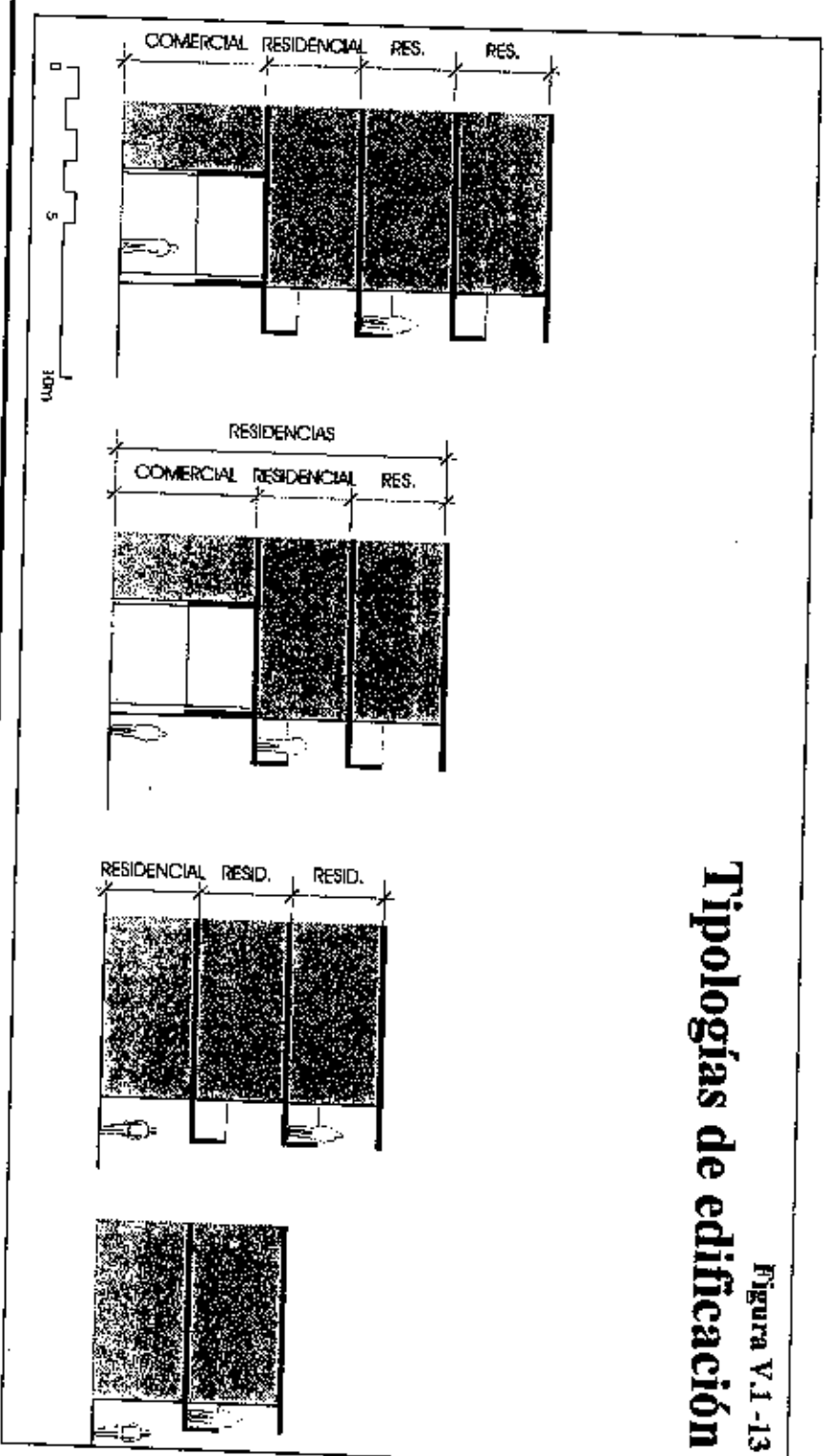
Siguiendo la política rectora de integración de las comunidades, todo desarrollo en el Distrito debe responder al espacio público y a la configuración de manzanas propuesta. Se debe seguir la línea de fachada hacia la calle. Por tanto, no deben edificarse proyectos con estructuras aisladas rodeadas de estacionamientos u otras áreas comunes. Tampoco se deben privatizar aquellos elementos que por su naturaleza son para el uso y disfrute de toda la comunidad. Cada proyecto o desarrollo puede resguardar espacios que por su naturaleza son privados, tales como estacionamientos o áreas comunes.

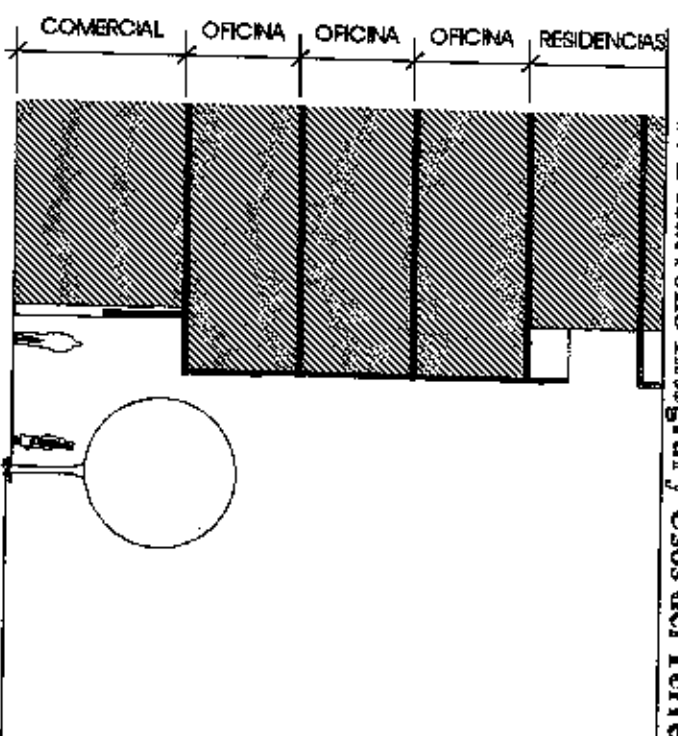
Tipologías de nuevas edificaciones

Las nuevas edificaciones en el Distrito se diseñarán de acuerdo con las siguientes tipologías de edificación:

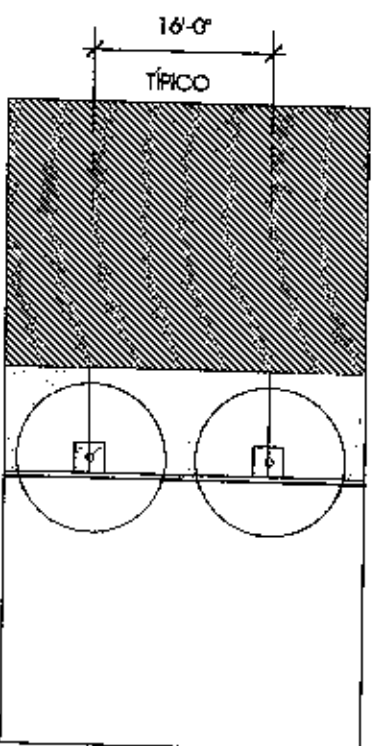
- Edificios múltiples de usos mixtos.
- Edificios de usos mixtos con arcadas.
- Edificios de usos mixtos con apartamentos.
- Bloques cerrados de vivienda tipo "walk-up".
- Vivienda tipo "duplex".
- Casas en hilera

Las próximas páginas contienen figuras que ilustran cada una de estas tipologías de vivienda, el lugar donde se recomienda su uso y detalles de sus características de edificación y relación con el espacio público.





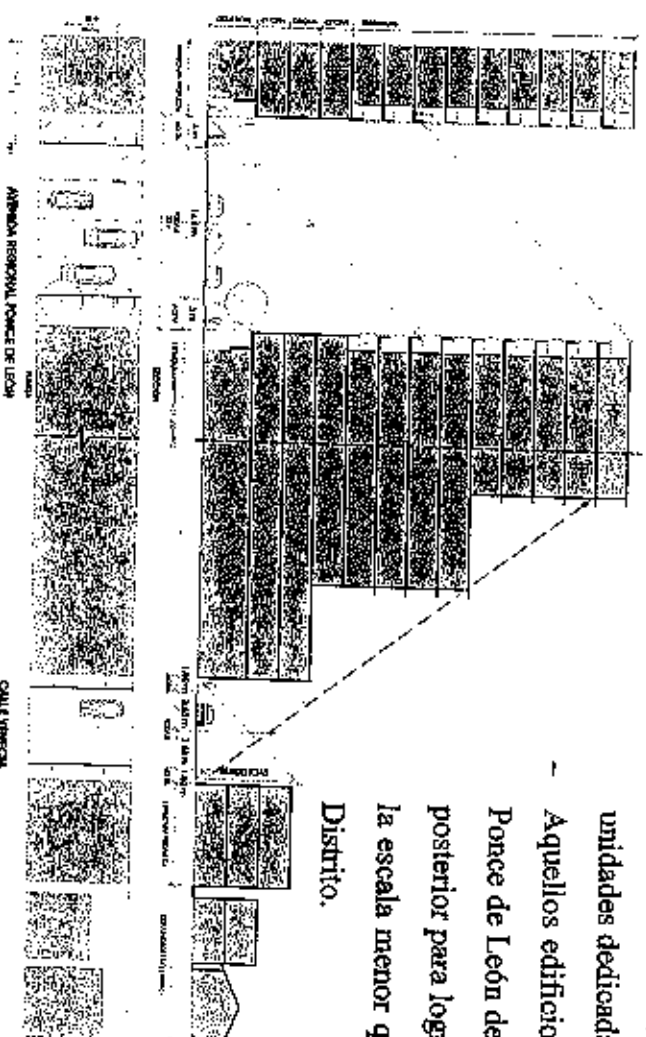
SECCIÓN



PLANTA

EDIFICIO MULTIPISOS DE USOS MIXTOS

- Ocurre a ambos lados de la avenida Ponce de León.
- Edificio de comercios, oficinas y apartamentos de vivienda desarrollados a una altura a tono con la escala de las estructuras existentes en la avenida Ponce de León.
- Accesos comunes a los apartamentos y oficinas.
- Uso comercial en las primeras plantas.



- Se requiere el uso en al menos el 50% del área de construcción del edificio.
- Se pueden ubicar estacionamientos en los primeros niveles, siempre que los niveles superiores se dediquen a vivienda, y que en la primera planta, haya espacios de uso comercial hacia la calle. No se desarrollarán estructuras dedicadas únicamente al uso de estacionamiento.
- Unidades de vivienda dirigidas a una clientela de ingresos mixtos, con un mínimo del 10% de las unidades dedicadas a vivienda de interés social.
- Aquellos edificios ubicados al este de la avenida Ponce de León deberán ser escalonados en la parte posterior para lograr una transición adecuada hacia la escala menor que exhiben las comunidades del Distrito.

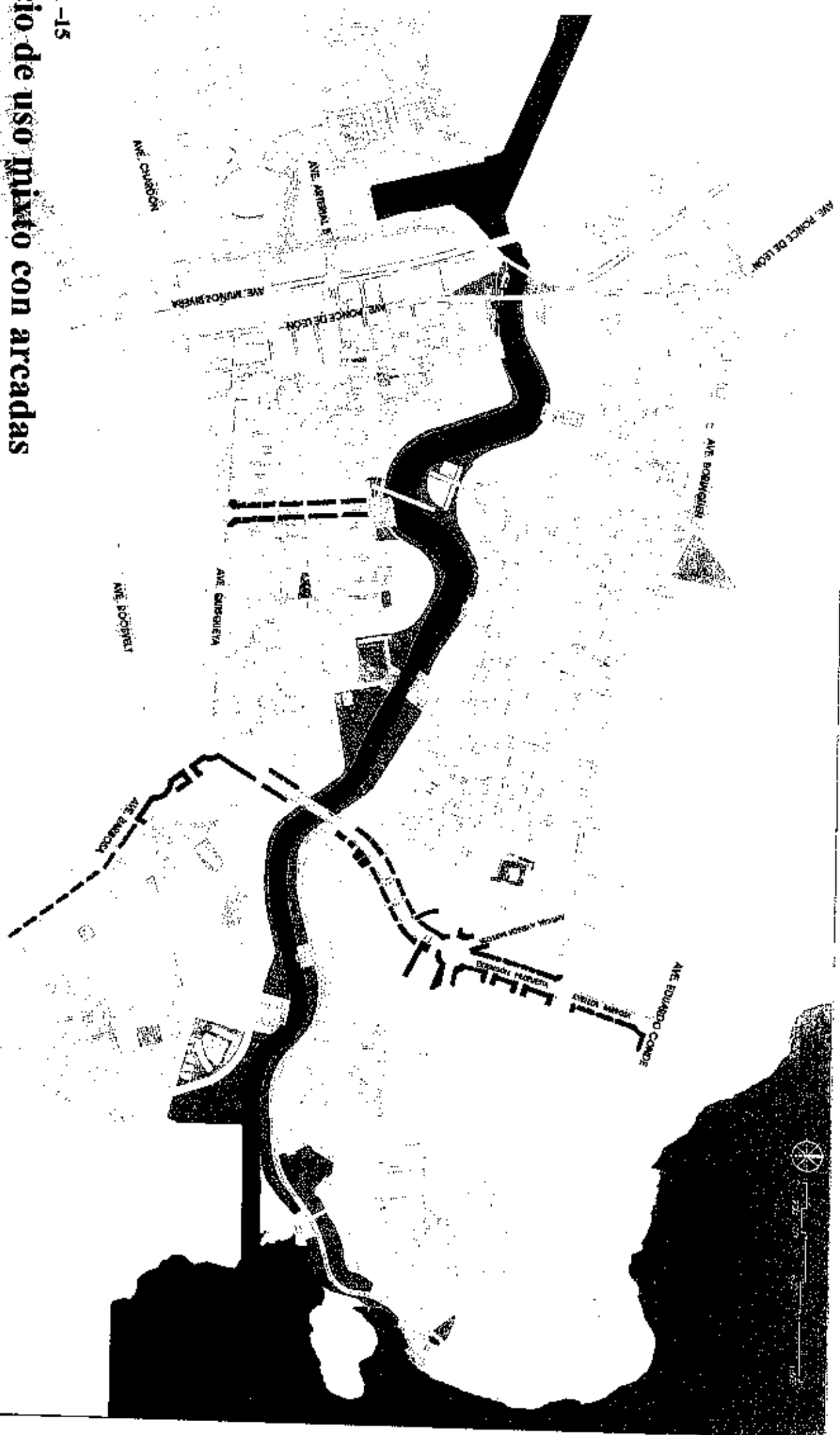
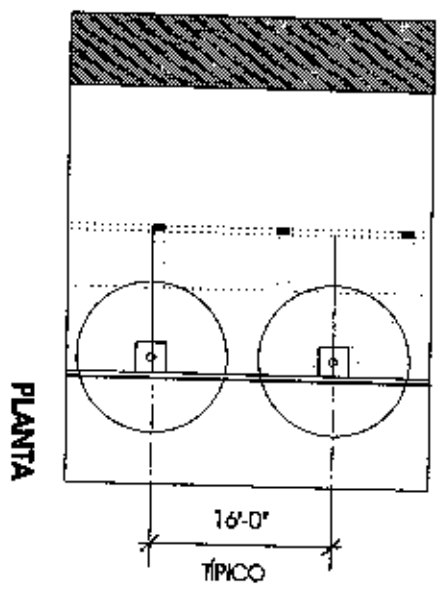
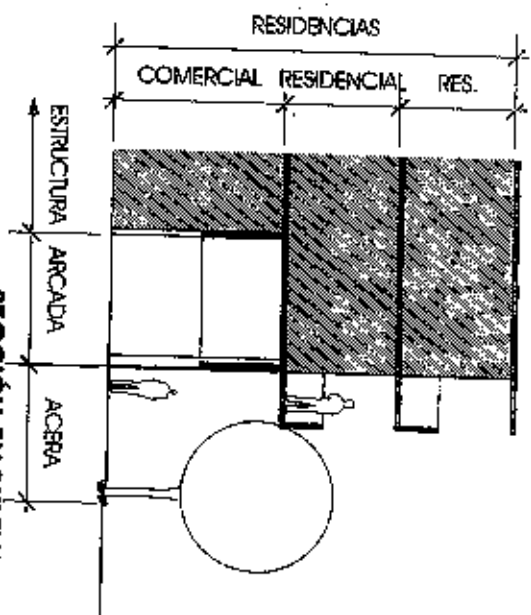
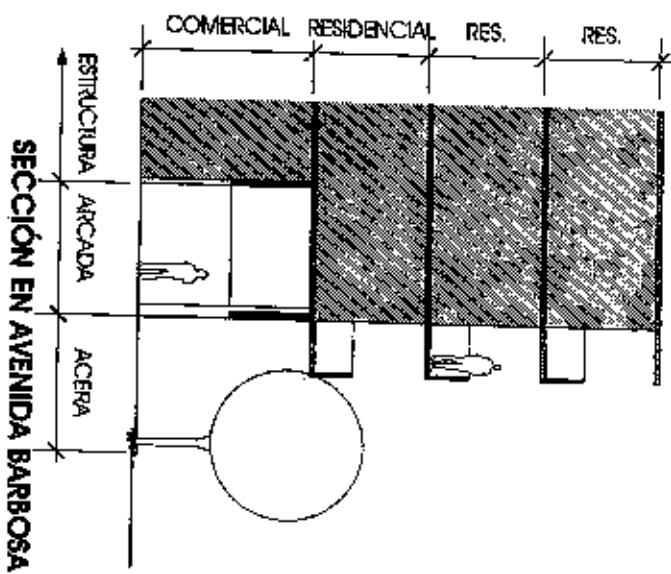


Figura V.1-15
Edificio de uso mixto con arcadas

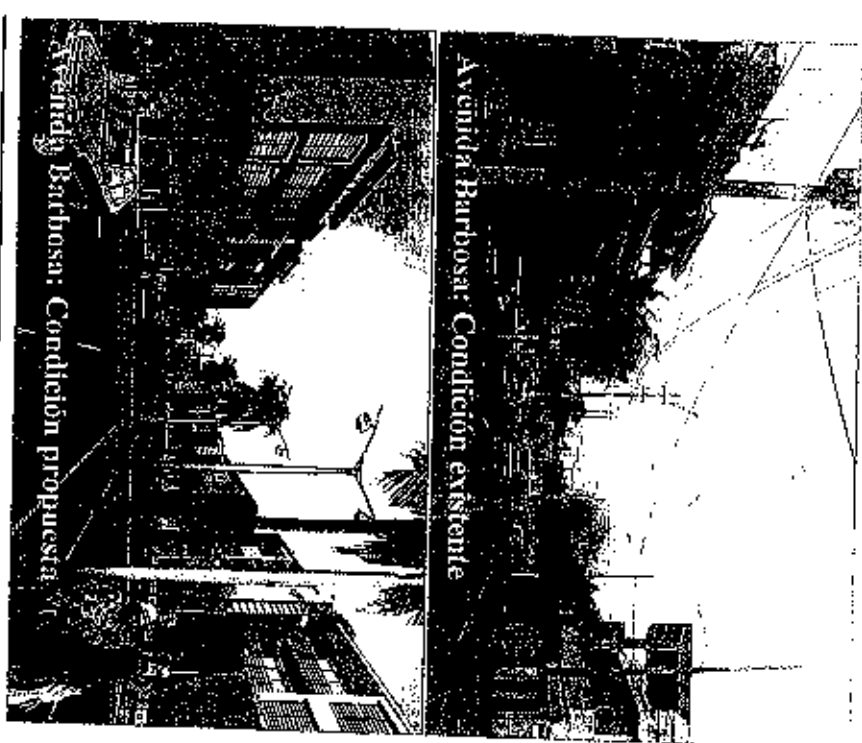


EDIFICIO DE USO MIXTO CON ARCADAS



- Edificio de uso comercial en la primera planta, y apartamentos de uso residencial en las plantas superiores.
- Arcadas en el primer nivel.
- Altura de la estructura: 3 a 4 niveles.
- Estacionamiento en la parte posterior de la estructura.
- Balcones en las plantas superiores.
- Accesos comunes a los apartamentos.
- Edificación en medianera.

V.1 Desarrollo Físico Espacial



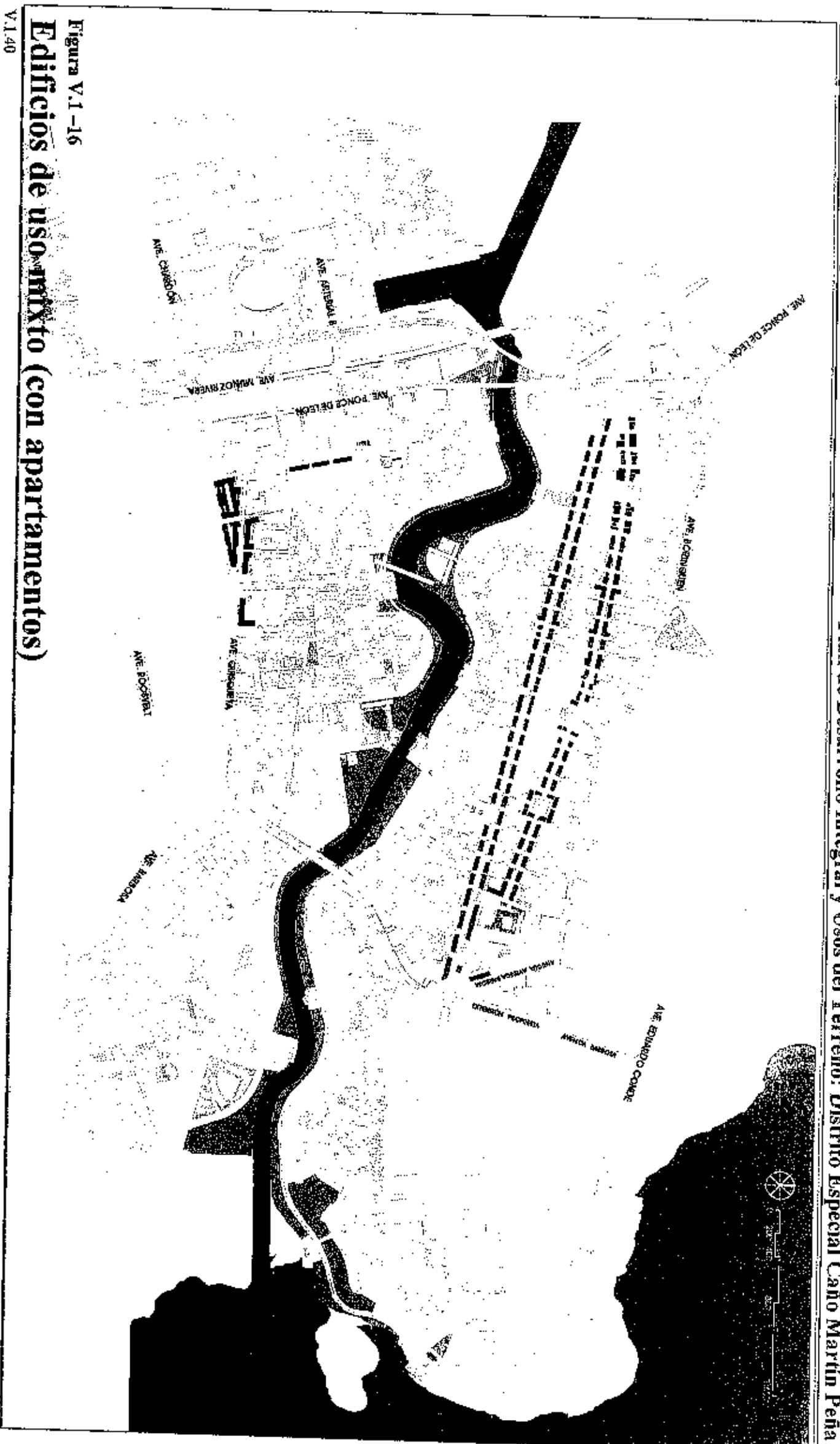
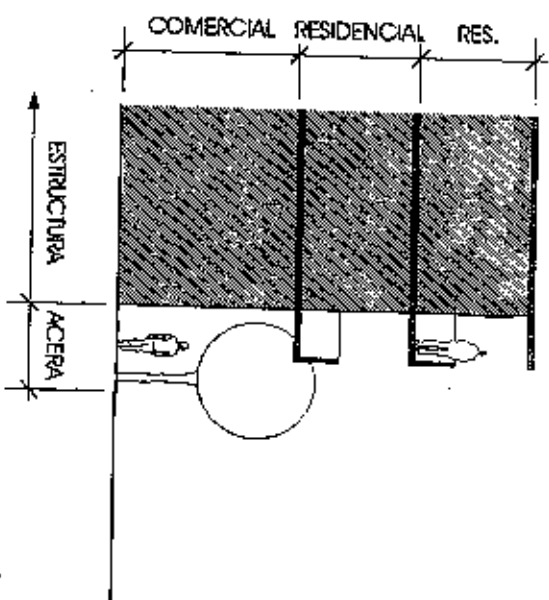
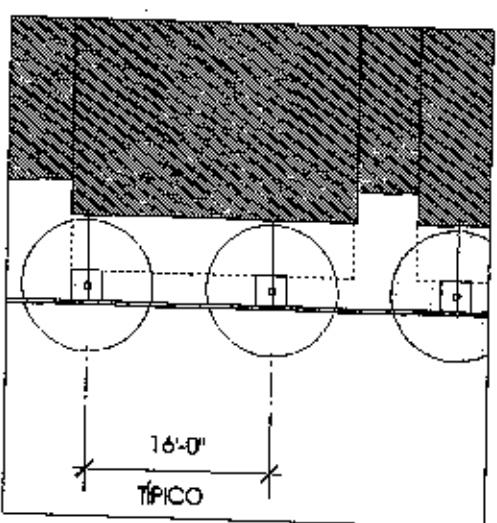


Figura V.1-16

Edificios de uso mixto (con apartamentos)

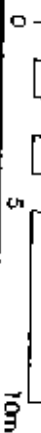


SECCIÓN

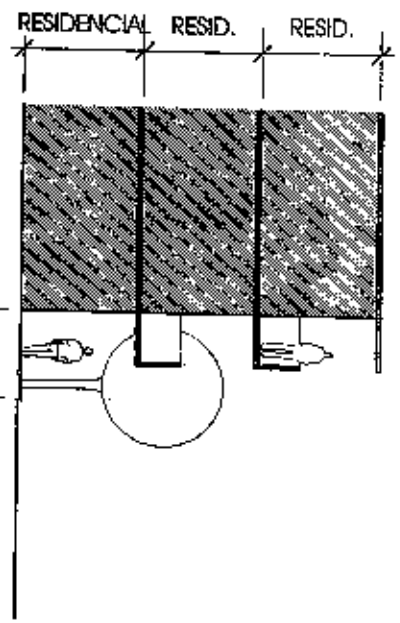


PLANTA

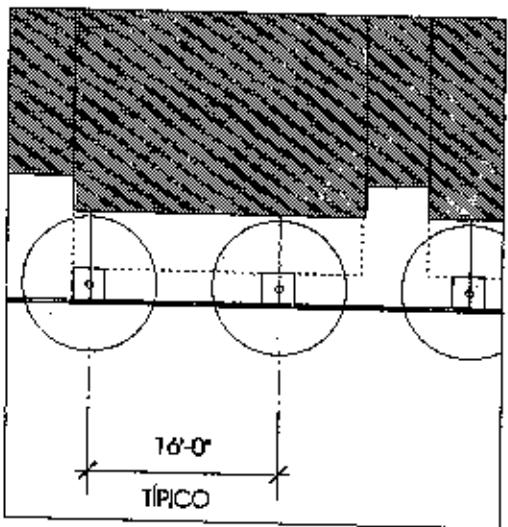
EDIFICIOS DE APARTAMENTOS



- Edificio de apartamentos de vivienda con uso comercial en las primeras plantas.
- Altura máxima de la estructura: 3 a 4 niveles.
- Estacionamientos en la parte posterior de la estructura.
- Balcones hacia la calle en las plantas superiores.
- Accesos comunes a los apartamentos de vivienda.
- Edificación en medianera, sin patios delanteros.



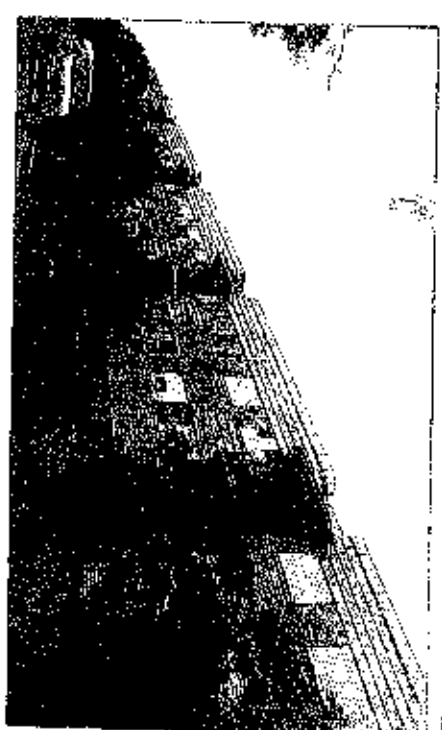
SECCIÓN



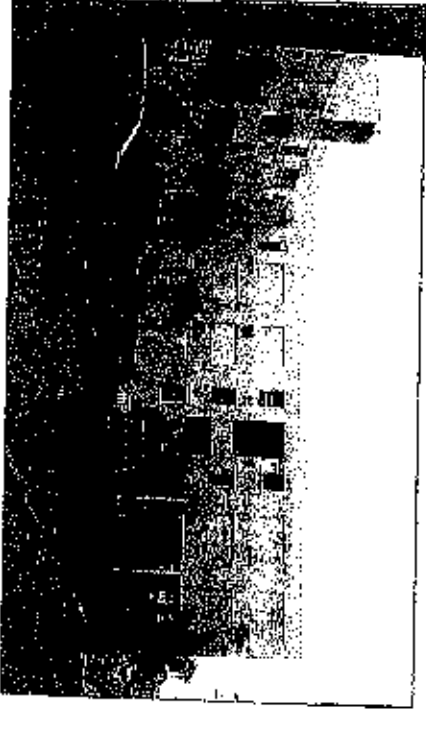
PLANTA

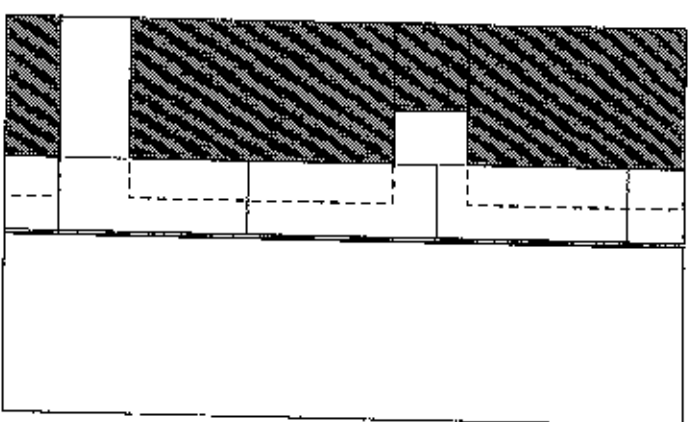
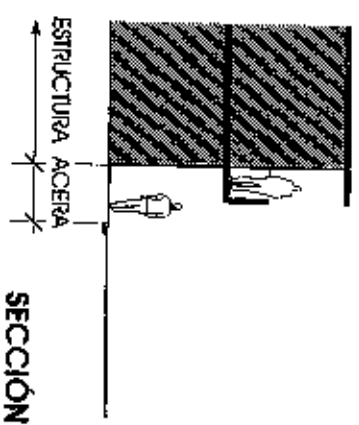
BLOQUES CERRADOS DE VIVIENDA ("WALK-UP")

0 5 10m



- Edificio definiendo el perímetro del bloque; no se permiten patios delanteros.
- Estructura de vivienda con posibilidad de uso comercial en primeras plantas.
- Altura de la estructura: entre 3 a 4 niveles.
- Estacionamientos y espacios recreativos comunes en el interior del bloque.
- Accesos comunes al bloque y a los apartamentos.





- Estructura en la cual un muro es compartido por dos viviendas (casas gemelas).
- Acceso individual a cada unidad de vivienda.
- Posibilidad de patio lateral a un solo lado de la estructura.
- Altura de la estructura: 2 niveles.
- No se permiten patios delanteros.
- Posibilidad de estacionamientos individuales o comunes en el bloque. Los estacionamientos comunes se ubicarán al interior de la manzana.

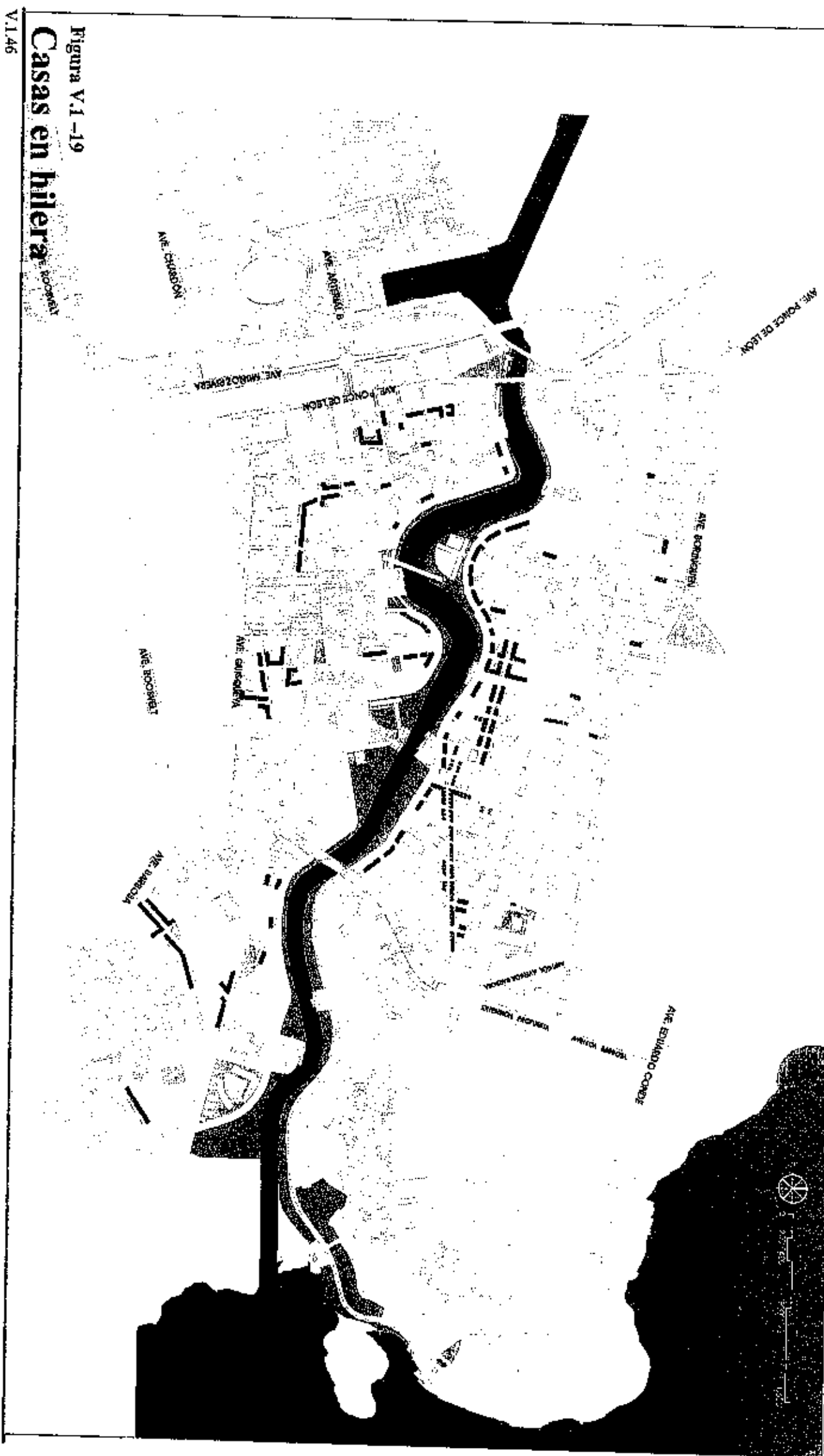
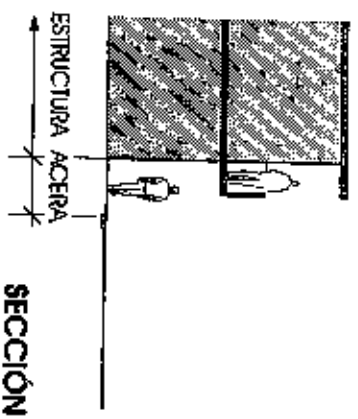
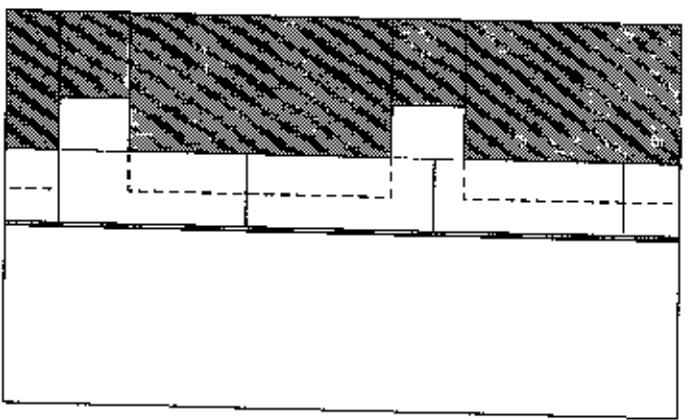


Figura V.1 -19

Casas en hilera



SECCIÓN

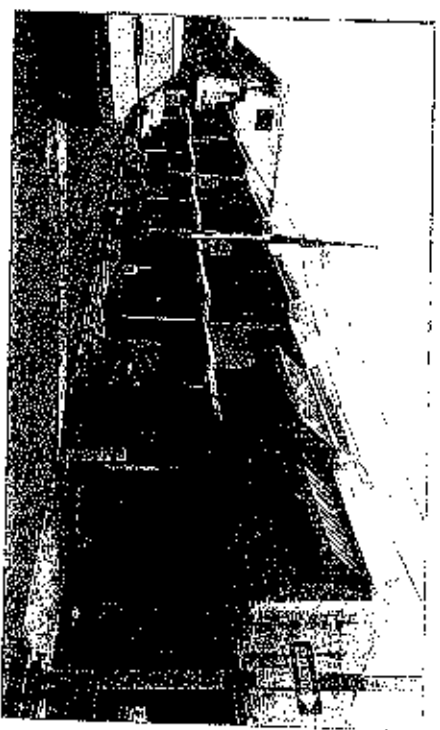


PLANTA

VIVIENDA EN HILERAS



- Vivienda individual en la cual se comparten ambas paredes laterales con otras viviendas (en medianera).
- No se permiten patios delanteros.
- Acceso individual a cada unidad de vivienda desde la calle.
- Posibilidad de patio en parte posterior de la estructura.
- Altura máxima de la estructura: 2 niveles.
- Opción de tener estacionamientos individuales o estacionamientos comunes en el interior del bloque.



Estacionamientos

Al ubicar estacionamientos, se debe ser consecuente con la política de generar un medio ambiente urbano que privilegie al peatón sobre el automóvil. Las alternativas de estacionamiento recomendadas por este Plan del Distrito son las siguientes:

- Estacionamiento de bolsillo al interior de la manzana. Este tipo de estacionamiento es de uso común para la totalidad o parte de las estructuras que se ubiquen en los bordes de la manzana.
- Estacionamiento en la parte posterior de las edificaciones.
- Estacionamiento paralelo en la calle, según lo permita el ancho de la vía.
- Edificios multipisos de estacionamiento, sólo a lo largo de avenidas de importancia regional y local. Estos edificios deben tener en su primera planta, espacios comerciales hacia la fachada. Su diseño debe conformarse a la tipología de edificación

existente y recomendada para el área donde está emplazado.

Las modalidades no permitidas en el Distrito son:

- Uso exclusivo de un lote para estacionamiento terrero. Puede haber estacionamiento terrero cuando se ubica en la parte posterior de una estructura o al interior de una manzana.
- Patio frontal de una estructura para uso de estacionamiento en retroceso.

Se recomienda evitar toda modalidad de estacionamiento en retroceso, incluyendo proveer marquesinas para guardar vehículos asociadas a unidades de vivienda.

CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS

Las intervenciones en las manzanas deben enmarcarse en la meta estratégica de conservar el carácter de la comunidad. Las propuestas están dirigidas a permitir el desarrollo de la infraestructura adecuada y necesaria en el Distrito, la inserción de

nueva vivienda, atender los problemas de seguridad que resultan del hacinamiento (Ej., fácil propagación de incendios), y proveer para una mayor integración social y cohesión comunitaria. Esto implica que estas intervenciones deben responder a la trama urbana existente. En función de estos objetivos, se ordena el espacio urbano mediante la red vial que a su vez delimita la manzana.

Tamaño de las manzanas

El tamaño de las manzanas debe guardar proporción con la escala que domina el Distrito, es decir, con los otros bloques de la comunidad y la tipología de edificación existente. Debe permitir además la inserción de nueva vivienda y usos propuestos. Se evitan las manzanas demasiado grandes, de manera que se permitan conexiones peatonales seguras.

Reestructuración de manzanas con estructuras en el interior

Con el objeto de facilitar la conexión a los sistemas de infraestructura y de crear las condiciones

para mejorar la seguridad en la comunidad, todas las estructuras deben estar asociadas a un espacio público. Hay tres estrategias principales para lidiar con las manzanas que tienen estructuras en su interior.

En los casos donde las dimensiones de la manzana lo permitan, se proveerá un acceso público a las estructuras ubicadas en su interior. Este acceso debe tener la dimensión suficiente para permitir la entrada y salida simultánea de vehículos de motor, para facilitar el mantenimiento de los servicios de infraestructura.

En los casos donde, por las dimensiones de la manzana no sea posible proveer a las estructuras en su interior de un acceso público adecuado, las mismas deberán ser removidas. Se dispondrá del terreno asociado a las estructuras removidas de la siguiente forma:

- *Creación de bolsillos de estacionamiento para uso común de los residentes de la manzana:* Esta modalidad se utilizará en aquellas manzanas donde el tamaño del terreno al interior de las mismas lo

permita. Se utilizará también en los casos donde haya nuevos desarrollos de vivienda.

- *Reparcelación:* Cuando las dimensiones de la manzana no permiten la creación de un espacio de uso común en su interior, el terreno resultante de la remoción de estructuras interiores se reparcelará y venderá o arrendará a los colindantes inmediatos, utilizando criterios de equidad.

En aquellas manzanas donde hay una gran cantidad de estructuras en mal estado, o en las que hay condiciones de hacinamiento, se reordenará la manzana completa, de acuerdo con los parámetros contenidos en este Plan del Distrito.

RED DE ESPACIOS PÚBLICOS

Red vial

Las intervenciones con la red vial parten de la concepción dual de la calle como lugar de encuentro y como lugar de tránsito. La calle como espacio público provee un escenario para el encuentro entre vecinos, y de vecinos y visitantes. Articula la relación de los

ciudadanos con su comunidad y con el recurso natural más importante a su haber, el Caño Martín Peña. Vincula a su vez cada comunidad con las comunidades vecinas y al Distrito con la ciudad. La calle refuerza el sentido de pertenencia y de lugar, a la vez que fomenta la forma de movilidad por excelencia: el caminar. Esto se logra por medio de arcadas, arborización sistematizada de calles, y aceras generosas y complementadas con mobiliario urbano adecuado.

La calle además provee los medios para facilitar el tránsito: peatones, ciclistas, vehículos, transporte colectivo. Tanto el ensanche y la interconexión de calles existentes, como las nuevas calles articulan la relación del Distrito con las vías de importancia regional, definen las manzanas, fomentan el transporte público colectivo y los modos no motorizados de transportación y proveen acceso vehicular adecuado. Esto permite mayor acceso a los



Intervenciones propuestas en la red vial del Distrito

Figura V.1-21

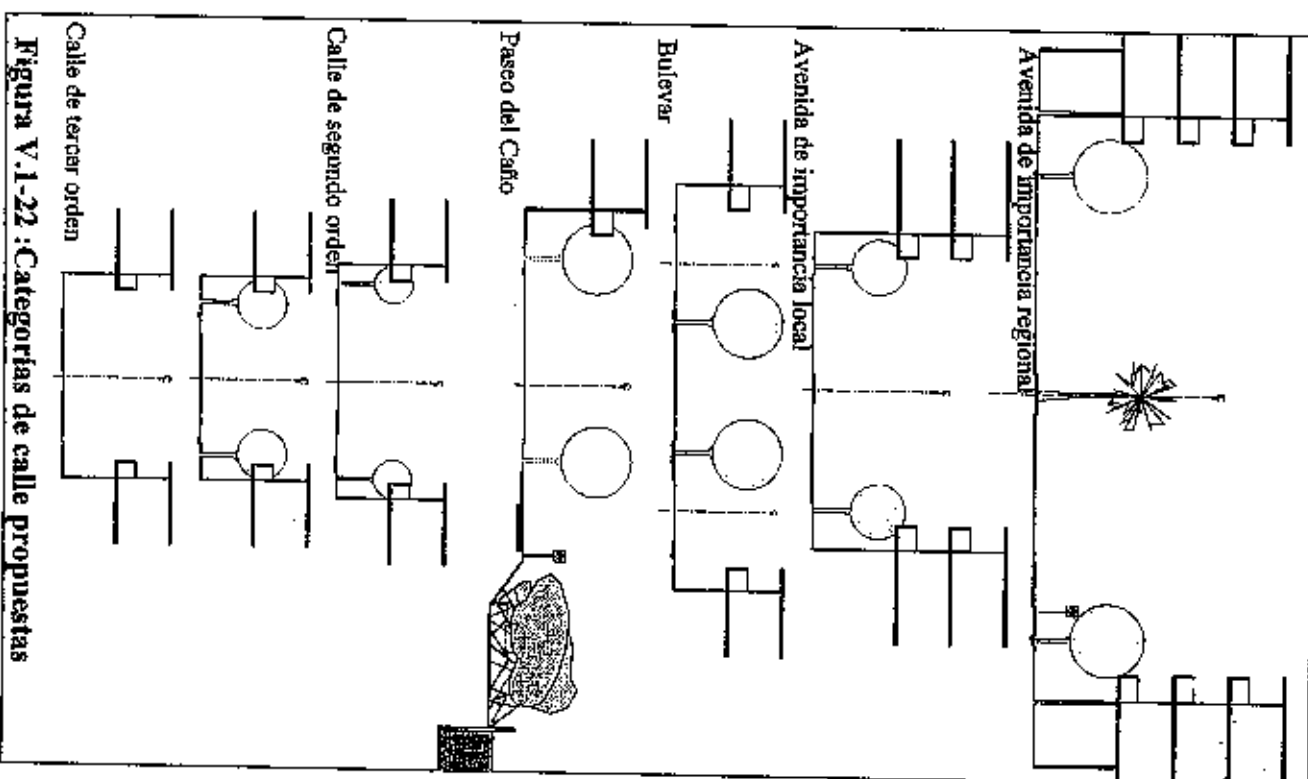


Figura V.1-22 : Categorías de calle propuestas

vehículos de recogido de basura, mantenimiento de infraestructura y de manejo de emergencias a las áreas que carecen de estos servicios, en apoyo a la política ambiental y mejorando las condiciones de seguridad.

Mediante las intervenciones propuestas, se dota al Distrito de una jerarquía clara de calles y avenidas que establece una secuencia espacial o transición clara al interconectar la trama urbana de las comunidades entre sí y con el resto de la ciudad. La red vial ayuda a su vez a establecer bordes claros y definidos entre el tipo de desarrollo existente y deseado dentro del Distrito, y el tipo de desarrollo que ocurre alrededor del Distrito, de manera que ambos coexistan de forma armoniosa.

Este Plan del Distrito utiliza seis categorías principales de calles para dirigir las intervenciones con la red vial en el Distrito. Éstas son: avenidas de importancia regional, avenidas de importancia local, bulevares, vía periferal o Paseo del Caño, calles de segundo orden y calles de tercer orden.

A continuación se proveen los parámetros a usarse para definir la categoría de calle que debe utilizarse en cada caso. Esta discusión está acompañada por dibujos que muestran la ubicación y las dimensiones que debe tener cada vía, de acuerdo con su categoría. Las plantas y secciones transversales muestran las dimensiones del área de rodaje, las aceras, el área de siembra y el estacionamiento paralelo cuando aplica. Se muestra además cómo la disposición y altura de las estructuras localizadas a lo largo de la calle completan la definición del espacio público.

Avenidas de importancia regional y local

Las vías de importancia regional en el Distrito son las avenidas Roosevelt, Barbosa y Ponce de León. Las vías de importancia local son las arterias principales que atraviesan el Distrito en dirección este-oeste y tienen influencia dentro de la comunidad (Rexach, Borinquen y Quisqueya). Las intervenciones propuestas sobre estas vías buscan proveer una

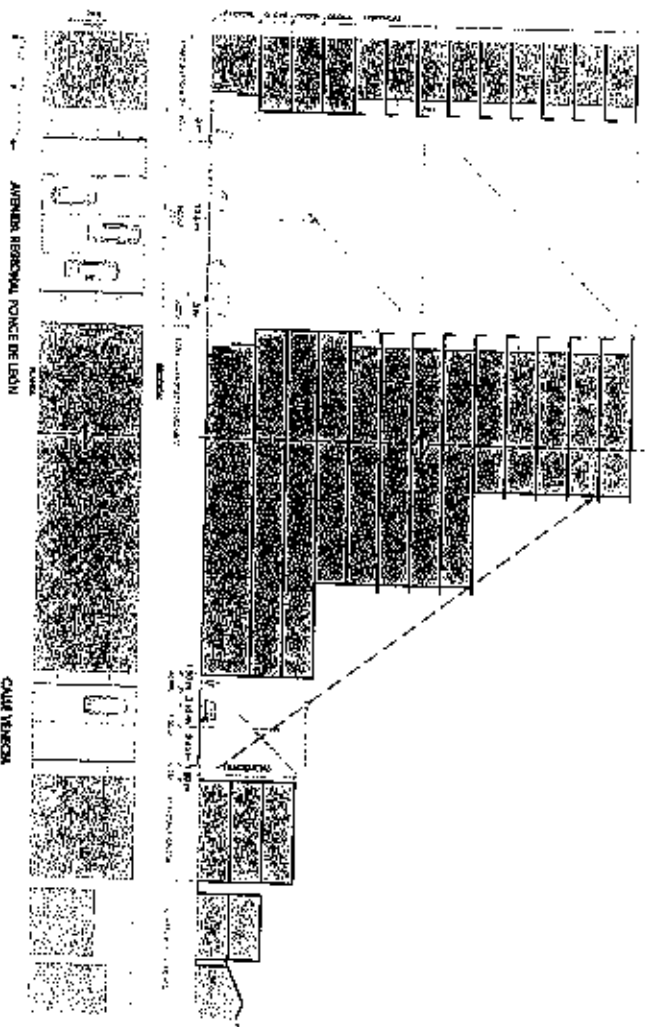
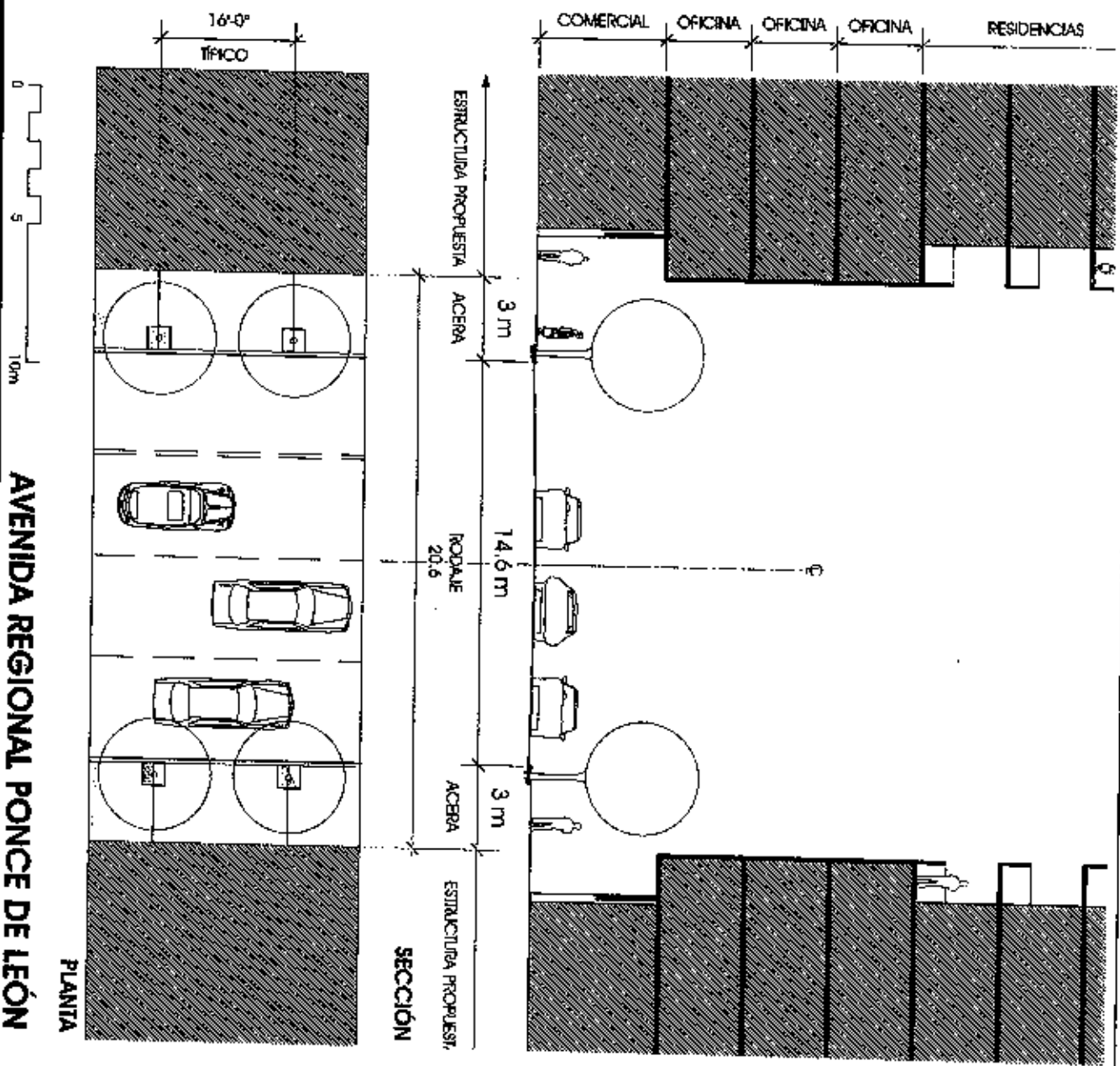
sección de calle continua y articular la conexión entre ellas, cuando aplica. Estas intervenciones reconocen el papel de algunas de estas vías como medio para el transporte público multimodal Alternativa de Transporte Integrado (ATI), y específicamente, conectores del tránsito peatonal, ciclista, de autobuses, minibuses y públicos a las estaciones del Tren Urbano Sagrado Corazón y Hato Rey, ubicadas al oeste del Distrito. Las estrategias puntuales son:

- Proveer una culminación adecuada a las vías de importancia que terminan/inician en el Distrito, mediante la inserción de rotondas acompañadas de piezas de arte público para crear hitos urbanos. Este es el caso de las intersecciones de las avenidas Roosevelt, Quisqueya y Rexach con la avenida Barbosa.
- Las arterias principales deben tener los siguientes elementos: una sección de calle continua, aceras generosas, arborización y mobiliario urbano, iluminación adecuada, soterrado de infraestructura eléctrica y de comunicaciones, y estacionamiento

paralelo. Estas vías deben ser definidas por edificaciones de usos mixtos y estructuras multipisos. Los desarrollos asociados a estas vías deben guardar proporción con la sección de calle.

Las secciones de calle recomendadas se especifican en las Figuras V.1-22 a V.1-24. A continuación se destacan algunas intervenciones:

- *Avenida Barbosa*: Se realinea el tramo de esta vía al norte del Puente sobre el Caño Martín Peña, y se extiende hasta la avenida Eduardo Conde, atravesando la finca Rexach. La nueva sección de calle de 31m provee para aceras de 3m de ancho, una cicloavía, estacionamiento paralelo a ambos lados, cuatro carriles de tránsito vehicular y una isleta central de 2m de ancho. Las edificaciones aledañas a esta vía seguirán la tipología de edificios de uso mixto con arcadas. Esta intervención conlleva el soterrado de líneas eléctricas y de comunicaciones, así como arborización y mobiliario urbano adecuado.
- *Avenida Ponce de León*: Se continúa con la sección de calle predominante en dicha vía, proveyendo para aceras de 3m, retranqueo de la estructura en la primera planta para aumentar el espacio disponible para el peatón, arborización y mobiliario urbano. No se provee estacionamiento paralelo.
- *Avenida Boringhuen*: Permanece la sección de vía existente, con los ajustes necesarios para que sea continua. Como parte del proyecto del Tren Urbano, la ACT ha planificado mejoras a esta avenida en el segmento entre la avenida Ponce de León y la calle 7. Se debe continuar estas mejoras a lo largo de toda la vía, ensanchando las aceras, demarcando el estacionamiento paralelo mediante la extensión de las aceras hacia la calle en las esquinas de las manzanas, soterrando la infraestructura y ubicando el mobiliario urbano pertinente.
- *Avenida Quisqueya*: Permanece la sección de vía existente, con los ajustes necesarios para que sea



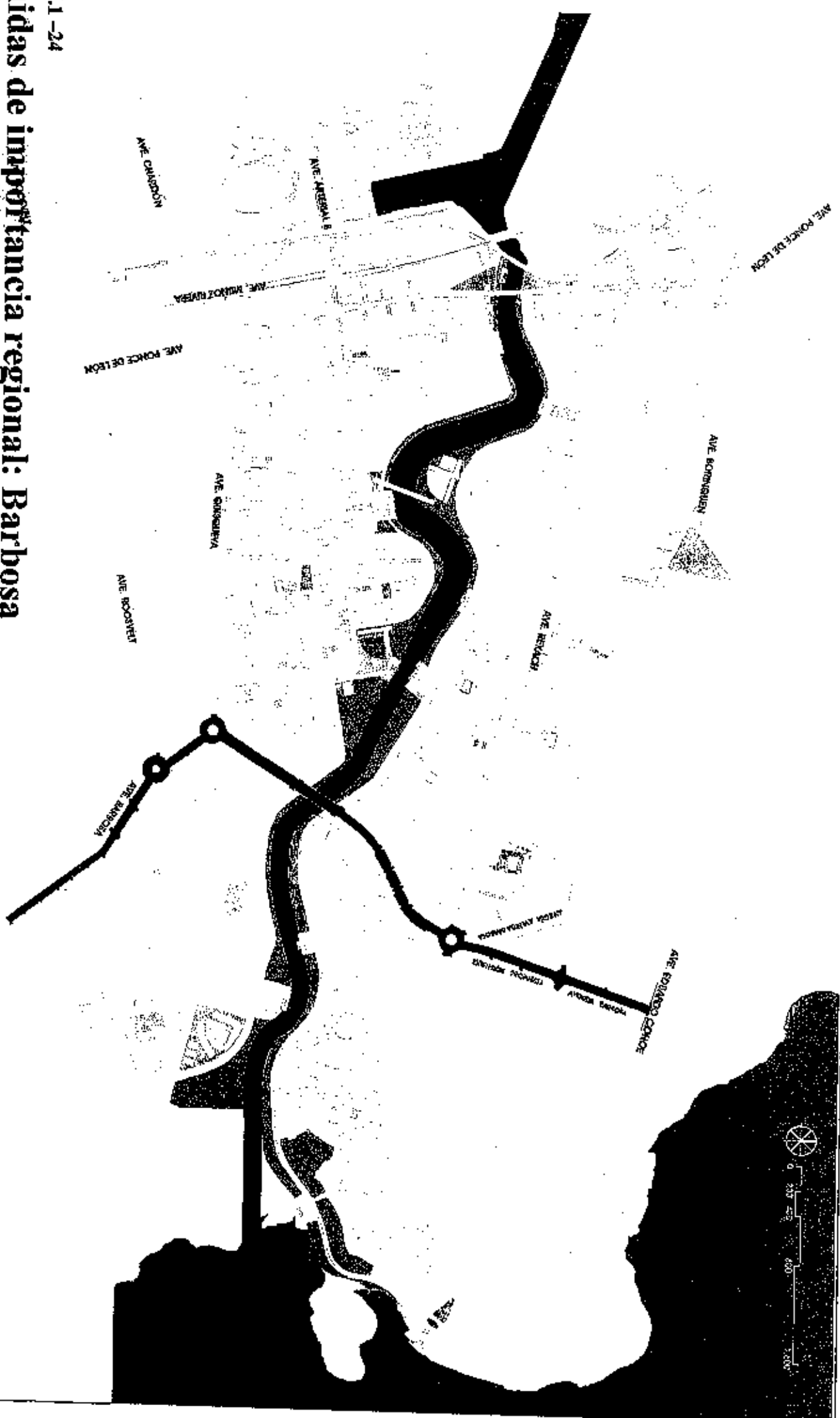
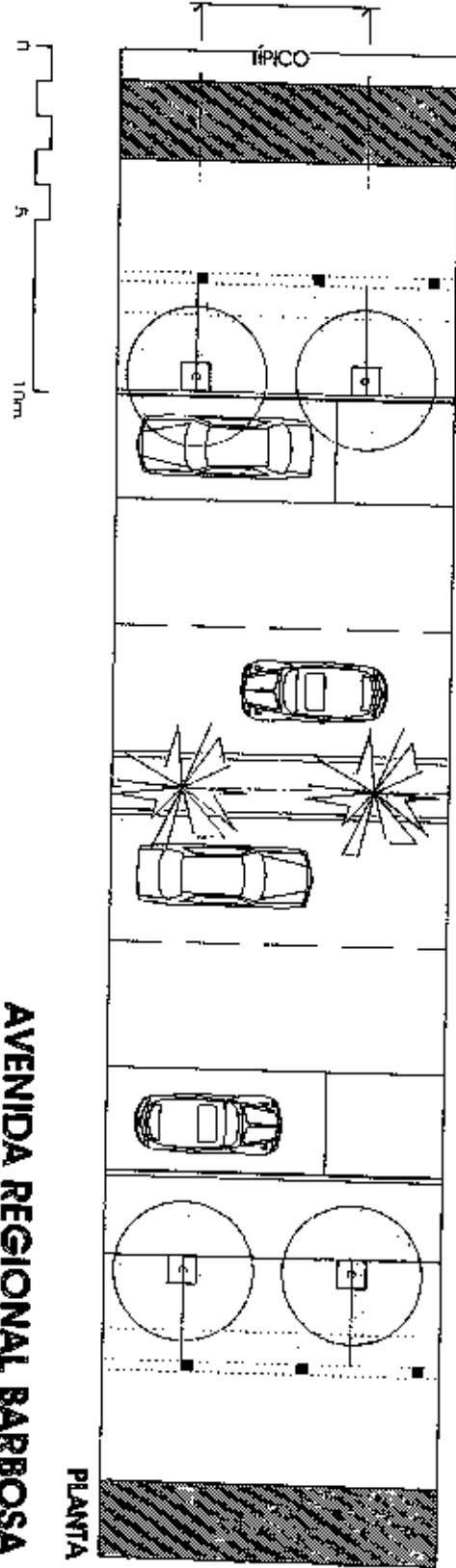
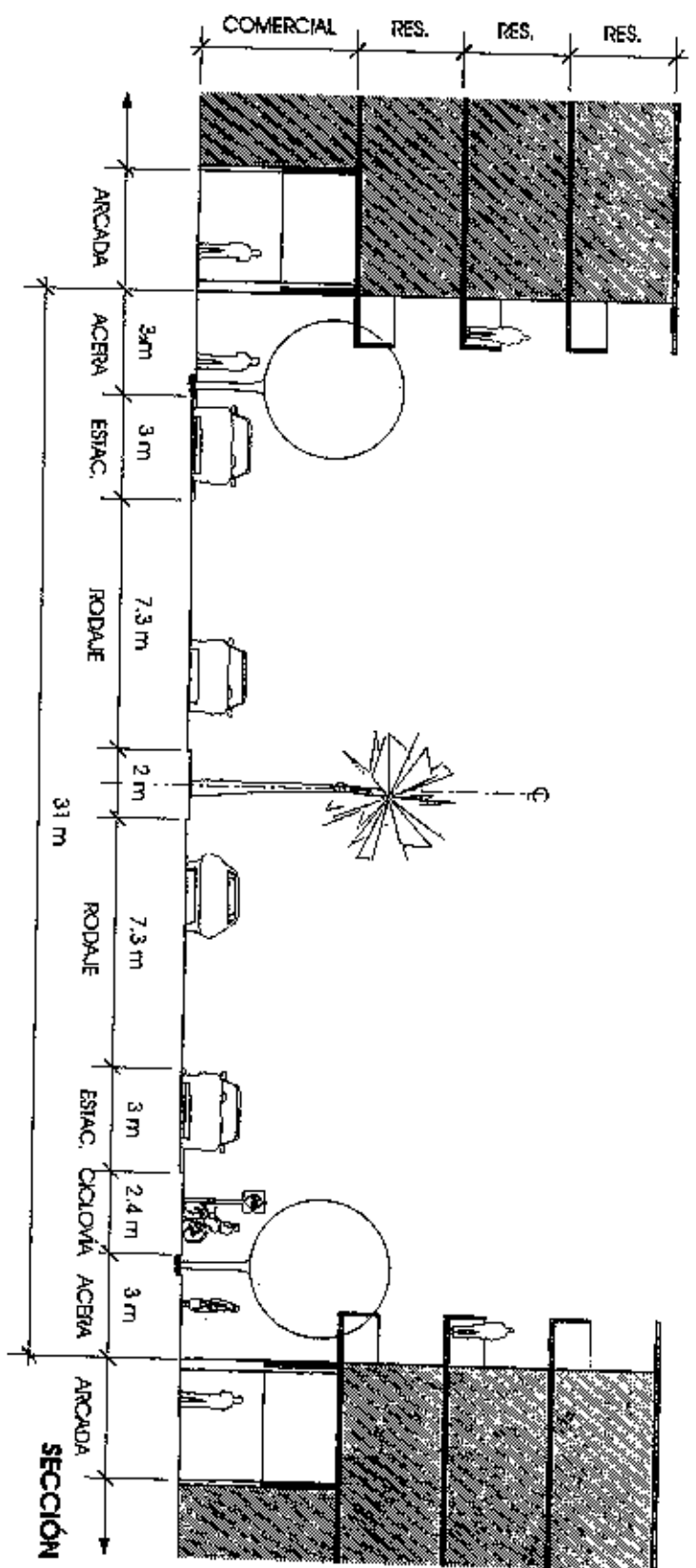


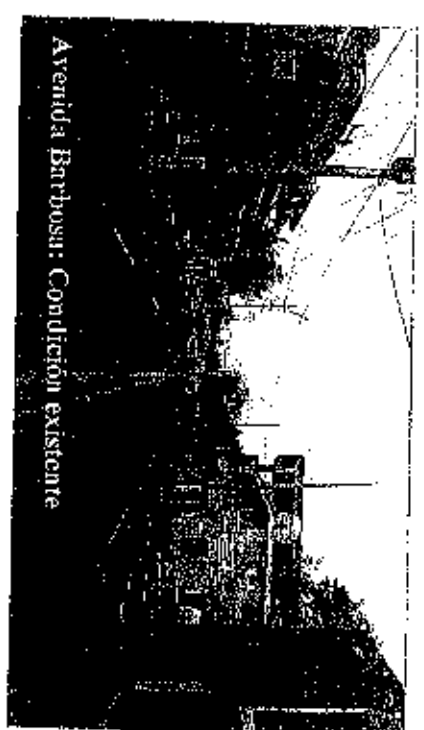
Figura V.1-24

Avenidas de importância regional: Barbosa



AVENIDA REGIONAL BARBOSA

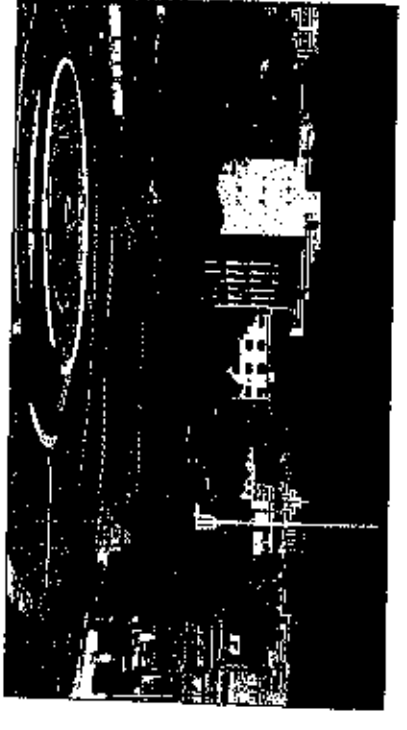
PLANTA



Avenida Barbosa: Condición existente



Avenida Barbosa: Condición propuesta



continua. Se propone soterrado de líneas eléctricas; ensanche de aceras, arborización y mobiliario urbano.

Vías de importancia comunitaria

Se dota a cada comunidad del Distrito con una vía de importancia, con el fin de ordenar el espacio, abonar al sentido de pertenencia y resaltar el carácter individual de cada comunidad, y mejorar los accesos vehiculares y peatonales. Algunas de estas vías interconectan las comunidades del Distrito entre sí, y otras relacionan al Distrito con las avenidas de importancia local, apoyando el establecimiento de una jerarquía de calles.

La intervención con las vías de importancia comunitaria descansa sobre dos estrategias:

- En las comunidades que cuentan con una vía de importancia comunitaria, se destacan las mismas mediante la arborización, ensanche de aceras en reconocimiento a la importancia del peatón e iluminación adecuada. Cuando es necesario, se le da continuidad a una calle existente a través del ensanche de la sección de calle o su interconexión

con un tramo de la calle que se encuentra interrumpido por una manzana. Se identifican las vías de importancia comunitaria existentes como calles que tienen una o varias de las siguientes características:

1. tiene un ancho mayor;
2. es céntrica con respecto al resto de la comunidad;
3. tiene estructuras de importancia mayor o usos mixtos y/o comerciales;
4. conecta a vías de importancia regional o local.

Algunos ejemplos de este tipo de vía son la avenida A en Barrio Obrero Oeste, la calle Prudencio Rivera Martínez en Las Monjas y la calle C en Buena Vista Hato Rey.

- En las comunidades que carecen de vías de importancia comunitaria, se insertan calles que cumplan con este papel. En este caso, se utilizan las calles implícitas en la trama urbana y criterios de centralidad, y se aprovechan las oportunidades que surjan a raíz del reordenamiento de manzanas

que tienen una cantidad significativa de estructuras en mal estado. El plan propone la inserción de dos tipos de calles:

1. *Bulevar*: Se utiliza el bulevar cuando hay que segmentar manzanas demasiado grandes que deben reordenarse debido a la gran cantidad de estructuras en mal estado, combinado con la oportunidad de conectar dos hitos o lugares de importancia. El bulevar tiene una sección de 22.50m, que incluye aceras de 1.75m, área de rodaje de 5.25m en cada dirección y un paseo central de 8.5m de ancho. A lo largo del bulevar se ubican estructuras con balcones en voladizo sobre las aceras.

2. *Calle de segundo orden*: Se utiliza en el resto de las vías de importancia comunitaria. Tiene una sección de 13m, con aceras de 1.5m a ambos lados. Algunos ejemplos son la calle diagonal en Buena Vista Santurce, la calle Prudencio Rivera Martínez y la calle A realineada en Israel-Bitumín.

3. *Avenida A:* La sección recomendada para la avenida A permite estacionamiento paralelo a ambos lados, y aceras de 2.75 con arborización y mobiliario urbano. Este Plan del Distrito propone la extensión de esta vía hacia el este, hasta culminar en la escuela Albert Einstein, siguiendo la sección promedio del tramo existente.

Calles de tercer orden

Se clasifica como calles de tercer orden al resto de las calles existentes y propuestas no incluidas en las categorías anteriores. Estas se ilustran en la Figura V.1- 28. La sección de calle que debe utilizarse en las calles nuevas y la extensión de las existentes es de 9.20m.

Si en algún momento hubiera que intervenir con las calles de tercer orden existentes que tengan una sección menor, se considerará ensancharlas a 9.20m, o en su defecto, se considerará la sección promedio prevaleciente. Esta decisión se tomará según la afectación a estructuras que no vayan a ser

intervenidas y a los principios que guían este Plan del Distrito.

Intervenciones en calles existentes

Las intervenciones sobre las calles existentes propuestas por este Plan del Distrito se hacen utilizando una o varias de las siguientes estrategias:

- Ensanche de calles cuando se cumple con uno o varios de los siguientes criterios:

1. Calle de importancia comunitaria o local cuya sección (ancho) varía sustancialmente.
2. Calles que no tienen la capacidad vial suficiente para atender la demanda de transportación.
3. Calles que actúan como bordes delimitando los desarrollos de alta densidad y gran escala que ocurren a lo largo de vías de importancia regional, a modo de transición hacia la escala deseada en la comunidad.

- Interconexión de calles existentes

1. Cuando una calle de importancia local comunitaria está interrumpida por una o varias manzanas.

2. Cuando las manzanas que interrumpen la continuidad de una calle son demasiado grandes o presentan la oportunidad por la presencia de estructuras en mal estado.

- Inserción de calles para establecer una continuidad en la red vial que facilite la comunicación peatonal y vehicular entre manzanas, evite la futura construcción al interior de una manzana o interconecte comunidades. Se insertan nuevas calles donde ocurren las oportunidades que presentan las manzanas demasiado grandes con estructuras en mal estado en su interior, y cuando se requiere delimitar claramente la escala comunitaria de la escala de desarrollos de alta densidad y gran escala en su coindancia.

Callejones

Se evita la creación de nuevos callejones. Gran parte de los callejones existentes se eliminan con

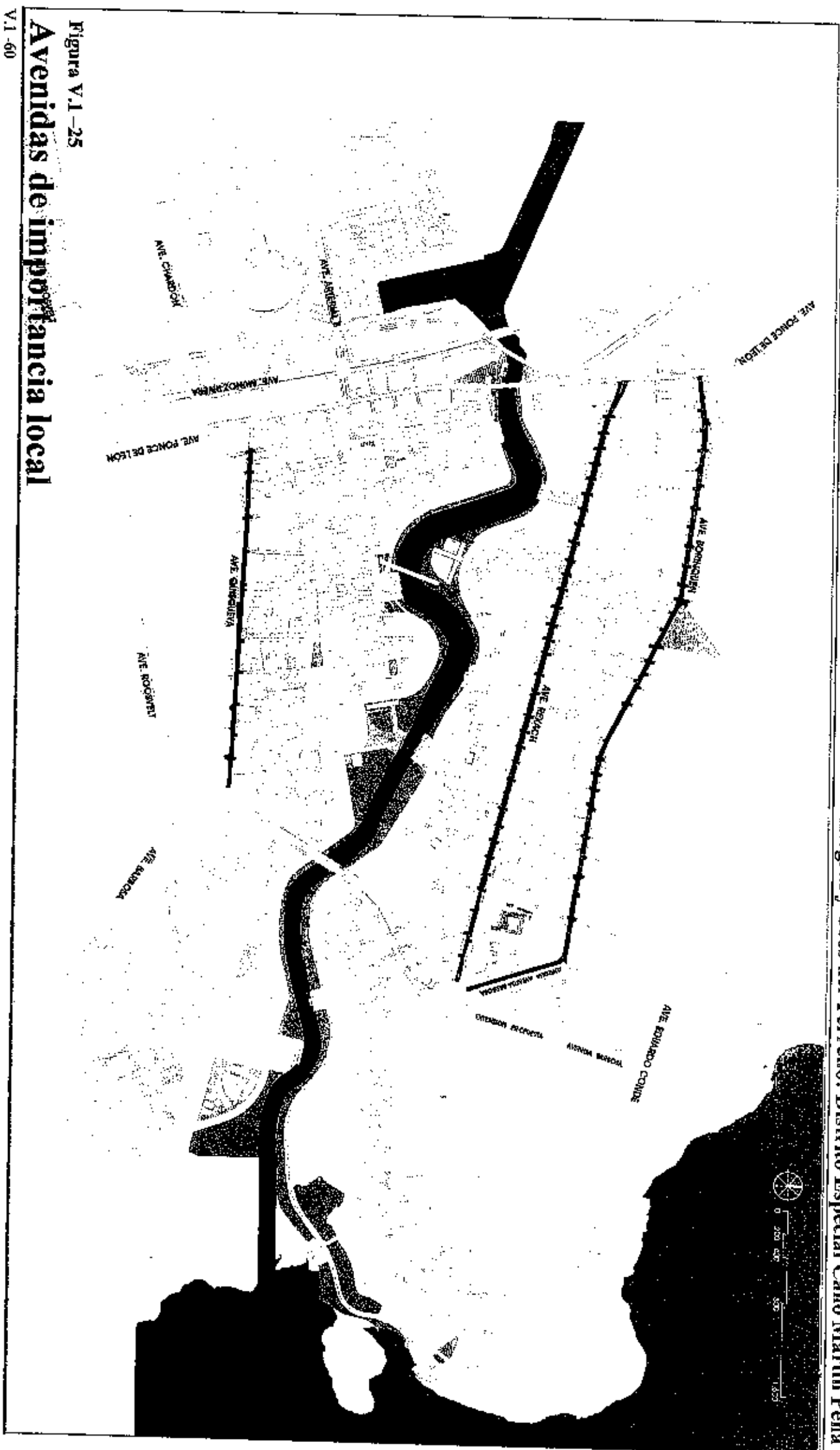
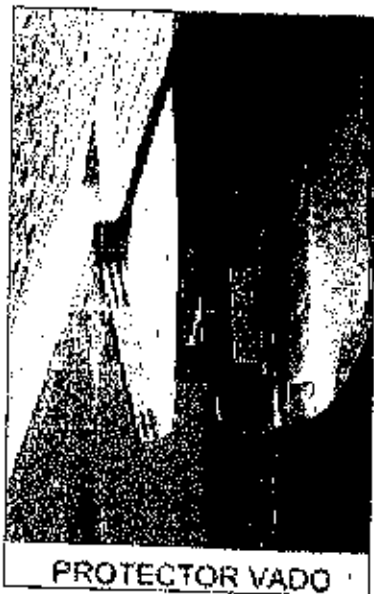
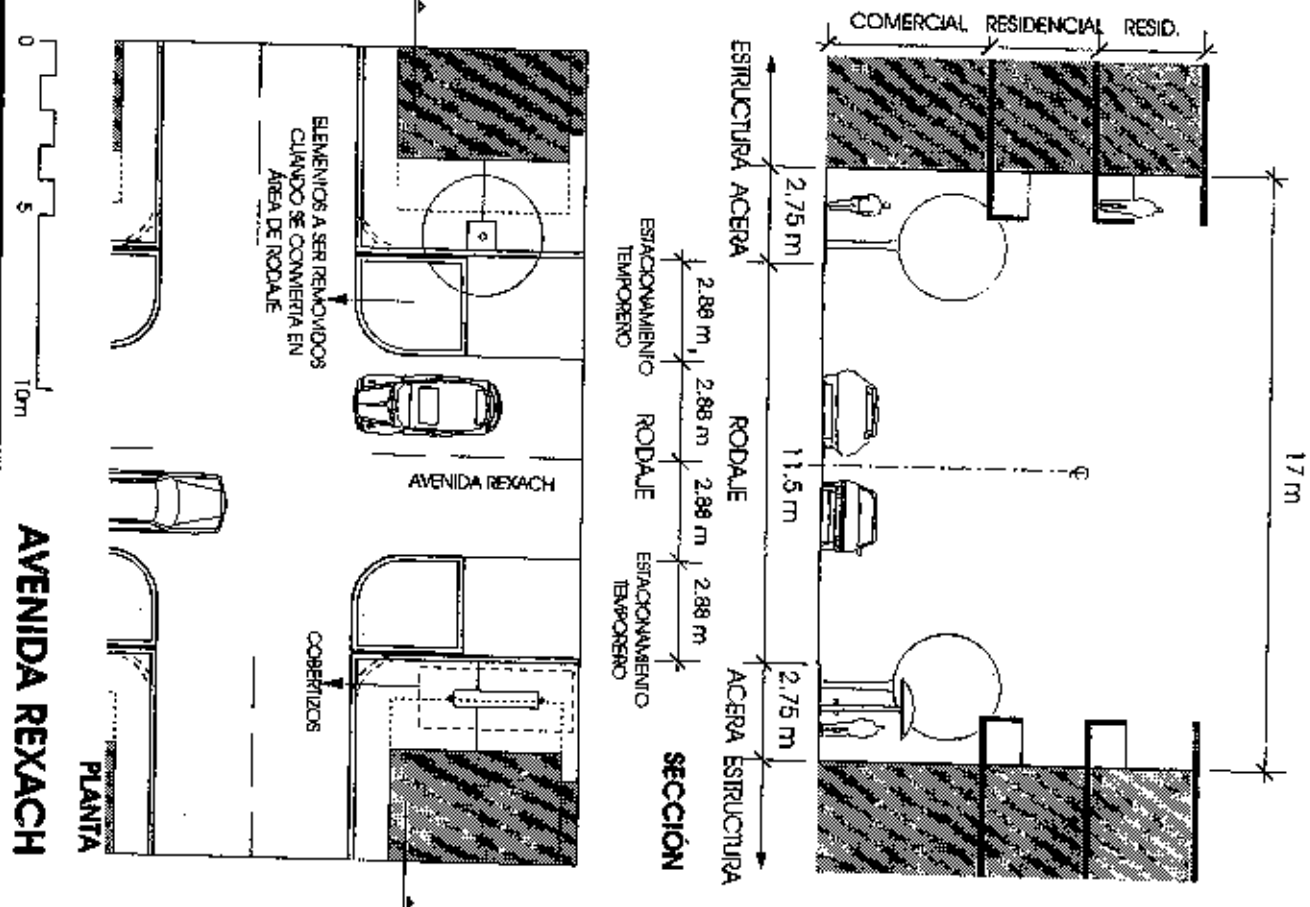


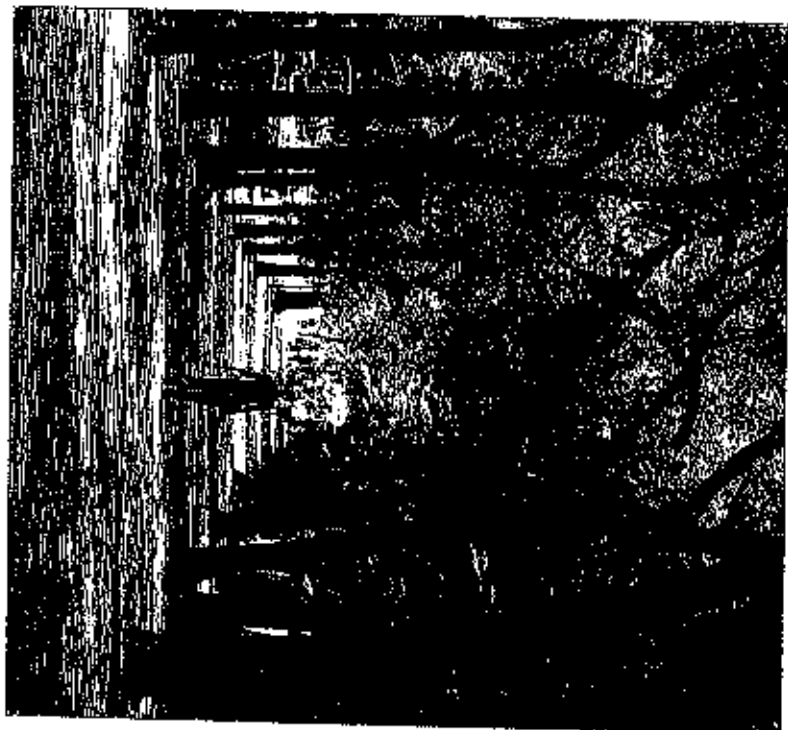
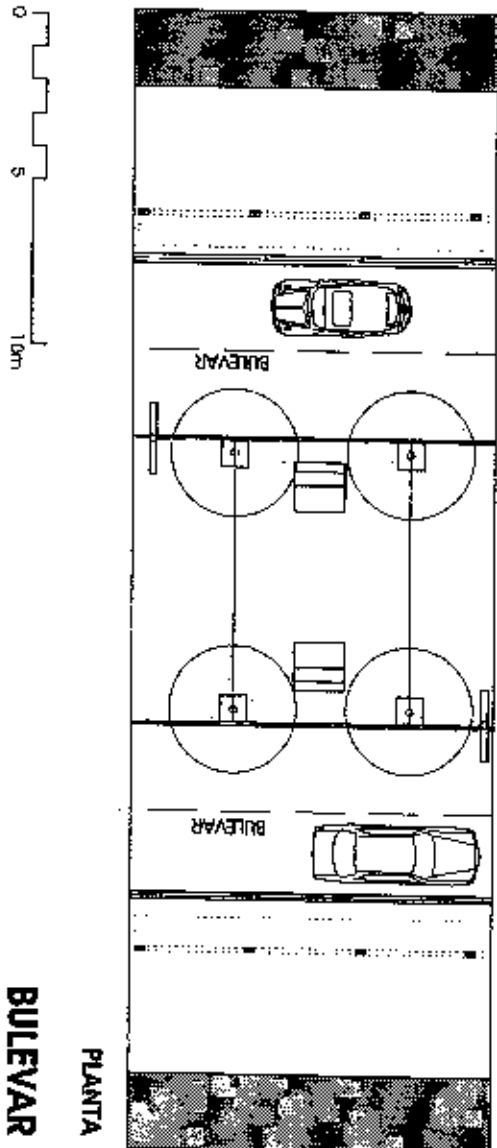
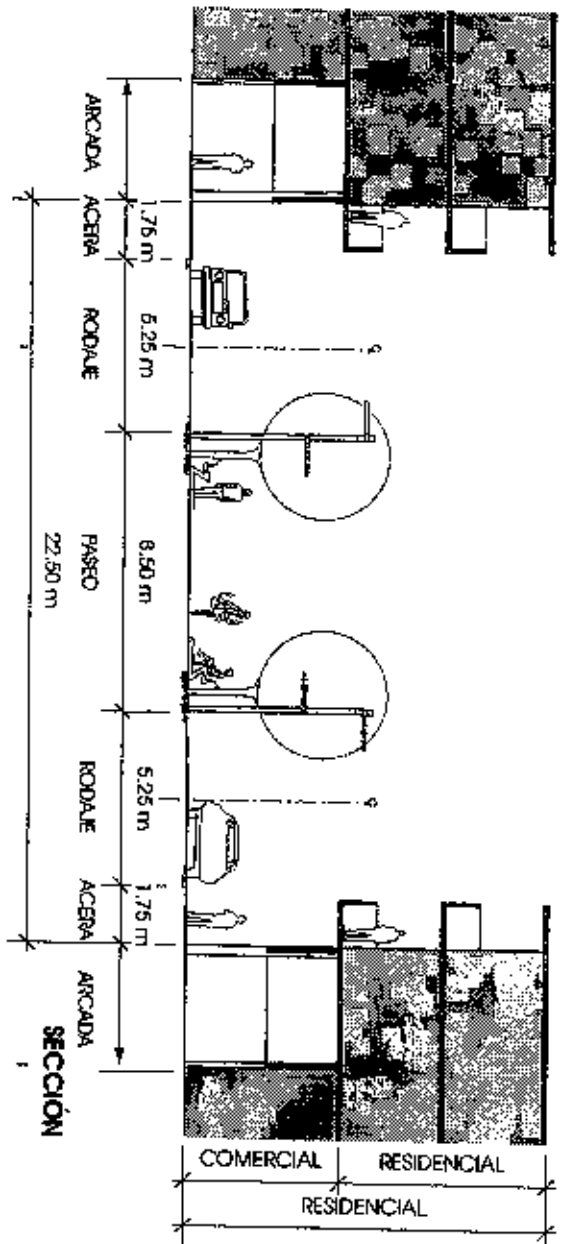
Figura V.1-25

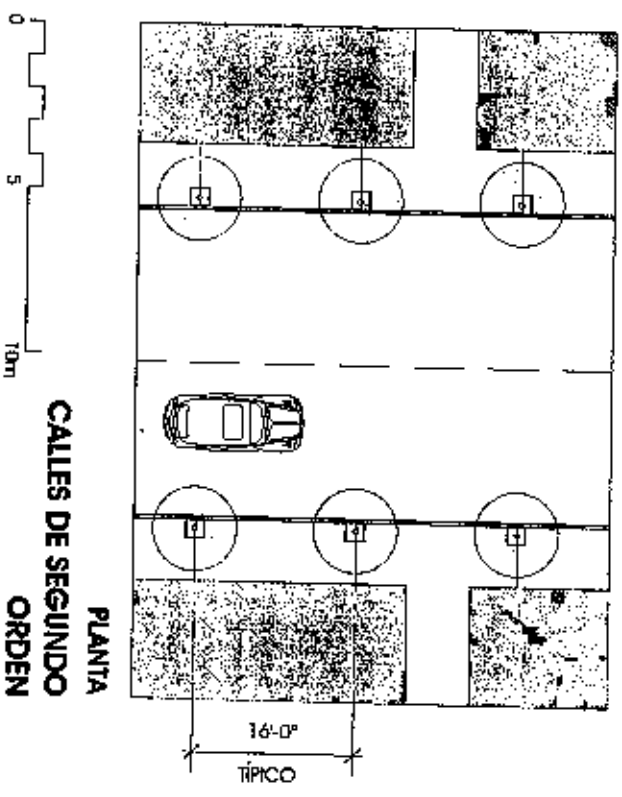
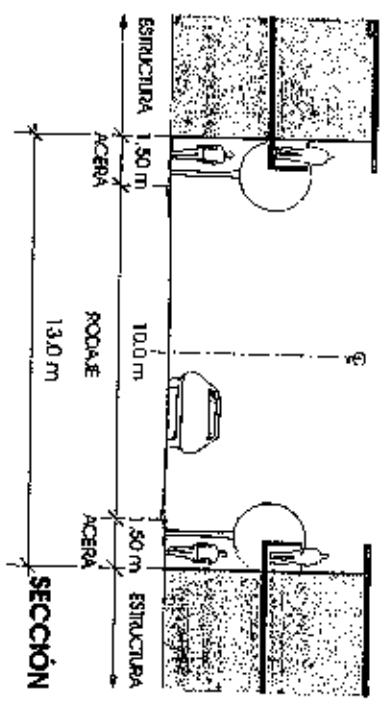
Avenidas de importancia local



Avenida Rexach: mobiliario urbano







PLANTA
CALLES DE SEGUNDO
ORDEN

0 5 10m



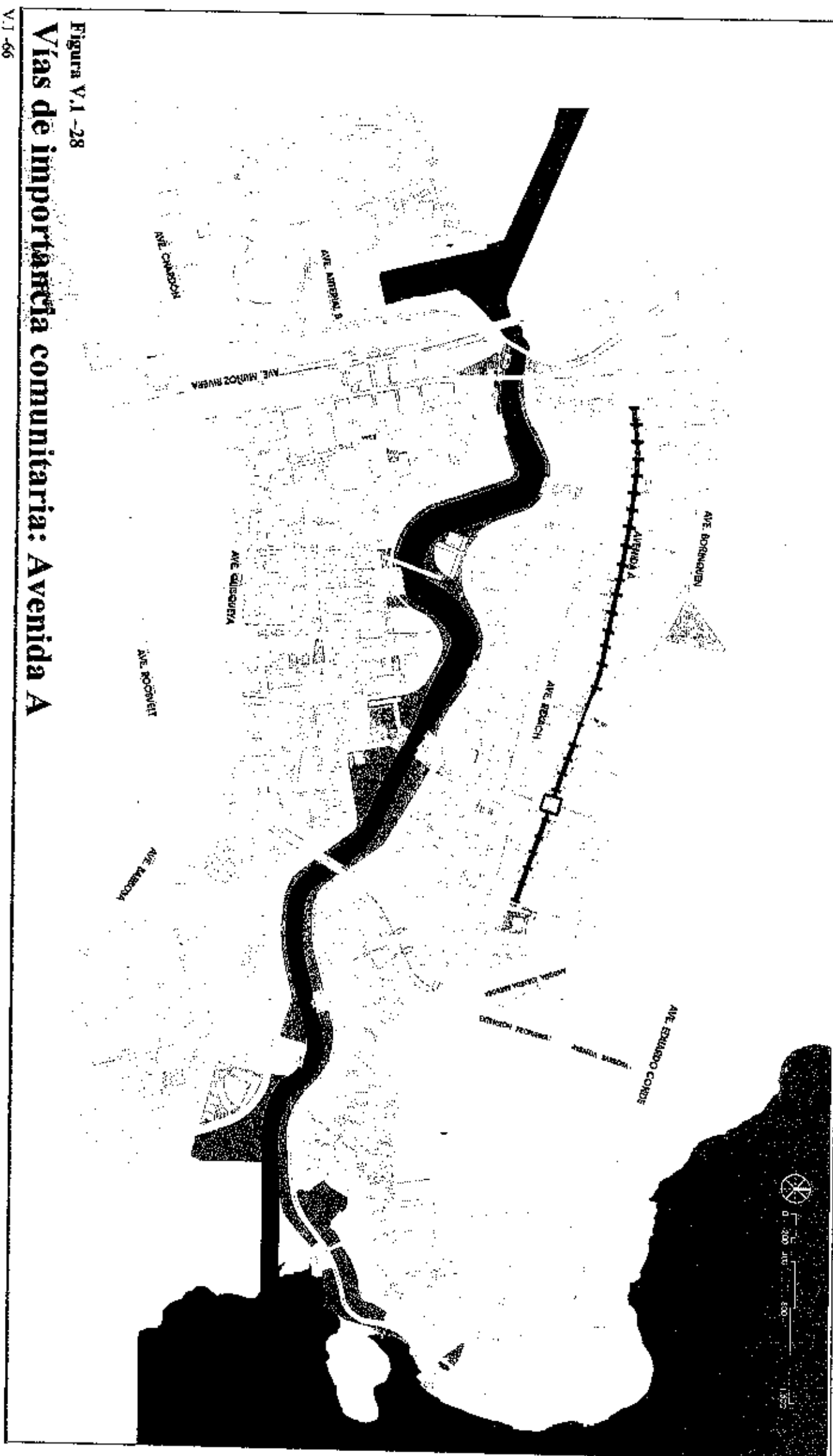
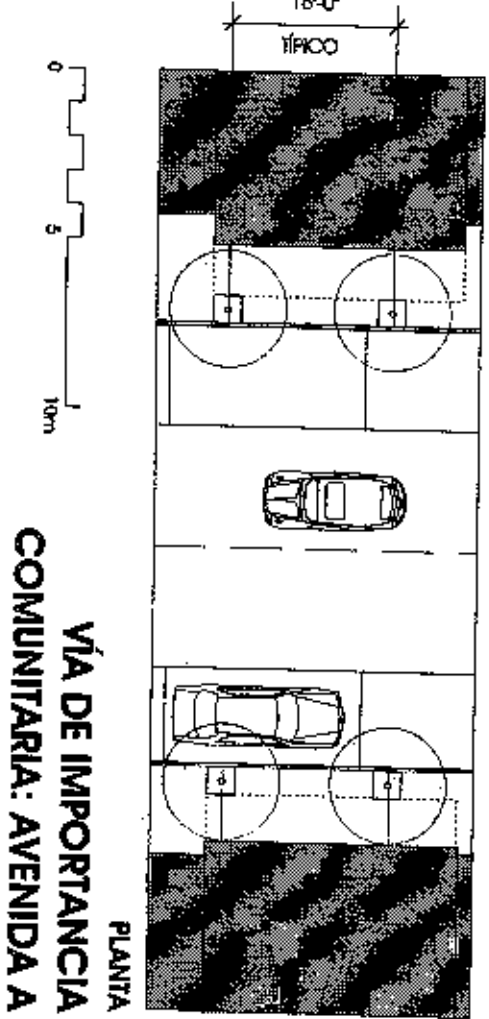
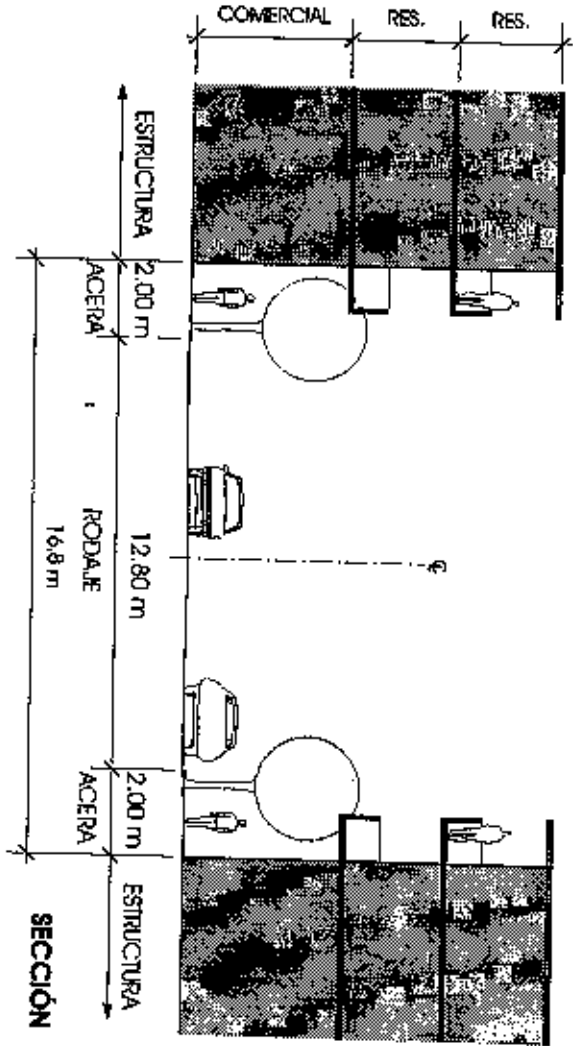
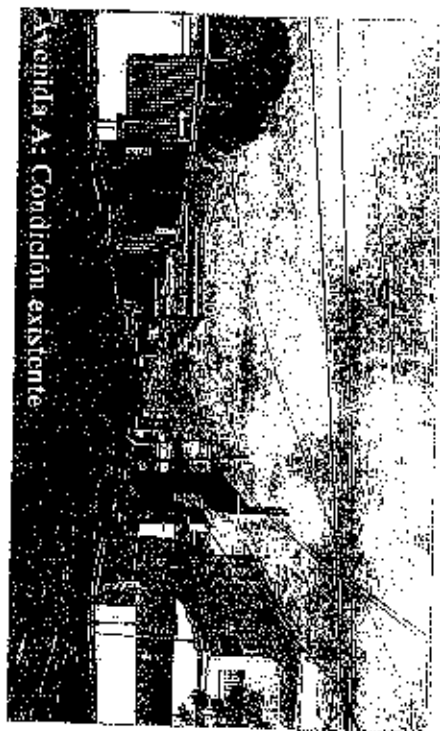


Figura V.1 -28

Vías de importancia comunitaria: Avenida A



VÍA DE IMPORTANCIA
COMUNITARIA: AVENIDA A



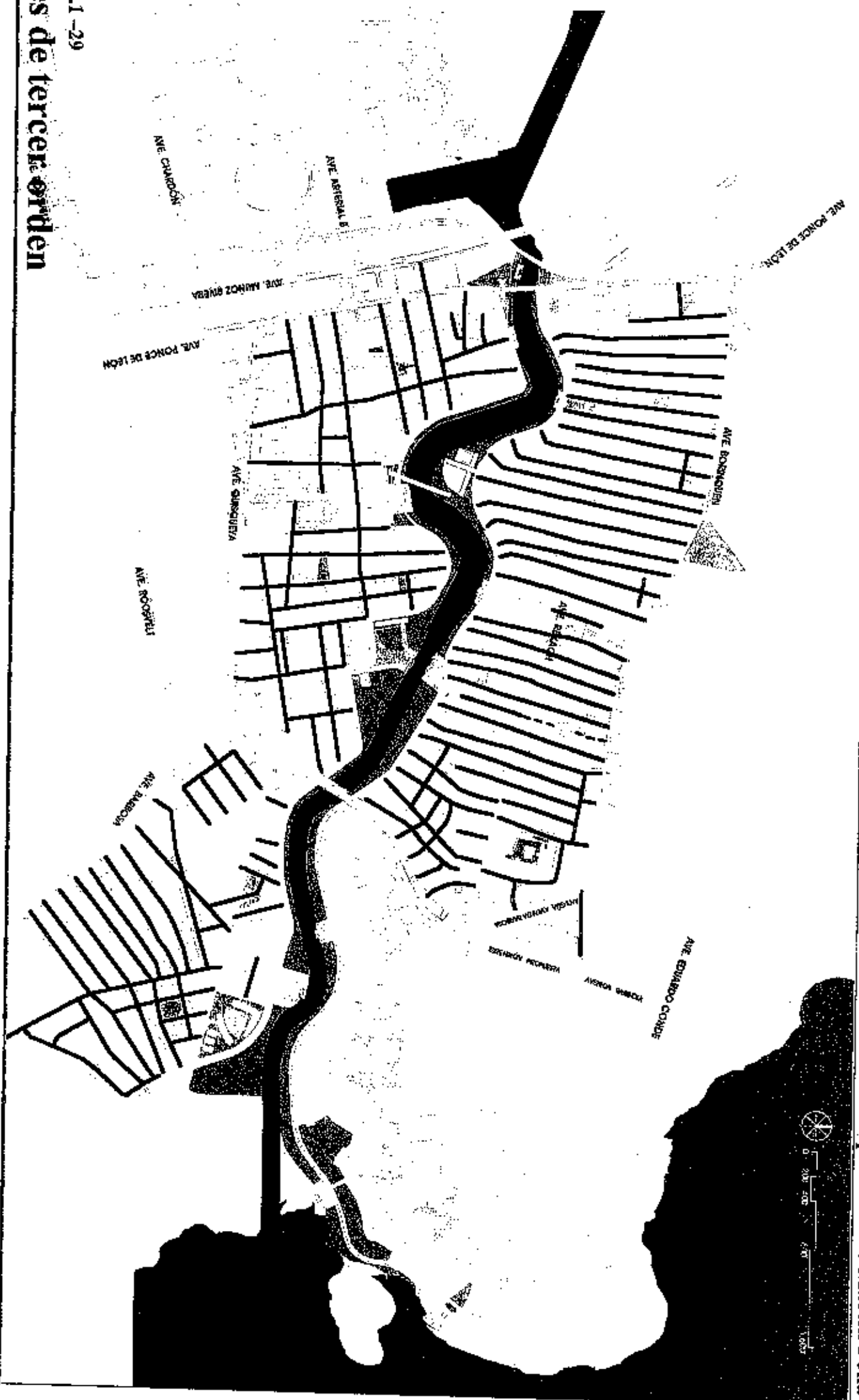
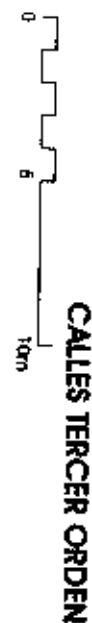
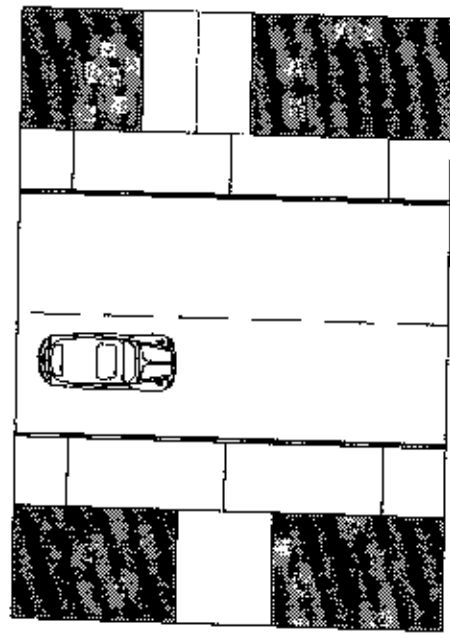
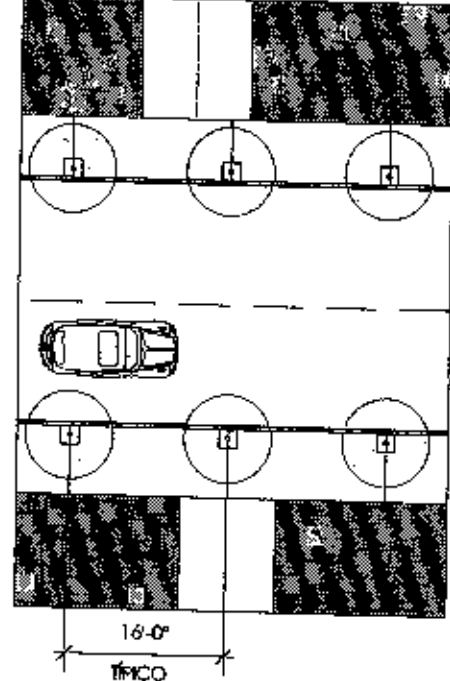
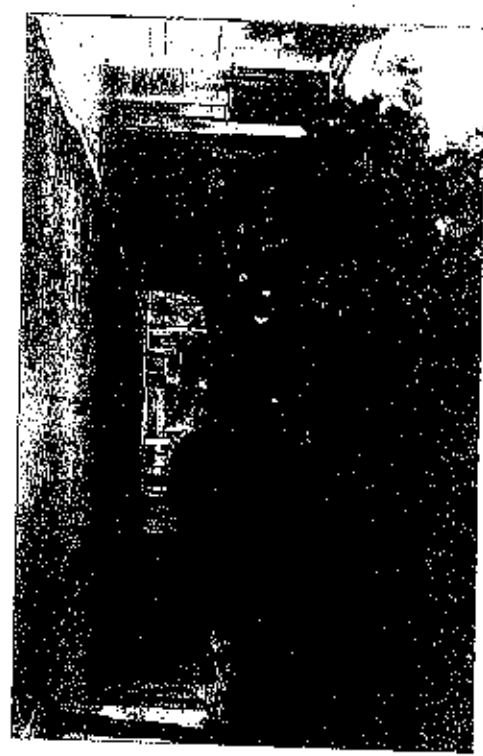
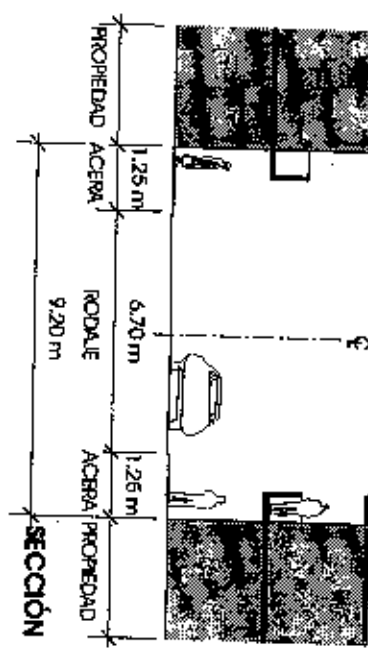
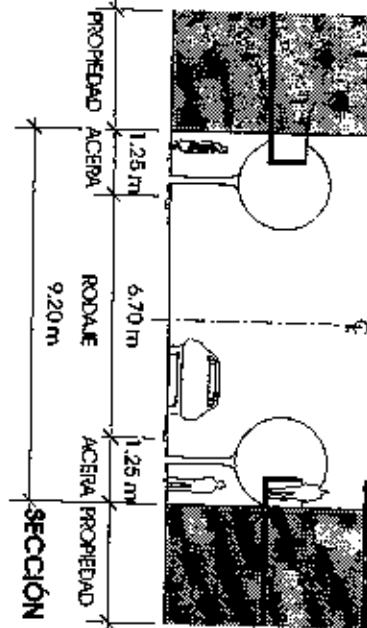
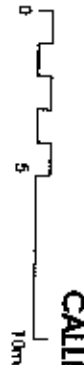


Figura V.1 -29

Calles de tercer orden



CALLES TERCER ORDEN



CALLES TERCER ORDEN





Callejón en Israel-Bitumai



el reordenamiento de las manzanas que tienen estructuras en su interior. Por lo general, los callejones están presentes en lugares con hacinamiento, y presentan limitaciones para proveer servicios de recogido de desperdicios, infraestructura y seguridad pública.

Por el contrario, se definen vías que aseguren la accesibilidad adecuada y segura a los residentes a sus hogares y a los servicios básicos. De esta manera, la estrategia busca proveer igualdad de seguridad y calidad de vida en las comunidades.

Paseo del Caño

El Paseo del Caño es una calle local que discurre en dirección este-oeste paralelo a la franja de conservación que bordeará el Caño Martín Peña una vez dragado, y que se ubica al norte y al sur del Caño. Esta vía separa el espacio construido (la comunidad, la ciudad) del recurso natural del Caño, facilitando así la conservación del mismo. Con esta intervención, se atienden los siguientes objetivos:

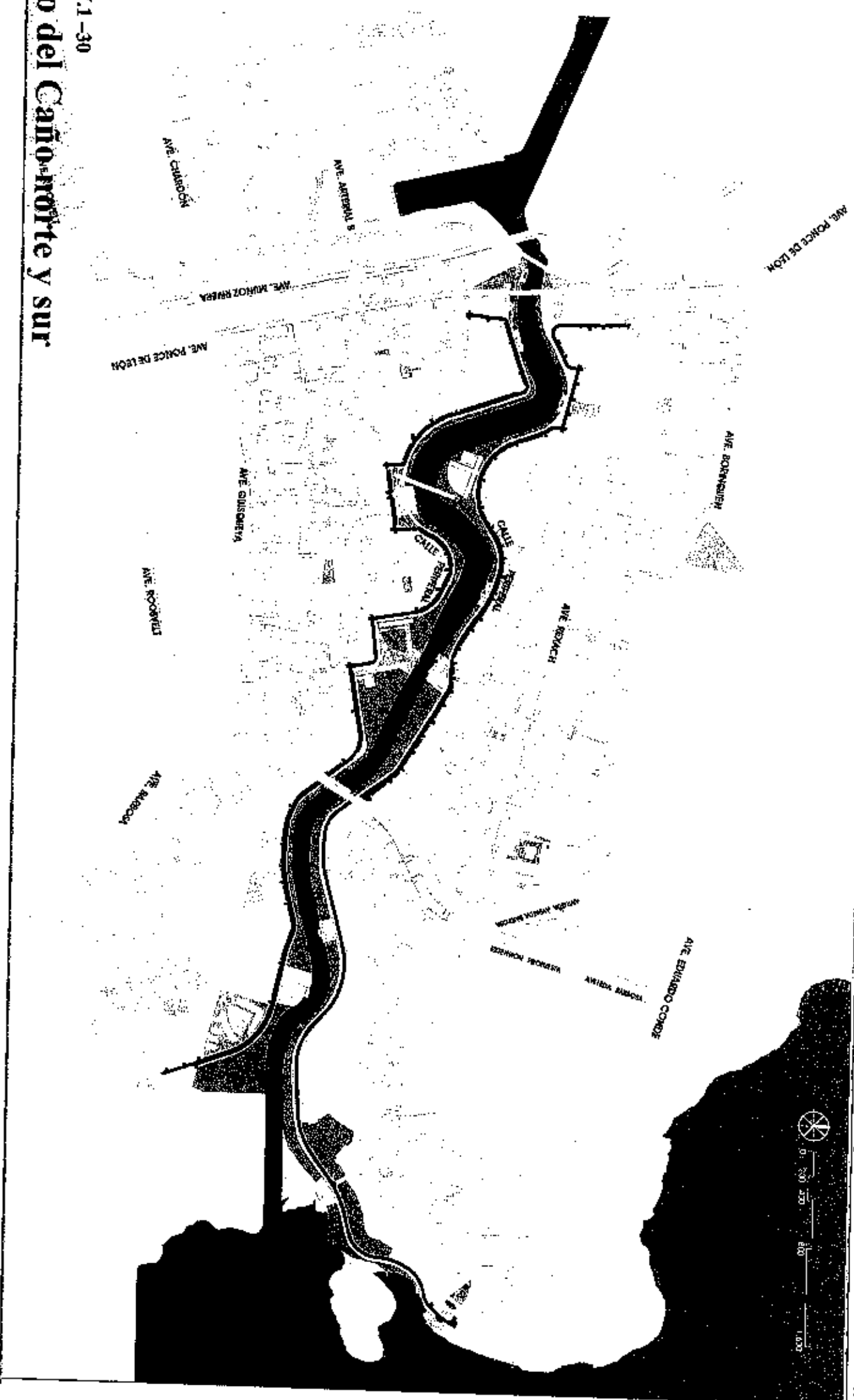
- Proveer una barrera física que dificulte la futura construcción de estructuras en las márgenes del Caño y el relleno de este cuerpo de agua.
- Integrar de forma positiva la comunidad y el Caño, reconociendo este cuerpo de agua estuario como un bien común y permitiendo que éste forme parte de la vida cotidiana de los residentes. Esto permite que los ciudadanos lo cuiden y conserven.
- Proveer acceso al Caño y las áreas de recreación pasiva asociadas al mismo, permitiendo que tanto peatones como ciclistas puedan discurrir y disfrutar de forma segura a través de un corredor ecológico dentro de la ciudad.
- Proveer una oportunidad para que los residentes puedan beneficiarse de la actividad económica que se genere a raíz de la conservación y protección del Caño y su uso para actividades recreativas.
- Mejorar el tránsito local en las comunidades y entre comunidades, facilitando el acceso a camiones de recogido de basura y a vehículos para atender emergencias.
- Facilitar que el Caño no se utilice para la disposición de desperdicios sólidos.
- En algunos casos, proveer la servidumbre de paso para la infraestructura.

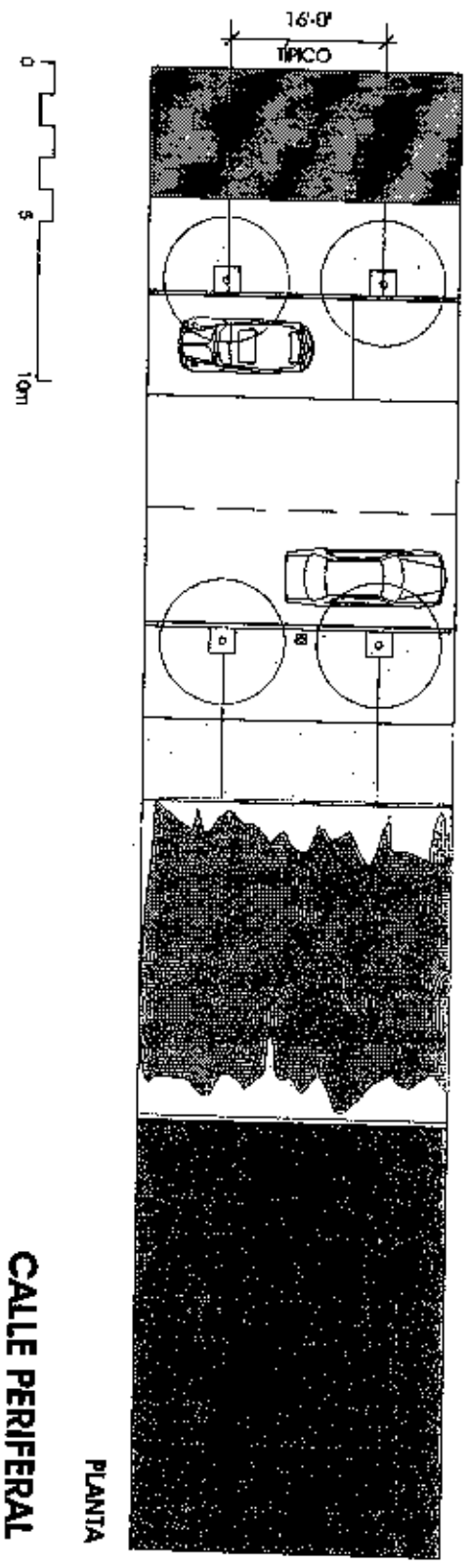
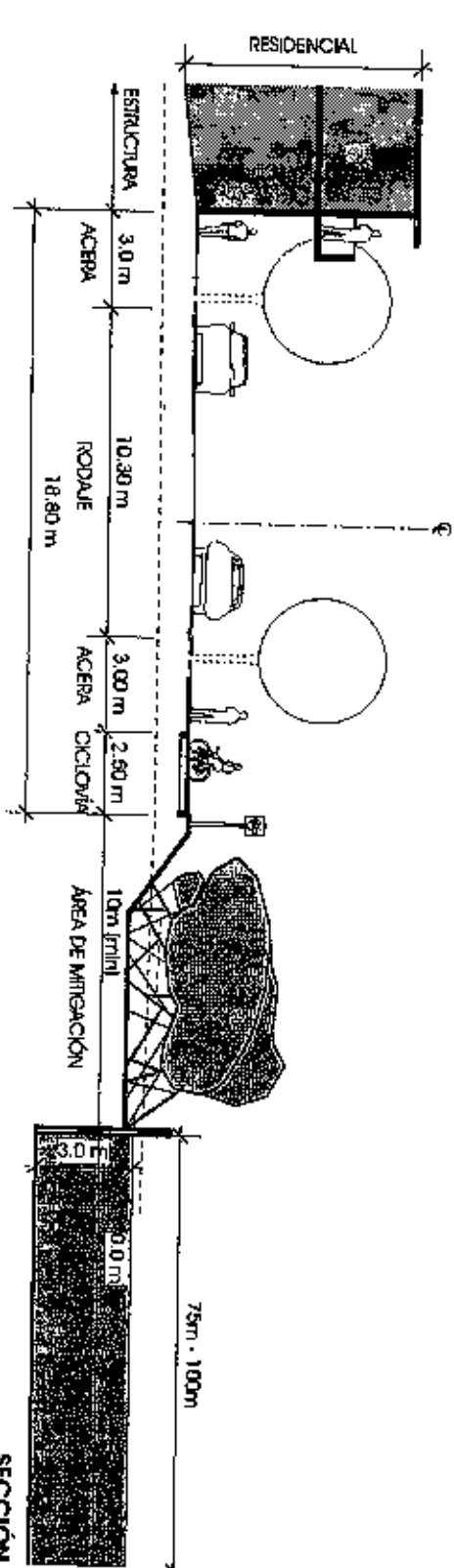
El Paseo del Caño consiste en una calle periferal local en ambas direcciones con una sección de 18.80m. Incluye una ciclo vía, además de aceras y áreas de siembra e iluminación de 3m. Se proveen bolsillos de estacionamiento a lo largo del Paseo del Caño, en lugares estratégicos. Esta vía debe estar acompañada por mobiliario urbano e iluminación adecuada. Se soterrarán las utilidades de electricidad y comunicaciones.

La atineación propuesta para el Paseo del Caño considera el uso de las vías existentes. Durante la etapa de diseño, se harán los esfuerzos pertinentes para impactar el menor número de familias posible.



Figura V.1-30
Paseo del Caño norte y sur

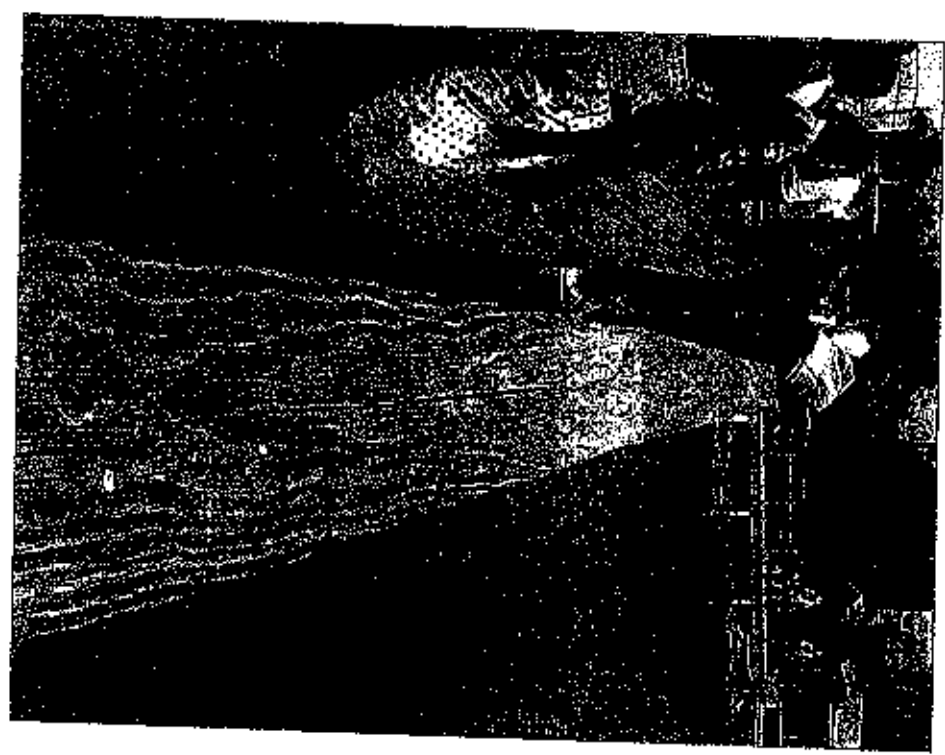


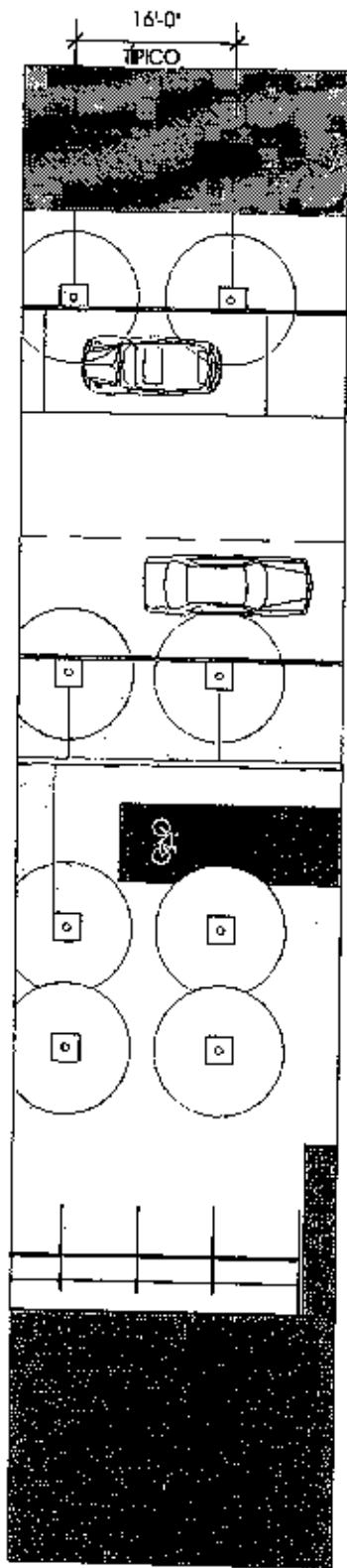
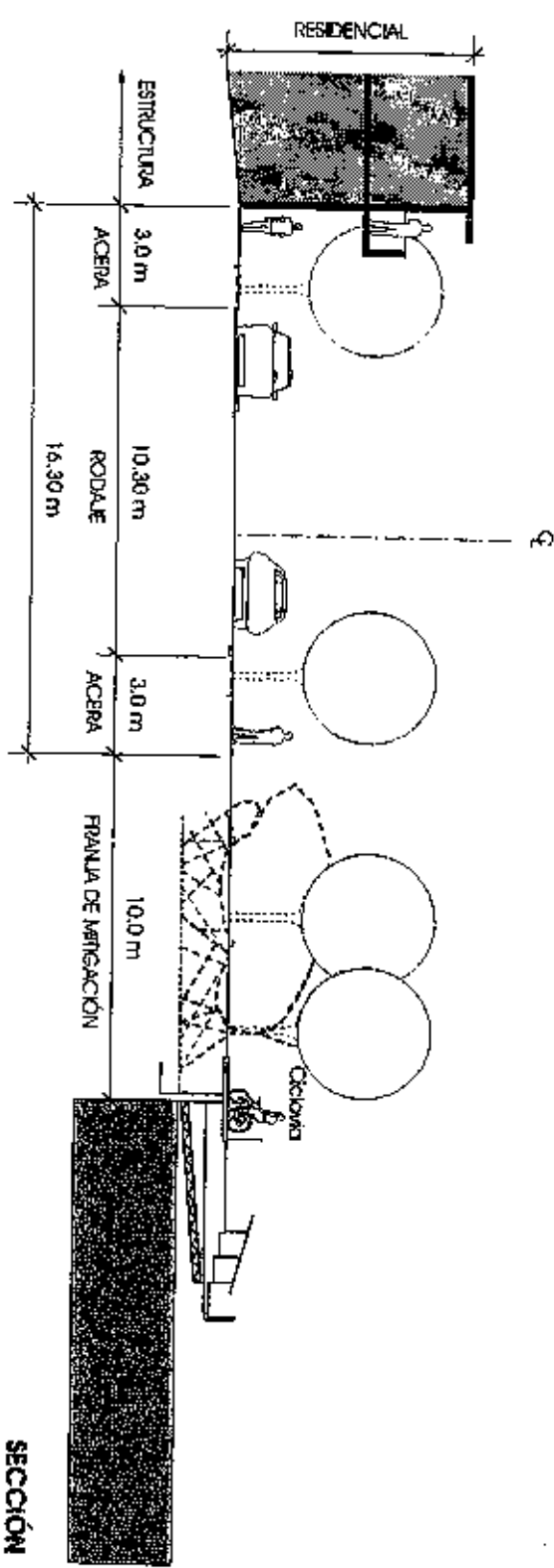


CALLE PERIFERAL

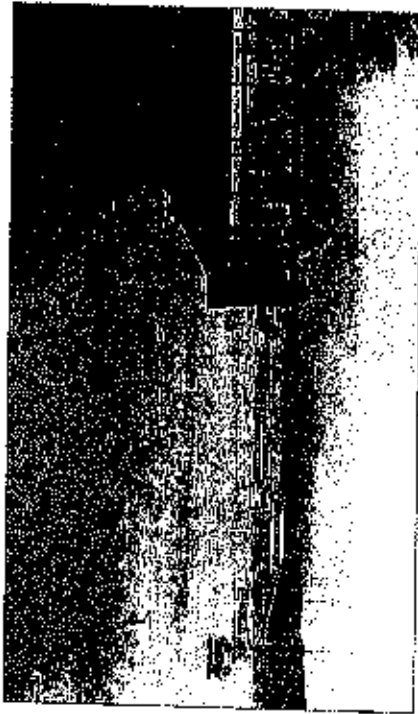
PLANTA

SECCIÓN





PERIFERAL CON PLAZA





Plazas

Las plazas son espacios públicos de recreación pasiva dirigidos a la interacción social entre personas de distintos grupos sociales y el esparcimiento. La Figura V.1.31 ilustra la ubicación de las plazas propuestas y existentes en el Distrito, y las vincula a la red peatonal constituida por vías con aceras generosas, mobiliario y arborización adecuados. Este Plan del Distrito provee para tres tipos de plazas, que deben exhibir las siguientes características generales:

- Centralidad con respecto a la comunidad.
- Complementados por estructuras cívicas existentes y/o propuestas.
- Arborizadas y equipadas con mobiliario urbano y luminaria adecuada.
- Tamaño y ubicación del espacio cónsono a escala, jerarquía y morfología de elementos a su alrededor.

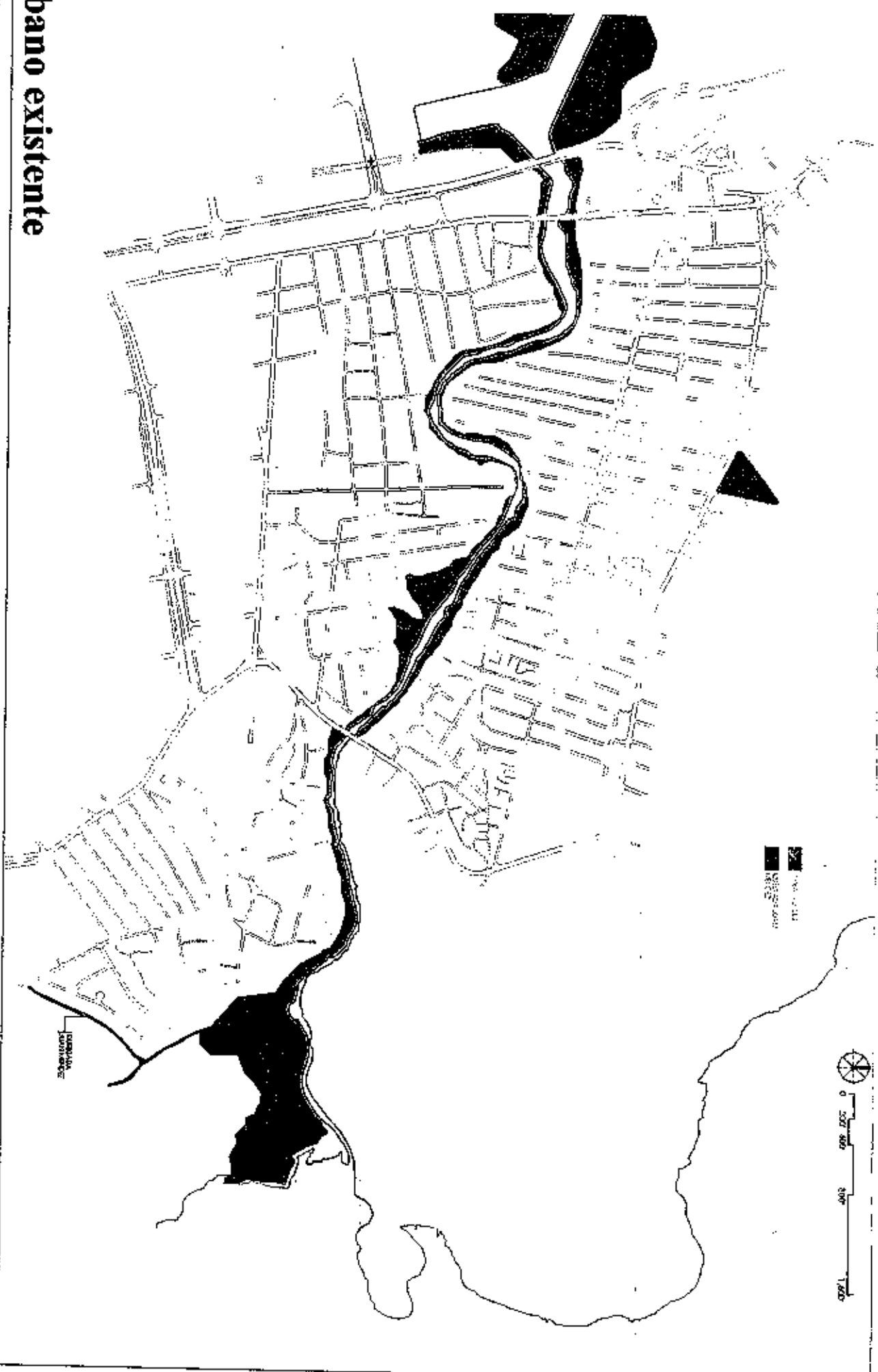


Figura V.1-31

Paisaje urbano existente

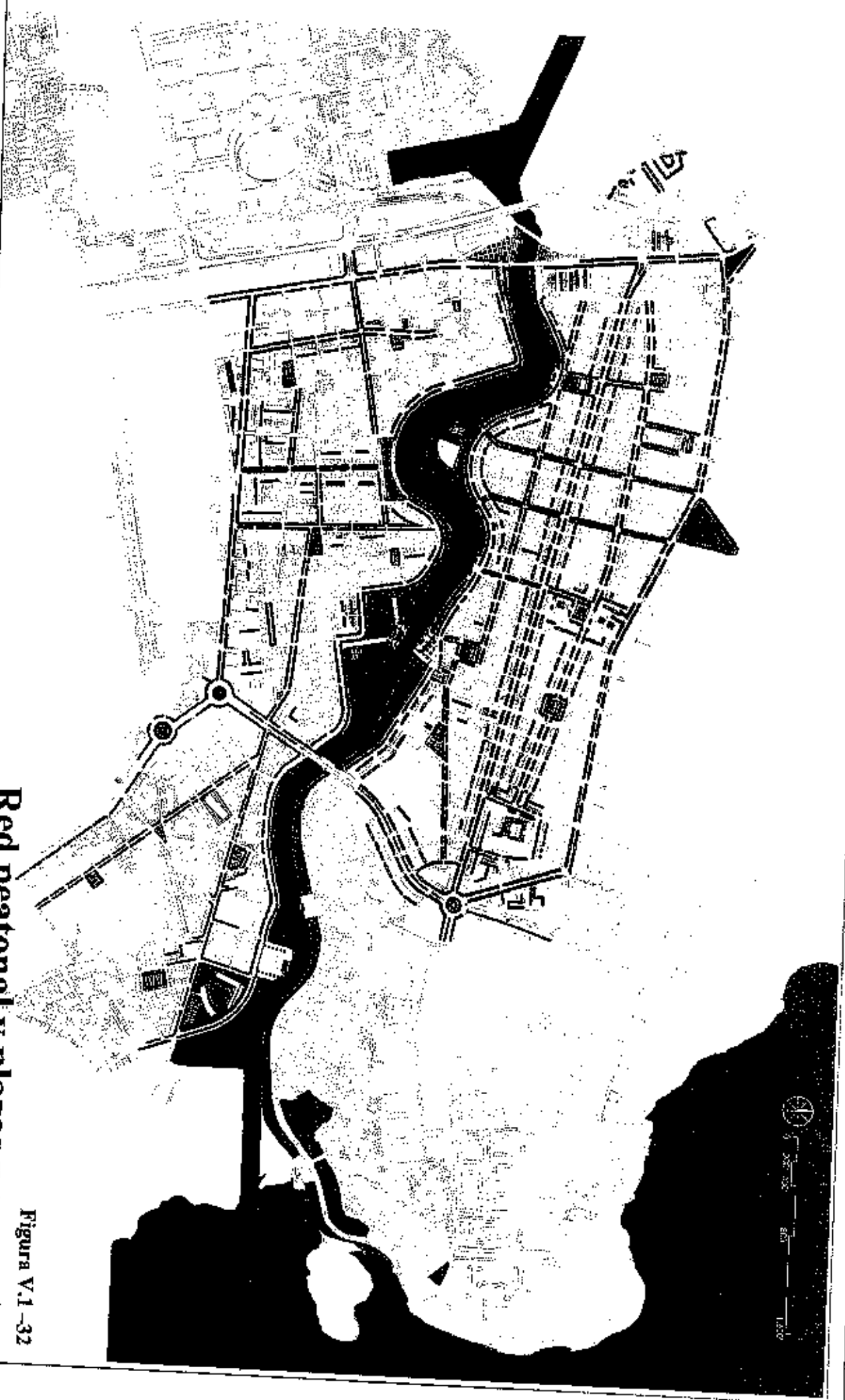
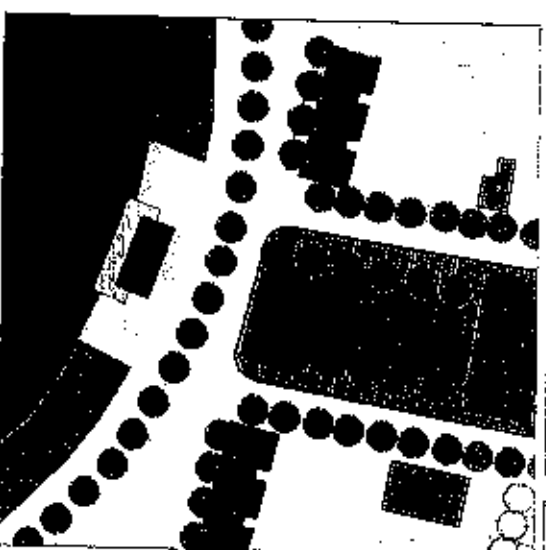
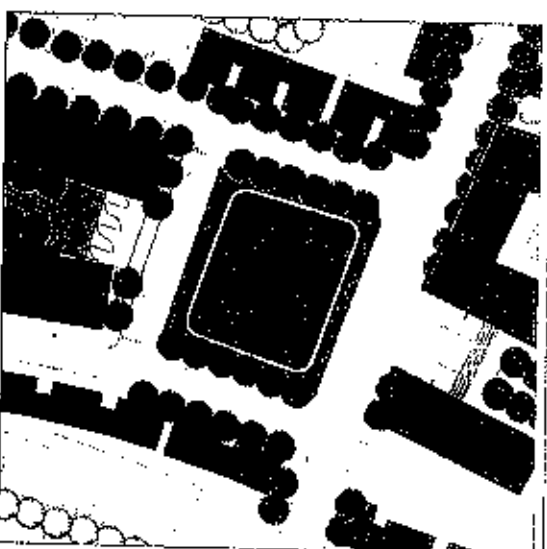


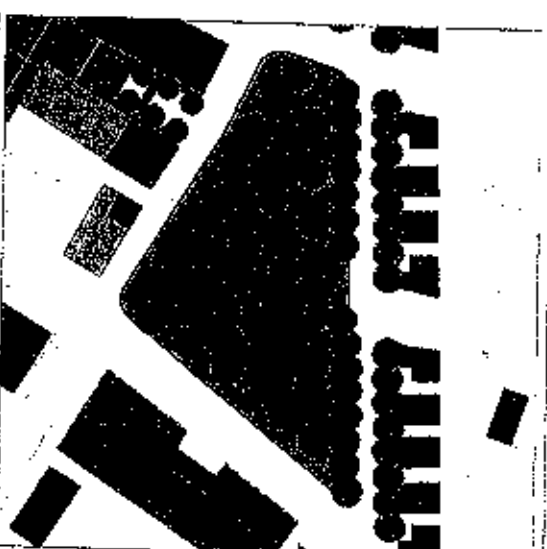
Figura V.1 -32
Red peatonal y plazas propuestas



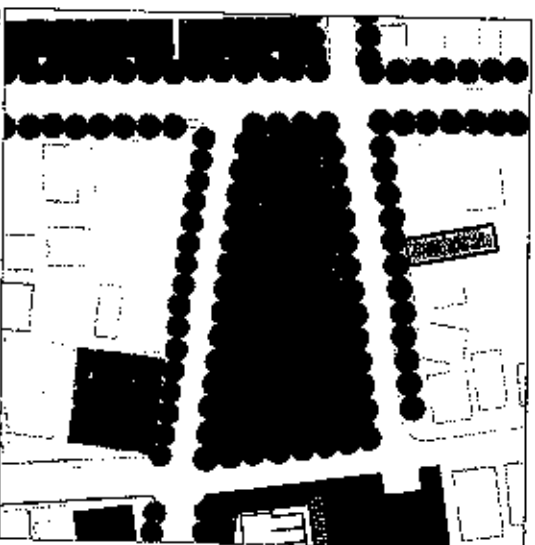
Plaza extendida hasta plaza en el agua
Barrio Obrero Marina



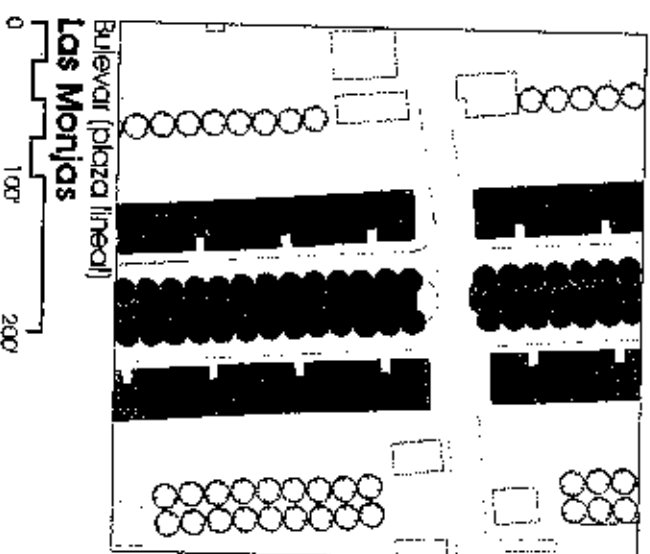
Plaza creada mediante reordenamiento de manzanas
Barrio Obrero San Ciprian



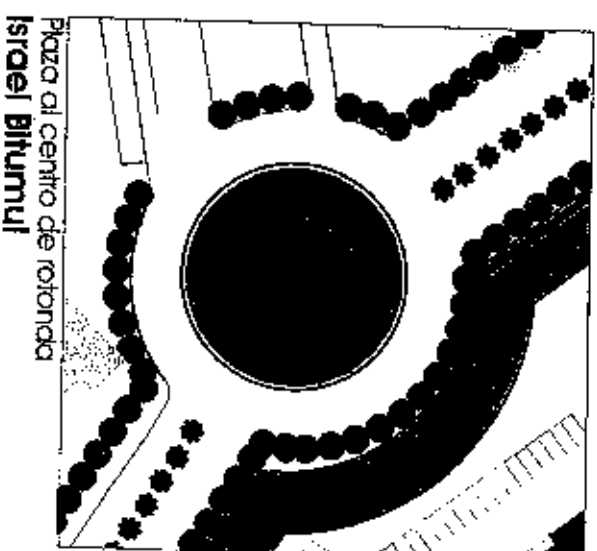
Plaza purificaci en la comunidad
Buena Vista Sanituce



Plaza comunicando dos comunidades
Buena Vista Hato Rey / Las Monjas



Bulevar (plaza lineal)
Las Monjas



Plaza al centro de rotonda
Israel Bitumui

Ejemplos de plazas propuestas



El colegio



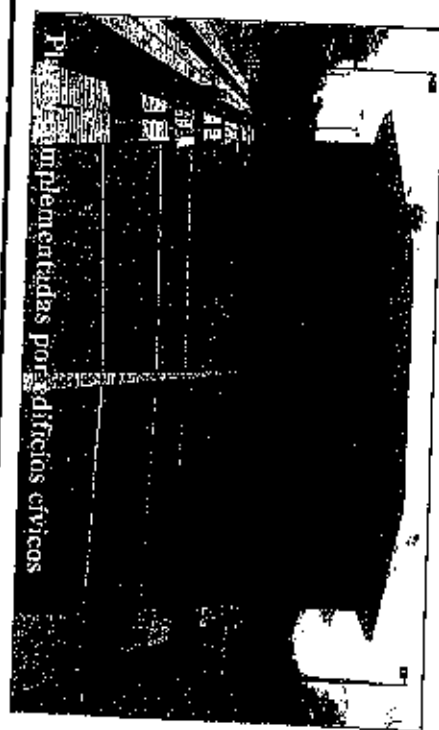
El colegio con mobiliario



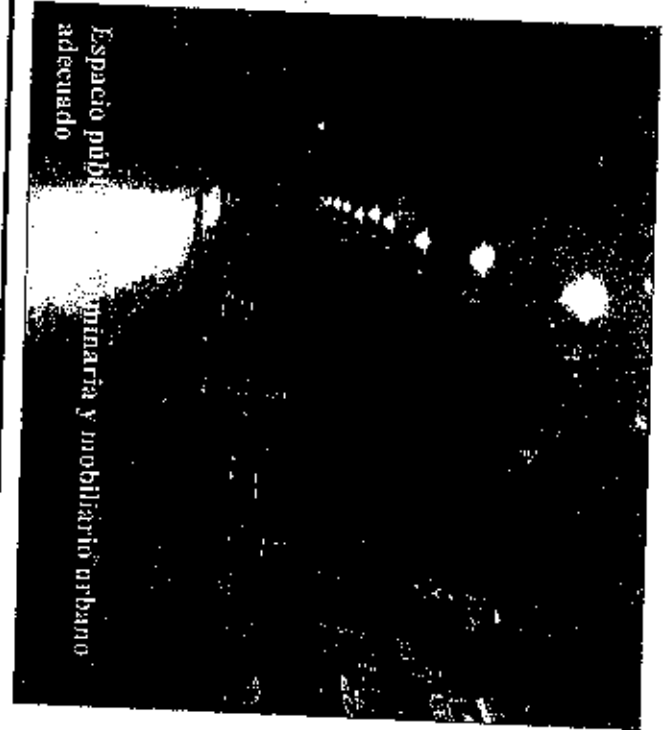
El colegio con mobiliario



Espacios orientados hacia el agua



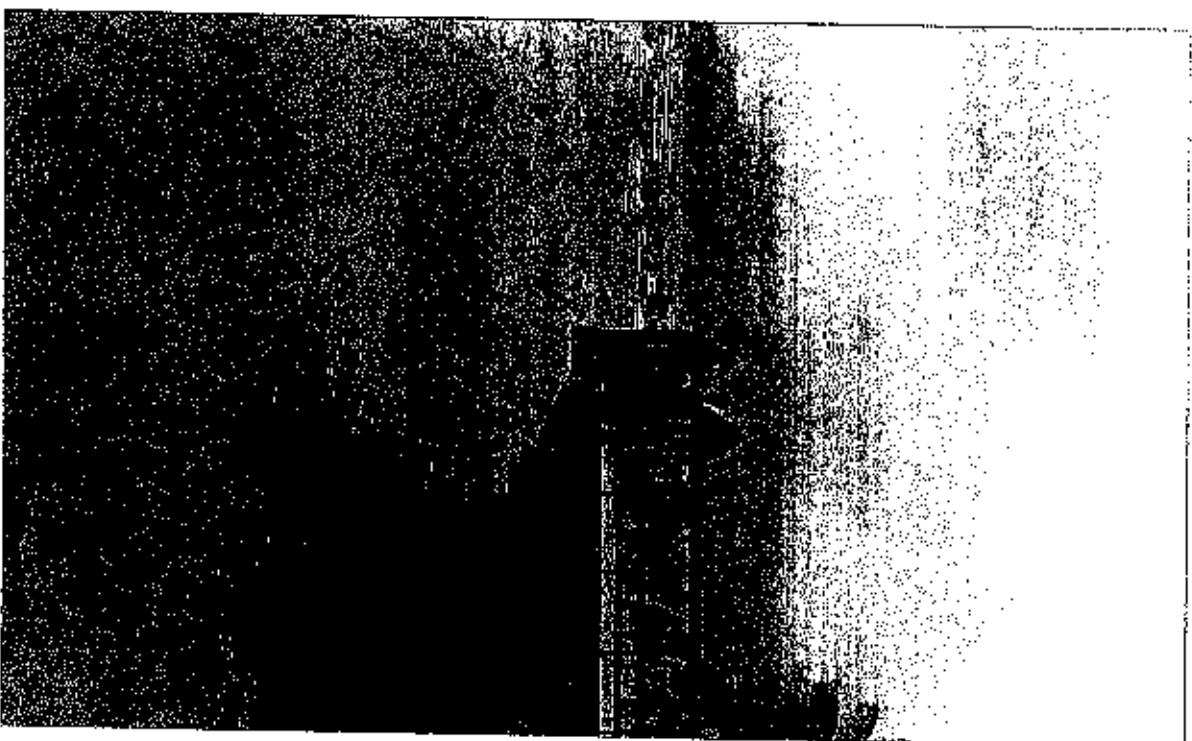
Plazas complementadas por edificios cívicos



Espacio público
primaria y mobiliario urbano
adecuado



Plazas con acceso visual



Plazas

Son espacios públicos ubicados en lugares céntricos o accesibles desde diversas zonas de las comunidades. En algunos casos, son espacios compartidos entre dos comunidades. Se ubica al menos una plaza en cada comunidad, en lugares céntricos y accesibles. Estos espacios públicos no deben estar ligados a las vías regionales.

El carácter y uso de las plazas por parte de los ciudadanos depende en gran medida de cómo éstas son definidas las estructuras que las rodean. La edificación de estructuras que respondan al espacio público, ya sea mediante accesos así como por los usos asignados ayudan a activar el lugar. Además, deben desarrollarse estructuras de uso público a su alrededor, tales como dotaciones cívicas (escuelas, iglesias, entre otros), y estructuras de uso mixto (residencial y comercial).

Para determinar la ubicación de las plazas, se considera como criterio importante aprovechar los lugares con una concentración de estructuras en ruina

y en mala condición. Esta consideración, a la vez de hacer más viable la propuesta, procura la eliminación de estructuras que degradan la condición actual de las comunidades y, como consecuencia, resulta en mayores beneficios comunes para los residentes.

Se deben rehabilitar las plazas existentes y transformarlas en espacios agradables con sombra, equipados con área de juegos para niños y con el mobiliario urbano adecuado.

Plazas de frente al agua

Este Plan del Distrito propone la inserción de varias plazas que provean acceso de los ciudadanos al Caño, como lugar de contemplación a este recurso rehabilitado para el disfrute de todos. Estas plazas refuerzan el sentido de pertenencia de los residentes con el Caño, y el sentido de lugar e identidad de las comunidades. Se identifica como mínimo de una plaza de frente al agua por comunidad. Esta se ubica en un lugar céntrico con respecto a la comunidad, relacionada estratégicamente con la trama urbana propuesta.

En algunos casos, las plazas de agua constituyen hitos, reforzando la culminación de vías de importancia comunitaria. Algunas se extienden hacia la comunidad y se asocian a usos relacionados al potencial de turismo y recreación del Caño, como el Centro Interpretativo del Estuario propuesto en Las Morijas. En otros casos, son complemento de áreas recreativas, como en Barrio Obrero Marina y Buena Vista Sanjurjo.

Cada plaza debe tener un carácter diferente. Donde hay espacio limitado para el desarrollo de la plaza, se propone un voladizo sobre el tablestacado del canal. En el resto de los casos, la plaza debe terminar en el borde del tablestacado. Las dimensiones de la plaza dependen de su ubicación con respecto a la franja de conservación y la trama urbana asociada.

Este Plan del Distrito propone además un conector peatonal norte-sur sobre el Caño, en el centro geográfico del Distrito. Este puente estará asociado a dos plazas de agua a ambos extremos, y el mismo está concebido como un espacio público sobre



el agua, más allá de un conector peatonal. Al estar integrado a la trama urbana, y no ser un puente improvisado, se promueve su uso por todos los ciudadanos. Promueve la posibilidad de acercar a las comunidades del norte a las amenidades que existen al sur del Caño y cercanas al Distrito, tales como el Coliseo de Puerto Rico. Debe ser una pieza emblemática y su diseño debe comisionarse mediante un concurso de diseño internacional. Su diseño debe estar dirigido a fortalecer la identidad y carácter del Distrito.

Plazas lineales

Estas son áreas de recreación pasiva que por sus proporciones, su largo es como mínimo tres veces mayor a su ancho. Funcionan más bien como paseos lineales e interconectan dos puntos. Ocurren como parte del sistema de corredores que se denomina bulevar. Se caracteriza por su arborización lineal que enfatiza su condición axial, y promueven el caminar más que el estar. Suelen encontrarse en el centro de bulevares o al borde de una calle.

Instalaciones recreativas

Este tipo de espacios se compone de canchas, parques de pelotas y diversas áreas de juegos deportivos. La estrategia contempla la rehabilitación de estas instalaciones en el caso en que existan (Israel-Bitunul) y la inserción de unas (Barrio Obrero Marina) o reubicación de otras en casos necesarios (Las Monjas / Buena Vista Hato Rey). Estos espacios recreativos apoyan las diversas actividades que jóvenes y adultos llevan a cabo en estas comunidades y de la cual están limitados por la escasez de éstos. Se incorporará un mínimo de una cancha por comunidad y un parque de pelotas para el área norte y una para el área sur.

Se reubicarán aquellas instalaciones recreativas que se impactan por las obras asociadas al dragado o por nuevos desarrollos de vivienda.

Arborización de espacios públicos

La red peatonal está diseñada para proveer un ambiente que estimule el caminar en las vías de

importancia regional y local, bulevares, calles de segundo orden y el Paseo del Caño, así como demarcar las vías de acceso al sistema de transportación local y regional, e interconectar las plazas y dotaciones principales. La arborización de estas vías es un componente vital en la creación de un ambiente que estimule el caminar.

Además mejorar la calidad del paisaje urbano y la estética de las comunidades del Distrito, la arborización sistemática en las vías identificadas y en las plazas, ayuda a disipar los ruidos que provocan los vehículos de motor y mejorar la calidad del aire, y añade valor al lugar. Se debe considerar la arborización sistemática como parte de la mitigación requerida de las especies no asociadas a humedales afectadas por el dragado y canalización del Caño. La Tabla V.1-1 contiene las especies de árboles sugeridos, de acuerdo con el tipo de calle a intervenir.

se logra la integración de estas comunidades al resto de Santurce.

Comunidades al sur del Caño

Para las comunidades al sur del Caño se recomienda el mobiliario ilustrado en la Figura V.1-34.

Paseo del Caño

Para lograr un efecto uniforme a lo largo del Paseo del Caño norte y sur, se propone utilizar el mobiliario urbano ilustrado en la Figura V.1-35.

Figura V.1-35
Mobiliario urbano comunidades al sur del Caño

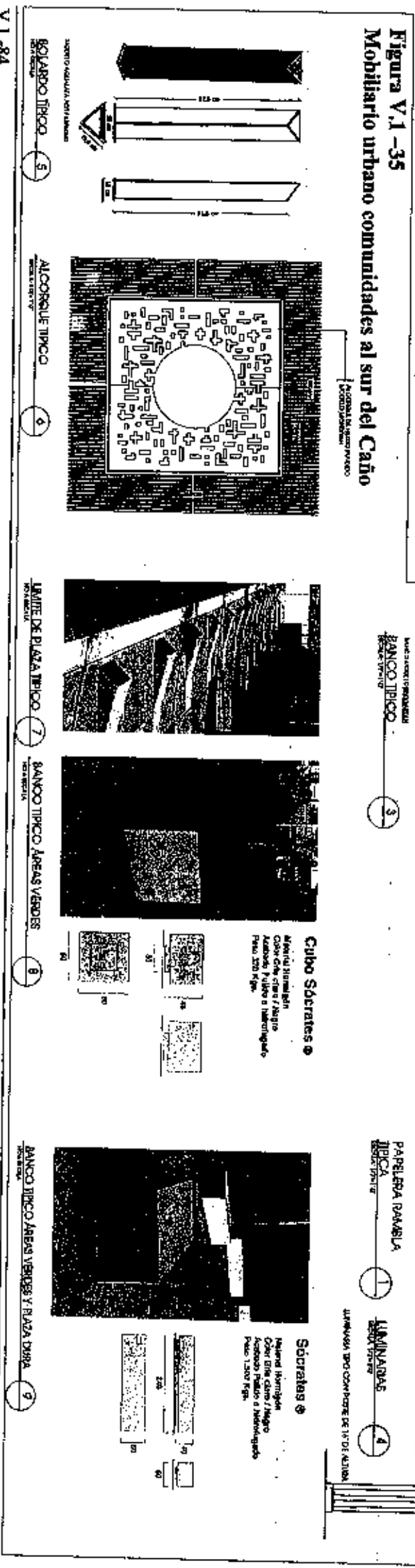
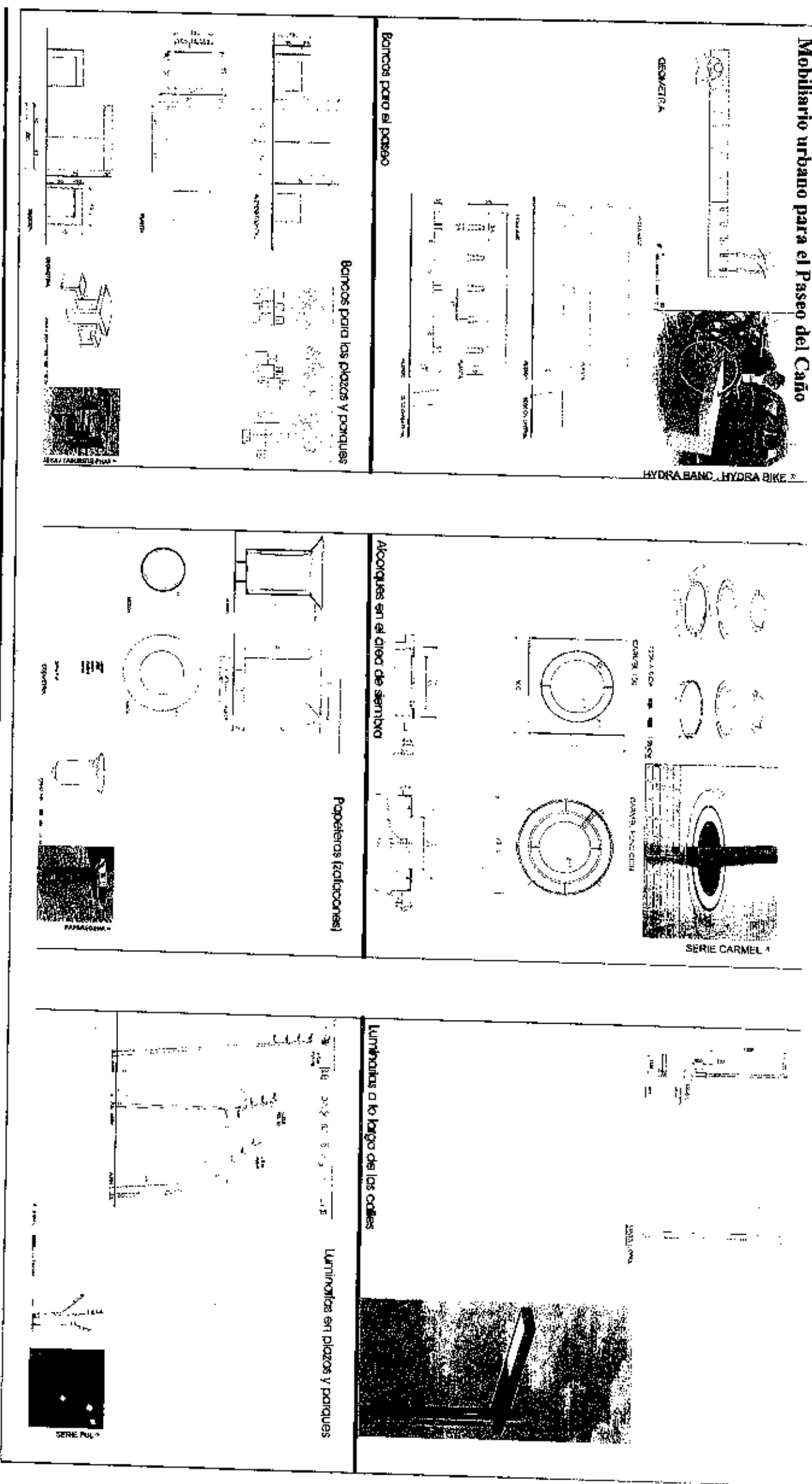


Figura V.1 -36
Mobiliario urbano para el Paseo del Caño



C. ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD CON LOS INSTRUMENTOS VIGENTES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Los siguientes instrumentos de ordenación del territorio rigen en el Distrito¹: el Plan de Ordenación Territorial (POT) del Municipio Autónomo de San Juan con su Reglamento y su Mapa de Calificación de Suelos, y el Reglamento de Zonificación Especial de Santurce (RZES), con sus Planos de Ordenación. Este último aplica a las comunidades ubicadas al norte del Caño.

Las primeras dos partes de esta sección discuten las disposiciones del POT y del RZES aplicables al Distrito. La tercera parte analiza la compatibilidad de este Plan para el Distrito con las políticas generales del POT y del RZES, y con sus

planos de ordenación territorial. El análisis incluye las modificaciones que deben hacerse a los planos de ordenación para hacer viable la implantación de este Plan Especial.

DISPOSICIONES APLICABLES: PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN

Estrategias generales

El Plan de Ordenación Territorial (POT) del Municipio Autónomo de San Juan se fundamenta en tres estrategias, a saber, la conservación, la revitalización y el redesarrollo. Acoge los preceptos del desarrollo sustentable para lograr “un balance entre el uso depredador de los recursos y su conservación, pues propone opciones para el manejo adecuado de los mismos....”

Al explicar la estrategia de conservación, el POT incluye la protección de los sistemas naturales y menciona específicamente al Estuario de la Bahía de

San Juan, declarando como prioritaria su protección como recurso de importancia regional. Incluye el dragado y canalización del Caño Martín Peña en la lista de proyectos de redesarrollo y transformación urbana. Establece que “la canalización del Caño Martín Peña representa un proyecto importante no sólo en términos ambientales sino como uno fundamental para dotar de infraestructura a comunidades marginadas por años”.

Al referirse a las comunidades marginadas, el POT establece que éstas recibirán ayuda prioritaria en términos de mejoras de infraestructura y desarrollo económico y social. “Estas comunidades deben participar activamente en la revitalización de sus comunidades con asistencia activa del sector público. Particular atención han de recibir las comunidades a las orillas del Caño Martín Peña, que viven en condiciones intolerables en términos de salubridad y calidad de vida en general”.

Con respecto a la transportación, el POT establece que para “hacer de la ciudad un lugar más

¹ La Resolución Núm. JP-PT-16-1 del 28 de enero de 2003, mediante la cual la Junta de Planificación adopta el Plan Territorial del Municipio de San Juan, establece que “los planes y reglamentos especiales adoptados por la Junta de Planificación para sectores en particular, tales como Santurce... prevalecerán sobre las disposiciones del Plan Territorial.”

habitable, con una mejor calidad de vida y menos problemas ambientales, es necesario reducir la dependencia del automóvil".

Estrategias específicas

El POT se complementa con 93 planes especiales divididos en tres categorías: Planes Especiales Temáticos (PET), Ámbitos de Reordenamiento Especial (ARE) y Reforma Interior de las Comunidades (RIC). De éstos, once tienen injerencia sobre el Distrito.

- PET 2: Santurce

Reconoce la importancia de Santurce como uno de los principales centros urbanos y persigue consolidar el tejido urbano de sus comunidades, dotándolas con espacios públicos, definiendo sus bordes y fortaleciendo su relación con otros sectores de la ciudad y sus bordes naturales. Establece los objetivos de atender de forma prioritaria las necesidades de vivienda en las comunidades marginadas mediante la

rehabilitación en su sitio y utilizando técnicas de planificación participativa.

- PET 4.4: Litoral costero y marítimo

Reconoce el Caño Martín Peña como el elemento central del litoral lacustre y sector de gran sensibilidad ambiental y apoya su dragado y canalización. Designa una franja para uso público de 40 metros paralela a los márgenes del Caño.

- ARE 2.11: Estación Nuevo Centro de San Juan

Propone atraer usos mixtos alrededor de esta estación de Tren Urbano, mejorar la conexión peatonal entre la estación y los vecindarios existentes y conservar el carácter residencial de Parada 27 y Las Monjas, mejorando las condiciones de vida de sus residentes.

- ARE 2.12: Estación Sagrado Corazón

Propone la construcción de la Plaza de Martín Peña en los terrenos vacantes al sur de la escuela Santiago Iglesias Pantín, un puente peatonal entre Hato Rey y Santurce, y el redesarrollo de las parcelas entre la estación y la comunidad Marina

con vivienda de interés social con comercios vecinales.

- RIC 13, 14 y 15: Barrio Obrero, Barrio Obrero Marina y Buena Vista Santurce

Propone la configuración de una nueva estructura parcelaria que responda a los parámetros del Reglamento, la relocalización de las familias a los márgenes del Caño, la construcción de un sistema de alcantarillado sanitario, una calle y paseo peatonal bordeando el Caño, y la creación de corredores peatonales y mejoras programadas en las avenidas Ponce de León, Barbosa y Borinquen y las calles Rexach y Tapia. Propone además la densificación y consolidación de la estructura urbana existente, el redesarrollo de edificios y solares subutilizados, y mejoras al trazado urbano mediante la extensión de calles, avenidas y paseos peatonales para entrelazar los distintos sectores y barrios con Santurce.

- RIC 17: Parada 27

Propone el redesarrollo de frentes urbanos hacia la avenida Ponce de León, la construcción de un paseo paralelo al Caño, reestructuración del trazado viario, mejoras a las aceras en las calles Uruguay y Prudencio Rivera Martínez, mejoras a la infraestructura y la implantación del Plan de Acción Comunitaria de 2002, desarrollado por la entonces Oficina de Comunidades Especiales del Municipio. Propone además la adquisición de solares y estructuras vacantes para construir más viviendas y realizar estudio de tenencia de terrenos para otorgar títulos de propiedad.

- RJC 18: Las Morijas

Limita los usos adversos al carácter residencial de la comunidad a las calles principales como la Uruguay, propone que se estudie cómo el proyecto del Nuevo Centro de San Juan afecta a la comunidad por la proyección de estacionamientos en el área y sugiere el redesarrollo y mejoramiento del parque de pelota en la avenida Quisqueya.

- RJC 19: Buena Vista Hato Rey

Recomienda reestablecer una retícula coherente de calles, recuperar las aceras y mejorar el espacio público, eliminar los callejones garantizando la provisión de servicios básicos, instalar hidrantes, mejorar el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario, construir un paseo paralelo al Caño, redesarrollar los lotes vacantes y con estructuras ruinosas, y otorgar títulos de propiedad tras la reparcelación necesaria.

- RJC 20: Israel-Bitumui

Recomienda el reestablecimiento de retícula coherente de calles, mejoras al alcantarillado pluvial y sanitario, instalación de hidrantes, recuperación de aceras, y mejoras al espacio público. Propone además crear un paseo paralelo al Caño Martín Peña y hacer estudio para la entrega de títulos de propiedad después de la reparcelación correspondiente.

Uno de los instrumentos de planificación que utiliza el POT es el uso de distritos de ordenación del territorio. El distrito de ordenación se define en el

POT como una norma que “recoge las características urbanísticas de las distintas situaciones y ubicaciones que contempla el Plan de Ordenamiento Territorial. Incluye cada una de las demarcaciones espaciales en las cuales se subdivide un territorio junto a las normativas especiales para cada distrito que ordenan los usos o estructuras permitidas”. Es decir, un distrito de ordenación se utiliza para especificar el tipo de usos y de edificación que se permite desarrollar en una porción de terreno.

El territorio del Distrito Especial de Planificación del Caño Martín Peña está demarcado por varios distritos de ordenación. En primer término, el suelo se clasifica de acuerdo a si debe tener carácter urbano o no. Luego, a través de la zonificación, se le aplica uno o varios distritos de ordenación que caracterizan el tipo de actividad que se puede desarrollar en el lugar. A continuación se explican los distritos de ordenación aplicados por el POT en el Distrito Especial.

El Mapa de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de San Juan contiene los planos de ordenación, que demarcan gráficamente la aplicación geográfica de los distritos de ordenación.

Clasificación de suelos

El POT clasifica los terrenos en el Distrito como Suelo Urbano. Esta clasificación reconoce "que el suelo ya está desarrollado y consolidado, con infraestructura y accesos viales, proveyendo de acuerdo con la ley para subsanar deficiencias en el desarrollo existente, propiciar el intercambio social y las transacciones económicas, promover el uso del suelo, y conservar el patrimonio cultural."

Contempla además el futuro dragado y canalización del Caño Martín Peña, y clasifica una franja de terreno de 40 metros de ancho a ambas márgenes del Caño como Suelo Rústico Especialmente Protegido. Esta clasificación se utiliza en los suelos "no contemplados para uso urbano o urbanizable y que, por su especial ubicación, topografía, valor estético, arqueológico o ecológico,

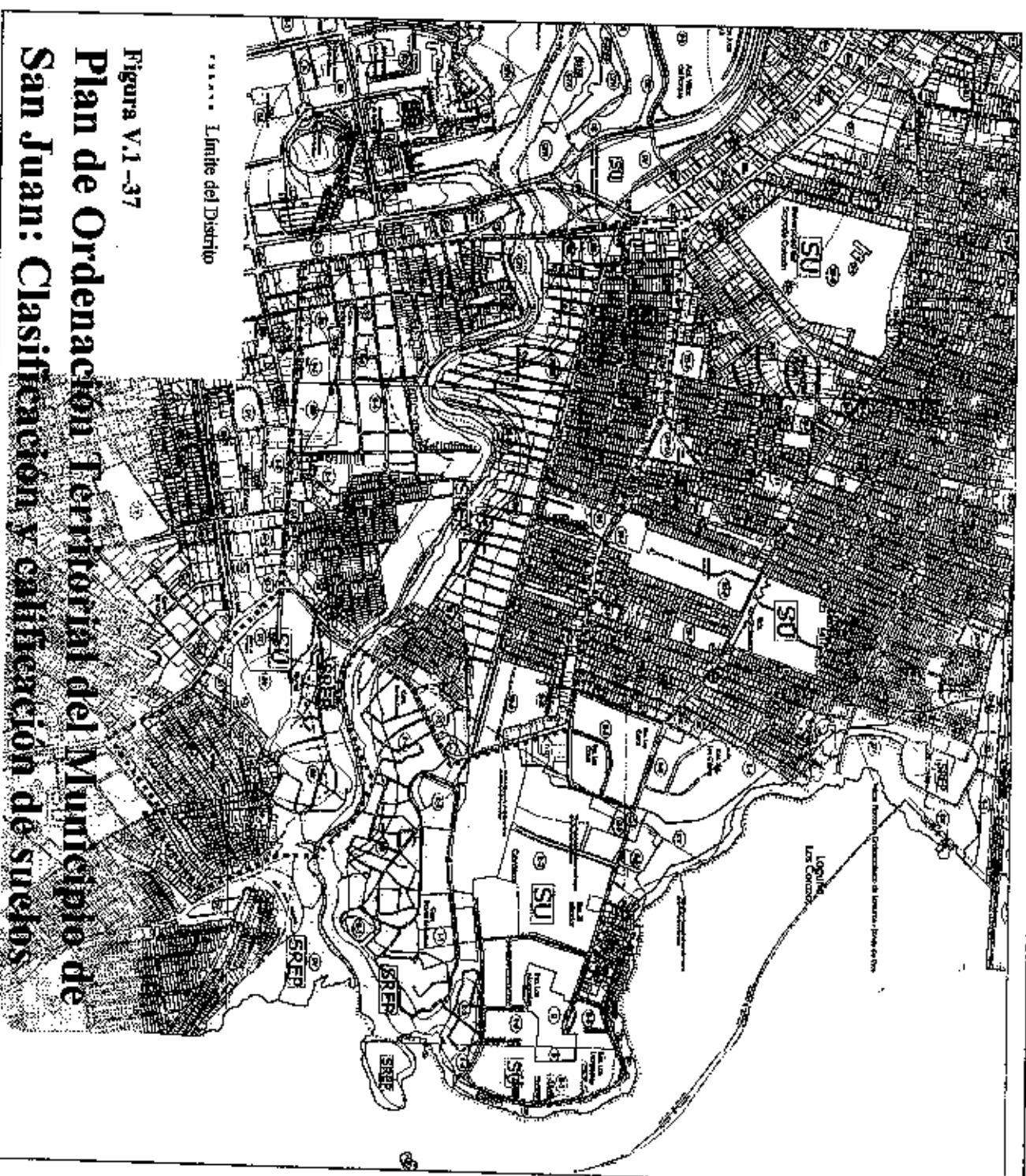


Figura V.1-37

Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan: Clasificación y calificación de suelos

recursos naturales únicos u otros atributos, se identifica como terreno que nunca deberá utilizarse como suelo urbano".

Zonificación

El Reglamento de Ordenación del Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de San Juan aplica únicamente a las comunidades al sur del Caño Martín Peña. La discusión a continuación se basa en los planos de ordenación contenidos en el "Mapa de Calificación de Suelo del Municipio Autónomo de San Juan".

Cabe señalar que no se discuten los planos de ordenación contenidos en los planes especiales del POT (PET, ARE y RIC), ya que éstos constituyen instrumentos de referencia no normativos, por lo que no están debidamente firmados por los representantes de la Junta de Planificación y el Municipio de San Juan. En algunos casos, esos planos de ordenación son distintos a los contenidos en el Mapa de Calificación de Suelo del Municipio Autónomo de San Juan.

Comunidades al sur del Caño

El POT califica con el distrito de ordenación Residencial 3 (R-3) al territorio al sur de la calle Núm. 6 y al este de la calle Alcaniz, en la comunidad Israel-Bitumul. Este distrito se establece para "clasificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse, y en donde se permitirán diferentes tipos de viviendas... en solares de 300 metros o más".

El distrito de ordenación Residencial 4 (R-4) predomina al interior de las comunidades Parada 27, Las Monjas y Buena Vista Hato Rey. El POT califica también de esta forma la porción al sur de las calles Robledo y Laguna, y al oeste de la calle Alcaniz en la comunidad Israel-Bitumul. Este distrito clasifica áreas residenciales en solares de 250 metros o más. Por otra parte, el solar donde ubica el residencial público Las Gladiolas está calificado como Residencial 5 (R-5), distrito que se aplica en "áreas urbanas de carácter residencial próximas a centros principales de actividad comercial, propensas al redesarrollo en alta densidad

poblacional, o áreas susceptibles al redesarrollo o desarrollo en alta densidad poblacional".

Una pequeña franja de parcelas ubicadas al lado oeste de la avenida Barbosa, así con los lotes a lo largo de la avenida C en Buena Vista Hato Rey, están calificados como Comercial local 1 (C-1). Este distrito de ordenación califica áreas comerciales que suplen "las necesidades diarias de las personas que viven en el vecindario." El POT califica como Comercial central intermedio 2 (C-2) a las parcelas ubicadas a ambos lados de la avenida Ponce de León, al norte de la calle Prudencio Rivera Martínez; en la calle Quisqueya al oeste del residencial Las Gladiolas; y en el lado este de la avenida Barbosa, al sur de la calle Nueva. Este distrito se utiliza para calificar áreas comerciales que "suplan las necesidades de varios vecindarios o núcleos residenciales". Se aplica en terrenos con un área no menor a 450m, permite una altura máxima de cinco plantas, requiere patios laterales de 2m y no requiere patios frontales. El distrito de ordenación Comercial central 3 (C-3) se

aplica en segmentos de la avenida Ponce de León, la avenida Quisqueya y la avenida Barbosa. Este distrito de ordenación califica áreas comerciales de carácter central. Se aplica en terrenos con un área no menor a 500m, permite una altura máxima de seis plantas y edificaciones en medianera.

Una parcela ubicada al sur de la primera fase del proyecto de vivienda Villas El Paraíso, en Israel-Bitumui, está calificada como Industrial 1 (I-1), que permite la ubicación de industrias livianas.

El POT utiliza diferentes nomenclaturas para referirse a los terrenos de uso público o dotacionales. Éstas son: DV (espacio público abierto, que incluye plazas, parques y áreas verdes), DE (equipamientos de educación, salud, religión, cultura, bienestar social, etc.), DS (servicios e infraestructura), DA (agencias gubernamentales), DT (centros de transportación) y DD (recreación y deportes). En las comunidades al sur del Caño, se califica como DE la parcela donde ubican las escuelas Emilio del Toro en Las Monjas y Moisés Meléndez en Buena Vista Hato Rey. El

distrito DA se aplica al lote ocupado por el Registro Demográfico, en la avenida Quisqueya. Prácticamente toda la porción norte de la comunidad Israel-Bitumui, incluyendo la escuela Juanita Peraza y el Head Start, están calificados como DV. Los terrenos donde ubica la Administración de Servicios Generales se califican como DT.

La franja de 40 metros a cada lado del Caño Martín Peña está calificada como Distrito de Conservación del Patrimonio Natural (CPN). Este distrito de ordenación identifica una franja de conservación a lo largo de cuerpos de agua, que no afecta la tenencia de terrenos pero limita el uso. Mantiene los terrenos como zonas verdes "por la presencia de un sistema natural cuya condición existente es única, frágil, en peligro y que es necesario proteger para la contemplación o el estudio científico". No permite la lotificación de terrenos y sólo permite la construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

En el caso particular de la avenida Barbosa, la zonificación vigente es muy variada, lo que dificulta lograr una tipología de edificación y usos para lograr el medio ambiente urbano propuesto.

Distritos sobrepuestos

El POT contempla una serie de distritos sobrepuestos para los sectores donde hay Planes Especiales (ARE, RIC y PET). Los distritos sobrepuestos establecen una zonificación sobre otra subyacente. Según establece la prelación de normas del Reglamento de Ordenación del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, los distritos sobrepuestos prevalecen sobre los distritos subyacentes. Establece además que los Planes Especiales (ARE, RIC y PET) servirán como instrumentos de referencia para la evaluación e implantación de los proyectos. Los distritos de ordenación sobrepuestos no aplican a las comunidades del Distrito ubicadas al norte del Caño Martín Peña².

² Junta de Planificación, 2003. Resolución Núm. JP-PT-18-1 Adoptando el Plan Territorial de Municipio de San Juan.

Dentro de estos distritos sobrepuestos, se aplica el programa de bonificaciones y amenidades. Bajo este programa, el desarrollador que interese excepciones a las disposiciones reglamentarias debe ajustar su proyecto para proveer amenidades tales como: vivienda de interés social, mobiliario urbano, división de manzanas para recuperar la retícula urbana, estacionamientos adicionales, usos mixtos, agrupación de solares, entre otras. Este programa está sujeto a una serie de condiciones que se detallan en el POT. Por ejemplo, las bonificaciones solicitadas por el desarrollador deben ser proporcionales a las amenidades solicitadas.

En los distritos sobrepuestos aplica además el Programa de Transferencias de Derechos de Desarrollo (TDD). Las TDD constituyen un mecanismo que puede utilizarse para "preservar y conservar permanentemente estructuras y propiedades de valor histórico, arquitectónico cultural o terrenos ecológicamente sensitivos donde las cargas y los beneficios se comparan entre el Gobierno Municipal

y los diferentes propietarios". Por ejemplo, el desarrollador de un predio calificado como parcela receptora de las TDD, que desee construir un proyecto que exceda los límites de edificación impuestos por el las disposiciones reglamentarias vigentes, debe adquirir derechos de desarrollo de otro predio calificado como parcela remittente. Esto permite que el propietario de la parcela remittente pueda obtener un beneficio económico por conservarla. Las transacciones de TDD están reguladas por criterios establecidos en el POT.

En el Distrito hay varios tipos de distritos sobrepuestos.

- *Distrito Sobrepuesto de Tren Urbano (TU)*

Abarca los quinientos metros alrededor de las estaciones del Tren, afectando parcialmente a Parada 27. El distrito TU busca el redesarrollo alrededor de las estaciones, fomentar los usos mixtos y el uso del transporte colectivo y mejorar el espacio público. Aumenta las densidades permitidas por la zonificación subyacente y reduce

los requisitos de estacionamiento. Todas las parcelas incluidas bajo el distrito TU están clasificadas como parcelas receptoras en el Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo, a menos que su cabida sea menor a los 200 metros cuadrados.

- *Distritos sobrepuestos de Redesarrollo*

Tiene como propósito "recuperar la ciudad, su espacio público, lograr una mayor accesibilidad peatonal y vehicular complementaria a los sistemas de transporte público, favorecer un aumento en la densidad poblacional, alturas, área bruta de piso así como de construcción, y crear un ambiente urbano con vitalidad y dinamismo socioeconómico y la seguridad necesaria para sus habitantes". Persigue el redesarrollo de los cascos urbanos mediante la transformación, densificación y consolidación de la estructura urbana existente, incentivos para desarrollos de mediana y alta densidad, y redesarrollo de edificios y solares infrautilizados. Se aplica en todo el suelo urbano

que cumple con una serie de criterios, entre los que se destaca "Cuando el área, sector o bloque desarrollado ha sido transformado a tal magnitud que causa deterioro social, económico, ambientalista y físico; afecta el funcionamiento urbano, de salud pública y calidad de vida". No estarán sujetos a los parámetros de RD aquellos sectores que, a partir de un estudio de costo y beneficio, demuestren la conveniencia social, económica y ambiental de ser rehabilitados.

Las disposiciones espaciales para el distrito sobrepuesto RD establecen que no se permitirá el uso exclusivo de estacionamiento en la primera planta, el estacionamiento no estará visible al peatón y que el proceso de redesarrollo no debe causar desintegración social en la vida comunitaria. Al igual que con el distrito TU, las parcelas del distrito RD están clasificadas como parcelas receptoras en el Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo (TDD), excepto en los proyectos de redesarrollo de

vivienda de interés social. En el Distrito, hay dos modalidades de distrito RD:

1. *RD1:* Abarca las comunidades Parada 27, Las Morijas y Buena Vista Hato Rey. Estas comunidades se identifican como área urbana central. Se promueve aumentar la población residencial y de ingresos mixtos, usos mixtos, y el fortalecimiento del comercio local y tradicional. Este distrito sobrepuesto requiere solares con un área no menor a 400m, densidad de una unidad de vivienda básica por cada 66m² de solar, un área de ocupación que no exceda el 66% del área total del solar, patios delanteros y laterales no menores a 3m,

2. *RD2:* Aplica a Israel-Bitumil, considerada como área urbana adyacente. No se especifica un área mínima para los solares con esta calificación. Se establecen requerimientos de densidad, altura y área de ocupación de acuerdo con la zonificación subyacente, y se

requieren patios delanteros y laterales no menores a 3m.

- Distrito sobrepuesto de Zona Escolar (ZE)

Se aplica en los cien metros lineales desde los accesos de la escuela y 200 metros radiales a partir del límite del predio, alrededor de las escuelas públicas y privadas. Tiene como objetivo garantizar un ambiente apropiado y seguro en la zona. Permite la creación de comités escolares para asesorar al Municipio/ARPE en precisar la delimitación de la zona escolar. Prohíbe usos tales como venta de bebidas alcohólicas servidas, barras, estaciones de gasolina.

DISPOSICIONES APPLICABLES: REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL DE SANTURCE

La Ley Núm. 148 del 4 de agosto de 1988, conocida como la Ley Especial para la Rehabilitación de Santurce, establece varios objetivos que destaca el RZES en su introducción:

- Retener y aumentar la población
- Aumentar y fortalecer la capacidad económica
- Aumentar las oportunidades de empleo
- Fortalecer la seguridad del área
- Promover la participación activa del sector privado
- Garantizar la adecuación de la infraestructura
- Mejorar el flujo de tránsito y aumentar el estacionamiento
- Fortalecer el uso de la transportación colectiva
- Promover la rehabilitación física
- Establecer un ambiente peatonal agradable
- Crear un ambiente urbano de usos variados y coherentes en escala con el ambiente urbano general del área.

La ley ordenó a la Junta de Planificación crear una Zona Especial de Planificación de Santurce, bajo la cual "establecerá una política pública particular para cada sector, y determinará la aplicación especial de los reglamentos nuevos y/o vigentes... para estimular el desarrollo y la rehabilitación del sector".

En cumplimiento con lo dispuesto en dicha ley la Junta de Planificación adoptó en 1993 el Reglamento de Zonificación Especial de Santurce. El Reglamento se elabora a partir del diagnóstico y las recomendaciones contenidas en los estudios de planificación para Santurce³. Entre estas recomendaciones se destacan las siguientes:

- Promover una trama urbana organizada.
- Acondicionar y orientar el entorno público al peatón.
- Establecer una trama urbana que respalde la transportación colectiva.
- Promover la conservación y el desarrollo de espacios abiertos.
- Fortalecer la estructura social y física de cada barrio.
- Hacer énfasis en el desarrollo de vivienda y edificios plurifuncionales.
- Establecer controles de edificación.

Zonificación

A continuación se discute la zonificación vigente en el Distrito, a partir de los Planos de Ordenación que ilustran la aplicación geográfica de las Zonas de Uso, las Zonas de Edificabilidad y las Zonas de Intervención Especial.⁴

Distritos de ordenación de usos del suelo

La Zona de Uso Residencial 1 (ZU-R1) predomina al interior de las comunidades. Las parcelas con frente hacia la avenida A en Barrio Obrero Oeste y la calle Lima en Barrio Obrero San Ciprián están calificadas como ZU-R2, lo que permite uso residencial de mayor densidad.

Las parcelas a lo largo de la avenida Rexach se califican como Zona de Uso General 1 (ZU-G1). Este distrito de ordenación requiere usos mixtos en las edificaciones, permitiendo en usos comerciales en la primera planta que sean compatibles con el uso residencial. En la avenida Borinquen, domina la

³ Junta de Planificación, 1992. *Santurce, Sectores II y III. Estudio General de Planificación.*

⁴ El RZES utiliza el término "zona de ordenamiento" para referirse al distrito de ordenación.

calificación ZU-G3, que requiere usos mixtos y permite mayor intensidad del uso comercial.

Prácticamente la totalidad del lado oeste de la avenida Barbosa está calificado como Zona de Uso Industrial 1 (ZU-11), distrito de ordenación que se usa en las áreas donde están establecidas o pueden establecerse industrias livianas, tales como lavandería industrial, talleres de reparación de automóviles, talleres de soldadura y de motores eléctricos, entre otros. La porción de esta avenida más próxima al Caño Martín Peña está calificada como ZU-R1.

El POT califica como Zona de Uso de Gobierno (ZU-P) a los terrenos donde ubican las escuelas Albert Einstein, Haydée Rexach, y Jaime Rosario Báez. Los terrenos donde ubican las escuelas Santiago Iglesias Pantín y Manuel Boda se califican como Distrito Dotacional de Equipamiento (DE). Una franja de 40 metros al norte del Caño se califica como Zona de Uso de Espacios Abiertos (ZU-EA). Este distrito de ordenación se utiliza para "espacios principalmente abiertos dedicados, o que puedan

dedicarse, a actividades de esparcimiento, reposo y cultura".

Distritos de ordenación de edificabilidad

Los distritos de ordenación de edificabilidad establecen los parámetros de diseño que se utilizarán en el desarrollo de nuevas estructuras. Es decir, establecen los requerimientos mínimos y máximos de altura, patios, densidad poblacional, área de ocupación de una parcela, entre otros. Las zonas de edificabilidad entre medianera (ZE-M), requieren una profundidad de construcción mínima de 8m a partir de la línea de fachada, y el ancho de la estructura debe ocupar la totalidad del ancho de la parcela. Es decir, no hay patios laterales. Todo el territorio al norte del Distrito tiene esta calificación de los terrenos.

Las parcelas a lo largo de las avenidas Rexach y Borinquen, y el lado este de la calle San Antonio están zonificadas como ZE-M3. Allí se permite una vivienda por cada 60m² de solar. La altura mínima requerida es de tres plantas y la máxima es de cuatro, pudiéndose aumentar a seis si las últimas dos plantas

se retiran por dos metros de la línea de fachada. Si la vía donde ubica la estructura tiene un ancho mínimo de 18.95m y el frente del solar hacia esa vía tiene un ancho mínimo de 35m, se permite una altura máxima de 12 pisos en las estructuras que se ubican en las esquinas de una manzana, vía excepción.

Los solares a lo largo de la avenida Ponce de León están calificados como ZE-M4. Este distrito de ordenación permite el desarrollo de una vivienda por cada 50m² de solar, una altura mínima de cuatro plantas y máxima de seis, permitiendo dos plantas adicionales que guarden un retranqueo de 2m a partir de la línea de fachada.

El resto del Distrito tiene una zonificación ZE-M2. Se permite una densidad de una vivienda por cada 60m² de solar, y si el solar tiene un ancho hacia la vía mayor a 8m, la densidad es de una vivienda por cada 100m². Se permite una altura de una a cuatro plantas.

Distritos de ordenación de intervención especial

El Reglamento de Zonificación Especial de Santurce incluye seis zonas de intervención especial (ZIE), que define como "áreas que por sus condiciones actuales o características particulares requieren intervención especial".

El terreno que ocupan las escuelas Albert Einstein y Haydée Rexach está calificado como ZIE-4, o Zona de Contraste con el Entorno. El Reglamento establece que "estas zonas contrastan marcadamente con el entorno y se podrá intervenir en éstas para desarrollar el área de forma que se reconstruya y complementen el tejido tradicional de la ciudad o el prevaliente en sus inmediaciones. Sus propietarios o agencias gubernamentales concernidas podrán someter un Plan Especial de Intervención... Simultáneamente con la adopción del Plan Especial se incorporarán los cambios a este Reglamento".

El resto del territorio al norte del Distrito está calificado como ZIE-2, o Zona de Mejoras y Reestructuración del Tejido Urbano. El Reglamento

define esta zona como "un área donde la excesiva aglomeración de edificios; los solares demasiado pequeños; la falta de abasto adecuado de agua potable, de alcantarillado o de instalaciones para la eliminación de aguas negras; terreno bajo o pantanoso; pendientes excesivas; alto nivel freático; falta de calles o pavimento; construcción de edificios sin normas adecuadas o sin solidez; falta de un plan o diseño ordenado y conveniente; u otras condiciones; producen, intensifican o agravan el peligro de fuego, propagación de enfermedades, deterioro de propiedades contiguas y riesgo de daño corporal". El Reglamento establece además una serie de condiciones que aplican a estos terrenos:

- "No se erigirá, ampliará o reconstruirá edificio alguno, ni se transformará un uso residencial o un uso comercial hasta tanto la Junta de Planificación no haya reclasificado la zona a otro tipo de zona de ordenamiento donde se permita tal intervención.
- "La solicitud de reclasificación total o parcial de una Zona de Mejoras y Reestructuración del

Tejido Urbano podrá ser iniciada por cualquier agencia municipal, estatal... mediante solicitud a la Junta de Planificación.

- "La Junta de Planificación podrá aprobar un Plan Especial de Intervención que establezca los requisitos de desarrollo del área... Este plan de intervención considerará los criterios establecidos en el capítulo de Disposiciones Generales sobre Urbanizaciones o Reurbanizaciones de Áreas Extensas y se ajustará urbanísticamente al desarrollo de las zonas de edificabilidad que lo rodean..."

ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD

El desarrollo de este Plan para el Distrito deriva, entre otros, del análisis de las normativas y disposiciones vigentes contenidas en el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan (POT) aprobado y adoptado por la Junta de Planificación en el 2003 y en el Reglamento de

Zonificación Especial de Santurce (REZS), vigente desde 1993.

Guías normativas de reforma urbana

Como se estableció anteriormente, las "Guías normativas de reforma urbana" son parte integral de este Plan para el Distrito, y deben interpretarse como un instrumento fundamental para su implantación. Estas Guías complementan las disposiciones reglamentarias vigentes y precisan su aplicación al Distrito.

Las "Guías normativas de reforma urbana" fueron desarrolladas sobre la base del conocimiento preciso de las condiciones y limitaciones de los terrenos del Distrito y de las necesidades y aspiraciones de la comunidad. Estas Guías hacen viable la adopción de las disposiciones reglamentarias del POT y del RZES en su aplicación al Distrito, al vincularlas a las políticas rectoras contenidas en este Plan para el Distrito. Por tanto, los proponentes y evaluadores de cualquier intervención con repercusiones sobre la calidad del espacio público

deben consultar y aplicar las Guías normativas con rigurosidad.

Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de San Juan

El desarrollo de este Plan deriva, entre otros, del análisis de las normativas y disposiciones vigentes contenidas en el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan (POT) aprobado y adoptado por la Junta de Planificación en el 2003. Al incorporar consideraciones de desarrollo económico y social en un marco de amplia y profunda participación comunitaria, y al examinar de forma más detallada las circunstancias, particularidades y características de las comunidades que conforman el Distrito, este Plan precisa determinaciones de política pública y acciones de reforma urbana, desarrollo económico y social, y protección de los recursos naturales discutidas en el POT.

Esto implica que existe compatibilidad entre las disposiciones vigentes del POT y las acciones propuestas en este Plan para el Distrito. Se entiende

que el POT no se modifica en sus aspectos generales, sino que se precisa en su aplicación al Distrito. Con la aprobación de este Plan para el Distrito y los procedimientos que la Junta de Planificación siga para su adopción, se atempera el POT a la realidad concreta del Distrito.

Planes Especiales Temáticos

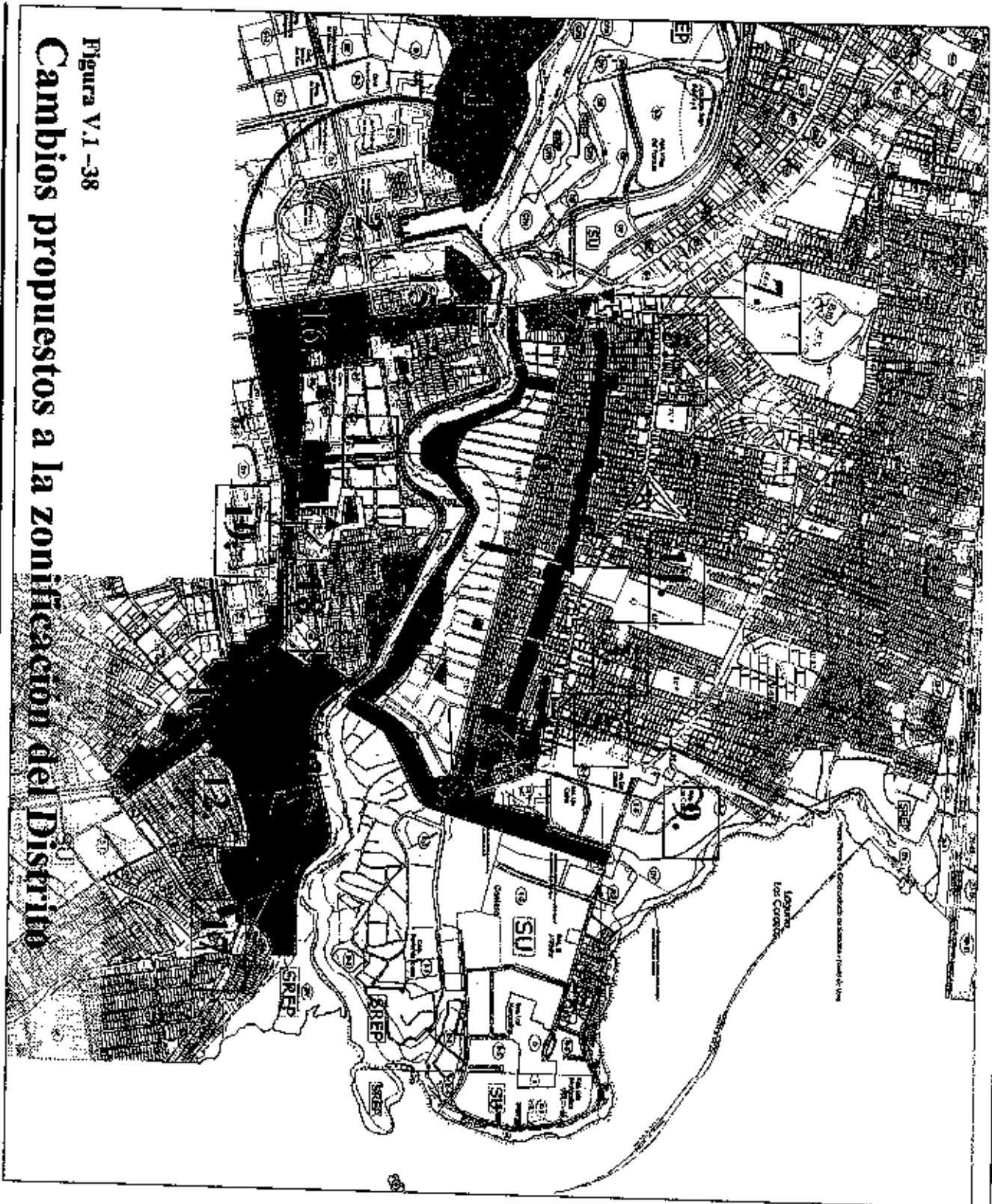
El Plan tiene el efecto de enmendar los siguientes planes especiales temáticos contenidos en el POT:

- Plan Especial Temático 2: Santurce
- Plan Especial Temático 4.4: Litoral Costero y Marino
- Ambito de Reordenamiento Especial 2.11: Estación Nuevo Centro de San Juan
- Ambito de Reordenamiento Especial 2.12: Estación Sagrado Corazón
- Reforma Interior de la Comunidad 13, 14 y 15 Barrio Obrero, Barrio Obrero Marina y Buena Vista Santurce
- Reforma Interior de la Comunidad 17: Parada 27

- Reforma Interior de la Comunidad 18: Las Monjas
- Reforma Interior de la Comunidad 19: Buena Vista Hao Rey
- Reforma Interior de la Comunidad 20: Israel-Bitumul

Reglamento

Este Plan utiliza las disposiciones reglamentarias vigentes del POT. No crea nuevos ni modifica los distritos de ordenación contenidos en el POT. El Plan si modifica la clasificación de suelos y la aplicación de los distritos de ordenación en el Distrito, para atenderlos al grado de precisión que requieren las estrategias y los proyectos de reforma urbana e infraestructura propuestos para el área. Esto implica modificaciones al "Mapa de calificación de suelo de San Juan, las cuales se discuten a continuación".

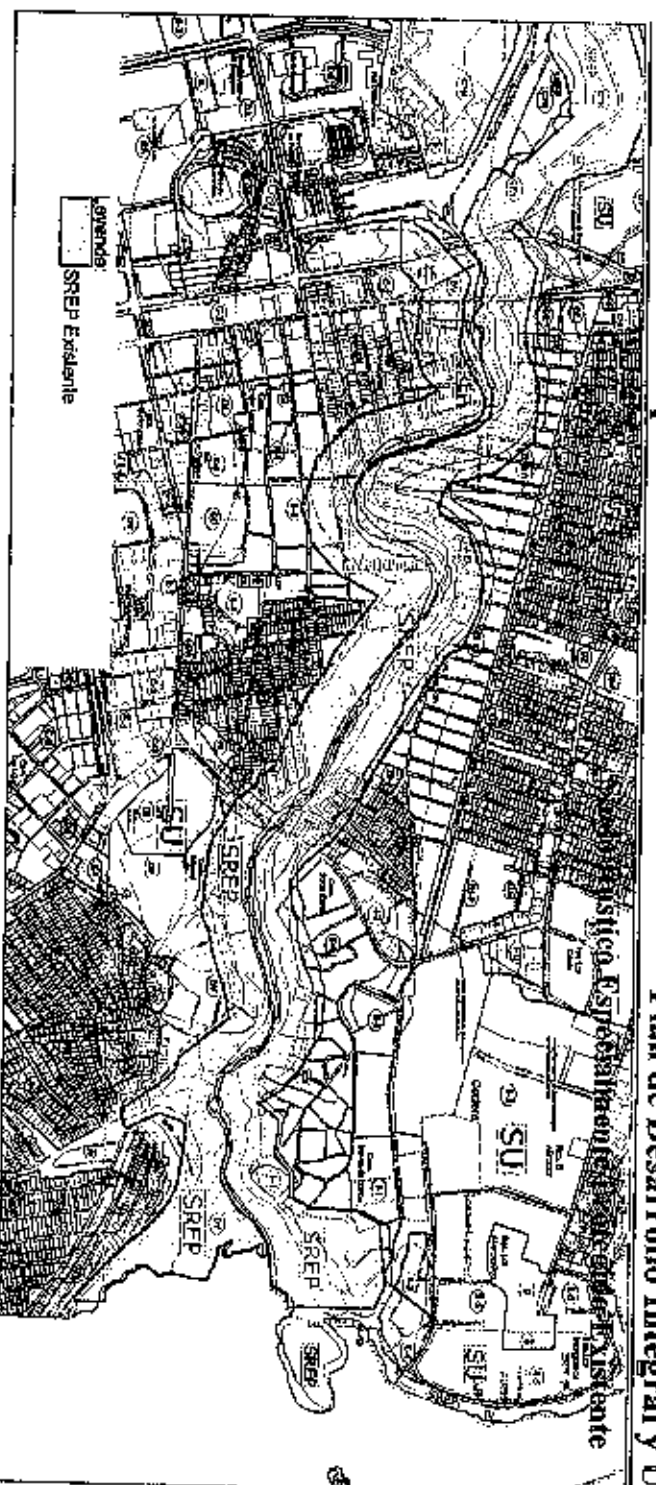


Zonas que presentan cambios

1. Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP)
2. Distrito Sobrepuerto Tren Urbano (TV)
3. Zona de uso residencial 1 (ZU-R1)
4. Zona de uso residencial 2 (ZU-R2)
5. Zona de uso de gobierno (ZU-P)
6. Zona de uso general 1 (ZU-G1)
7. Zona de uso general 2 (ZU-G2)
8. Zona de uso general 3 (ZU-G3)
9. Zona de uso industrial liviano (ZU-II)
10. Zona de espacios abiertos (ZU-EA)
11. Zona de intervención especial 5 (ZIE-5)
12. Distrito dotacional de equipamiento (DE)
13. Distrito residencial 4 (R-4)
14. Distrito residencial 5 (R-5)
15. Distrito comercial 2 (C-2)
16. Distrito comercial 3 (C-3)
17. Distrito dotacional de recreación y deportes (DD)
18. Distrito dotacional de plazas y áreas verdes (DV)
19. Distrito comercial liviano (CL)

Figura V.1 -38

Cambios propuestos a la zonificación del Distrito



Clasificación del suelo

En general, se mantiene la clasificación de suelo vigente para el Distrito según el POT. Se propone modificar la clasificación como Suelo Rústico Especial Protegido (SREP) de 40 metros a cada margen del cauce del Caño una vez dragado. Esta modificación responde al análisis de la aplicación de esta franja de conservación sobre el tejido urbano de las comunidades aledañas al Caño, considerando las necesidades de mitigación de humedales requeridas por el proyecto de dragado y canalización y por el objetivo de recuperación de la calidad de aguas y del hábitat asociado. La delimitación de la clasificación como SREP propuesta responde al reconocimiento de las particularidades físico-espaciales de las comunidades, logrando armonizar la relación eficiente entre el medio ambiente natural y el medio ambiente urbano. Los terrenos que quedan afectados por este cambio de clasificación y quedan fuera de la delimitación para SREP, se clasifican como Suelo Urbano.

Zona SREP (Suelo Rústico Especialmente Protegido)

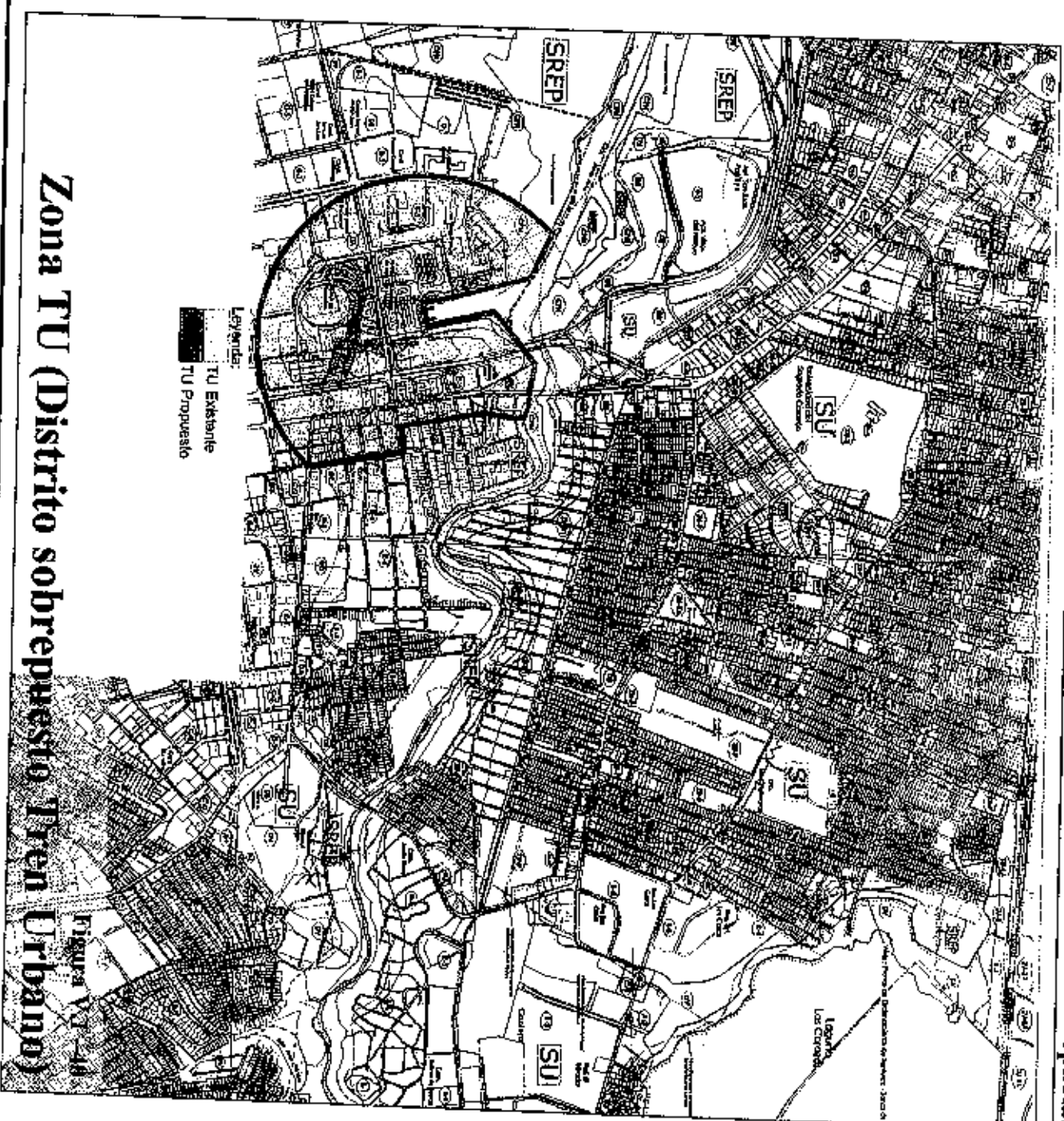
Calificación de suelos

La discusión a continuación explica los cambios propuestos a los planos de ordenación que se incluyen en el "Mapa de Calificación de Suelo del Municipio Autónomo de San Juan y el Reglamento de Zonificación Especial de Santurce". Los distritos de ordenación no mencionados no se modifican, por ser cónsonos con este Plan para el Distrito.

Distritos de ordenación sobrepuestos

Distrito Sobrepuesto Tren Urbano (TU)

Cónsono con la intención del POT, expresada en el ARE 2.11 y los RLC 13, 14, 17 y 18, de preservar el carácter de las comunidades Barrio Obrero, Barrio Obrero Marina, Parada 27 y Las Monjas, se modifica la delimitación del distrito sobrepuesto TU, para intensificar el uso del suelo. Todas las parcelas que tienen un frente hacia la avenida Ponce de León permanecen bajo la calificación de distrito de ordenación sobrepuesto TU. Estas parcelas actuarán como bordes, respondiendo al contexto regional



Zona TU (Distrito sobrepuesto Tren Urbano)

Figura VI-10

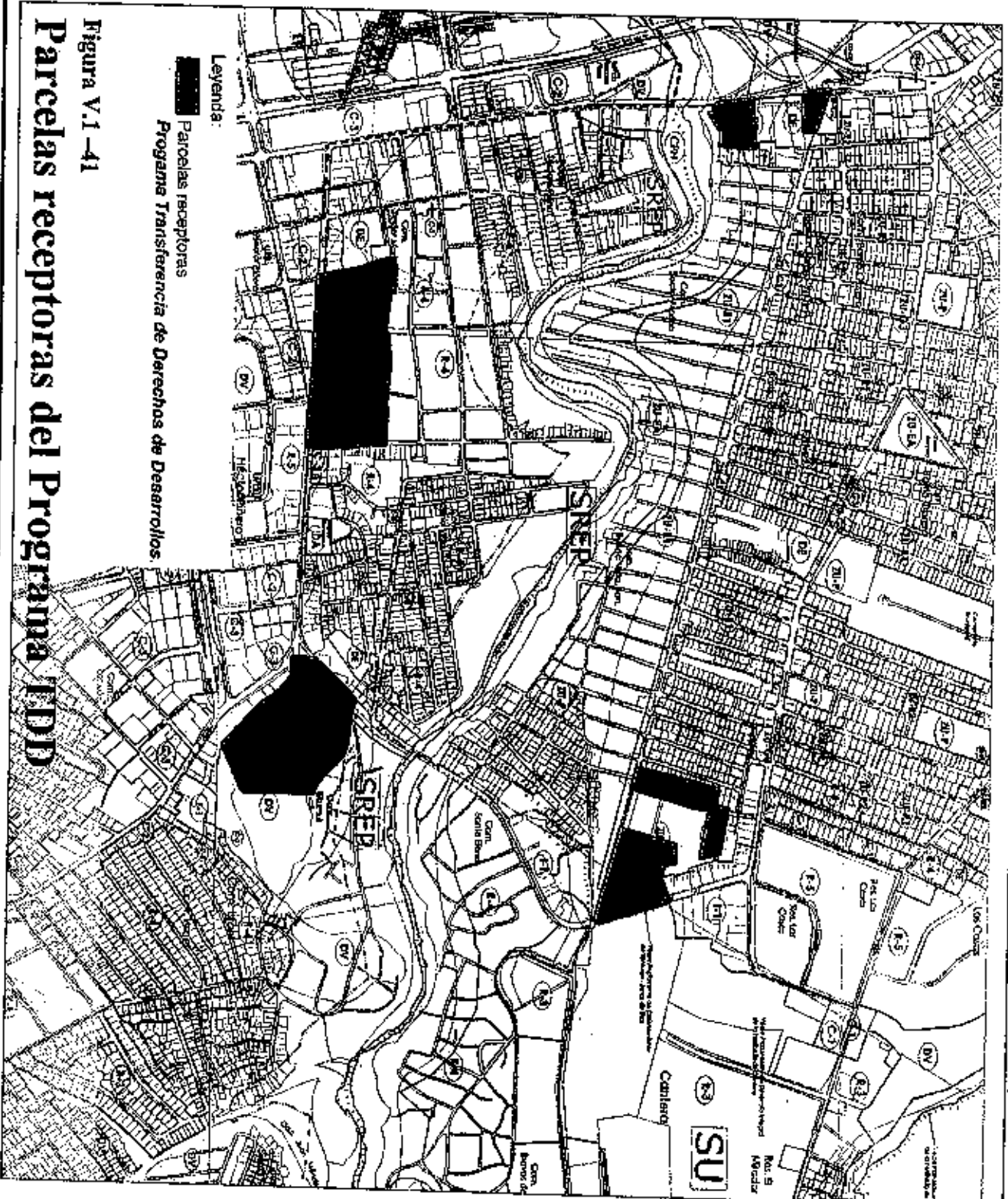


Figura V.1-41
Parcelas receptoras del Programa TDD

mediante edificios multipisos de uso mixto (comercio, oficinas y vivienda). Las manzanas al interior de las comunidades quedan excluidas de esta calificación. Este cambio hace viable la concreción de las políticas rectoras y a las estrategias expuestas en este Plan. Reconoce la alta densidad poblacional que actualmente hay en el Distrito y las limitaciones que presenta la condición de los suelos.

Districtos Sobrepuestos de Redesarrollo (RD-1 y RD-2)

La designación del Distrito de Planificación del Caño Martín Peña como uno especial por la Junta de Planificación se hizo en reconocimiento de las particularidades de la estructura urbana de las comunidades y las limitaciones que las condiciones ambientales imponen para la sana convivencia de los habitantes. La densidad poblacional del Distrito, por ejemplo, es de las más altas de San Juan, reconociéndose que las características y condiciones de los suelos no son competentes, desde el punto de vista técnico, para sostener actividad urbana de densidades mayores a las existentes.

El POT establece que el propósito de los distritos RD es propiciar la densificación y rehabilitación de cascos urbanos y áreas adyacentes que requieran intervención para hacer viables usos urbanos más intensos. Las condiciones y criterios que establece el POT en la sección 10.05 b del Reglamento no corresponden con las características y particularidades que exhibe el Distrito, ni con el medio ambiente urbano que se interesa propiciar con la implantación de este Plan. A base del diagnóstico y análisis detallado que se ha desarrollado, se concluye que la aplicación de los distritos sobrepuestos RD1 y RD2 constituye una limitación que no corresponde con las particularidades del Distrito, y además impide su desarrollo tal como es el objetivo de este Plan para el Distrito.

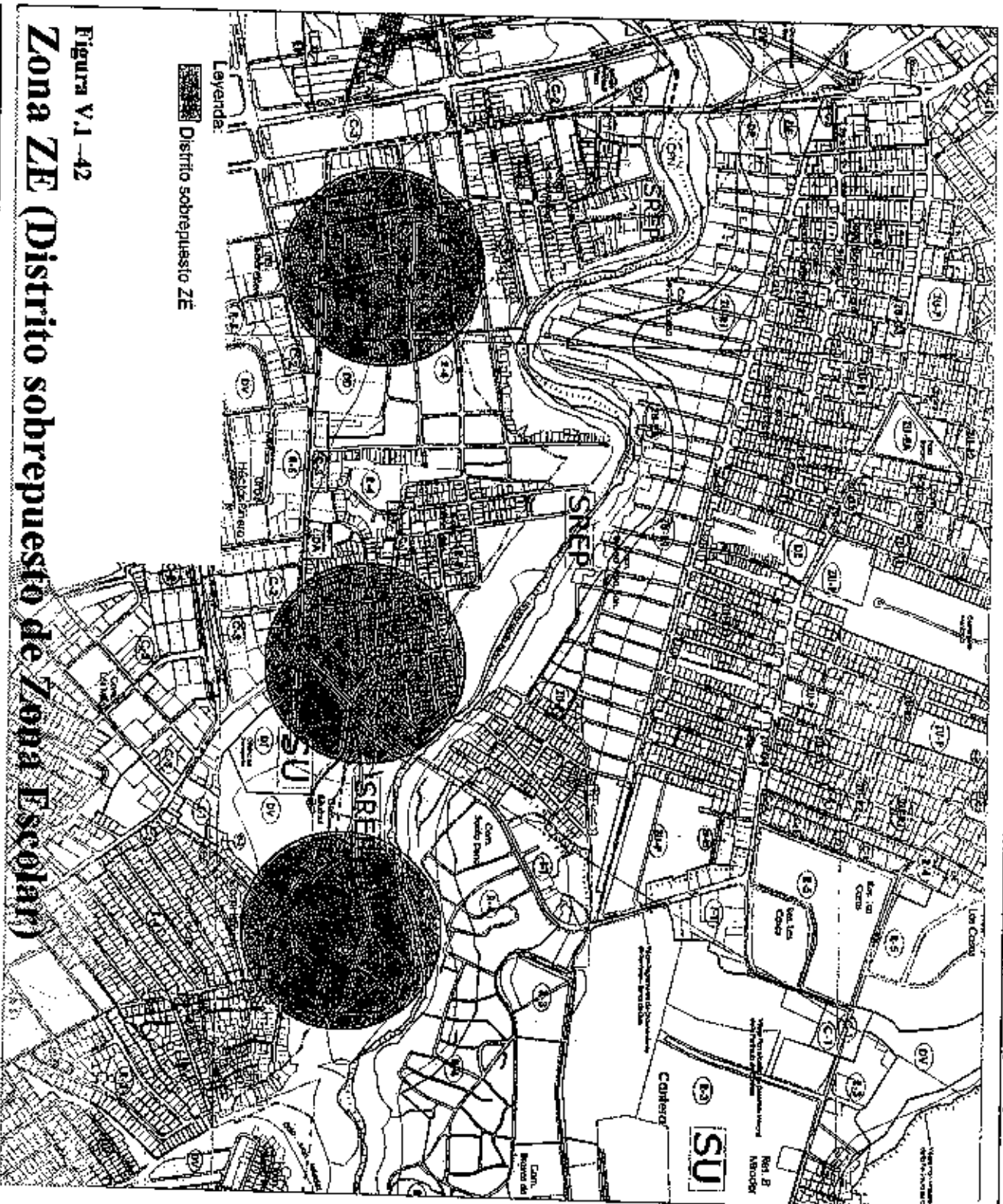
La aplicación estricta de un distrito sobrepuesto RD en el Distrito constituiría una limitación irrazonable y contraria a las aspiraciones de la comunidad, lo que evidentemente no es del interés público. Su efecto neto sería contrario al tipo de

medio ambiente urbano que la comunidad desea alcanzar para el Distrito. Las intervenciones que este Plan propone logran los objetivos que persigue el POT al describir el distrito sobrepuesto RD, a saber “recuperar la ciudad, su espacio público, lograr una mayor accesibilidad peatonal y vehicular complementaria a los sistemas de transporte público, y crear un ambiente urbano con vitalidad y dinamismo socioeconómico y la seguridad necesaria para sus habitantes”. Por tanto, este Plan del Distrito elimina la calificación como RD1 y RD2 existente.

No obstante lo anterior, la aplicación de la calificación que este Plan propone no limita o impide el que el sector pueda ser objeto de transferencias de derechos de desarrollo y del programa de bonificaciones y amenidades, cuando se justifique y éstas sean compatibles con los principios rectores que guían este Plan. Específicamente, la condición de parcela receptora bajo el Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo aplicará en los siguientes sectores del Distrito:

- Terrenos subutilizados adyacentes a las escuelas Albert Einstein y Haydee Rexach.
- Terrenos públicos que ocupa el actual parque de pelota de Las Mojas.
- Terrenos públicos ocupados actualmente por la Administración de Servicios Generales.
- Terrenos ocupados actualmente por el complejo de vivienda pública Las Gladiolas.
- Parcela ubicada en la avenida Ponce de León, entre las calles Nemesio Canales y Maestro Cordero.
- Terrenos al norte y al sur de la escuela Santiago Iglesias Pantín, en la avenida Ponce de León.

El programa de bonificaciones y amenidades aplicará en todo el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, sujeto a que las bonificaciones que se otorguen cumplan con las políticas rectoras de este Plan, y las “Guías normativas de reforma urbana”.



Distrito Sobrepuesto de Zona Escolar (ZE)

No se proponen enmiendas a la aplicabilidad de este distrito sobrepuesto en el Distrito. Se establece la salvedad de que aún no se han designado las zonas escolares, por lo que aplica la definición de la extensión de zonas escolares contenido en el Reglamento del POT.

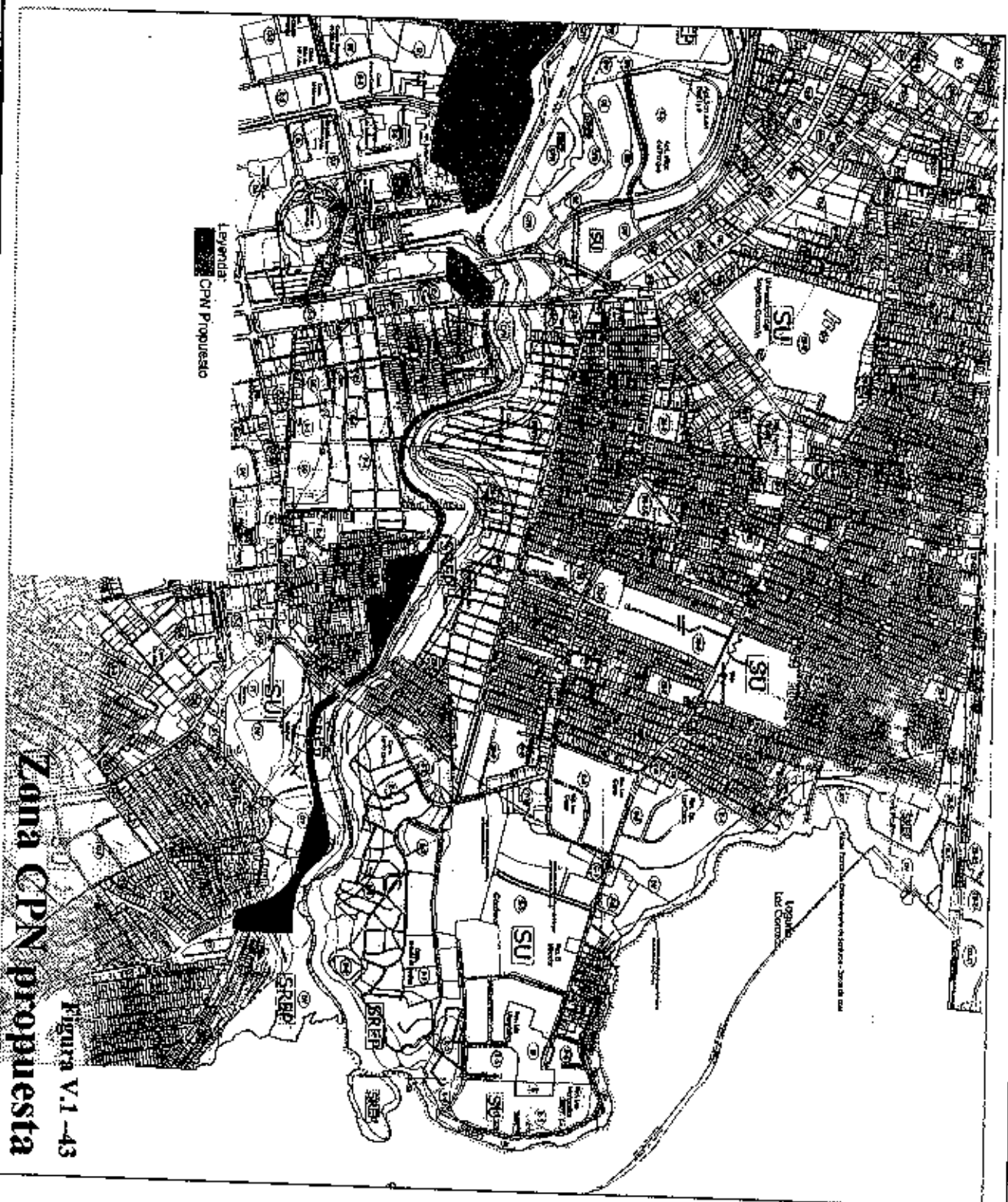
Figura V.1-42

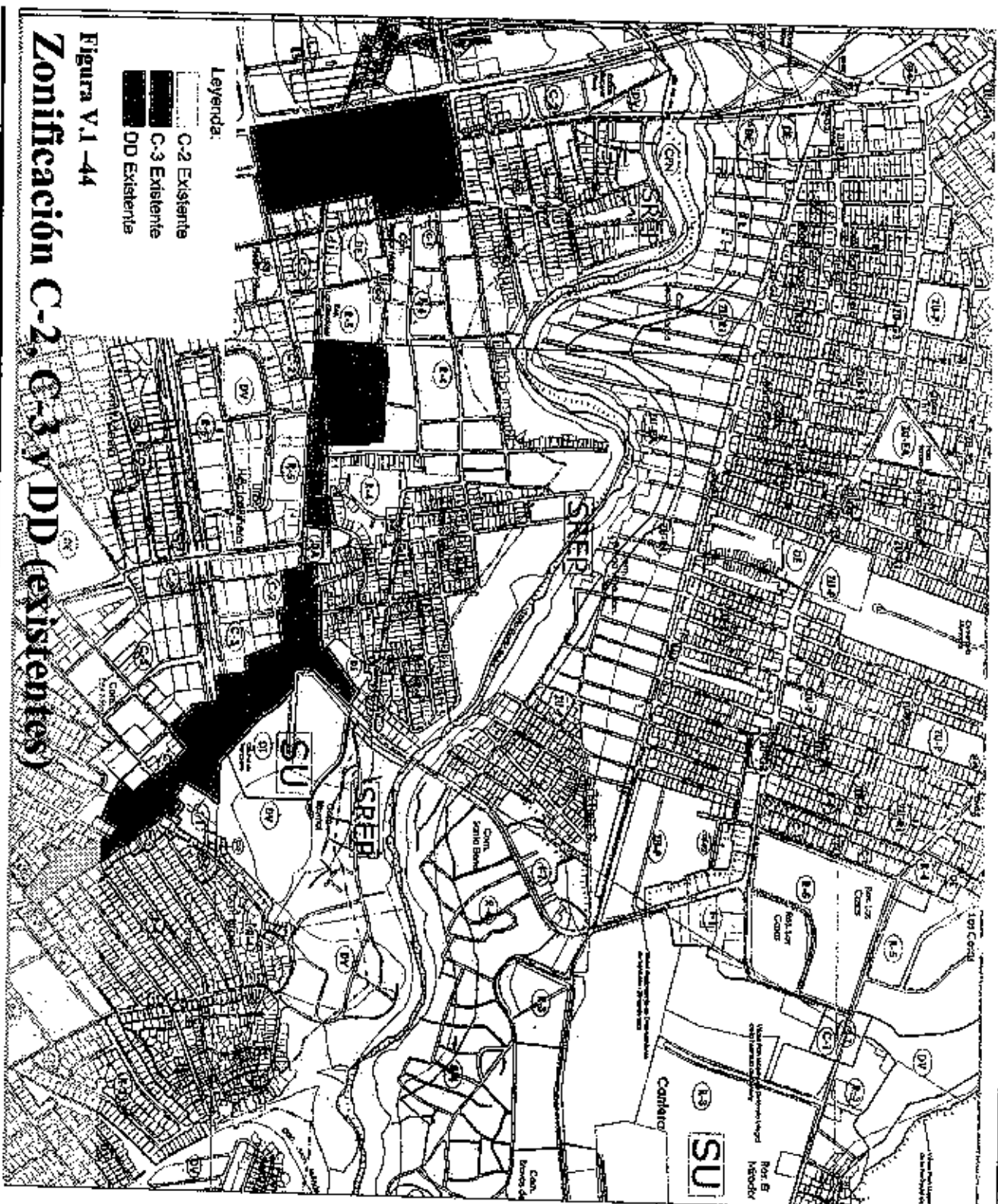
Zona ZE (Distrito sobrepuesto de Zona Escolar)

Distritos de ordenación de aplicación general

Conservación del Patrimonio Natural (CPN)

Este Plan para el Distrito modifica la calificación de suelos CPN aplicada a al Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP), para ajustarla a la nueva delimitación del SREP.





Distritos de ordenación subyacentes

Distritos comerciales:

Para propósitos de este Plan, todas las calificaciones de distritos comerciales tienen que acompañar el uso comercial permitido, con usos de vivienda. Es decir, con esta disposición sólo se aceptarán usos mixtos en los distritos calificados como comercial, en todas sus acepciones.

Distrito comercial central intermedio (C-2)

Se modifica la zonificación vigente C-2 en la avenida Quisqueya y al este de la avenida Ponce de León, calificando esos terrenos como C-3, para permitir la tipología de edificación que se persigue. Como vía de importancia regional, la actividad comercial de la avenida Ponce de León debe ir más allá que suplir las necesidades de varios vecindarios, como establece el distrito de ordenación C-2.

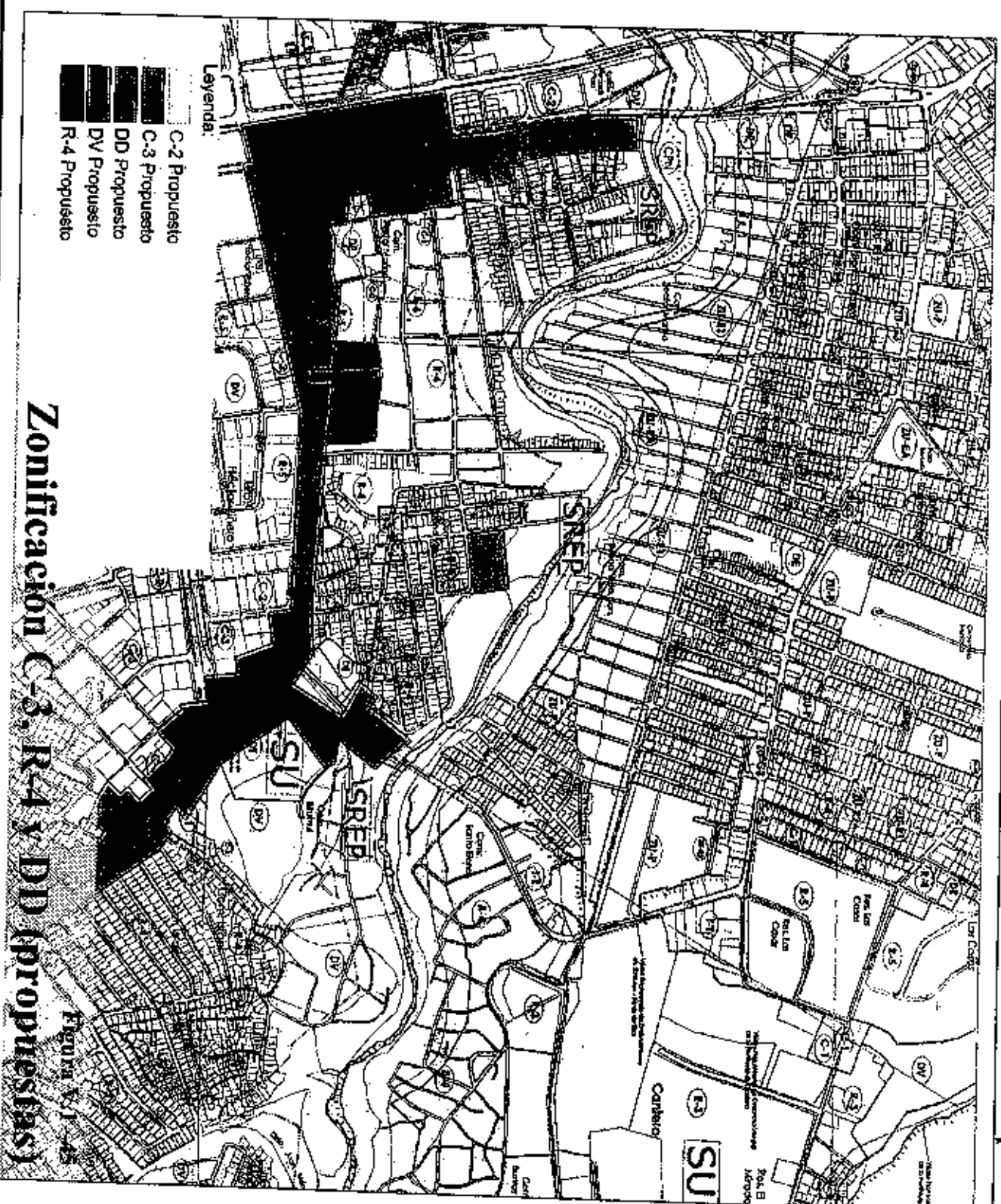
Distrito comercial central (C-3)

Se califican como C-3 los terrenos del lado este de la avenida Ponce de León y de la avenida Quisqueya que actualmente están zonificados como C-

2. En la avenida Quisquaya, se incluye la parte frontal de las parcelas donde ubican el residencial público Las Gladiolas y el parque de pelota de Las Monjas.

Las calles Venecia y Uruguay tienen el efecto de establecer un límite a la zona C-3, de manera que los usos residenciales preexistentes en Las Monjas y Parada 27 no sean desplazados. Es de vital importancia que las edificaciones a lo largo de la avenida Ponce de León sigan los parámetros de edificabilidad establecidos por las Gulas normativas de reforma urbana, de manera que haya una transición adecuada entre ambas zonas de ordenación.

El distrito sw ordenación C-3 se utiliza a lo largo de la avenida Barbosa, modificando la zonificación vigente C-1, DT y C-2. Esta acción reconoce el potencial de redesarrollo de esta vía y su papel como avenida de importancia regional, y sienta las bases para tipologías de edificación más homogéneas.



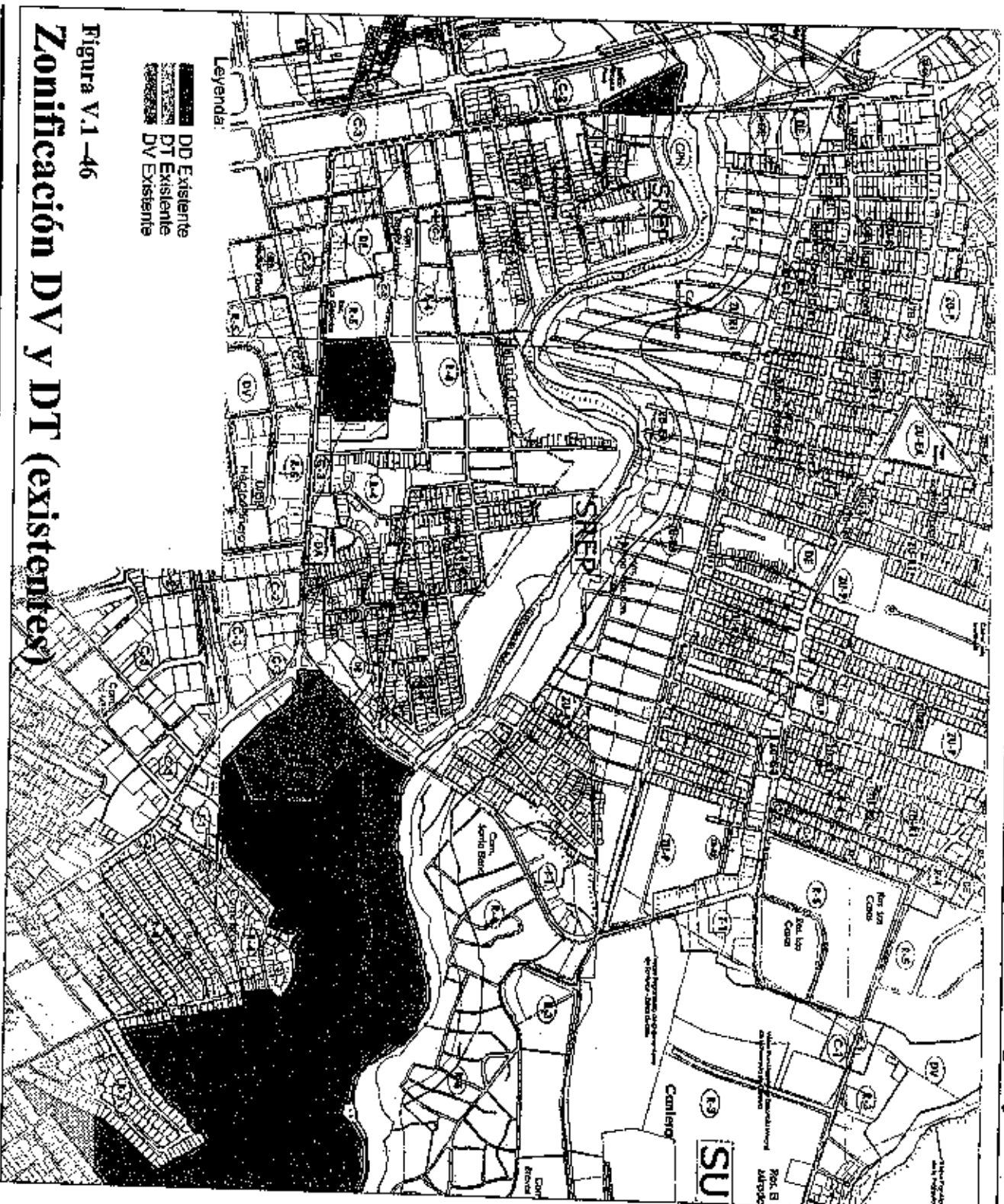


Figura V.1-46

Zonificación DV y DT (existentes)

Distrito Comercial Liviano (CL)

Se introduce el distrito de ordenación CL para calificar las parcelas actualmente zonificadas como R-4 que ubican alrededor de las plazas propuestas, de manera que se permitan usos comerciales selectos y armónicos con el uso residencial. El POT describe este distrito de ordenación como aplicable a "áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas comerciales cuya operación resulta de baja intensidad y tolerable para el vecindario". Este distrito de ordenación permite una altura de dos plantas, con patio frontal de 3m y sin patios laterales. Los nuevos solares que se creen bajo este distrito de ordenación deberán tener un área mínima de 400m². Para ser consecuentes con las "Guías normativas de reforma urbana", las estructuras que se desarrollen bajo esta zonificación no deberán tener patio frontal.

Distrito dotacional de recreación y deportes (DD)

Para hacer viable el desarrollo de los terrenos que ocupa el parque de pelota y la cancha de baloncesto de Las Morjas, se modifica la zonificación

el Paraíso, R-4 para el resto de las zonas residenciales, DE para la parcela donde ubica la escuela Juanita García Peraza y DD para el parque de pelota existente. Las parcelas donde este Plan para el Distrito propone desarrollar plazas se califican como DV. Estas parcelas actualmente son zonas R-4, DD y DE. <i>Distrito dotacional de transportación (DT)</i> El solar donde ubica la Administración de Servicios Generales, actualmente calificado como DT, se rezonifica para permitir su redesarrollo y proveer vivienda de reemplazo a las familias afectadas por procesos de realojo. La parte de la parcela hacia la avenida Barbosa se califica como C-3 y el resto se califica como R-5. Reglamento de Zonificación Especial de Santurce Este Plan Especial provee un marco conceptual y estrategias de planificación integradas que tienen el efecto de orientar la implantación del REZS sobre el territorio del Distrito. El Plan Especial aplica y profundiza los objetivos de planificación adoptados	mediante la Ley Especial de Rehabilitación de Santurce, de 16 años de vigencia. Este Plan para el Distrito no modifica de forma alguna las disposiciones contenidas en el RZES. Con la aprobación de este Plan para el Distrito y los procedimientos que la Junta de Planificación siga para su adopción, se modifican los planos de ordenación, para que se conviertan en instrumentos efectivos de implantación de las políticas y estrategias contenidas en este documento. Comunidades al norte del Caño Martín Peña <i>Zona de uso residencial 1 (ZU-R1)</i> Se modifica la zonificación vigente de ZU-EA a ZU-R1 en el suelo cuya clasificación este Plan cambia de Suelo Rústico Especialmente Protegido a Suelo Urbano. Se cambia la zonificación vigente de ZU-P a ZU-R1 los terrenos asociados a la escuela Albert Einstein, con excepción de la franja que colinda con la avenida Rexach. También, la porción este de la parcela al sur de la escuela Juanita García Peraza se califica como ZU-R1, en sustitución al distrito DE.	<i>Zona de uso residencial 2 (ZU-R2)</i> Se extiende la zonificación ZU-R2 vigente a ambos lados de la avenida A en Barrio Obrero Oeste, calificando de esa forma las parcelas en Barrio Obrero San Ciprián cuyos límites de propiedad se definan por la extensión de la avenida A. Esto permite la presencia de usos comerciales selectos no reñidos con el uso residencial a lo largo de esta vía. La zonificación ZU-R2 se extiende igualmente hacia el oeste, coincidiendo con el borde de la nueva delimitación del Distrito Sobrepuesto TU. <i>Zona de uso residencial 4 (ZU-R4)</i> Se cambia la zonificación ZU-R4, designada al oeste de la avenida Barbosa, por zona ZU-G3. <i>Zona de uso general 1 (ZU-G1)</i> Puesto que la avenida Rexach conectará próximamente con la Ponce de León y con la estación Intermodal de la Alternativa de Transporte Integrado (ATI), se producirán cambios en el carácter de la vía. Además, el ensanche propuesto para la mitad este de la avenida Rexach requiere modificaciones a la
---	---	--

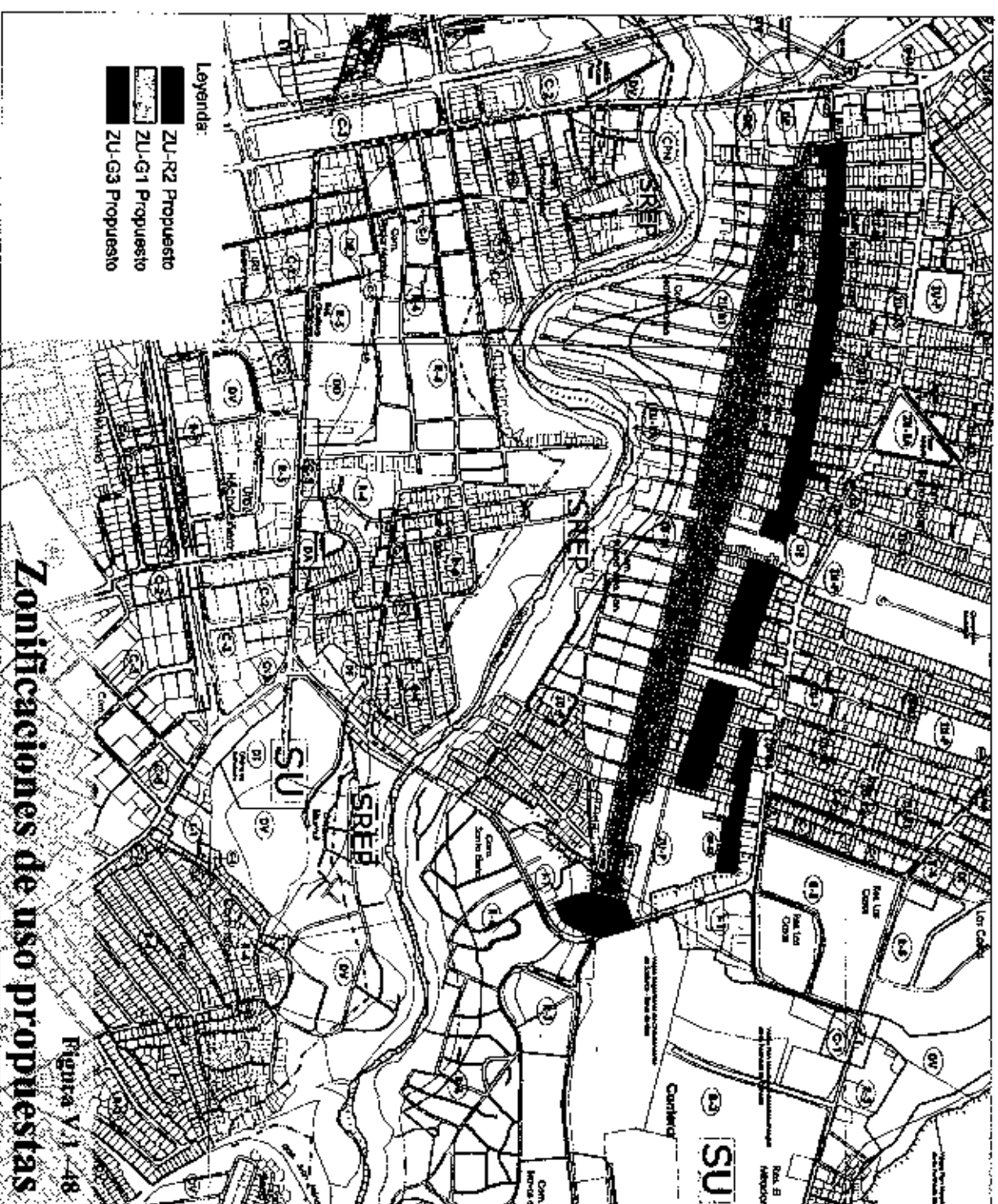
zonificación vigente. En ambos casos, se extiende la zonificación ZU-G1 para permitir su aplicación a lo largo de toda la avenida Rexach. Esto implica además el cambio de la zonificación vigente ZU-P a ZU-G1 de los terrenos asociados a la escuela Albert Einstein que que colindan con la avenida Rexach.

Zona de uso general 2 (ZU-G2)

La parcela al norte de la escuela Santiago Iglesias Pantín, en la avenida Ponce de León, y la porción de la parcela al sur de esta escuela con frente hacia la Ponce de León se califican como ZU-G2, en sustitución a la zonificación vigente DE.

Zona de uso general 3 (ZU-G3)

Se modifica la zonificación vigente de ZU-11 y ZU-R4 a ZU-G3 en el segmento de la avenida Barbosa al sur de la avenida Rexach. Las manzanas que colindan con la avenida Barbosa realineada y actualmente zonificadas como ZU-R1, se rezonifican como ZU-G3.



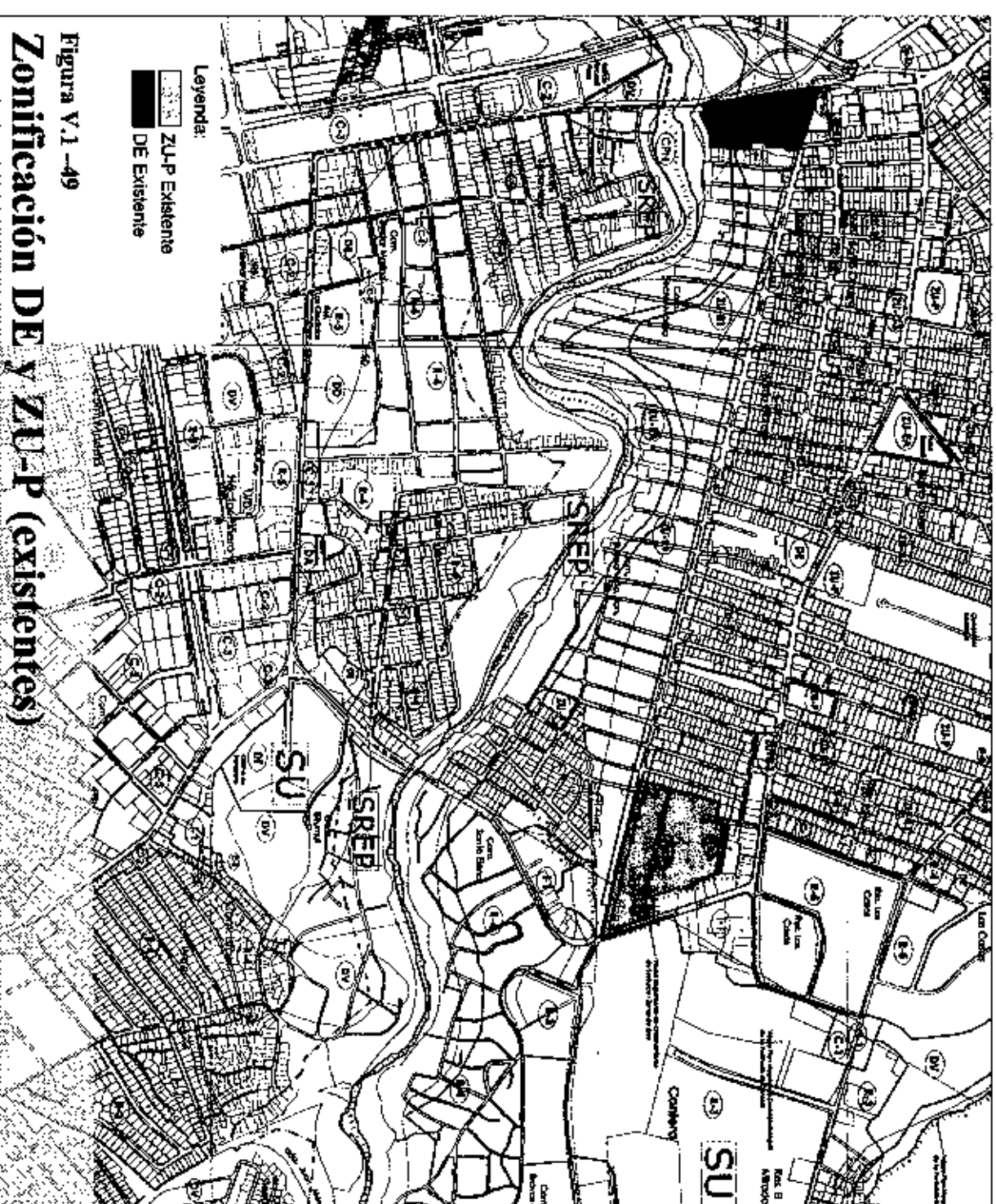


Figura V.1-49

Zonificación DE y ZU-P (existentes)

Distrito dotacional de equipamiento (DE)

Estos distritos identifican los equipamientos; aquellos terrenos de uso público. Se cambia de DE a ZU-G2 la parcela al norte de la escuela Santiago Iglesias Pantín y la proción de la parcela al sur de esta escuela que colinda con la avenida Ponce de León. Además, para ser consecuente con los distritos de ordenación del Reglamento de Zonificación Especial de Santurce, se modifica la calificación DE de los terrenos de uso público, a ZU-P.

Zona de Uso de Gobierno (ZU-P)

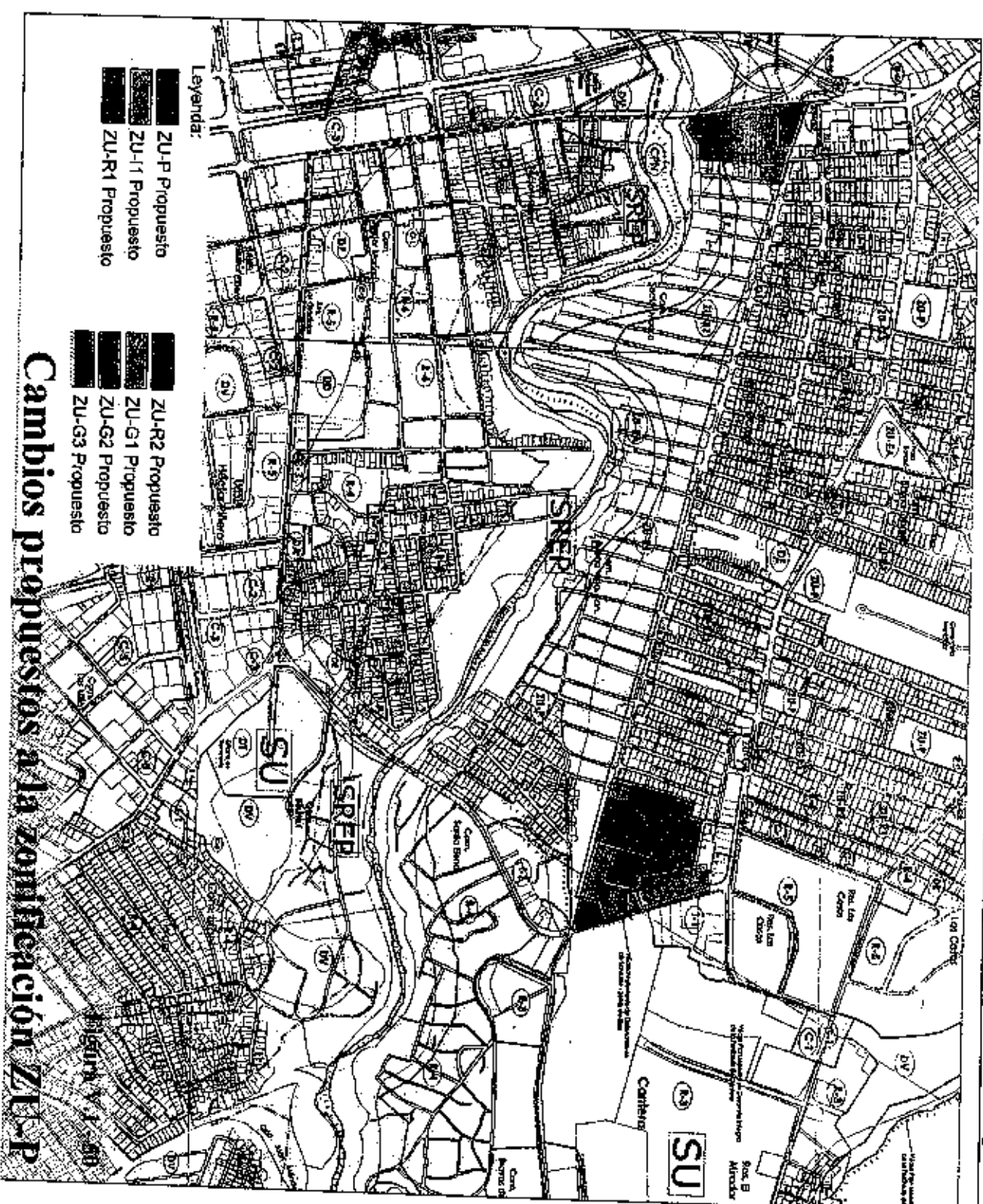
Entre otros, los terrenos donde se ubica la escuela Albert Einstein en la comunidad Barrio Obrero San Ciprián, están clasificados de esta manera. La misma establece la ocupación de los terrenos por edificios de servicios gubernamentales. Entendemos que dichos terrenos están subutilizados, por lo cual el Plan propone una nueva parcelación para lograr definir la propiedad útil de la escuela, a la vez de establecer un nuevo trazado de calles y lotes para el desarrollo de estructuras de vivienda de realojo en el

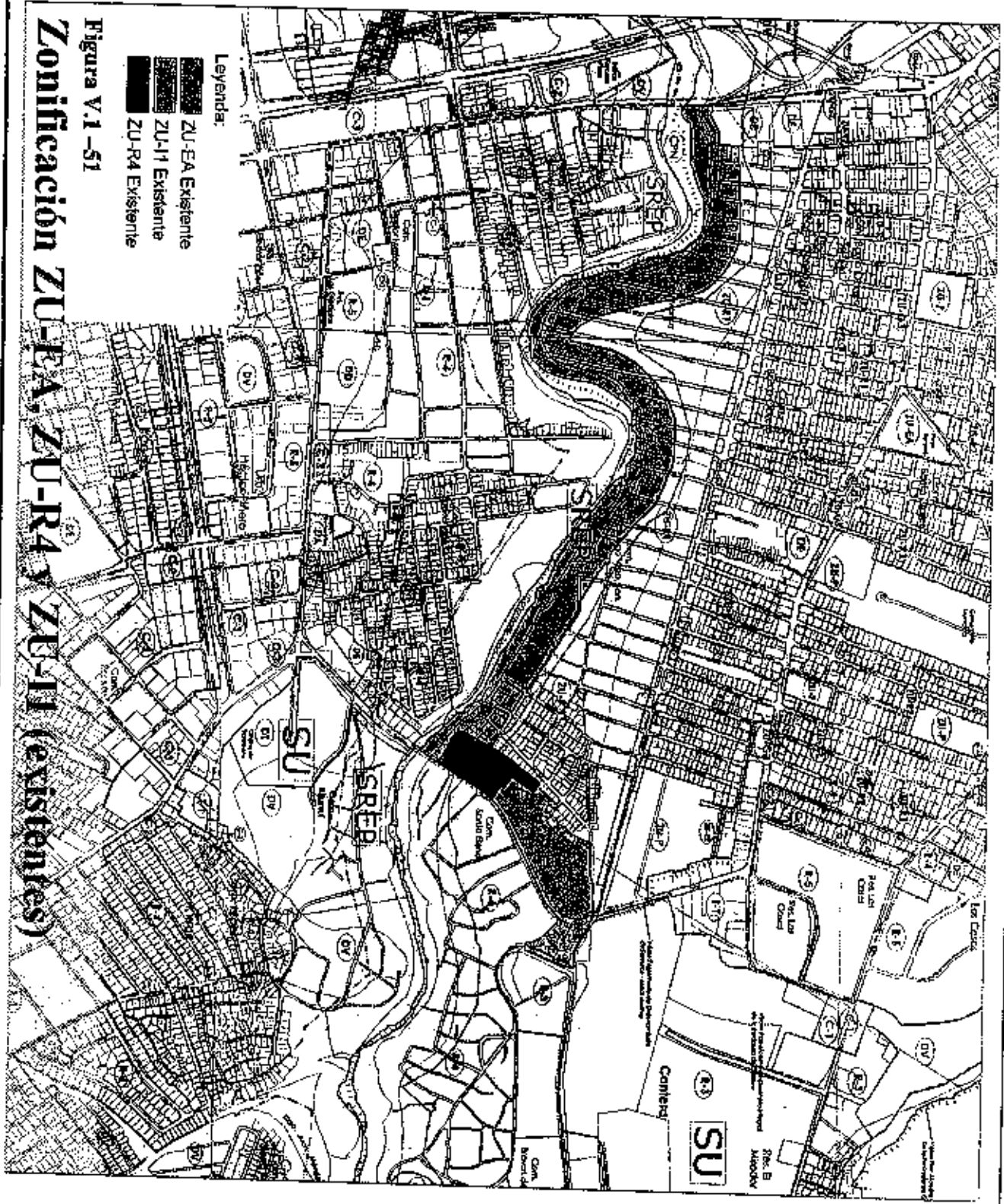
interior de la comunidad bajo las zonas ZU-R1 y ZU-R2, y de estructuras de uso mixto (residencial y comercial) a lo largo de la avenida Rexach bajo ZU-G1 y a lo largo de la avenida Barbosa bajo ZU-G3.

Todos los terrenos donde ubiquen dotaciones públicas tales como escuelas y estaciones de bombas, se califican como ZU-P. Esto modifica la calificación DE utilizada para las escuelas Santiago Iglesias Pantón y Manuel Boada, y para el terreno donde se ubicará la estación de bombas Ponce de León, en Barrio Obrero Marina.

ZU-EA (Zona de espacios abiertos)

Este Plan califica el suelo donde se propone ubicar plazas y áreas recreativas como ZU-EA. Este distrito de ordenación se utiliza para "espacios principalmente abiertos dedicados, o que puedan dedicarse, a actividades de esparcimiento, reposo y cultura". En la mayoría de los casos, esto implica un cambio de zonificación de ZU-R1 a ZU-EA. En el caso particular de Barrio Obrero, se cambia la zonificación de ZU-R2 a ZU-EA.





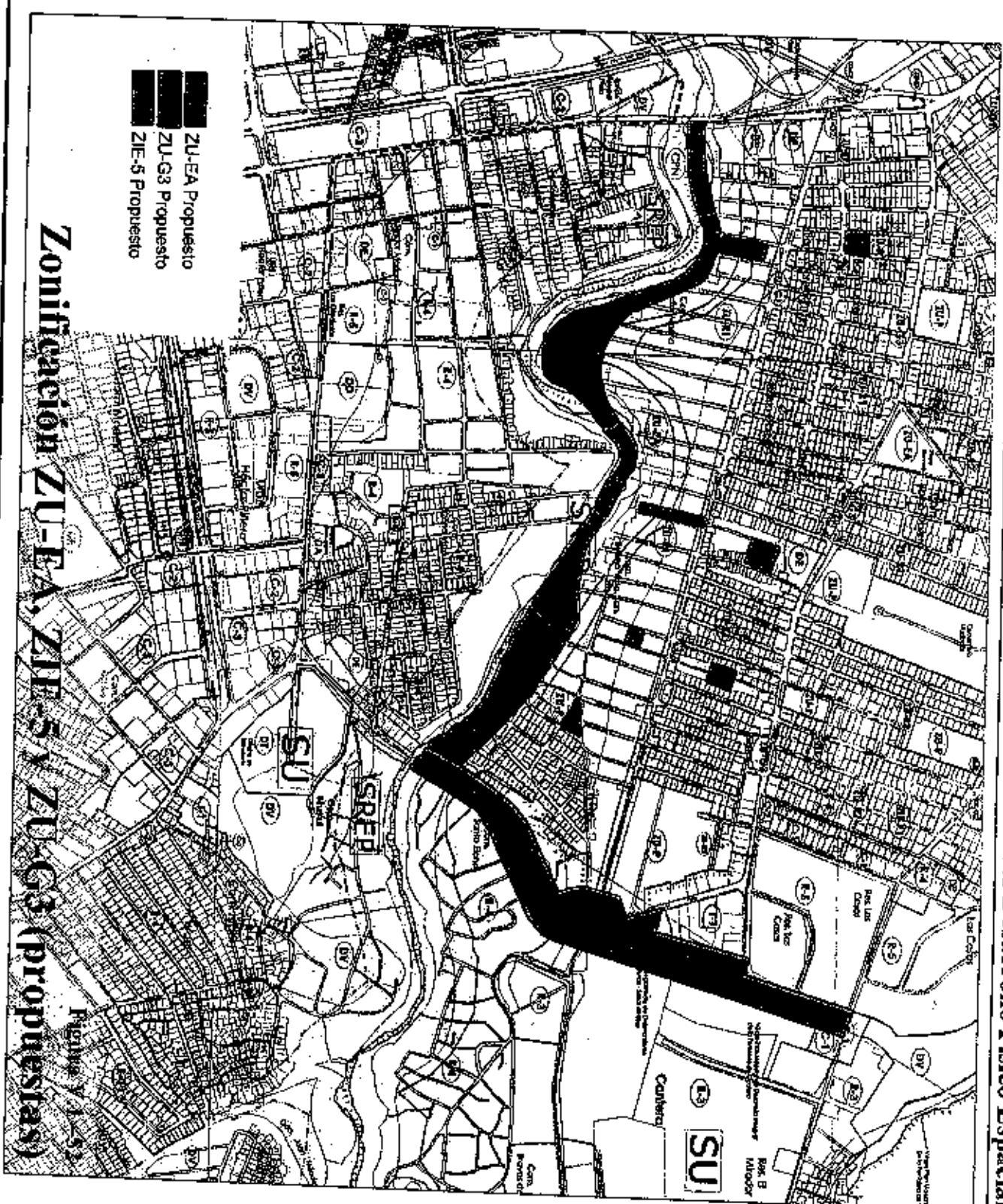
El Plan modifica además la calificación de suelos vigente como ZU-EA aplicada al Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP). Se limita la aplicación del distrito de ordenación ZU-EA a los espacios donde ubicarán las plazas de agua.

Zona de uso industrial 1 (ZU-11)

Según la reglamentación vigente, en esta zona están establecidas o pueden establecerse industrias livianas, con la salvedad de que el diseño, construcción y operación de las industrias protegerá "la salud, la seguridad y el bienestar de los residentes aledaños al sector". Una parte sustancial de los negocios que operan en la porción de la avenida Barbosa con esta calificación, actualmente no responden al uso industrial liviano, sino comercial. Los negocios que ubican en el lado oeste de la avenida Barbosa y al sur de la avenida Rexach están siendo realojados por la Autoridad de Carreteras y Transportación como parte de las obras proyectadas para la zona, entre las que se incluye la extensión y realineación de la avenida Barbosa hasta la avenida

Eduardo Conde, y el reemplazo del puente de la avenida Barbosa sobre el Caño Martín Peña. Esto implica que hay una necesidad de replantear la zonificación del área, respondiendo a las estrategias definidas por este Plan.

Este Plan para el Distrito propone el desarrollo de uso mixto a ambos lados de esta vía. Se modifica la zonificación vigente de ZU-I1 a ZU-G3, la cual responde al carácter regional de la avenida Barbosa. El segmento de la avenida Barbosa existente, al norte de la avenida Rexach, permanece como ZU-I1, con el efecto de contener la zona industrial urbana.



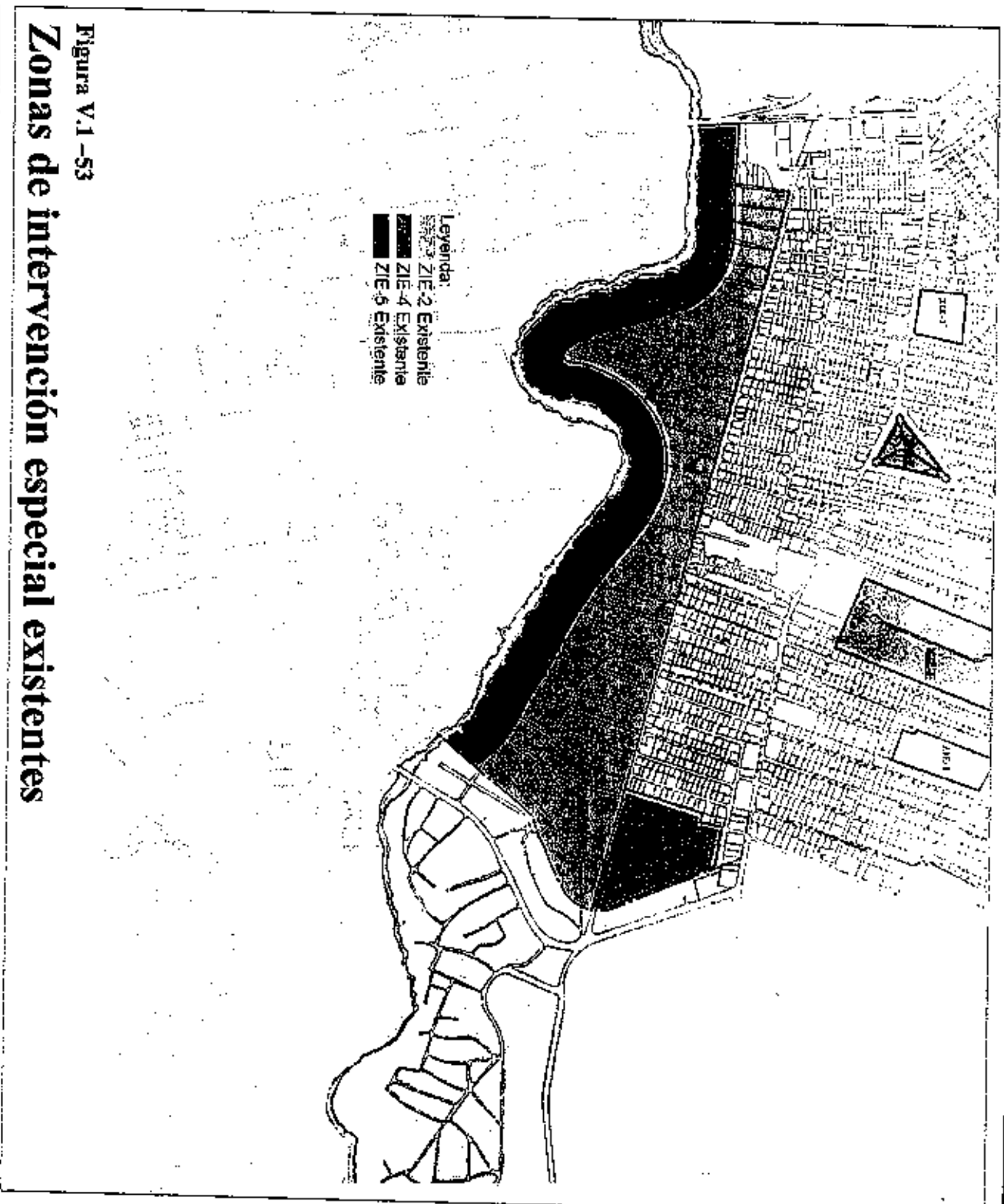


Figura V.1-53

Zonas de intervención especial existentes

Zona de Mejoras y Reestructuración del Tejido Urbano (ZIE-2)

Con la adopción de este Plan, se elimina la calificación de suelos ZIE-2 de las comunidades al norte del Caño. Las propuestas contenidas en este Plan cumplen con los requerimientos que establece el Reglamento de Zonificación Especial de Santurce en el capítulo sobre Disposiciones Generales sobre Urbanizaciones o Reurbanizaciones de Áreas Extensas.

Zona de Contraste con el Entorno (ZIE-4)

Con la adopción de este Plan, se elimina la calificación de suelos ZIE-4 en la parcela donde ubican las escuelas Albert Einstein y Haydée Rexach.

Zonas Públicas de Áreas Abiertas (ZIE-5)

Se modifica la calificación vigente como ZU-EA aplicada al SREP. Salvo donde ubicarán las plazas de agua, el suelo clasificado por este Plan como SREP se califica como ZIE-5. El Reglamento de Zonificación Especial de Santurce adoptado por el POT define este distrito de ordenación como zonas

que "delimitan públicas abiertas a lo largo del Caño Martín Peña, la Laguna San José y Los Corozos, y la Bahía de San Juan. Estas zonas forman parte del paisaje verde de la ciudad, y su desarrollo potencial debe armonizar con esta condición". Para los márgenes del Caño Martín Peña, establece que la franja de conservación debe permanecer libre de estructuras.

Zonas de edificabilidad

Este Plan para el Distrito no ajusta de forma alguna el Plano de Ordenación que ilustra las zonas de edificabilidad.

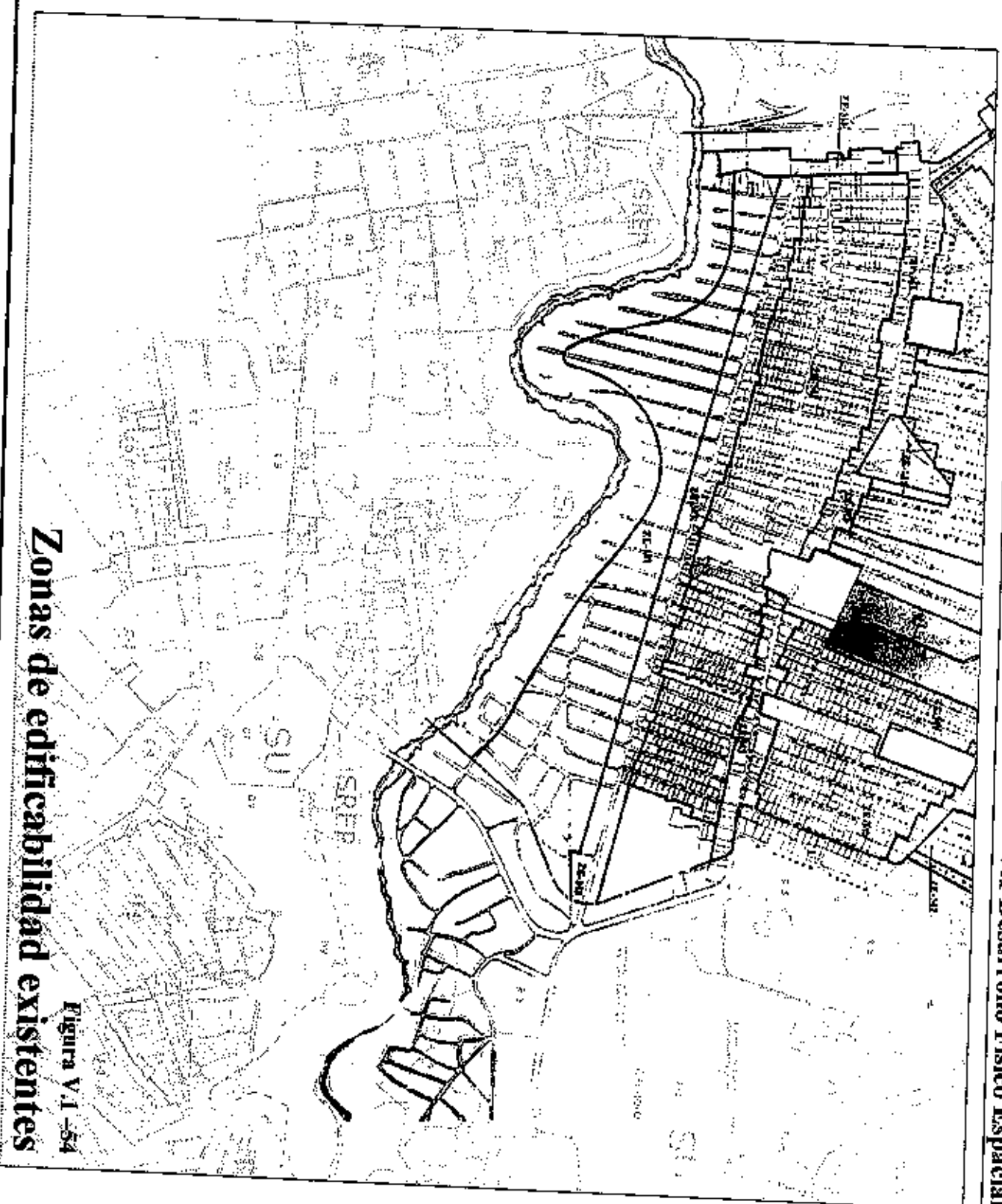
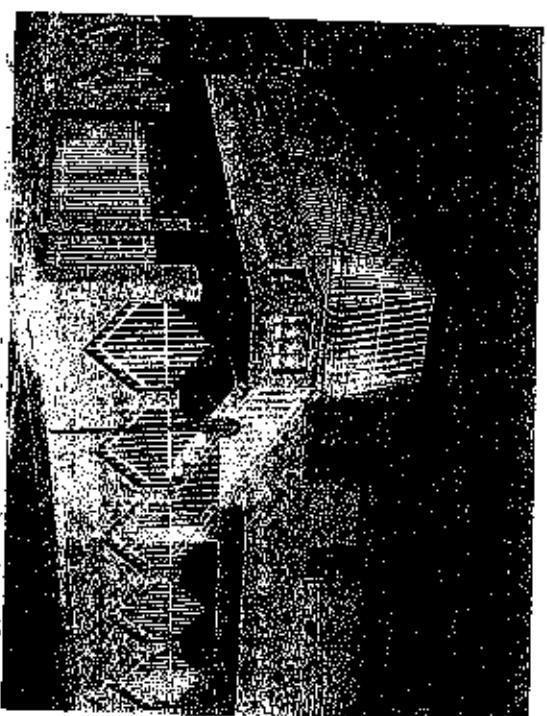


Figura V.1-54

Zonas de edificabilidad existentes



V.2 DESARROLLO DE VIVIENDA

V.2 DESARROLLO DE VIVIENDA

Este capítulo presenta una guía de intervención fundamentada en las políticas rectoras ya discutidas, para que los residentes del Distrito puedan lograr tener acceso a una vivienda decente, sana y segura dentro de su alcance económico, con servicios de apoyo y convivencia. La estrategia de vivienda responde a las preferencias y necesidades de los residentes del Distrito, en la medida que las limitaciones identificadas en el diagnóstico lo permiten.

La discusión se desarrolla alrededor de cinco temas principales, a saber, (a) la estrategia para proveer vivienda de reemplazo a las familias que deban ser realojadas para dar paso al dragado y canalización del Caño Martín Peña y a los proyectos de infraestructura y reforma urbana; (b) la estrategia para el desarrollo de nuevas unidades de vivienda en el Distrito; (c) los mecanismos para la financiación del desarrollo de nuevas viviendas y la rehabilitación de las existentes; (d) la estrategia para rehabilitar la vivienda existente en sitio; y, (e) los mecanismos para

potenciar la participación comunitaria en el desarrollo y rehabilitación de la vivienda.

A. EL PROCESO DE REALOJO Y LA VIVIENDA DE REEMPLAZO

En esta sección se discute la estrategia sobre el proceso de realojo y la vivienda de reemplazo, se presentan sus objetivos fundamentados en las metas y políticas rectoras, y se presentan los programas y acciones relacionadas que deben llevarse a cabo en los próximos 15 años.

La estrategia de realojo constituye uno de los elementos de mayor importancia de este Plan Especial. Según se establece en el Capítulo III, aproximadamente 2,328 unidades de vivienda serán impactadas por las obras relacionadas al dragado y canalización del Caño, la infraestructura vital y las mejoras mínimas requeridas para atender otros problemas de repercusión sobre el espacio físico. Es de esperarse que el tema de realojo y las alternativas de vivienda de reemplazo sea de vital importancia para los actuales residentes del Distrito.

Según se detalla en el Capítulo IV, este Plan del Distrito persigue proveer alternativas de vivienda de reemplazo ubicadas dentro del Distrito o en áreas colindantes, para aquellas familias e individuos afectados por el proceso de realojo que interesen permanecer en el Distrito de Planificación Especial. Ninguna familia o individuo será realojado hasta que esté disponible su nueva vivienda o vivienda de reemplazo, ya sea en el Distrito o fuera del mismo.

Todas las familias/hogares a ser realojados, que tengan residencia *bonafide* en el Distrito, serán elegibles a los beneficios del Programa de Realojo que aquí se discute, independientemente de su sexo, edad, origen étnico y religión. Sólo deben poseer edad legal y ser residentes legales de los Estados Unidos para poder recibir los beneficios de los programas del sector público, tanto federal como estatal.

Este Plan del Distrito incorpora el concepto de prioridad en los casos de realojo. Respetando las preferencias y necesidades, es posible establecer un sistema de prioridades que dicte el orden en que se llevará a cabo el realojo. Se propone dar prioridad a

las personas que estén más cerca físicamente de lo que causa el desplazamiento, y las personas más afectadas por la situación que provoca el realojo¹. Es decir, las personas que deben ser realojadas como consecuencia del dragado y canalización del Caño Martín Peña, y las obras de infraestructura y vivienda asociadas, tendrían prioridad en el proceso de realojo.

El concepto de prioridad también puede aplicarse a los residentes-inquilinos al comprar o alquilar una vivienda, según sea su preferencia y capacidad económica. Los inquilinos del Distrito tendrían prioridad sobre los inquilinos que viven fuera del Distrito para alquilar un apartamento o vivienda. Hay muchos inquilinos (casi la mitad de las viviendas ocupadas) en el Distrito de Planificación Especial y algunos tienen muchos años como arrendatarios.

MARCO LEGAL

¹Esta propuesta recoge las recomendaciones hechas por los participantes de los grupos consultivos y el Comité Titán de Vivienda.

El proceso de adquisición y realojo se enmarca dentro de un sistema de leyes y reglamentos federales y de Puerto Rico, y debe responder siempre al derecho fundamental que tienen los ciudadanos a ser recompensados de forma justa por la adquisición de su propiedad, sean dueños residentes u ocupantes, o dueños que residen en otro lugar. La quinta enmienda de la Constitución de los Estados Unidos expresa que la propiedad privada no "será tomada para el uso público" sin una "justa compensación". La enmienda catorce, por otro lado, proporciona la protección comparable contra el abuso realizado por agencias gubernamentales del Estado.

Tanto las leyes federales como las leyes de Puerto Rico establecen un trato justo para todos los afectados, con parámetros que guían los beneficios por concepto de realojo según las condiciones o situaciones de cada familia o individuo. Sin embargo, estos parámetros varían significativamente en los proyectos financiados con fondos federales, los que están guiados por la ley federal *URA* (por sus siglas en inglés, *Uniform Relocation Act* o Ley de Realojo

Uniforme)², superando los beneficios establecidos por la legislación local.

Para atender esta situación y hacer viable la implementación del Proyecto ENLACE, el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico adoptó la Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña. Esta Ley establece, en su artículo 21, que la compensación por concepto de mudanza y realojo a los afectados por procesos de adquisición y realojo financiados con fondos del ELA, se hará según los parámetros establecidos por la ley federal *URA*.

En su artículo 20, esta Ley establece que en el proceso de obtener la servidumbre de paso para realizar las obras relacionadas al Proyecto ENLACE, la agencia responsable por el proceso se asegurará de mantener a la mayor cohesión comunitaria, proveyendo en lo posible alternativas de realojo dentro del Distrito, según lo establezca este Plan del Distrito. La Ley establece además que las alternativas de

realojo se diseñarán con la participación activa y oportuna de los ciudadanos, y que se avisará a las familias afectadas con sensibilidad, y con suficiente tiempo de antelación.

Este marco legal se traduce en los siguientes parámetros de adquisición y realojo³:

- Todas las familias a ser realojadas, incluyendo residentes dueños de la propiedad a adquirirse e inquilinos, así como los negocios e instituciones sin fines de lucro tienen derechos y les protege la legislación vigente y aplicable. Los derechos varían de caso a caso.
- Al dueño o dueña que vive en una casa o apartamento a ser adquirido, la ley le garantiza una compensación justa por su propiedad actual y una vivienda de reemplazo decente, segura, y sanitaria.
- Al dueño o dueña que no vive u ocupa la propiedad a ser adquirido, la ley le garantiza una compensación justa por su propiedad.

² Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970 as amended. PL 91-664; 42 U.S.C. 4601 et seq.

³ Ver la carta dirigida a los residentes del Distrito que viven en la posible zona de realojo por el dragado y la franja de conservación asociada al Caño, y firmada por el Hon. Fernando E. Faguando, Secretario del DTOP, con fecha del 8 de diciembre de 2003.

- Al inquilino o inquilina la ley le garantiza beneficios de realojo.
- El proceso de realojo y prioridad para una vivienda de reemplazo aplica para una residencia solamente, es decir, para el residente-dueño de la vivienda donde él reside y es dueño exclusivamente, independientemente si es dueño de otras viviendas en el área.

Cumplimiento con los parámetros federales para la preparación de un Plan de Realojo

Este Plan se propone responder al proceso establecido por el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos de Norteamérica (*HUD* por sus siglas en inglés) para el uso de fondos federales, anticipando la posibilidad de que haya fondos federales para el desarrollo de algunos componentes del Proyecto ENLACE, tales como la obra de dragado y canalización del Caño Martín Peña. Se persigue que, por su alcance y contenidos, este Plan Especial cumpla con los requisitos de *HUD* y que pueda adaptarse como Plan de Realojo, según definido en la *URA*.

El proceso del gobierno federal se presenta en el manual *All the Right Moves: Relocation and Tenant Assistance in HUD Programs*⁴. Este documento incluye las leyes, y reglamentos promulgados por el gobierno federal para guiar el proceso de adquisición y realojo. A continuación se discuten los pasos que requiere el gobierno federal para la fase de planificación.

El Manual *URA* identifica los elementos decisivos que deben considerarse durante la etapa de planificación del realojo. Estos son:⁵

- *Minimizar el desplazamiento*. La filosofía general de *HUD* requiere que los administradores de programas tomen medidas para minimizar el desplazamiento de un programa auspiciado con fondos *HUD*. Este Plan del Distrito tiene como meta fundamental evitar el desplazamiento a corto y largo plazo de las comunidades, ya sea como

resultado del realojo o de procesos de "gentrificación".

- *Impacto presupuestario*. La planificación es fundamental para asegurar que habrá fondos disponibles para cumplir con todos los requisitos de adquisición y realojo. Esto implica que se deben identificar los costos de realojo y las fuentes de financiación. El Manual *URA* establece que "No hay reglas que determinen si los costos de realojo serían provenientes de fondos públicos o privados; las reglas requieren solamente que proyectos auspiciados con fondos federales cumplan con los requisitos del *URA* y Sección 104(d)"⁶.

- *Coordinación*. El proyecto debe incorporar medidas para coordinar y facilitar la interacción entre agencias gubernamentales, grupos comunitarios y personas afectadas por realojo. Como se ha señalado en la discusión sobre la metodología utilizada durante la preparación de este Plan del Distrito, el proceso de planificación

⁴ U.S. Department of Housing and Urban Development (*HUD*), *All the Right Moves: Relocation and Tenant Assistance in HUD Programs*, (El Manual *URA*). Washington, D.C. 2002

⁵ *Ibid.* págs. 1-5 a 1-8

⁶ *Ibid.* P.1.6

participativa desarrollado cumple plenamente con este requerimiento. Es importante continuar utilizando este enfoque en las etapas posteriores.

Consultas con propietarios y residentes. HUD recomienda realizar consultas con los propietarios y residentes de las estructuras afectadas en las fases iniciales del proceso para facilitar el proceso del realojo. Las reuniones se deben llevar a cabo en un lugar accesible para todos los participantes. Nuevamente, el proceso de elaboración de este Plan del Distrito cumple con este requerimiento. Las múltiples actividades de participación ciudadana se llevaron a cabo en lugares accesibles a los potenciales afectados. Se deben seguir utilizando mecanismos para fomentar la interacción y retroalimentación de los propietarios y residentes.

Banco de información adecuada de residentes. Un plan de realojo requiere información sobre las familias y hogares a ser desplazados. El Censo de Población y Vivienda y el Censo de Negocios, ambos efectuados en el 2002 como parte del

Proyecto ENLACE cumplen con esta recomendación. Asimismo, el artículo 22 de la Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña dispone que se actualizará el registro de residentes y negocios realizado como parte del Censo 2002.

Determinación de necesidades de recursos. HUD recomienda que durante la etapa de planificación se deben analizar los siguientes asuntos para anticipar la acción futura de realojo:

1. Políticas públicas aplicables de realojo. Las políticas rectoras de este Plan, expuesto en Capítulo IV, junto a la política pública que establece la Ley # 489, Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, cumplen con este punto.
2. Necesidades de personal. La Ley # 489 establece los parámetros organizativos y requiere el reclutamiento de personal capacitado.
3. Adiestramiento y capacitación. Se atiende en este Capítulo.
4. Oferta y costo de unidades de vivienda comparados con los costos del programa y proyectos.
5. Disponibilidad de servicios sociales para ayudar a las personas con necesidades especiales. Este punto se atiende en la estrategia de desarrollo socioeconómica que forma parte de este Plan del Distrito.
6. Preparar una encuesta en el área de postble realojo para determinar el número de hogares a instalar en un nuevo lugar, número de negocios y organizaciones sin fines de lucro a realojarse y la necesidad de recursos de apoyo. El Censo 2002 establece la base de información para el área afectada por el realojo.
7. Coordinación de Desarrollo y Realojo. HUD recomienda establecer un itinerario de las etapas viables para realizar el realojo, especialmente en el caso de propiedades ocupadas. Los reglamentos establecen que los residentes no están obligados a mudarse hasta

que obtengan una unidad de vivienda comparable.

- *Preparación del Plan de Realojo.* Como requisito para recibir y utilizar fondos de HUD para un área reconocida por esa agencia como un "Área de Realojo", es necesario definir "El Proyecto" y su "Área de Realojo", y preparar un plan de realojo que sea un documento público. Este Plan establece el Distrito que cumple con este requisito.

PROGRAMA DE ADQUISICIÓN Y REALOJO

El Programa de Adquisición y Realojo que se discute a continuación considera los elementos de orientación a los afectados, las preferencias y alternativas para una vivienda de reemplazo, la atención a hogares con personas que tienen necesidades especiales, el realojo a viviendas ubicadas fuera del Distrito y la vivienda temporera.

Objetivos de la estrategia

A base del marco legal que cubre al Distrito y las políticas rectoras de este Plan, se han identificado los siguientes objetivos para la estrategia de realojo:

- Respetar las preferencias de las familias e individuos en la selección del lugar donde serán realojados.
- Acomodar a las familias e individuos según su composición, características particulares y necesidades futuras.
- Atender a las familias e individuos con necesidades especiales.
- Efectuar el proceso de adquisición y realojo de tal manera que se minimice el desplazamiento involuntario fuera del Distrito.
- Mantener la cohesión comunitaria hasta el máximo posible, reubicando las familias a sitios lo más cercano posible a sus antiguos vecinos.
- Definir los momentos de participación ciudadana en el proceso de realojo en todo momento, desde el inicio del proceso (intervención para iniciar el dragado y limpieza del Caño) hasta el final (comunidades revitalizadas).
- Proveer mecanismos, tal como un Comité de Residentes, para velar por los derechos de los residentes y facilitar el proceso de realojo.
- Proveer orientación, consejería y asistencia técnica a las familias e individuos en todo momento del proceso de realojo.
- Coordinar el proceso de realojo con una relación estrecha la implantación de los programas y proyectos recomendados por este Plan del Distrito, tales como las obras de infraestructura y mejoras permanentes.
- Consolidar, según sea posible, los procesos de adquisición y realojo mediante la entidad a cargo de la implantación de este Plan, de manera que se provean servicios directos, accesibles y uniformes a las familias e individuos afectados.

Orientación a los afectados

Es la práctica de todo proceso de realojo que exista un proceso de orientación a las familias afectadas. Este proceso debe llevarse a cabo con sensibilidad hacia los afectados, y con suficiente tiempo de antelación para que la familia pueda prepararse emocionalmente, actualizar sus documentos y llevar a cabo la mudanza. Esto incluye

visitas a las familias e individuos a realojar para explicarle el procedimiento, incluyendo lo siguiente:

- Explicar el proyecto que genera la necesidad de adquisición de la propiedad y realojo de sus ocupantes, y explicar el proceso y los derechos y responsabilidades de los afectados.
- Presentar las opciones de realojo.
- Solicitar información sobre cada familia/hogar residente en la propiedad.
- Explicar los servicios que se le proveerá a la familia/hogar durante el proceso de realojo.

- Informar que la familia/hogar no tendrá que reubicarse hasta que se cumpla con el procedimiento.

- Entregar una notificación por escrito a todas las familias o individuos, indicando que serán realojados. Todas las notificaciones serán entregadas al jefe o jefa del hogar, o a su delegado, quien debe hacer constar que lo recibió.

Para facilitar este proceso, todos los documentos de orientación a los afectados deben estar

disponibles en las oficinas de campo de las entidades a cargo.

Preferencias y opciones de realojo

El proceso de realojo en el Caño Martín Peña es particularmente complejo, tanto por su magnitud como porque requiere satisfacer las necesidades y preferencias de los afectados, y persigue minimizar la desintegración y desplazamiento de comunidades y vecindarios. Tomará alrededor de quince años en completarse.

Como hemos discutido, es importante orientar a las familias con respecto a las opciones de vivienda de reemplazo disponibles. Las necesidades particulares de cada familia/hogar varían, por lo que es vital identificar distintas soluciones. Podemos distinguir dos grandes categorías de opciones de realojo:

- Realojo en la comunidad o en el Distrito, a una en vivienda decente, segura, sanitaria y económicamente asequible, según la preferencia y capacidad económica de la familia / hogar.

- Realojo fuera de su comunidad y área de estudio, si es la preferencia de la familia / hogar, en vivienda decente, segura, sanitaria y económicamente asequible

Con el propósito de identificar las preferencias de realojo y diseñar un programa que se adapte, en lo posible, a ellas, el Censo 2002 efectuado como parte del Proyecto ENLACE incluyó preguntas sobre este tema. Estos datos permiten que la estrategia de vivienda responda tanto a las necesidades como a las preferencias de los residentes del Distrito.

En las reuniones de los grupos consultivos y en otras actividades de consulta a las comunidades, la mayoría de los participantes expresaron su preferencia de quedarse en sus comunidades. Sin embargo, el Censo 2002 reflejó que, de enfrentar un proceso de realojo, un promedio de 37% de los residentes prefiere quedarse en el Distrito, mientras el 63% prefiere mudarse a otro lugar en el Área Metropolitana de San Juan. (Ver Tabla V.2.1.) Aproximadamente una tercera parte de los residentes que viven tanto en el área impactada por el dragado como en otros sectores

Tabla V. 2. 1. **Preferencia de permanecer en el Distrito ante proceso de realojo, por comunidad (orden ascendente)**

Preferencia	Promedia del Distrito	Buena Vista Llano Rey	Pda. 27	Israel-Bitumim	Las Monjas	Barrio Obrero	Bo. Obrero Marina	Buena Vista Santurce
Dentro del Distrito	37.2%	23.8%	27.8%	25.1%	28.8%	31.4%	51.3%	74.1%

Fuente: Los resultados provienen de los datos del Censo Caño 2002, Estudios Técnicos, Inc.

Pregunta: "Suponga que tuviera que mudarse como parte de un proceso de realojo de familias, ¿a qué lugar (pueblo, sector, barrio, comunidad), si alguna, le gustaría mudarse?"

del Distrito, prefieren una vivienda de reemplazo en el área de estudio. De los hogares que viven en el área posiblemente afectada por el dragado, el 38.6% respondió que quieren permanecer en el Distrito. Ver Tabla V.2.2. De los hogares que viven en otros sectores, el 30.2% respondió que desea quedarse en el Distrito.

Por ende, al determinar la oferta de vivienda de reemplazo que se va a suplir dentro del Distrito se debe considerar que, evidentemente, un porcentaje importante de los hogares estaría dispuesto a, o preferiría buscar una opción de realojo en otra parte del Área Metropolitana de San Juan.

Se han identificado las siguientes opciones de vivienda de reemplazo en el área de estudio:

- Vivienda de nueva construcción para compra
- Vivienda de nueva construcción para alquiler
- Vivienda rehabilitada para comprar
- Vivienda rehabilitada para alquilar
- Vivienda disponible para la venta

Considerando las necesidades de vivienda establecidas utilizando los datos del Censo 2002, la mayor parte de las unidades de vivienda a construirse tendrán 1, 2 y 3 dormitorios. Estas unidades de vivienda estarán disponibles a las familias/hogares de acuerdo a la información que éstas ofrezcan en el estudio socioeconómico. También se proveerán

unidades de vivienda para personas de edad avanzada e incapacitados, y para familias de mayor tamaño. Para reducir el problema de hacinamiento dentro de las estructuras de vivienda, se propone la construcción de suficientes unidades de un dormitorio para personas solas y familias pequeñas.

La participación de las organizaciones de base comunitaria es esencial para establecer el orden de prioridad que se seguirá en el proceso de realojo. En el caso de una familia/hogar que tenga que desalojar su vivienda actual y la vivienda de reemplazo no esté terminada o disponible, la familia/hogar no perderá su

Tabla V.2.2. **Preferencia de realojo de los residentes que viven en el área impactada por el dragado y en otros sectores del Distrito**

Deseo de lugar para vivir	Residentes dentro del área del dragado (%)		Residentes fuera del área del dragado (%)	
Dentro del Distrito		38.6%		30.2%
Fuera del Distrito		53.6%		59.6%
No sabe / no contesta		7.8%		10.2%
Total		100%		100%

Fuente: Censo 2002, Banco de Datos

prioridad. Además, se les debe dar prioridad de acceso a una vivienda de reemplazo a los inquilinos que viven dentro del Distrito. sobre los que se encuentran viviendo fuera de éste.

Preferencias sobre la tipología de la vivienda de reemplazo

El tipo de vivienda que preferirían los residentes del Distrito de encerrar un proceso de realojo es la casa unifamiliar. Como parte del Censo 2002, se les mostró a los encuestados cuatro tipos distintos de viviendas, a saber, la casa unifamiliar, la vivienda en hilera o *townhouse*, la unidad de vivienda en edificios de apartamentos de hasta cuatro pisos sin ascensor o *walk ups*, y la vivienda en edificios multipisos. El 94.1% optó para la casa unifamiliar. Las otras tres alternativas recibieron poca aceptación, con la casa en hilera o *townhouse* seleccionado por 2.9%, y 1.4% seleccionaron multipisos, y un 1.6% optaron para *walk ups*. Ver Figura V.2.1.

Sin embargo, cuando se le pidió a los residentes que identificaran su segunda opción, el 72.1% de los entrevistados prefirió las casas en hilera

(*townhouses*). Le siguieron los *walk ups* con un 15.9%, la casa individual con un 6.8% y los edificios multipisos con un 5.1%. En ambos casos, los edificios multipisos fueron la opción menos preferida. Ver figura V.2.2.

En años anteriores la construcción de edificios de gran altura era símbolo de una gran economía, pero este tipo de proyectos para proveer viviendas pública fracasó, y muchos edificios fueron demolidos ya que no tomaban en consideración los aspectos humanos, como el respeto a la individualidad y la autoestima

Figura V.2.1. Tipo de vivienda preferida, primera opción

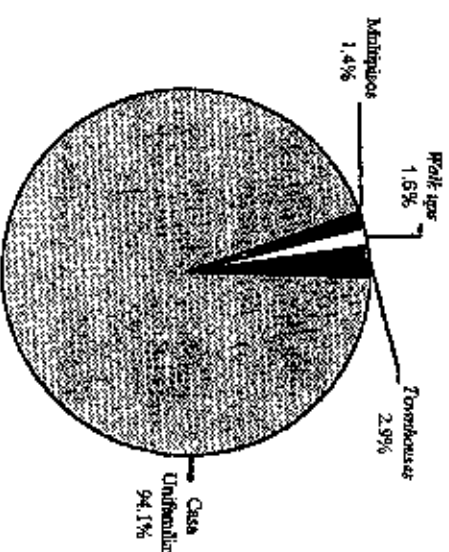
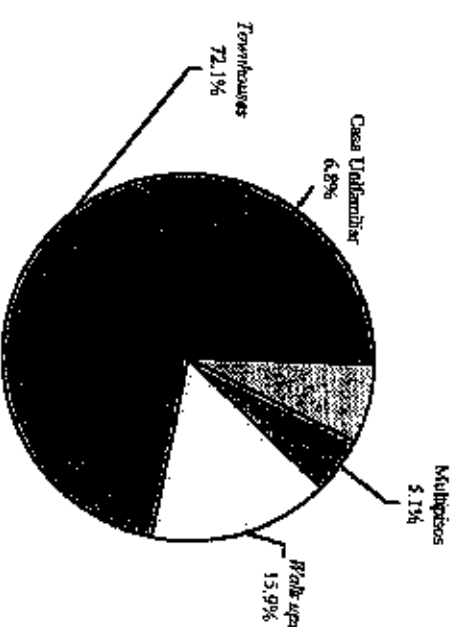


Figura V.2.2. Tipo de vivienda preferida, segunda opción



personal, elementos críticos para cualquier tipo de vivienda. Algunos ejemplos en Puerto Rico incluyen Las Acacias en Puerto de Tierra y Villa Panamericana en Carolina. Se propone la demolición de Las Gladiolas en Las Monjas por ser un residencial público no funcional.

Es significativo para el diseño del programa de realojo que, aunque la casa unifamiliar haya sido la primera opción, hay una aceptación para las casas en

hileras, *townhouses*. En las actividades de planificación participativa se ha discutido la necesidad de construir nueva vivienda tipo duplex y en hileras debido a la escasez de terreno. Es posible rehabilitar casas unifamiliares existentes en el Distrito. El comentario más común de los residentes es que no desean vivir en lugares que se asemejen a los residenciales públicos. La calidad arquitectónica del diseño de la nueva vivienda es crucial para atender esta preocupación.

Las Guías normativas de reforma urbana contenidas en este Plan del Distrito proyectan una combinación de tipos de vivienda para los nuevos desarrollos, que incluye viviendas en hilera, *duplex* y edificios de apartamentos de entre tres y cuatro pisos. El tipo de vivienda debe conformarse a las características y escala del Distrito y la escala, de forma que refleje el concepto de "hogar propio". También el diseño debería ser compatible para que puedan ser administrados y mantenidos por los residentes.

Hogares con necesidades especiales y vivienda con servicios de apoyo.

Este Plan del Distrito persigue proveer trato igual para todos los residentes a ser realojados. Hay personas que tienen unas necesidades particulares a las que se les debe prestar una atención especial o asignarle prioridad. Estos grupos incluyen:

- Personas mayores de 65 años, y especialmente las que viven solas;
- Personas con impedimentos;
- Madres solteras con niños menores de 18 años; y
- Personas deambulando por las calles.

Para satisfacer las necesidades especiales de esta población, se pueden tomar medidas tales como las siguientes:

- Reubicarlas cerca de las rutas del transporte colectivo, para facilitar su acceso a los servicios sociales que les apoyan.
- Construir de instalaciones especializadas como un centro de cuidado de niños o una égida para personas de edad avanzada. El desarrollo de estas instalaciones de cuidado y otros servicios pueden

servir como alternativas para la creación de empleos en la comunidad, siempre respetando la escala de la comunidad.

- Elaborar guías para responder a las consideraciones especiales para las familias con niños de edad escolar, de modo que puedan ubicarse cerca de los planteles escolares.

Las nuevas viviendas a construirse en proyectos de 12 o más unidades proveerá una de ellas para las personas con impedimentos, de acuerdo con las leyes federales y estatales.

Vivienda asistida para personas de edad avanzada

El 13.4% de los residentes del Distrito tienen 65 años o más. De ellos, un 32.6% viven solas. Por tanto, la necesidad de brindarles a estas personas vivienda con servicios de apoyo y que sean asequibles es crucial para el área. Como programa significativo se propone establecer en cada comunidad, un centro de vivienda con servicios de apoyo para las personas de edad avanzada, o "Villa de Oro", a ubicarse en los espacios céntricos, que se especifican en el Capítulo VI. Este Plan designa un mínimo de 10% de las

unidades construidas o rehabilitadas, asequibles y subsidiadas con servicios de apoyo a las personas de edad avanzada del Distrito.

La Federación Americana de Vivienda de Apoyo define vivienda asistida o de apoyo de la siguiente manera:

"Una combinación especial de vivienda, servicios de apoyo, asistencia personalizada y cuidado de la salud diseñados para responder a las necesidades individuales de aquellos que necesitan asistencia con las actividades del diario vivir y las actividades instrumentales cotidianas. Los servicios de apoyo están disponibles las 24 horas, para atender las necesidades rutinarias y las necesidades inesperadas, de tal forma que promueva la máxima dignidad e independencia para cada residente e incluye la familia del residente, los vecinos y amigos".⁷

Encuestas hechas a las personas de edad avanzada sobre su preferencia de la vivienda, revelan

que la mayoría prefiere vivir en un escenario residencial por dos razones: el ambiente y la escala de la vivienda. La mayoría de los residentes prefieren permanecer integrados en la comunidad en vez de un aislamiento segregado por grupos de edad. Desde el punto de vista de la comunidad, es beneficioso mantener a los viejos y viejas cerca del vecindario, iglesias y amigos. Esto ofrece una oportunidad significativa de estabilizar el contexto social comunitario. Facilita a las personas de edad avanzada el conservar su círculo social, en su propia comunidad, y les ayuda a mantener su sentido de identidad

Por ende, la vivienda con servicios de apoyo le provee a la comunidad soluciones económicas y apropiadas para los envejecientes. Además, el tipo de estructura a escala residencial (no institucional) es más respetuoso de la revitalización y reformatión de la comunidad que se propone este Plan.

La administración y gerencia de estas viviendas de apoyo podría ser flexible y los propios residentes organizados pueden proveer apoyo a sus vecinos utilizando sus intereses y capacidades para

servirles en el mismo complejo de vivienda. Tomar ventaja de las destrezas y conocimientos de los residentes permitiría expandir el alcance de los ofrecimientos programáticos. La incorporación de servicios brindados por los mismos residentes puede reducir los costos operacionales, y de esta forma hacer el complejo de vivienda más económico para todos. Además, las personas de edad avanzada son un recurso confiable de voluntarios comunitarios y apoyo. Un ejemplo es el empleo de los envejecientes para el cuidado de los niños.

Poner atención a los detalles de gerencia y operación temprana en el proceso de desarrollo crea oportunidades para dividendos sustanciales durante la vida de los proyectos de vivienda con servicios de apoyo. Los diseños arquitectónicos flexibles, que respondan a las necesidades cambiantes de los residentes, pueden proveer un servicio costo-efectivo.

La vivienda de apoyo de escala humana ha probado ser económica, sirviendo de 8 a 20 unidades en una estructura que arquitectónicamente sea más residencial que institucional. El desarrollo de

⁷ Chambers, B. *Creating Community-Based Assisted Living Housing*. Rural Community Assistance Corporation, CA, 1998

proyectos de vivienda para personas de edad avanzada que se asemeja a los edificios de la comunidad, en tamaño, apariencia y a la vez no causa mucho tránsito en la comunidad, elimina la oposición de la comunidad.

Las consideraciones para diseñar vivienda de apoyo a los envejecientes también aplican al diseño de proyectos de vivienda para otros grupos de la población en necesidad de vivienda, usando como criterios como una escala pequeña y ubicación apropiada.

Realojo fuera del Distrito

Para orientar el realojo de personas y familias que quieran realojarse fuera del Distrito, se deben considerar las siguientes guías:

- Aprovechar las obras de revitalización en los centros urbanos, como el de Río Piedras y Santurce, para proveer viviendas asequibles para el realojo de residentes en estas zonas.
- Identificar solares vacíos y vivienda para la venta en áreas cercanas, tales como Villa Palmeras.

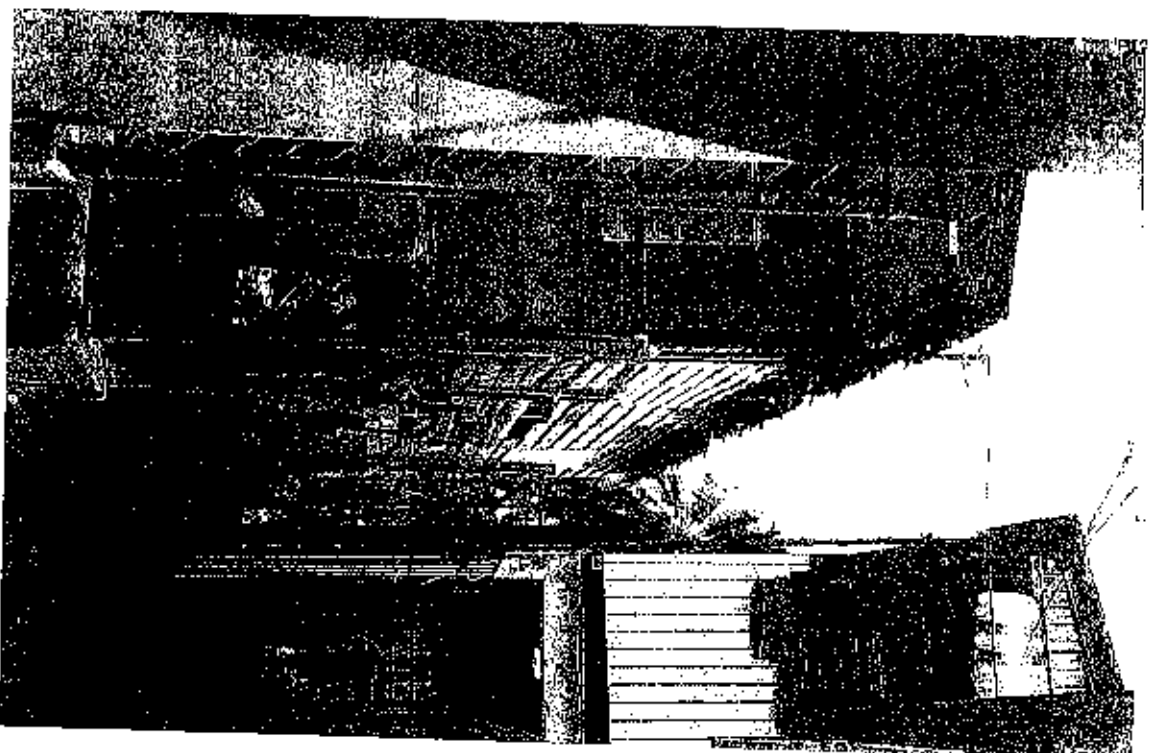
- Coordinar con las instituciones bancarias especializadas en hipotecas para adquirir viviendas reposadas en el Área Metropolitana.

- Ofrecer certificados (*vouchers*) del programa federal de Sección 8 a un porcentaje de familias que prefieran mudarse a otro lugar en el Área Metropolitana de San Juan.

La vivienda temporera

Es probable que, apenas haya un esfuerzo para coordinar el proceso de desarrollo de vivienda y el proceso de adquisición y realojo, surjan casos de familias/hogares que deban ser realojados sin tener la vivienda de reemplazo lista para mudarse en el Distrito. En otros casos, será necesario que el ocupante de una vivienda que vaya a ser rehabilitada tenga que desalojar la unidad temporalmente, especialmente en la situación de la rehabilitación sustancial o mayor. Por tanto, es importante identificar las opciones de vivienda temporera que puedan surgir en o cerca del Distrito.

Una opción pudiera ser la utilización de las cerca de sesenta unidades de vivienda a desarrollarse



Viviendas en necesidad de intervención

en los terrenos de la Escuela Albert Einstein. Una segunda opción es parte de las más de 200 unidades de vivienda a desarrollarse próximo al proyecto Las Gladiolas. Después de que termine la demanda por vivienda temporal, estas unidades deberán ser reparadas para ser eventualmente vendidas o alquiladas.

El Departamento de la Vivienda ha recomendado que "en los casos en que se amerite, las familias participantes deberán ejercer como primera opción el realojo con sus familiares"⁸. Otra alternativa sería ofrecer la opción de alquiler en la casa de un vecino, con fondos disponibles por medio del programa de adquisición y realojo, o sea gastos sufragados por el sector público.

B. ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO DE NUEVA VIVIENDA

El propósito de la estrategia del desarrollo de la nueva vivienda es delinear las intervenciones más adecuadas y apropiadas para proveer y construir nuevas unidades de vivienda dentro de las condiciones limitantes y las oportunidades que se encuentran en el Distrito de Planificación Especial. Entre las limitaciones se debe mencionar la falta de terreno vacante en el Distrito, las difíciles condiciones del suelo, la alta densidad poblacional prevaliente y la falta de ingresos suficientes de las familias y individuos disponibles para dedicar a la vivienda. Entre las oportunidades, se deben mencionar la tradición del Distrito como sector residencial para la clase obrera, la existencia de edificios abandonados y solares con ruinas y escombros dónde construir nueva vivienda, y la abundancia de estructuras de un piso donde pudiera construirse una segunda planta.

Esta estrategia responde a las metas y respetar la escala deseada de intervención, el tipo de vivienda preferido por los residentes del Distrito y los protagonistas o grupos de interés que estarían a cargo del desarrollo para usos principalmente residenciales.

Se fundamenta en las políticas rectoras discutidas en el Capítulo IV.

La estrategia de vivienda es fundamental para detener y controlar el deterioro del Distrito. Este Plan utiliza todos los recursos y oportunidades que existen en el Distrito para aumentar la vivienda asequible a los hogares de bajos ingresos, debido a la escasez del terreno vacante para el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda.

El Plan del Distrito persigue la remoción de las barreras para poder obtener seguros sobre la propiedad asequible, proveer oportunidades para los hogares de bajos ingresos de adquirir una unidad propia mediante el esfuerzo propio, y expandir la viabilidad de las opciones para poder convertirse en propietarios de una vivienda mediante alternativas tales son las cooperativas.

Se identifican opciones de vivienda tanto para dueños residentes como para los inquilinos, considerando que éstos últimos constituyen la mitad de los hogares (49%), aumentando las oportunidades de convertir en dueños de una vivienda a los

⁸Departamento de la Vivienda, "Reglamento para la Rehabilitación y Desarrollo de Viviendas en Nuestras Comunidades Especiales", oct. 2003.

residentes que deseen permanecer en el Distrito, mediante la remoción de las barreras para comprar vivienda y la provisión de adiestramiento y consejería para posibles compradores de propiedades. Además, se identifiquen mecanismos o programas de asistencia a las familias que alquilan su vivienda y necesitan subsidios para cumplir con los pagos mensuales, al igual que proveer subsidios para los dueños que los necesitan.

PROGRAMA DE DESARROLLO DE NUEVA VIVIENDA

Los objetivos del programa

Los objetivos principales del Programa de desarrollo de nueva vivienda son los siguientes:

- Coordinar e integrar la mayor cantidad de recursos de manera que el proceso de desarrollo y construcción de la vivienda sea ágil.
- Integrar el sector público (gobierno federal, central y municipal), el sector privado, las comunidades, organizaciones sin fines de lucro y fundaciones en el esfuerzo del desarrollo de vivienda.

- Maximizar las oportunidades existentes para construir nuevas viviendas, utilizando los solares vacíos, y los solares con ruínas y escombros y edificios abandonados.

- Involucrar a las comunidades y sus líderes de forma consecuente, desde el inicio del proceso de desarrollo de vivienda.

- Atemperar el tipo de vivienda a construirse, el número de pisos y el número de unidades por piso a los parámetros establecidos en las Guías normativas de reforma urbana de este Plan Especial y a las condiciones del suelo.

- Utilizar las oportunidades que presentan terrenos colindantes al Distrito para construir vivienda de interés social para realojo.

- Completar estudios preliminares de pre-desarrollo (suelos, ambientales, financiación, clientela) antes de proceder con diseños y gestiones particulares.

A continuación se presenta una descripción general de los cuatro componentes principales de esta estrategia. El grado de éxito en su implantación dependerá de los estudios posteriores para cada

proyecto y el grado de compromiso de la comunidad, el gobierno y el sector privado para lograr el desarrollo de viviendas compatible con las capacidades económicas de las familias e individuos a ser realojados.

Proyectos de usos mixtos e ingresos mixtos en los terrenos de mayor tamaño

En el Distrito hay muy pocas oportunidades para el desarrollo de proyectos de gran escala, relativo al contexto. Los parámetros de construcción aplicables a este tipo de proyectos se discuten como parte de las Guías normativas de reforma urbana.

Los terrenos de mayor tamaño en el Distrito son los siguientes:

- Parque de pelota en la comunidad Las Monjas, al norte de la avenida Quisqueya.
- Redesarrollo del terreno que ocupa el proyecto de vivienda pública Las Gladiolas.
- Solar ubicado en la avenida Ponce de León, contiguo al Caño Martín Peña, en la comunidad Barrio Obrero Marina.

- Urbanización de los terrenos subutilizados de las Escuela Albert Einstein.
- Solar que actualmente ocupa la Administración de Servicios Generales, avenida Barbosa, comunidad Israel-Bitumal.
- Solar ubicado en la avenida Ponce de León, aledaño al Teatro Corbantes.
- Terrenos en la Zona de Influencia de las Estaciones del Tren Urbano

La falta de terrenos en el Distrito hace imperativo que los terrenos disponibles suplan oportunidad para desarrollar proyectos con unidades de vivienda para acomodar familias en necesidad de realojo. Además, el desarrollo de nueva vivienda en los terrenos de mayor tamaño que se han identificado sirve de motor para impulsar la implantación del resto de las estrategias contenidas en este Plan, incluyendo las de vivienda.

Existen además oportunidades para el desarrollo de vivienda de reemplazo en terrenos cercanos al Distrito. Estos se caracterizan en general por tener mejores condiciones de subsuelo. Por

ejemplo, la ACT seleccionó a los desarrolladores para la construcción del edificio del Banco Gubernamental de Fomento en los terrenos aledaños a la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano. En la segunda fase de este proyecto, a desarrollarse dentro de 4 a 5 años, se desarrollará la llamada Parcela "B", ubicada entre esta estación y el expreso Muñoz Rivera, con usos mixtos, incluyendo uso residencial. Para la parcela donde actualmente se ubica el Hogar CREA, la ACT planifica un desarrollo de usos mixtos con estructuras de vivienda, espacios para comercios y para oficinas. Este terreno pasará al nuevo Fideicomiso de Tierra del Caño Martín Peña, creado por ley. Se contempla el desarrollo de entre 200 a 250 unidades de vivienda en Parcela "B", y entre 200 a 250 unidades en la parcela de Hogar CREA, para un total de entre 400 a 450 nuevas unidades de vivienda.

Es crucial que estos proyectos incluyan unidades de vivienda dedicadas al uso de viviendas de interés social. Es decir, además de las unidades de vivienda que se construyan para vender a precios del mercado, se reservan algunas unidades para vender o

alquilar con un subsidio a familias sin ingresos suficientes para adquirirlas al precio del mercado. Esta acción representaría mezcla de familias con diferentes niveles de ingreso, conocida como desarrollo de ingresos mixtos, que a su vez representaría un paso de avance para atender uno de los problemas principales del tipo de desarrollo que se ha dado en la Región Metropolitana de San Juan durante las últimas décadas: la segregación social del espacio. La Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña establecerá la política rectora para determinar el por ciento de unidades para dedicar a las familias de ingresos bajos.

Los protagonistas del desarrollo de proyectos en los terrenos de mayor tamaño incluyen al sector público y privado, y específicamente a:

- Departamento de Transportación y Obras Públicas y la Autoridad de Carreteras y Transportación
- Departamento de la Vivienda
- Administración de Terrenos
- Municipio de San Juan
- Desarrolladores privados

V.2. Desarrollo de Vivienda

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

- Instituciones financieras
- Corporaciones desarrolladoras de vivienda de base comunitaria, como los *CHDOs*.
- Las comunidades del Distrito, a través de la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña

La complejidad que surge por la escala de estas intervenciones requiere la participación de entidades con mayor experiencia. El sector público cuenta con la disponibilidad de recursos como el terreno e infraestructura. La empresa privada cuenta con el capital y el deseo de desarrollar; y puede agilizar el proceso y allegar otros recursos de gran utilidad para el Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña.

Se intenta lograr la sinergia que puede ocurrir al integrar ambos actores. Los acuerdos pueden incluir medidas contributivas o mecanismos para subsidiar las viviendas dirigidas a personas con escasos recursos utilizando fondos recaudados mediante la venta de las viviendas al precio del mercado. De esta manera se puede financiar un programa de ingresos mixtos, dedicando un porcentaje

razonable de unidades, por a hogares para personas de bajos recursos. Esta estrategia ha sido exitosa en centros urbanos fuera de Puerto Rico, donde hay demanda para nueva vivienda. La proporción de unidades a designar para las familias de bajos ingresos se determinara la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña.

Se pueden utilizar otras formas de suplir la demanda para este tipo de proyecto de usos mixtos, que incentivan a los desarrolladores privados a precisar un por ciento de unidades de interés social. El mecanismo del Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña que se discute en el Capítulo VII ofrece oportunidades para desarrollar proyectos en los que participen el sector público y privado, y la comunidad. Como dueño de los terrenos, el Fideicomiso podría dar concesiones a los desarrolladores a cambio del desarrollo de este tipo de unidades. Un segundo mecanismo es levantar fondos del sector no gubernamental que se puede destinar al Fondo para el Desarrollo del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña para contribuir al desarrollo y construcción de

vivienda de interés social del Distrito, según se define la Ley # 489 en Artículo 26 que establece el Fondo para el Desarrollo del Proyecto ENLANCE Caño Martín Peña.

Proyectos de usos mixtos en los corredores principales y vías de importancia comunitaria.

Una segunda estrategia bajo este programa es el desarrollo de proyectos de escala mediana, relativo al Distrito, y usos mixtos, con uso comercial en el primer piso y uso residencial en el segundo, tercer y cuarto piso. Los comercios y negocios deberían de ser compatibles con el uso de vivienda en las plantas superiores. Según se discute en las Guías normativas de reforma urbana, este tipo de desarrollo ocurrirá a lo largo de las vías de importancia local y regional que discurren de norte a sur o de este a oeste en el Distrito. Estas vías incluyen la calle Quisqueya y las avenidas Borinquen, Barbosa, y Rexach, así como algunas oportunidades existentes en la Ponce de León. Se proponen desarrollos de mayor densidad a la que prevalece actualmente. Esta estrategia aplicaría también a las nuevas vías de importancia comunitaria

a crearse según los escenarios de desarrollo físico-espacial como son el Bulevar de Las Monjas y el Diagonal de Buena Vísita Santurce. A lo largo de estos corredores hay solares de tenencia pública y privada, que están vacantes u ocupados con edificios abandonados o subutilizados, y que pueden utilizarse para este tipo de desarrollo.

Los protagonistas para el desarrollo de vivienda en proyectos de uso mixto a lo largo de los corredores principales incluyen:

- Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña
- Departamento de Transportación y Obras Públicas y la Autoridad de Carreteras y Transportación
- Departamento de la Vivienda
- Administración de Terrenos
- Corporación para el Desarrollo de la Península de Cantera (avenida Barbosa)
- Desarrolladores privados
- Instituciones financieras
- Organizaciones comunitarias para el desarrollo de vivienda, incluyendo los dos CHDO existentes:

Apoyo Empresarial para la Península de Cantera y la Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas Israel y Bitumil (CHDO #1).

- Organizaciones sin fines de lucro

Se pueden establecer incentivos para la construcción de vivienda de interés social en los edificios a ser rehabilitados. Las agencias públicas, específicamente la Administración de Terrenos, el Municipio de San Juan y la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, pueden intervenir en la adquisición de edificios en estas vías para luego venderlos a precios por debajo del mercado a desarrolladores que planifiquen construir viviendas de interés social.

De hecho, algunos de estos terrenos son de tenencia pública, lo que facilita el inicio a muy corto plazo de su desarrollo. Esto incluye los terrenos al sur de la avenida Rexach, los remanentes que surjan al norte de la avenida Rexach como resultado del ensanche de su mitad este, y los remanentes de la realineación de la avenida Barbosa, entre la avenida Rexach y el puente Martín Peña. Estas iniciativas

requieren que se establezcan guías de intervención que faciliten y dirijan el desarrollo de estos proyectos.

En el caso específico de la avenida Barbosa, se propone dar la oportunidad a los propietarios de estructuras comerciales existentes de acceder a los terrenos que quedarán frente a su propiedad, a cambio de que la desarrollen de acuerdo a las Guías normativas de reforma urbana. Los comercios existentes pueden reubicarse en las primeras plantas de los nuevos edificios. Los ingresos que se generen por el alquiler de viviendas en las plantas superiores puede utilizarse para financiar los costos de la estructura. Una vez desarrolladas las nuevas estructuras, los edificios existentes se demuehlen para dar paso a estacionamiento terreo en su parte posterior.

La oportunidad que se genera con el ensanche y mejoras a la avenida Rexach se puede utilizar para reorganizar los lotes a lo largo de la vía para crear un corredor de edificios con usos mixtos, incluyendo espacios para comercios en el primer piso y viviendas para familias de ingresos bajos y moderados en los

pisos superiores. La ganancia generada por la venta de locales comerciales puede ser destinada a la construcción de viviendas para personas de bajos ingresos.

Por otra parte, se debe maximizar el uso de estructuras existentes, el re-uso de estructuras desocupadas con fines residenciales (*retrofitting*) o el aprovechamiento de estructuras rehabilitadas, como algunas ubicadas en la avenida Barbosa. Las mismas pudieran ser adquiridas y administradas por las comunidades en forma de una cooperativa o corporación de propietarios-trabajadores. Además, los edificios abandonados pudieran ser adquiridos por el nuevo Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña creado por la Ley #489 del 24 septiembre de 2004, y luego vender las unidades a las familias.

En la medida que sea posible, la construcción de nueva vivienda a lo largo de estos corredores debe ser parte de proyectos de usos mixtos que complementen otras necesidades de las comunidades en el Distrito y que sirvan como fuentes de empleo para sus residentes.

Se propone además, el uso de créditos contributivos y otras medidas de financiación aplicadas a grupos de edificios disponibles, y a construir en solares dispersos, no necesariamente contiguos, (*scattered site development*), para propiciar economías de escala. Es decir, se trata a una propuesta para desarrollar 50 unidades de vivienda como un proyecto solo, aun si las unidades están en solares dispersos. Para propósitos de la construcción de nuevas unidades de vivienda, se deben establecer incentivos, exenciones o programas específicos donde se brinden concesiones a los desarrolladores privados a cambio de que una cantidad de las ganancias sea destinada a la financiación del costo de la construcción de nueva vivienda. La Corporación para el Proyecto ENLACE Caño Martín Peña establecerá las políticas públicas que pongan en vigor los mecanismos permitidos por la Ley # 489.

Desarrollo de estructuras de uso residencial dentro de las comunidades

Se propone el desarrollo y rehabilitación de vivienda para el realojo de los residentes al interior de

las comunidades (*infill housing*). Esto incluye el desarrollo de proyectos de vivienda de escala pequeña por medio de la construcción y rehabilitación de viviendas en grupos de solares. De esta manera, se aprovechan los solares vacantes para construir nuevas unidades de vivienda de reemplazo. También, se agrupan solares vacíos o con estorbos públicos que estén contiguos, para hacer viable la inserción de la nueva construcción, creando pequeños proyectos de casas en hilera (por ejemplo 3 a 5 viviendas). Este tipo de proyectos se puede desarrollar además en las áreas resultantes de la reorganización de manzanas, descritas en las Guías normativas de reforma urbana.

Para hacer viable la construcción de unidades de vivienda en solares vacantes, se ha diseñado una estrategia dirigida a satisfacer las necesidades particulares del Distrito, la cual se denomina como "El Combo". "El Combo" consiste de la construcción de una estructura de dos unidades, una por piso. La unidad del primer piso es para el dueño y la unidad del segundo piso es para alquiler. El ingreso que el dueño recibe por el alquiler sería utilizado para pagar el costo

de la estructura. Se pueden construir estructuras contiguas, como tres estructuras de dos pisos en hilera proveyendo seis unidades de vivienda, tres para dueños y tres para inquilinos. (Ver Figuras V. 2. 3.) y V. 2. 4.

Por otra parte, según el Censo Federal 2000 el 11% de las viviendas en el Distrito están vacantes. Esta categoría de vacante incluye "otras vacantes", "alquiler", "venta" y "uso recreativo, temporal u ocasional". Como la categoría "otras vacantes" representa el 50% de las vacantes en el Distrito, es necesario realizar un estudio de campo sobre las unidades vacantes para determinar la viabilidad de su uso. Hay un problema endémico de herencia en esta parte de Santurce y Barrio Obispo, que provoca el abandono de las viviendas. Ciertamente, las viviendas vacantes representan una alternativa importante para el realojo de familias dentro del Distrito.

También se contempla el uso de estructuras existentes mediante de la construcción de segundas plantas en las viviendas ocupadas por propietarios. Estas servirían como alternativa de realojo para los

inquilinos afectados a la vez que el dueño recibe un ingreso adicional.

El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña puede adquirir propiedades que estén abandonadas o en malas condiciones localizadas en el

Distrito. Estos terrenos pueden ser donados o vendidos al Fideicomiso. Los terrenos al interior de las comunidades se utilizarán para el desarrollo de vivienda de interés social para las familias afectadas por el realojo.

Para las viviendas que requieran rehabilitación, se puede crear un programa de préstamos con intereses bajos y un programa de donación de materiales para la reparación de viviendas de familias de bajos ingresos. Ver Estrategia de Rehabilitación de Vivienda, V.2.D.

Los protagonistas en el desarrollo de viviendas al interior de las comunidades son del sector público, el privado y la comunidad, incluyendo:

- Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña
- Departamento de Transportación y Obras Públicas y la Autoridad de Carreteras y Transportación

- Departamento de la Vivienda
- Administración de Fomento Cooperativo
- Compañía para el Desarrollo de la Península de Cañera (Avenida Barbosa)

Figura V. 2. 3. "El Combo"

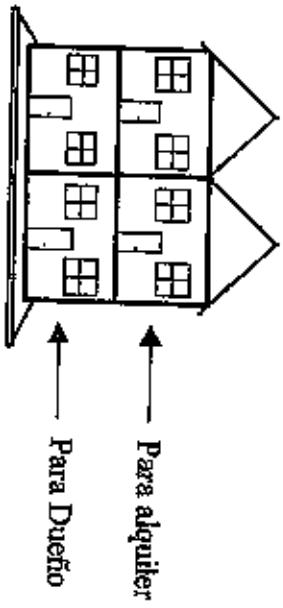
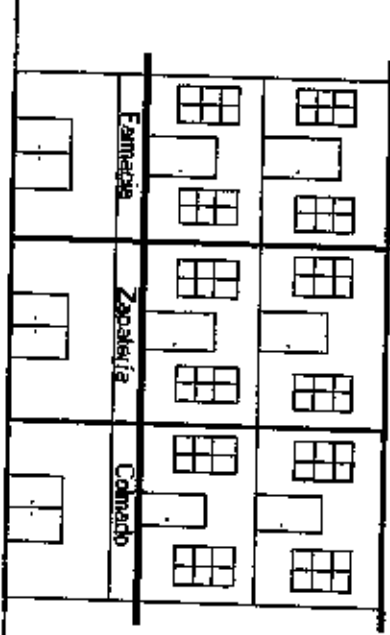


Figura V. 2. 4. Vivienda y comercio



V.2. Desarrollo de Vivienda

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

- Organizaciones comunitarias para el desarrollo de vivienda, incluyendo los dos *CHDO* existentes: Apoyo Empresarial para la Península de Cantera y la Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas Israel y Bitumui (*CHDO* #1).
- Organizaciones sin fines de lucro
- Cooperativas
- Fundaciones
- Instituciones financieras

Desarrollo de proyectos a lo largo del Paseo del Caño

A mediano y largo plazo, se propone el desarrollo de nueva vivienda a lo largo del Paseo del Caño, con el propósito de generar recursos y crear riqueza para la comunidad. Estas unidades se desarrollarían por la propia comunidad. Una de las formas de crear riquezas en la comunidad es a través de la preservación, rehabilitación y construcción de viviendas para los residentes del área. También este es un medio para evitar el desplazamiento involuntario, y que complementa el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña. Como se ha señalado

varias veces, involucrar los residentes es esencial para el éxito de este Plan del Distrito.

Los protagonistas de esta estrategia son las organizaciones de base comunitaria, como las corporaciones comunitarias y nuevas empresas comunitarias. Esto incluye los *CHDOs* existentes que puedan extender sus servicios, nuevos *CHDOs* y las cooperativas. Las compañías de construcción que empleen con poco personal y obreros, pueden convertirse en entidades más grandes con la capacidad adquirida para asumir el desarrollo de proyectos de mayor envergadura.

Se requiere la participación de instituciones de universidades y las fundaciones para el adiestramiento y capacitación de las organizaciones, y sus líderes. (Ver la sección V.2 E de este Capítulo). Entidades como la Universidad del Sagrado Corazón y la Fundación Comunitaria de Puerto Rico han establecido programas para ayudar, orientar y crear nuevas organizaciones de base comunitarias dedicadas a la construcción de vivienda de interés social.

En síntesis

A manera de resumen, se presentan a continuación la Tabla V.2.3 y la Figura V.2.5. La Tabla V.2.3 expone la categoría de desarrollo propuesto en su primera columna; una descripción de la escala, la ubicación y tipo de vivienda en la segunda columna; un resumen de los programas y financiación propuestos en la tercera columna, y un resumen de la entidad rectora encargada del desarrollo de la vivienda en la cuarta columna.

La Figura V.2.5 presenta la misma información en forma resumida, por área geográfica. El lector debe consultar las Guías normativas de reforma urbana para más detalles. Los programas y financiación se discuten en la sección V. 2. C.

Análisis de compatibilidad con el Plan de Ordenación Territorial de San Juan (POT)

Las políticas rectoras y programas de desarrollo de vivienda propuestos en este Plan del Distrito son compatibles con las políticas públicas del POT referente al Programa de Vivienda de Interés Social. Dicho programa está dirigido a atender el problema de la vivienda asequible, en particular "la

atención prioritaria a las comunidades y barriadas de escasos recursos" y "el rescate de los centros urbanos del Viejo San Juan, Santurce, Río Piedras Centro y Condado".

"Promover nuevos programas de incentivos para integrar viviendas de interés social con proyectos nuevos basados en el acuerdo voluntario entre desarrolladores y gobierno."

En particular la política pública del POT está dirigida a promover una coordinación entre todos los sectores involucrados para proveer viviendas asequibles. Esto se ve reflejado específicamente en las metas del POT para atender el problema de vivienda asequible. Algunas de éstas son:

- "Entregar títulos de propiedad a los residentes en las diferentes comunidades de San Juan que cuatificuen."
- "El uso integrado de fondos públicos y privados para el pronto pago de las hipotecas de las familias de ingresos bajos."
- "Promover la rehabilitación y restauración de las viviendas en su sitio y el reciclaje de edificaciones con fines de vivienda."
- "Respaldar las organizaciones comunitarias que cumplan una función clave en el desarrollo económico y social"



Casa-callejón



Casa-calle

Tabla V. 2. 3. Resumen de la estrategia de desarrollo de vivienda

Estrategias	Descripción de la estrategia	Posibilidades de financiamiento	Entidad líder
Proyectos de usos mixtos e ingresos mixtos en terrenos de mayor tamaño - Parque de pelota en Las Morijas - Terreno Las Gliadiolas - Solar Ponce de León Bo. Obispo Marina - Escuela Albert Einstein - Adm. Servicios Generales - Ponce de León frente a Coribantes - Desarrollos de la zona del Tren Urbano	- Desarrollo de nuevas estructuras de usos mixtos en los pocos lotes de mayor tamaño y de tenencia pública disponibles en el Distrito o cercano a él. - El concepto de usos mixtos incluye uso comercial, de servicios u oficinas en los primeros pisos y residencias en los pisos superiores. - El concepto de ingresos mixtos se refiere a la mezcla de familias con diferentes niveles de ingreso	- Recursos financieros existentes en el sector privado y fondos federales. - El Fondo para el Desarrollo del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, utilizando los ingresos generados por el desarrollo de los proyectos de escala mayor. - Uso de ingresos generados por la venta de unidades al precio del mercado como subsidio, para financiar la vivienda de interés social. - Concesiones a los desarrolladores a cambio del desarrollo de este tipo de unidades, ofrecidas por los dueños de las parcelas. - Creación de incentivos y ofrecimiento de exenciones y créditos contributivos para fomentar la participación del sector privado. Cuentas de ahorro y desarrollo y cuentas de ahorro y crédito para la adquisición de vivienda. Esto podría aplicarse a cada estrategia - Mecanismo para que los residentes-dueños a ser realojados puedan destinar los fondos del realojo al financiamiento de la nueva vivienda	Se debe establecer una agencia o corporación pública como el líder para coordinar la obra de infraestructura y del sector público y atraer al sector privado, para cada proyecto o grupo de proyectos. Corporación del Proyecto Enlace del Distrito Caño Martín Peña, que se discute en el Capítulo VII. Uno de los objetivos de esta entidad es lograr la colaboración entre las agencias públicas, el sector privado y las entidades comunitarias para programar, financiar y administrar la nueva construcción de vivienda. - Organizaciones comunitarias desarrolladoras de vivienda. Se propone expandir las funciones de las organizaciones comunitarias existente y crear una nueva entidad para que éstas sean desarrolladores y dueños de las nuevas estructuras. - Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña, como dueño de solares, con capacidad de adquirir y arrendar terrenos. Se discute en detalle en el Capítulo VII. - DTOP/ACT para los terrenos del Tren Urbano. - Departamento de Vivienda
Proyectos de usos mixtos en corredores principales: - Ave. Barbosa - Ave. Quisneya - Ave. Borinquen - Ave. Rexach - Nuevas vías de importancia comunitaria a crearse	- Desarrollo de nuevas estructuras de tres o cuatro pisos en las avenidas principales, con uso comercial en el primer piso y uso residencial en los pisos superiores. En la avenida Ponce de León, la altura de las edificaciones es mayor. Las nuevas viviendas serán para venta y alquiler. - Se propone la construcción de viviendas con buen acceso a transportación y servicios para personas con necesidades especiales, como serían los envejecientes que viven solos.	- Programa de créditos contributivos para vivienda de bajos ingresos, para inquilinos (Programa federal <i>LIHTC</i>). - Incentivos para la construcción de viviendas para personas de ingresos bajos y moderados para los diferentes proyectos ocurriendo en o cerca del Distrito como son las mejoras a las avenidas Rexach y Barbosa. - Ganancia generada por venta de locales comerciales - Programa Sección 8 para que las familias de bajos ingresos puedan ser dueños de vivienda. - Programa Federal 202 para la construcción de vivienda para los envejecientes. - Utilizar el Programa Federal <i>SRO</i> con servicios de apoyo para personas que viven solas y con necesidades especiales, y proyectos auspiciados por el Continuo de Cuido. - Cuentas de ahorro y desarrollo individual y cuentas de ahorro y crédito para la adquisición de vivienda. Esto podría aplicarse a cada estrategia - Mecanismo para que los residentes-dueños a ser realojados puedan destinar los fondos del realojo al financiamiento de la nueva vivienda	- DTOP/ACT para los terrenos del Tren Urbano. - Departamento de Vivienda

Desarrollo y rehabilitación de vivienda dentro de comunidades: - Uso residencial - Escala pequeña y mediana - Reorganización de manzanas	- Construcción de nuevas viviendas en solares vacantes, solares con estorbos públicos y estructuras abandonadas. Se deben agrupar solares contiguos, donde sea posible, para construir casas en hilera. También se puede considerar construir apartamentos de un cuarto en terceras plantas. - Rehabilitación de la vivienda vacante para el uso de las personas a ser realojadas. - Construcción de segundas plantas en vivienda en buena condición. La unidad en el 2do piso será para alquiler, proveyendo así oportunidad de realojo y un ingreso adicional para el dueño. ("El Combo") - Reorganización de manzanas donde las viviendas no tienen acceso o títulos de terreno para la construcción de nuevas viviendas.	- Ley 124 y el Programa La Llave para su Hogar. - Programa <i>HOME</i> para los que quieran comprar su primera residencia. - Programa <i>CDBG</i> para la adquisición y desarrollo de solares y el mejoramiento de la infraestructura. - Certificados ("vouchers") de Sección 8 para hogares con ingresos muy bajos y que se afectan por el realojo. - Préstamos con intereses bajos para la construcción o rehabilitación de las viviendas. - Ingresos del alquiler de segundas y terceras plantas. - Cuentas de ahorro y desarrollo individual y cuentas de ahorro y crédito para la adquisición de vivienda. Esto podría aplicarse a cada estrategia. - Mecanismo para que los residentes dueños a ser realojados puedan destinar los fondos del realojo al financiamiento de la nueva vivienda	- San Juan NHS: Se considerará la opción de extender su alcance del San Juan NHS para entrar como socio con las organizaciones sin fines de lucro del área con el objetivo de ofrecer programas de financiamiento y préstamos para la rehabilitación de la vivienda en el Distrito.
--	---	---	---

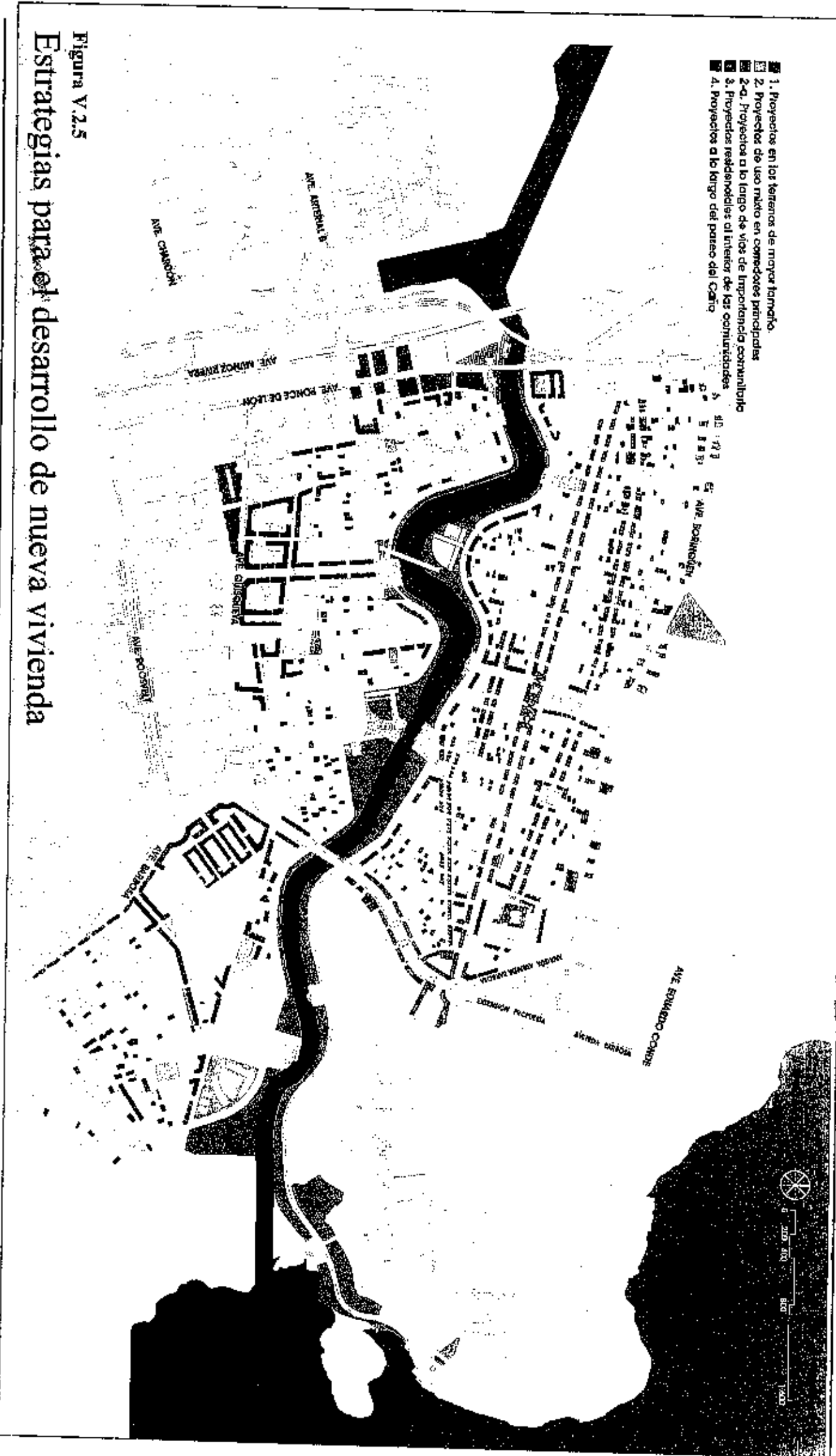


Figura V.2.5

Estrategias para el desarrollo de nueva vivienda

C. ESTRATEGIA DE FINANCIACIÓN

Esta estrategia está dirigida a elaborar los programas y fuentes de financiación para las viviendas nuevas a construirse para acomodar las familias afectadas por el realojo, y a la vez señalar posibles fuentes de recursos financieros para la rehabilitación de viviendas y el reordenamiento urbano.

La preparación de una estrategia de financiación para la vivienda de reemplazo y la rehabilitación es un reto, ya que el costo de construcción en el Distrito es alto y las capacidades económicas de las familias para adquirir unidades nuevas son limitadas. Existe una dicotomía: el costo de la vivienda que se construye no se equipara al precio de una vivienda asequible para una familia que lo necesita comprar o alquilar.

Este Plan del Distrito promueve y facilita la disponibilidad y accesibilidad a la vivienda asequible para las familias e individuos del Distrito. La vivienda asequible es aquella que se encuentra al alcance de la capacidad económica, los ingresos disponibles y las

condiciones de la familia o del individuo. Esto implica que para poder financiar el desarrollo de la nueva vivienda asequible y la rehabilitación de estructuras existentes en el Distrito de manera que sean sanas, seguras y decentes, habrá que proveer algún tipo de subsidio de algún tipo a las familias e individuos, por encima de los fondos que recibirán por la adquisición y realojo. Es decir, gran parte de la nueva vivienda a desarrollarse debe ser de interés social. Las políticas rectoras sobre financiación aplican tanto a la vivienda asequible como a la vivienda de interés social, para ayudar a la mayoría de las personas del Distrito que desean adquirir o alquilar vivienda nueva o rehabilitar la existente.

El acceso a la vivienda de interés social se garantiza por medio de una combinación de los programas y fondos del sector público, los programas y fondos del sector privado y no-gubernamental y los esfuerzos y contribuciones de la comunidad. La vivienda nueva o rehabilitada tiene un costo y los residentes junto con los socios del sector privado y

público van a tener que contribuir al precio de adquisición.

Para optimizar la utilización de diferentes programas y fuentes de financiación, de forma combinada de manera que se beneficie una cantidad significativa de residentes se requiere colaboración entre el sector público, privado con y sin fines de lucro y la comunidad en la financiación de viviendas. A su vez, esto requiere actitudes sumamente flexibles y creativas en la búsqueda y combinación de fondos, y un amplio criterio de accesibilidad económica y participación ciudadana en la selección de programas.

Objetivos de la estrategia

Los objetivos de la estrategia de financiación de la nueva vivienda y la vivienda rehabilitada son los siguientes:

- Combinar los fondos del sector gubernamental y el sector privado con y sin fines pecuniarios para maximizar los beneficios para las familias e individuos del Distrito con necesidad de una vivienda nueva, ya sea por razón de realojo o debido a la reconstrucción de su vivienda.

- Maximizar los recursos que las familias e individuos puedan contribuir a la adquisición de la vivienda nueva, desde dinero en efectivo hasta "equidad de sudor" (esfuerzo propio o mano de obra propia.).

- Asegurar una coordinación estrecha entre el desarrollo de la nueva vivienda, tanto para dueños como para inquilinos, y los acuerdos de las transacciones de adquisición y realojo, para que los fondos resultantes sean utilizados en la adquisición de la nueva vivienda.

- Asegurar una coordinación estrecha e intercambio de información sobre los hogares afectados por realojo y sobre los requisitos de elegibilidad para participar en los proyectos que sean financiados con fondos federales.
- Preparar un acuerdo donde las familias e individuos dueños de su vivienda y afectados por el realojo, dediquen los fondos que reciben a esos efectos para la nueva vivienda, abaratando así el costo de adquirir la misma.

- Ayudar a las familias e individuos a conocer los requisitos, preparar la documentación y cualificar para diferentes programas de financiamiento. (Ver V.2.E).

PROGRAMA DE FINANCIACIÓN

Se propone la utilización de una gama de programas, diferentes fuentes de fondos y mecanismos de financiación para componer el plan que sufragará la construcción de aproximadamente 1,330 unidades a construirse a corto plazo en el Distrito. La Tabla V.2.5 al final de esta sección contiene las cifras estimadas de realojo por la intervención básica requerida a corto plazo. Siguiendo las políticas rectoras y el marco legal bajo el cual se elabora este Plan del Distrito, y según los parámetros de preferencia de lugar de realojo discutidos anteriormente, se planifica reubicar dentro del Distrito un 50% de los hogares afectados por las obras relacionadas al dragado y canalización del Caño, mejoras a la infraestructura y a los espacios públicos y desarrollo de vivienda. La tabla V.2.8 provee una

relación de opciones de programas y fondos para la financiación según el origen de los fondos (federal, estatal, o privada / no-gubernamental.)

Todos los ejemplos de financiación que se presentan en este capítulo suponen un costo de desarrollo de \$100,000 por unidad de vivienda. Este estimado está fundamentado en los costos actuales de construcción en el Distrito, incluyendo la reciente experiencia (1998-2003) de cuatro proyectos de nueva vivienda en la Península de Cantera. Es posible que el costo aumente debido a las condiciones del suelo del Distrito, especialmente con la construcción de estructuras de tres pisos o más.

La capacidad económica de los hogares

Un componente básico para la financiación de vivienda es la capacidad económica de los hogares del Distrito, ya que las familias e individuos contribuirán de alguna forma al pago de la nueva vivienda. Por tanto, presentamos a continuación algunos datos y estimados relevantes.

Según HUD, un hogar no debería invertir más de un 30% de su ingreso a gastos de vivienda. Esto

constituye un reto para la financiación de la nueva vivienda, incluyendo la vivienda de reemplazo, ya que la mayoría de los hogares en el Distrito tienen ingresos bajos. Según el Censo Federal de Población y Vivienda de 2000, 45.2% de los hogares dedicaban más de 30% de sus ingresos en costos de vivienda, un aumento de 7.4% desde 1990, cuando este porcentaje era 37%.

Otro dato relevante del Censo Federal 2000, es que más de la mitad de los hogares, o un 54%, tienen ingresos menores de \$10,000. Siguiendo el dictamen de que una familia o individuo no debe pagar más de un 30% de su ingreso a la vivienda, la capacidad de pago mensual sería menor de \$250.00 para un poco más de la mitad de los hogares.

Por tanto, la financiación de la vivienda tiene una solución distinta para cada hogar, considerando lo que el dueño-residente o inquilino pueda contribuir de las siguientes fuentes:

- Beneficios de adquisición y realojo.
- Su ingreso, hacia el pago de una hipoteca o alquiler.

- Programas como La Llave de Tu Hogar, HOME, CDBG.

Habría la necesidad de buscar financiación para completar la diferencia entre lo que puede pagar y contribuir el dueño / dueña o inquilino / inquilina, y lo que la vivienda cuesta.

A manera de ilustración, la Tabla V.2.4 contiene tres ejemplos que ilustran la relación entre la cantidad mensual que algunos hogares pudieran dedicar al costo de la vivienda de sus propios ingresos, y el subsidio requerido para pagar la diferencia del

costo de la vivienda. Los ejemplos suponen un precio de venta de la vivienda de \$100,000. También se presume que la hipoteca será de 30 años a un interés de 6%, que representa la tasa actual y una conservadora. Es importante recalcar que estos ejemplos no son indicativos de lo que las familias van a tener que pagar, sino de lo que algunos hogares pudieran pagar, a base en sus ingresos disponibles. Para realizar los cálculos, se utilizaron los datos del Censo Federal de Población y Vivienda de 2000 y del Censo 2002 efectuado para el Proyecto ENLACE del

Tabla V.2.4. Ejemplos del cálculo de subsidio requerido por nivel de ingresos, según las categorías de HUD

	Categoría de ingresos		
	Muy muy bajo	Muy bajo	Bajo
Mediana de ingresos anuales, en 2004, para un hogar de 3 miembros residente en San Juan	\$8,200	\$13,650	\$21,800
Pago mensual máximo de vivienda asequible, incluyendo contribuciones y utilidades (30% del ingreso del hogar)	\$205	\$341	\$545
Cantidad máxima para una hipoteca convencional (6%, 30 años, auto-amortizamiento)	\$3,129	\$56,875	\$90,901
Subsidio requerido, por hogar, para una vivienda de \$100,000	\$65,871	\$43,125	\$9,099

Nota: Los ingresos muy, muy bajos se calcularon a base del 30% de la mediana de ingresos anuales en San Juan para el 2004. Para la categoría de ingresos muy bajos, se utiliza el 50% de la mediana de ingresos, y para la categoría de ingresos bajos se utiliza el 80%.

Caño Martín Peña. Además se utiliza las categorías establecidas por *HUD* para determinar los tres niveles de ingresos, a saber, ingresos bajos, ingresos muy bajos, y ingresos muy, muy bajos, que sirven de base para determinar el tipo y cantidad de subsidio por lo cual una familia o individuo es elegible. Además sirve para propósitos de preparar la propuesta de financiamiento para proyectos.

Según el Censo 2002, los dueños que tienen deudas con su vivienda, que son la mayoría, pagan un promedio de \$439.34 por mes. El pago promedio por mes de los inquilinos en el Distrito es \$256.77. Aunque estas cifras representan el promedio de lo que pagan los hogares actualmente, habrá que recordar que muchos están pagando mas de 30 % de sus ingresos hacia el pago mensual de la vivienda, un indicador que la vivienda no es asequible. Se entiende que en los casos de adquisición y realjo, habrá fondos de realjo provistos por el gobierno, tanto federal como estatal.

Es importante insistir que aunque se han elaborado unos estimados de cómo financiar la nueva vivienda utilizando ejemplos de hipotecas para

propósitos de la planificación financiera, no todas familias habrán de asumir hipotecas o hipotecas regulares. Este es un punto muy sensitivo.

Muchos residentes que son propietarios de una vivienda en el Distrito no pagan nada por ellas, aparte de los servicios de agua y electricidad. Solamente el 11% de los dueños tiene algún tipo de deuda. Muchos de los dueños construyeron sus propias viviendas, tal vez con préstamos pero no hipotecas en el mercado formal. No es de extrañar que una de las preocupaciones principales de los dueños-residentes es el tener que asumir una hipoteca, ya que esto representa una obligación que nunca han tenido. Por tanto, se necesita educación y orientación sobre cómo establecer buen crédito y ahorrar.

Por otra parte, para evitar cualquier acción que duplique la necesidad de inversión por parte del sector público, es importante que el plan de financiación tome en cuenta la dedicación del pago de adquisición de la vivienda existente y el costo de la vivienda nueva. Como requisito legal, el gobierno tiene que pagar al dueño de su estructura el valor tasado según

el justo valor en el mercado. Para estimar ese valor, se puede usar el estimado informado por el dueño en el Censo Federal 2000. En el Distrito, los estimados reportados al Censo Federal 2000 fluctúan entre \$40,000-49,999 (24.01%) y \$50,000-99,999 (36.06%). El promedio del valor de las estructuras que se han adquirido en 2003 y 2004 en la avenida Barbosa, como parte del reemplazo del puente sobre el Caño Martí Peña, es de entre \$35,000 y \$40,000.

A base de estos datos, se puede inferir que los dueños-residentes afectados recibirían un promedio de \$40,000 por la adquisición de su estructura. Esta suma ciertamente podría destinarse hacia la compra de la vivienda nueva, y debe considerarse como parte de la capacidad económica de los afectados.

Los mecanismos de financiación

A continuación se discuten los mecanismos de financiación que pueden utilizarse para hacer viable el desarrollo de viviendas, asociados a las estrategias que se presentaron anteriormente. Para cada proyecto, se debe considerar uno o varios de estos mecanismos. En todos los casos, se debe identificar la forma en que los

dueños-residentes a ser realojados utilicen los pagos por concepto de adquisición y realojo hacia la financiación de la vivienda de reemplazo. Además, se propone establecer unas cuentas de ahorro y desarrollo individual, CADIs (*IDAs* por sus siglas en inglés) y cuentas de ahorro y crédito para la adquisición de vivienda. Una CADI es una cuenta privada donde el ahorro sistemático de un individuo de escasos recursos económicos es paravado por fuentes tales como empresas del sector privado, organizaciones sin fines de lucro, o el gobierno. El dinero que se acumula en las cuentas solamente se puede utilizar para adquirir bienes y activos importantes tales como una vivienda, un pequeño negocio, o educación y/o adiestramiento laboral.

Es imprescindible utilizar y fomentar todos los incentivos, exenciones, créditos contributivos y mecanismos de financiación permitidos por la Ley # 489, Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, y su Fondo para el Desarrollo del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, según el Artículo 26. La

Corporación se dedicará a definir los procedimientos para la aplicación de los mecanismos, incentivos e exenciones posibles mediante la Ley 489.

Proyectos de ingresos mixtos en los terrenos de mayor tamaño.

- Usar los recursos financieros existentes en el sector privado y programas con fondos federales.
- Por medio del el Fondo para el Desarrollo del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña utilizar los ingresos generados por el desarrollo de los proyectos de mayor escala y venta de unidades al precio del mercado. Un porcentaje de los ingresos generados por la venta de unidades de vivienda al precio del mercado se utilizará, como un subsidio, para financiar la vivienda de interés social. Hay diferentes maneras de levantar u obtener recursos para el Fondo. Una manera es, a través del requerimiento de un pago único (*one time charge*) que representa un porcentaje fijo del costo del desarrollo. Otra manera es requiriendo pagos sobre tiempo durante la construcción. Los pagos se le harían al Fondo la Corporación para el

Desarrollo del Proyecto Enlace Distrito Caño Martín Peña, por lo que los subsidios no se otorgan directamente a las familias de bajos ingresos. Estos fondos se usan para cubrir los costos del desarrollo dirigido a proveer viviendas para familias de ingresos medianos y bajos.

- Ofrecer concesiones a los desarrolladores a cambio del desarrollo de este tipo unidades de vivienda asequible, proporcionadas por los dueños de las parcelas.

Proyectos de a lo largo de los corredores principales

- Utilizar el programa de créditos contributivos federales para vivienda de bajos ingresos para inquilinos (Programa federal *LHHC*) o programa de créditos contributivos crioillos.
- Crear incentivos para la construcción de viviendas para personas de ingresos bajos y moderados en los desarrollos a lo largo de las vías principales.
- Utilizar el Programa Sección 8- Vivienda para Dueños para que las familias de bajos ingresos puedan ser dueños de vivienda.

- Utilizar el Programa de Vivienda Razonable del *Federal Home Loan Bank of New York*, (*FHLBNY*) a través de los bancos miembros para subsidiar la construcción y rehabilitación de vivienda.
 - Utilizar el Programa Federal 202 para la construcción de vivienda para las personas de edad avanzada, incluyendo égidás o "Villas de Oro". Las égidás aprovecharán los fondos disponibles para viviendas asistidas (*assisted living*).
 - Donde sea apropiado, utilizar el Programa Federal SRO (*Single Room Only*) para personas que viven solas, y fondos *HOPWA (Housing Opportunities for People with AIDS)*. Los proyectos SRO aprovecharán los fondos disponibles para viviendas con apoyo. Los proyectos SRO deben ser modificados para incluir baños y cocinitas en cada cuarto.
 - Utilizar el Programa *HOME* para los que quieran comprar su primera residencia.
- Nueva vivienda y rehabilitación de viviendas existentes al interior de las comunidades
- Utilizar la Ley 124 y el Programa La Llave para Tu Hogar. Estos programas servirán para financiar "El Combo".
 - Utilizar el Programa *HOME* para los que quieran comprar su primera residencia. Este programa serviría para financiar "El Combo".
 - Utilizar el Programa *CDBG* para la adquisición-limpieza de solares con potencial de desarrollo y para mejoras a la infraestructura.
 - Obtener certificados (*vouchers*) de Sección 8 para hogares de inquilinos con ingresos muy bajos y que se afectan por el realojo.
 - Ofrecer préstamos con intereses bajos para la construcción o rehabilitación de las viviendas a través del Banco de la Vivienda.
- Proyectos desarrollados por la comunidad
- Por medio del esfuerzo de la comunidad, organizada en empresas comunitarias, compañías de construcción, y cooperativas de trabajadores, entre otros, se pueden desarrollar proyectos de vivienda de uso residencial y de uso mixto. Para ello, se proponen las siguientes fuentes de financiación:
- Obtener fondos para organizaciones sin fines de lucro, como los fondos *HOME* (el 15% están obligados a los *CHDOs*)
 - Conseguir apoyo técnico y recursos de fundaciones para capacitar entidades comunitarias.
 - Utilizar los programas mencionados en el Programa de Desarrollo de Estructuras dentro de la Comunidad que propician la participación comunitaria para lograr la financiación de los proyectos en esta estrategia.
 - Aplicar incentivos particulares de desarrollo de estos proyectos. La Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña se dedicará a la elaboración los incentivos particulares.
 - Envolver a la comunidad en la construcción de la vivienda mediante los programas de Ayuda Mutua y Esfuerzo Propio como *Habitat for Humanity*, que a la vez sirve para abaratar el costo de la vivienda.

Mecanismos de financiación para estrategias particulares

Construcción de nuevas viviendas de dos plantas, para dos hogares: "El Combo"

Se propone expandir el programa de la Ley 124 para incluir viviendas de alquiler en la segunda planta de estructuras de dos pisos. El ingreso por concepto de alquiler de la unidad en la segunda planta ayudaría a familias de bajos recursos a cualificar para una hipoteca basado en sus ingresos, y proveería unidades de alquiler adicionales para los hogares a ser realojados.

La construcción de segundas plantas en estructuras existentes puede considerarse únicamente cuando la condición estructural de la primera planta lo permite. Empresas comunitarias de constructores locales pueden hacerse cargo de este tipo de construcción, siguiendo las especificaciones de diseño y costo que se establezcan. Para hacer viable esta propuesta, puede ser necesario desarrollar proyectos que incluyan la construcción de un mínimo de cuatro a seis unidades de vivienda a la vez.

Las unidades se deben construir para que cumplan con los estándares de calidad de vivienda del Programa de Sección 8. De esta forma, los dueños de las estructuras con segundas plantas pueden ofrecerlas a las familias elegibles. Resulta necesario revisar los requisitos del programa, particularmente los niveles de ingresos de las familias elegibles, para ajustarlos para los residentes del Distrito, en términos de pronto pago, ingreso de calificación y otros asuntos.

Vivienda para personas con necesidades especiales

La mayoría de los fondos directos que HUD destina para costear proyectos para personas con necesidades especiales están limitados a la ronda de fondos anuales (por medio de los NOFA's, *Notice of Funding Availability*). El diagnóstico de las necesidades de vivienda se ha identifica las necesidades que actualmente no están siendo atendidas y que podrían recibir financiamiento. Estas s incluyen:

- *Viviendas para personas de edad avanzada (Senior Housing)* - HUD

- *Viviendas para personas solas*, de un solo cuarto, con su baño y cocina, y con servicios de apoyo - HUD provee seguro hipotecario y otras concesiones para varios tipos de viviendas de un solo cuarto (SRO). Se podrían requerir certificados de los gobiernos locales.

- *Viviendas para personas sin hogar*, a desarrollarse con fondos federales del programa HOPWA para personas con SIDA, y el programa Refugio Más Cuido (*Shelter plus Care*) 202, como parte del Programa de Continuo de Cuido (*Continuum of Care*) del Municipio de San Juan.

Viviendas de alquiler

Una de las áreas que merece mayor atención es la financiación de la vivienda para alquiler. Un hallazgo significativo es el alto número de inquilinos en el Distrito, 49% de todos los hogares.

Los ingresos de los residentes del Distrito son bajos y se encuentran comprometidos con el pago de otras deudas. Esto ocasiona que estos hogares no cuenten con el poder adquisitivo suficiente como para sufragar los costos de operación y los servicios de

deuda convencionales. Por ende, el desarrollo de vivienda para alquiler deberá ser subsidiado.

El proyecto Parque Victoria en la Península de Cariera es un ejemplo de cómo financiar la construcción de viviendas para esta población. Mediante el Programa *LHHC*, se utilizaron los ingresos de la venta de créditos contributivos de viviendas de interés social, complementándolos con fondos locales. El pago por concepto de alquiler por unidad en Parque Victoria es bastante bajo, y fluctúa entre \$225 por una unidad de dos habitaciones y \$250 por una unidad de tres habitaciones, cifra de 2004. Además, las unidades serán vendidas a los residentes luego de los 15 años de cumplimiento. Este programa puede combinarse con otros recursos, como los fondos *HOME* y cooperativas, y se puede usar para proyectos de uso mixto. También puede usarse para el pago parcial o total de un proyecto, y para la construcción de unidades de vivienda en solares dispersos (*scattered site housing*.)

Estructuras de uso mixto: Vivienda con espacios comerciales

Los residentes del Distrito también necesitan acceso a instalaciones comerciales y servicios en sus comunidades. Las avenidas Borinquen y Barbosa han jugado un papel histórico en el sector comercial de San Juan. Por ende, algunos de los bloques ubicados a lo largo de las arterias principales o cerca del Tren Urbano son particularmente valiosos. Se pueden desarrollar locales para este propósito mediante solicitudes de propuestas (*RFP*) preparadas por la Corporación de Proyecto ENLACE Caño Martín Peña con ciertas especificaciones para asegurar que los residentes reciban los servicios que necesitan. Algunos locales pueden ser vendidos y sus ganancias podrían subsidiar otras iniciativas del Distrito.

Rehabilitación y modificación de estructuras existentes

Para poder financiar la rehabilitación y redesarrollo en los terrenos de mayor tamaño, la construcción de unidades de renta en segundos pisos y mejoras generales al hogar, se requiere la posesión del

título del terreno. El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña que se explica en el Capítulo VII atiende el problema de falta de titularidad.

Se propone incorporar y expandir la experiencia del *San Juan Neighborhood Housing Services* para integrarlo al esfuerzo de rehabilitación. (Ver Estrategia de Rehabilitación, V.2.D).

Proyecto HOPE VI

Los fondos *HOPE IV* pueden utilizarse para el redesarrollo de los terrenos que ocupa el complejo de vivienda pública Las Gladiolas, luego de la implosión de los edificios existentes. El Departamento de la Vivienda ha iniciado el desalojo de los edificios en el 2003. La Administración de Vivienda Pública ha manifestado interés en preparar una propuesta a *HUD* para obtener estos fondos.

Proyectos de Sección 8

Cerca del Distrito existen varios proyectos de Sección 8 con contratos a expirarse que potencialmente podrían redesarrollarse, asegurando su uso para viviendas de interés social. Un ejemplo de

ello es el Proyecto El Mirador en la Península de Cantera.

Capitalización inicial

Para implantar las recomendaciones de este Plan del Distrito es imprescindible obtener fondos de capitalización inicial.

La disponibilidad de capitalización inicial para los costos de predesarrollo hará más viable los proyectos de vivienda auspiciados por la comunidad y las empresas de construcción, permitiendo acortar el tiempo de desarrollo. La cantidad de fondos necesarios para la etapa de predesarrollo, que incluye estudios de suelo, ambientales, permisos iniciales, y financiación, entre otras cosas, dependerá del proyecto específico. Para estimar los costos de predesarrollo y obtener financiación para esta etapa, se necesita tener control sobre el terreno y los planos esquemáticos del proyecto. Generalmente, no se recomienda llevar a cabo una inversión mayor en la propiedad hasta que no se obtenga una opción sobre la misma. El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña puede

contribuir en gran medida a garantizar el control sobre los terrenos a desarrollarse.

Los proyectos de vivienda asequible generalmente obtienen fondos de varias fuentes para preparar propuestas y cubrir los costos de propuestas y solicitudes. Estos préstamos obtenidos para pagar la etapa de predesarrollo se pagan con la financiación de construcción. Por tanto, los proponentes deben acompañar sus propuestas con un plan sólido de cómo se financiaría el proyecto.

Entre las actividades relacionadas con la adquisición del terreno que se pueden llevar a cabo con fondos de capitalización inicial se incluyen las siguientes:

- Tasación
- Pruebas ambientales - Fase I;
- Pruebas de suelo;
- Costos legales;
- Agrimensura;
- Seguro de título;
- Compra de propiedad;
- Gastos de permisosología.

- Planos arquitectónicos
- Estudio de mercado

Estos fondos pueden cubrir los honorarios de consultores para preparar las solicitudes de financiación.

Existen agencias privadas y sin fines de lucro que tienen programas que proveen fondos rotativos para los gastos de predesarrollo. Se recomienda asignar parte del Fondo del Desarrollo del Proyecto ENLACE Caño Martín Peña para hacer préstamos hasta \$100,000, para propósitos de predesarrollo. Existen los recursos y fuentes para alimentar el Fondo para este proyecto. La Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña tendrá una asignación de fondos. Estos pueden servir de recursos para el predesarrollo de proyectos de vivienda. Las siguientes opciones están disponibles:

- La Fundación Comunitaria de Puerto Rico puede contribuir por medio de su Consorcio.
- La Autoridad para el Financiamiento de Vivienda tiene fondos discrecionales que pueden ser utilizados para estos propósitos y se podrían

establecer los parámetros para que sea un proceso sencillo.

- El Departamento de Vivienda Estatal podría dedicar una porción de fondos para estos propósitos de predesarrollo de los programas HOME/CDBG.

- El Fondo para la Vivienda de Ingresos Bajos provee este tipo de préstamos en varios sectores de los Estados Unidos. Se recomienda estudiar este modelo y auscultar la posibilidad de establecer algo similar en Puerto Rico con la ayuda de esta organización. La banca local podría invertir fondos en este esquema para recibir beneficios a una buena tasa.

También habrá que gestionar fondos de capitalización y capacitación para la nueva Corporación y su fondo provenientes de fundaciones locales y del exterior. Existen fundaciones y organizaciones con fines de lucro interesadas en trabajar como socios con este tipo de esfuerzo como el *Enterprise Social Investment Corporation (ESIC)*.

Además, hay oportunidades para iniciar programas de ahorro y crédito.

Desarrollo de terrenos

Los costos del desarrollo de vivienda dependerán en gran medida de los costos relacionados con la adquisición de los terrenos y/o estructuras para desarrollo. El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña sirve como un vehículo en la adquisición y preservación de terrenos o estructuras para el desarrollo de vivienda de interés social. Los terrenos, a nombre del Fideicomiso, serán para el uso de viviendas unifamiliares o multifamiliares y las estructuras pertenecerán a los desarrolladores o dueños de las estructuras, pero no los terrenos. Esto asegura que los edificios permanezcan asequibles a largo plazo. Los residentes en terrenos del Fideicomiso tendrán acceso a capital para llevar a cabo mejoras en sus viviendas.

Otro mecanismo sería por medio de crear una zona de vivienda asequible para atraer inversionistas. Un ejemplo a considerar sería la Calle Quisqueya designada como una zona de vivienda asequible, como

un corredor de viviendas de multipisos. El mismo tiene potencial para ser desarrollado pensando en una variedad de beneficios. Debido a que las propiedades en esta calle son mayormente privadas, se sugiere crear una serie de incentivos para fomentar que el sector privado desarrolle esta área incluyendo unidades para viviendas de familias con ingresos moderados y bajos. Bajo ciertas condiciones para desarrollar la vivienda de interés social se pueden ofrecer exenciones contributivas por ingresos generados a raíz de ese tipo de construcción.

Fondos de realojó

Puesto de los fondos de adquisición y realojó deben utilizarse hacia el pago de la vivienda de reemplazo, es vital hacer una proyección de su uso. El uso de fondos federales, como los provenientes de adquisición bajo la ley federal URA, debe ser planificado y asegurado. Habrá que establecer un procedimiento para que el dueño pueda invertir lo que recibirá por la adquisición de su hogar y el realojó para su nueva vivienda ya que esto disminuiría los costos de la vivienda. Además, los dueños junto con

asesores y oficiales de la Corporación PECMP deberían preparar un plan de financiación utilizando recursos o subsidios adicionales de los programas ya señalados.

COSTOS GLOBALES ESTIMADOS DE LA NUEVA VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REALOJO

Se ha discutido ampliamente que este Plan persigue hacer disponible vivienda de reemplazo dentro del Distrito para todas las familias e individuos que sean realojados y prefieran vivir en el área. Para caracterizar la necesidad de vivienda de reemplazo, y las implicaciones de costos, se han consultado los resultados del Censo 2002 efectuado para el Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña. Se han evaluado además los costos de construcción de proyectos de vivienda de interés social en la zona.

Según los resultados del Censo 2002, el 37% de los afectados por el realojo quisiere quedarse en la misma comunidad o en el Distrito. El por ciento varía de comunidad a comunidad, como se muestra en la Tabla V.2.1. Este Plan del Distrito persigue además

proveer vivienda para nuevas familias en formación, y para aquellas que cambien de opinión y decidan ser realojadas en el Distrito. Esto representa a un 13% adicional, para un total de 50% de las familias a ser realojadas. Es decir, hay que proveer opciones de vivienda de reemplazo dentro del Distrito para unos 1,330 hogares, o el 50% de los hogares a ser realojados para dar paso a las intervenciones básicas requeridas.

A mediano y largo plazo esto constituiría otras 294 unidades de vivienda y 182 unidades de vivienda respectivamente, para un gran total de 1,806. (Ver Tabla V.2.5. y Tabla V.2.6.). A corto plazo eso representa un costo de \$133,000,000, a mediano plazo unos \$29,400,000, y a largo plazo \$18,200,000, para un total de \$180,600,000.00. Ver Tabla V.2.6.

Como se estableció anteriormente, se ha utilizado la cifra de \$100,000 para calcular el costo de la vivienda nueva. El costo de construcción de las nuevas unidades de vivienda de interés social, todos subsidiados, es alto debido a las condiciones del suelo. El componente de preparación del suelo y fundaciones

asciende a aproximadamente \$30,000 por unidad, mayormente en las unidades de tipo casa en hilera (*townhouse*.) Con edificios más altos el precio por unidad podría subir.

Se propone también proveer la rehabilitación de las viviendas que lo ameriten. Esto incluye la rehabilitación moderada de 315 unidades a un costo de \$30,000 por unidad. El costo total de rehabilitación proyectado es de \$9,450,000.

El costo de realojo fuera del Distrito para los que no quieren quedarse se estima en \$95,996,400, para 1,797 viviendas de reemplazo para dueños e inquilinos (a un costo de \$90,000 por unidad para dueños y \$16,800 por unidad para inquilinos, por concepto del pago de alquiler, costos de 2003).

El costo total de la estrategia de vivienda es aproximadamente de \$286,046,400 como se demuestra en la Tabla V. 2. 6. Vale señalar que el gobierno tanto federal como estatal estaría asumiendo parte de la financiación de los proyectos de vivienda por medio de su participación en la obra necesaria para el dragado y limpieza del Caño Martín Peña y las

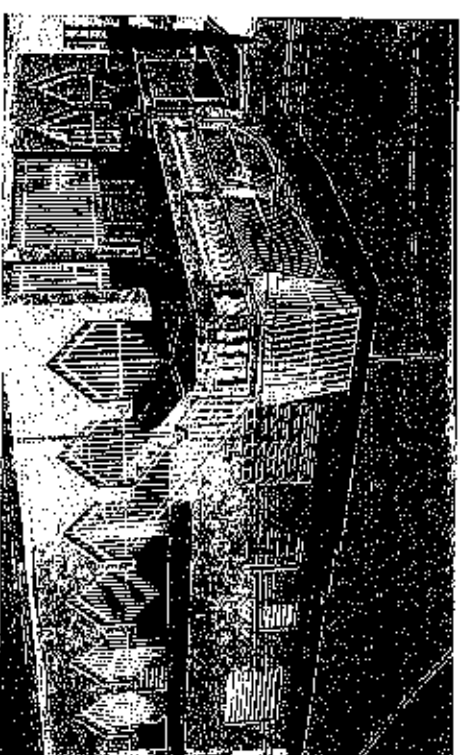
V.2. Desarrollo de Vivienda

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

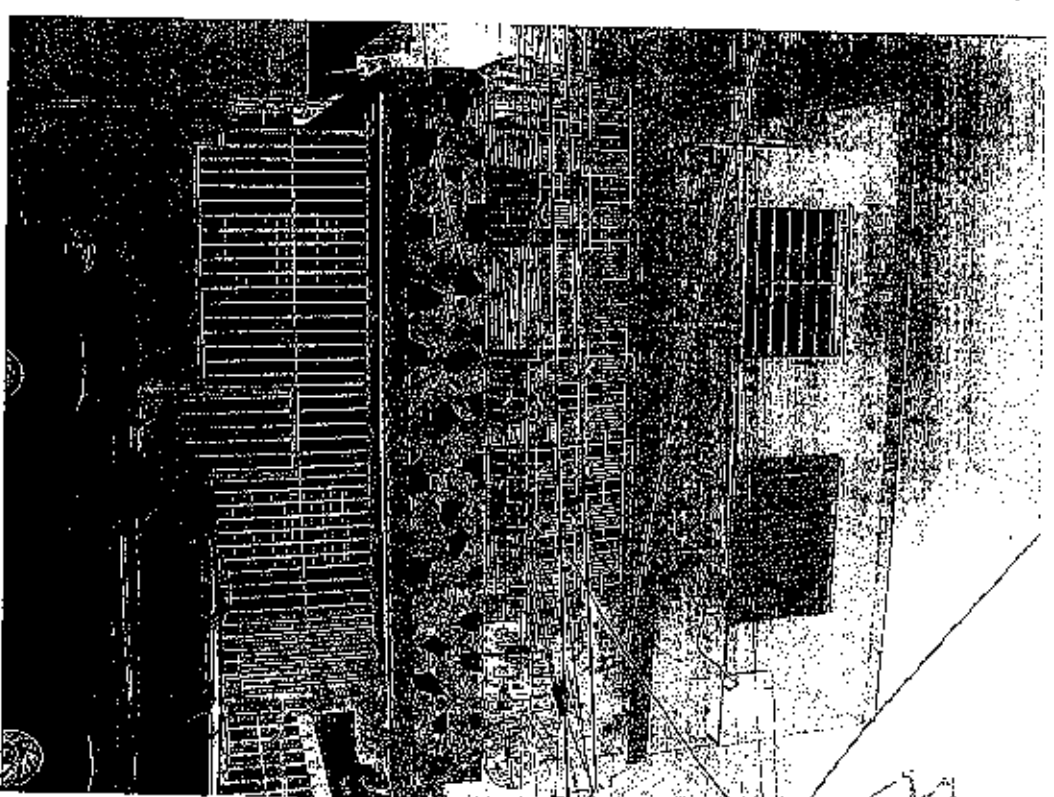
actividades de adquisición y realojo, tales como están estipuladas por el *URA*. Además se puede asumir que los fondos de adquisición y realojo recibidos por las familias e individuos impactadas serían invertidos y destinados a las nuevas viviendas para los que prefieren quedarse en el Distrito.



Vivienda de autogestión



Vivienda de dos plantas en buena condición



Vivienda de tres plantas

Tabla V.2.5: Estructuras y Hogares Afectados por la Intervención Básica requerida a Corto Plazo, Necesidad de Vivienda de Realjo en las Comunidades (50%) y Vivienda Propuesta por el Desarrollo Físico-Espacial a Corto Plazo, Por Comunidad

Comunidad	Intervenciones básicas requeridas			Corto plazo (0-5 años)			(7)
	(1) Número de estructuras impactadas	(2) Número de hogares afectados	(3) Unidades de vivienda de reemplazo requeridas	(4) Número de estructuras impactadas	(5) Número de hogares afectados	(6) Unidades de vivienda de reemplazo requeridas	
Bo. Obrero Oeste	29	37	19	32	41	21	74
Bo. Obrero San Ciprián	127	163	82	144	185	93	147
Bo. Obrero Marina	301	387	194	301	387	194	201
Buena Vista Santurce	261	336	168	322	414	207	208
Parada 27	44	57	29	52	70	35	80
Las Monjas	229	295	148	316	407	204	272
Buena Vista Hato Rey	257	331	166	323	416	208	107
Israel-Bitumul	561	722	361	571	735	368	213
Total	1,809	2,328	1,167	2,061	2,653	1,330	1,302

Fuente: Columna 1 y 4 - Información basada en los planes del Plan de Desarrollo Integral. Columna 2 y 5 - Información basada en el factor de 1.287 hogares por estructura, según el Estudio de Realjo Estudios Técnicos, Inc. 3/06/03. Columna 3 y 6 - Estimado basado en la Política Rectora del Programa de Vivienda de Realjo para acomodar a todos los que prefieran permanecer en el Distrito. Columna 7 - Información basada en los escenarios del Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno. Ver Capítulo V.1.

Tabla V.2.6. Resumen de los Estimados de las Unidades de Vivienda y los Costos Totales de la Estrategia de Vivienda Nueva y Vivienda Rehabilitada a Corto, Mediano y Largo Plazo

Lugar	Núm. De Unidades		Costo
Dentro del Distrito			
Nueva Vivienda (\$100,000 por unidad)			
Corto Plazo	1,330		\$133,000,000
Mediano Plazo	294		\$ 29,400,000
Largo Plazo	182		\$18,200,000
Sub-Total	1,806		\$180,600,000
Vivienda Rehabilitada			
Rehabilitación Moderada (promedio de \$30,000 por unidad)	315		\$9,450,000
Sub-Total	315		\$9,450,000
Fuera del Distrito			
Vivienda de Reemplazo			
Dueños	899		\$80,910,000
Inquilinos	898		\$15,086,400
Sub-Total	1,797		\$95,996,400
TOTAL	3,918		\$286,046,400

La nueva vivienda a construirse para acomodar al 50% de los hogares impactados por la intervención básica requerida representa un 88% del total de la nueva vivienda a construir para acomodar al 50% de los hogares impactados a corto plazo. Por ende, en el Plan de Desarrollo de Nueva Vivienda se trabajó con la necesidad de vivienda a corto plazo.

D. REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA
EN SU SITIO

La Estrategia de Vivienda de este Plan de Distrito está dedicada a mejorar las condiciones y calidad de vida en el Distrito de Planificación Especial Caño Martín Peña. Su enfoque se dirige al esfuerzo de construir nueva vivienda y al esfuerzo de rehabilitar el inventario de vivienda existente.

Se justifica una estrategia para rehabilitación de la vivienda en el Distrito por varias razones. Entre ellas se pueden mencionar:

- Respetar las políticas rectoras.
- Detener y controlar el deterioro del Distrito y convertirlo en comunidades agradables y estables, con viviendas adecuadas y asequibles.
- Optimizar el uso de recursos existentes para satisfacer la necesidad de vivienda.
- Cumplir con la política pública del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan de dar atención especial a las barriadas deterioradas.

- Lograr la visión de los líderes de "una comunidad unidad, segura y próspera en el corazón de San Juan".

- Reconocer los méritos y éxitos del Programa Estatal de Rehabilitación en Su Sitio que se

implantó en las décadas de los '50, '60 y '70 en las comunidades Pda. 27, y algunos sectores de Las Moujas, Buena Vista Hato Rey e Israel-Bitumil. Se observa hasta el día de hoy el impacto positivo de ese programa, con las calles ensanchadas con aceras, solares reparcelados y segregados, y mayor número de titulares de terrenos.

- Renovar la condición de las estructuras. La edad del inventario de la vivienda del Distrito es de un promedio de casi 35 años, según el Censo 2002 que revela que el promedio de años de construcción de las viviendas es 1970. Así mismo, un porcentaje alto de la vivienda era en su origen de una construcción inadecuada, debido a su manera de construcción por esfuerzo propio o autogestión en áreas inundables y de manglares.

Además, según la investigación de campo realizada en 2003, la mitad de las estructuras, o 41%, se encuentran en condiciones regulares o malas y requieren atención

Los objetivos de esta estrategia son:

- Rehabilitar las unidades de vivienda a condiciones que cumplan con los códigos y normas de calidad de vivienda.

- Rehabilitar las viviendas dentro de su contexto comunitario para que se contribuya a la revitalización del Distrito.

- Rehabilitar las estructuras en coordinación estrecha con las obras de mejoras a la infraestructura y el dragado del Caño, tomando en cuenta la condición de los suelos, y que no serían afectados por los proyectos de la obra necesaria.

- Asegurar que los programas de rehabilitación se lleven a cabo en una coordinación estrecha con la Estrategia de Titularidad.

- Maximizar las oportunidades de crear nuevas unidades de vivienda, o sea, expandir el inventario de viviendas asequibles y disponibles en el

Distrito. Por ejemplo, alentar la producción de unidades secundarias, como son la construcción de segundos pisos.

- Movilizar los recursos del sector público y privado como también de la comunidad para la rehabilitación de estructuras existentes.

Esta estrategia propone un Programa de Rehabilitación que se describe a continuación.

Programa de Rehabilitación a Diferentes Escalas

Se propone un programa de rehabilitación basada en dos escalas: la intervención moderada y la intervención substancial. La intervención moderada de las estructuras existentes es una que requiere una rehabilitación leve o moderada para que la vivienda cumpla con los códigos y normas de calidad de vivienda. La segunda es una intervención substancial donde la estructura existente requiere una rehabilitación más extensa o reconstrucción completa para poner la vivienda en condiciones adecuadas. Esto se considera como nueva vivienda en los escenarios de desarrollo físico-espacial.

Actualmente el Departamento de la Vivienda ha desarrollado una escala de intervención de la rehabilitación de la vivienda para las comunidades especiales. Se divide la rehabilitación en tres niveles: una de rehabilitación menor cuyo costo en materiales y mano de obra no asciende a más de \$15,000, una segunda categoría de rehabilitación cuyo costo de materiales y mano de obra suma entre \$15,000 y \$25,000, y una tercera categoría de rehabilitación que es equivalente a una vivienda nueva con un costo estimado entre \$25,000 a \$50,000. (Si el costo es mayor de \$50,000 el caso, o la familia, no califica para ayuda del Departamento.)⁹

Para propósitos del estimado del costo de la rehabilitación en la Estrategia de Vivienda se utiliza un promedio de \$30,000 como el costo de rehabilitación moderada por unidad de vivienda.

Programas de Préstamos y Donativos de Fondos y Materiales

⁹ Reglamento para la Rehabilitación y Desarrollo de Viviendas en Nuestras Comunidades Especiales, establecido por la Ley del Fideicomiso Perpetuo de las Comunidades Especiales, Ley 271 de 2002.

Se propone establecer un programa para el Distrito para hacer disponible a las familias e individuos de bajos recursos las herramientas, materiales y fondos para facilitar la rehabilitación de las estructuras. El programa tendrá tres ofrecimientos:

- Préstamos de fondos. Se propone establecer un programa de préstamos de fondos diseñados para familias de bajos ingresos que interesen rehabilitar su vivienda. Los préstamos pueden ser personales o hipotecarios y varían de acuerdo a la capacidad de repago del cliente. Los préstamos tendrían unos intereses por debajo de las tasas prevalentes en el mercado.

- Préstamos de herramientas: Se propone establecer un programa de préstamos de herramientas, para hacer disponibles las herramientas que se necesitan para rehabilitar las estructuras. Se establecería unos contratos con las ferreterías del Distrito para prestar las herramientas a un costo muy razonable. El programa de préstamos de herramientas podría ser subvencionado por medio del sector privado.

- Donativos de materiales. Se propone establecer un programa de donativos de materiales para la utilización de las familias de bajos ingresos.

Actualmente el Departamento de la Vivienda y el Municipio de San Juan ofrecen esta ayuda. El Departamento de la Vivienda provee materiales y mano de obra libre de costo hasta un valor de \$15,000, para familias de bajos ingresos en las comunidades especiales.

Programa de Capacitación a las Organizaciones de Base Comunitaria y Liderato Comunitario

Se propone fomentar la capacitación de las organizaciones de base comunitaria y los líderes mediante la participación en programas formales de adiestramiento para administrar, financiar y organizar programas de rehabilitación. Estos programas de capacitación se ofrecen tanto al nivel local como fuera de Puerto Rico. El *Neighborhood Reinvestment Corporation* ofrece, tres veces al año, unos institutos de capacitación de una semana de duración y se incluye orientación e instrucción en español. Los cursos ofrecen adiestramiento en las áreas de

operación y gerencia de rehabilitación. Se propone que los líderes de los *CHDOs* existentes, el *CHDO* #1, y de las otras organizaciones, como el G-8, participen en estos adiestramientos para entender el proceso de rehabilitación. En Puerto Rico, la Universidad de Sagrado Corazón y la Fundación Comunitaria de Puerto Rico ofrecen cursos en capacitación. Generalmente las entidades que ofrecen este tipo de curso también tienen becas disponibles para que los líderes puedan asistir a los cursos ofrecidos fuera del país.

Programa de Ayuda Mutua y Esfuerzo Propio

Se propone establecer un programa de ayuda mutua y esfuerzo propio para el Distrito. El objetivo es proveer la mano de obra para asistir a los residentes en la rehabilitación de sus viviendas. Este programa serviría a varios propósitos. Uno es involucrar a los residentes en el esfuerzo de mejorar sus viviendas, bajando así el costo de la mano de obra. También tiene el efecto de aumentar el sentido de pertenencia y orgullo de sus viviendas. Otro propósito es proveer ayuda a las personas que, aunque tienen acceso a

materiales, no tienen o no puedan poner la mano de obra. Una gran limitación para las familias cuyas viviendas necesitan rehabilitación, pueden recibir estos servicios es que no cuentan con quien construir. Es el caso especialmente de las personas de edad avanzada que viven solos.

Se propone crear brigadas de apoyo de mano de obra para la rehabilitación en cada comunidad, compuesto de los mismos vecinos. Además hay organizaciones como *Habitat for Humanity of Puerto Rico* y *World Changers* que se dedica a ayudar en la rehabilitación y reconstrucción de las viviendas. Se explorará la posibilidad de preparar una propuesta para establecer un programa de AmeriCorps y VISTA en el Distrito. Estos programas proveen oportunidades para que jóvenes y adultos del Distrito puedan participar en un programa de rehabilitación entre otras actividades. Además hay iniciativas para diseñar cursos específicos en el área de capacitación para la rehabilitación en su sitio en las escuelas vocacionales de San Juan, como la Miguel Such.

Programa Técnico y Colaborativo

Se propone establecer un programa para ofrecer consejería y colaboración sobre aspectos técnicos en la rehabilitación.

Hay instituciones educativas que proveen servicios técnicos por medio de sus profesores y estudiantes como parte del currículo para ayudar a las comunidades de recursos limitados. Este ayuda pueda variar desde la preparación de planes sectoriales y estudios particulares hasta la preparación de manuales en la construcción. La Escuela de Arquitectura de la Universidad de Puerto Rico tiene un Taller de Diseño Comunitario. Un grupo de estudiantes preparó un Plan de Reordenamiento para la Comunidad Barrio Obrero San Ciprián para mayo 2004. La Universidad Politécnica tiene un Programa *Capstone* en su Escuela de Ingeniería en el que los estudiantes pueden dedicar un semestre a un proyecto en una comunidad. Todos estos esfuerzos requieren una colaboración previa para producir trabajos útiles al nivel de la comunidad, y con su participación.

Los gremios profesionales representan otra fuente de apoyo técnico y oferta de servicios gratuitos (*in kind*). El Colegio de Arquitectos y el Colegio de Ingenieros Civiles participarán en la redacción de Guías de Rehabilitación y Reparación de Viviendas para la Agencia de Emergencia y Manejo de Emergencia (*FEMA por sus siglas en inglés*) después del Huracán Hugo.

Se podría elaborar un documento de esa naturaleza para guiar la rehabilitación de las viviendas en el Distrito.

Un posible colaborador en el proceso de rehabilitación de las viviendas del Distrito es el San Juan *Neighborhood Housing Services* (SJNHS) de base comunitaria. Es una organización privada, sin fines de lucro, que está certificada por el Municipio de San Juan como un *CHDO*. También es miembro de la red *Neighborhood Works Organization* (NWO), auspiciada por *Neighborhood Reinvestment Corporation*.

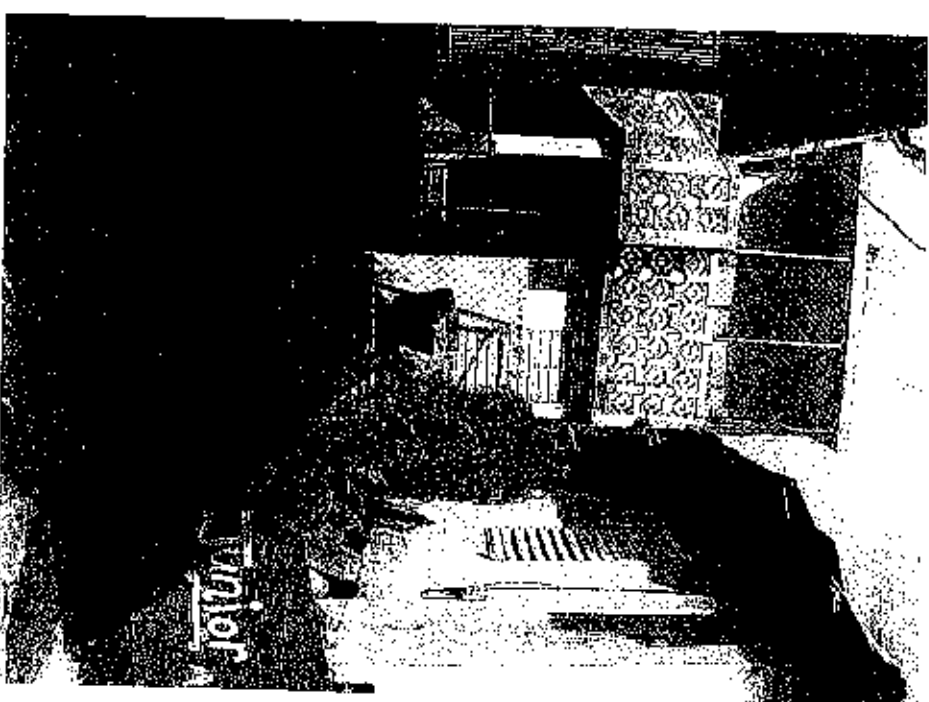
La misión de la organización es revitalizar las comunidades de recursos limitados en San Juan,

promoviendo la participación de sectores sociales, económicos y financieros de las propias comunidades y fomentando la capacitación de los residentes para fortalecer las raíces comunitarias, el orgullo y la confianza de trabajar en equipo con el fin de mejorar los vecindarios y la calidad de vida.

El San Juan *NHS* actualmente sirve a las comunidades entre la Parada 15 y la Parada 26 en Santurce. Podría extender sus servicios de consultaría financiera, préstamos, desarrollo comunitario y capacitación para incluir esta parte de Santurce y Hato Rey. También podría ser desarrollador de proyectos de pequeña escala y dar asesoría en torno a la reparación y rehabilitación de unidades de vivienda.

Un área de especialidad del San Juan *NHS* es otorgar a su clientela préstamos con bajos intereses (3%). Además el San Juan *NHS* es un *CDFI*, (*Community Development Financial Institution*), que le permite servir de fuente de préstamos para el área de desarrollo económico además, ofrecer asesoramiento sobre aspectos técnicos de reparación

de sus casas, como los estimados de costos de materiales.



E. ESTRATEGIA PARA LA PARTICIPACIÓN COMUNITARIA EN EL DESARROLLO Y REHABILITACION DE LA VIVIENDA

Es política rectora de este Plan fomentar y propiciar la participación ciudadana y comunitaria en todas las fases de planificación e implantación. El propósito de esta estrategia es desarrollar líderes capaces de participar, gestionar y poner en acción los procesos de desarrollo y rehabilitación de la vivienda y aumentar la participación comunitaria en la toma de decisiones sobre los mismos.

Objetivos de la estrategia

Los objetivos de la estrategia para propiciar la capacitación del líderato y la participación ciudadana en los procesos de desarrollo y rehabilitación de la vivienda son:

- Lograr una participación de los líderes, el G-8, las organizaciones de base, especialmente los CHDOs, y residentes en general, en la formulación de los planes, programas y las políticas que afecten

la calidad de vida de los residentes de las comunidades del Distrito.

- Establecer los mecanismos para el control sobre el terreno de tal manera que la comunidad adquiriera el derecho (voz y voto) para participar en el control del desarrollo de los terrenos y su uso, garantizando un espacio adecuado para la vivienda.

- Desarrollar programas para proveer educación, orientación y adiestramiento a la comunidad que aliente a los niños, jóvenes, adultos y envejecientes para que puedan tener una participación en el desarrollo de la vivienda y la rehabilitación de sus comunidades.

- Preparar programas de divulgación de información sobre cómo adquirir y mantener una vivienda asequible y de calidad en las comunidades, tanto para los dueños como para los inquilinos.

La estrategia se implantará mediante los mecanismos que se definen a continuación. Aunque las estrategias de desarrollo socio-económico incluye mecanismos programas compatibles y similares, es de suma importancia destacar la necesidad de ofrecer

capacitación en el desarrollo de la vivienda y el proceso de realojo.

Mecanismos de participación ciudadana en el desarrollo de vivienda

La participación ciudadana en los procesos de planificación, programación, diseño y ejecución de proyectos de vivienda es clave para garantizar su éxito. Esta participación se canalizará a través de distintas entidades, tales como las mencionadas a continuación:

- La Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña.
- El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña, para asuntos relacionados al manejo de los terrenos en el Distrito
- El Grupo de las Ocho Comunidades, Inc. (G-8), en la formulación de políticas y programación del desarrollo de la vivienda, especialmente en los asuntos de adquisición e realojo.
- Los CHDOs, (Organizaciones comunitarias de desarrollo de vivienda) representan oportunidades para que los líderes sean miembros de la junta de una entidad cuyo propósito es ser desarrolladores,

auspiciadores y dueños de vivienda asegurable construida en su comunidad.

- Las otras organizaciones de las ocho comunidades. Sus respectivas juntas tendrían un papel activo en asegurar que el proceso de realojo sigue las prioridades establecidas y velaría que la vivienda nueva sea sólo para residentes de las comunidades.

Para propiciar la participación ciudadana, es necesario utilizar diversos instrumentos, que incluyen la divulgación y orientación, asistencia técnica y con recursos, oportunidades de administración de proyectos de vivienda, entre otros.

Divulgación y orientación a la comunidad

Se propone un programa educativo de divulgación y orientación sobre los procesos de realojo, la vivienda nueva y la vivienda rehabilitada. Este programa va acorde con el "*Handbook 1378, Tenant Assistance, Relocation and Real Property Acquisition*" que señala la recomendación de HUD para proveer la capacitación y adiestramiento de los residentes de la comunidad sobre los procesos de realojo. Los temas que deben atenderse durante el

proceso de divulgación, orientación y capacitación son los siguientes:

- Los derechos de los dueños e inquilinos en los procesos de adquisición y realojo.
- Los derechos de los dueños e inquilinos sobre la vivienda.
- Las opciones que tienen los residentes para poder adquirir una vivienda.
- Consejería sobre los beneficios y responsabilidades de ser propietario.
- Educación financiera.
- Cómo establecer un buen crédito.
- Ayudas de los gobiernos federal, central y municipal, y de entidades privadas para subsidiar la vivienda asegurable y de interés social.
- La rehabilitación de la vivienda y el proceso de adquisición y realojo.
- La base legal de concesión de títulos de terreno.
- La tenencia de la tierra y el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña.
- El proceso de desarrollo de vivienda, incluyendo:
 1. Los procesos de bienes raíces.

2. Evaluación de las ventajas y las desventajas del desarrollo de los bienes raíces y como éstos pueden afectar los objetivos de una organización comunitaria.

3. Participación y manejo de discusiones sobre evaluaciones de proyectos, adquisición de propiedades, financiación, construcción, mercadeo, pre-venta, alquiler y administración-gerencia de proyectos. Esto incluye, según sea pertinente, los términos y cláusulas de restricciones de venta por un periodo de tiempo. También incluye orientación sobre cómo proteger los intereses de los residentes y dueños con relación a los vicios de construcción en los contratos de compra y venta, según establecidos por DACO.

4. Conocer los papeles, riesgos, y las compensaciones del desarrollo de bienes raíces utilizando ejemplos y ejercicios *in situ*.

Desarrollo y administración de viviendas

El programa de actuación debe crear oportunidades para que los líderes y residentes interesados puedan desarrollar y administrar unidades

de vivienda. Las oportunidades para participantes en este programa puede incluir:

- Desarrolladores de una escala de esfuerzo pequeño
- Contratistas
- Gerentes de unidades de vivienda de alquiler
- Asistencia y asesoramiento para la rehabilitación de la vivienda

Asistencia técnica y recursos

Existen varios programas formales de adiestramiento y capacitación de líderes y organizaciones de base comunitaria para propiciar su participación en el desarrollo e implantación de las diversas estrategias de vivienda. Se propone fomentar la capacitación de los líderes y las organizaciones de base comunitaria mediante la participación en programas formales de adiestramiento y capacitación en aspectos de la vivienda. Estos programas de capacitación se ofrecen tanto al nivel local como fuera de Puerto Rico.

El *Neighborhood Reinvestment Corporation* ofrece institutos de capacitación de una semana de duración tres veces al año, y se incluye orientación e instrucción en español. Los cursos ofrecen

adiestramiento en las áreas de operación y gerencia de organizaciones de base comunitaria, y el desarrollo de la vivienda. A nivel local, se pueden diseñar cursos específicos de capacitación para la rehabilitación en su sitio.

Es importante preparar un currículo diseñado para responder a las necesidades específicas de los líderes del Distrito de Planificación Especial, para ofrecerlo en un adiestramiento de varias horas (hasta una semana) a los líderes de las comunidades. Hay fundaciones y universidades que pueden asistir en este proceso, incluyendo el diseño del currículo. Se debería incluir orientación de la actividades elegibles y los beneficios de los diferentes programas de vivienda según presentados en la Tabla V.2.7.

Por ejemplo, la Fundación Comunitaria de Puerto Rico es una entidad dedicada a desarrollar las capacidades de las comunidades en Puerto Rico para que logren su transformación social y autosuficiencia económica. La Fundación opera tres áreas programáticas que tienen relevancia para el desarrollo comunitario y de liderazgo y la vivienda de interés social.

- El Programa de Organizaciones Comunitarias para Desarrollo y Vivienda provee servicios de asistencia técnica, adiestramiento y aportaciones económicas para apoyo organizativo relacionados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo las organizaciones comunitarias sin fines de lucro certificadas como *CHDOs* (*Community Housing Development Organization*) para desarrollar proyectos de vivienda para familias de escasos recursos económicos.

- El Fondo para el Desarrollo del Liderato Comunitario promueve el desarrollo de líderes comunitarios para que éstos adquieran nuevos conocimientos o fortalezcan sus destrezas. Se provee una ayuda suplementaria a través de becas y donativos para la realización de estudios o investigaciones conducentes a crear proyectos innovadores en las comunidades.

- El Consorcio para el Desarrollo Económico Comunitario (Consorcio) es un programa que se creó con el propósito de fortalecer iniciativas de base comunitaria dirigidas al desarrollo económico y empresarial. La misión del Consorcio es

promover la unión y la colaboración entre las instituciones asociadas para apoyar el desarrollo sostenible en las comunidades de ingresos bajos y moderados mediante la capacitación y el apoyo financiero a organizaciones comunitarias. El Consorcio provee acceso a capital y fomenta la creación de activos.

En términos de acceso a capital, el Consorcio apoya, mediante donativos y capacitación, a organizaciones de base comunitaria que ofrecen programas o proyectos de acceso a capital y financiación dirigidos al desarrollo económico comunitario. También apoya la creación de activos como programas de construcción y rehabilitación de vivienda de interés social; programas de ahorro, capacitación financiera y de crédito; y formación de líderes en estas áreas. Los resultados esperados en esta área son adquisición y rehabilitación de vivienda de interés social; aumento en el ahorro (inversión) de familias en desventaja socioeconómica y capacitación financiera.

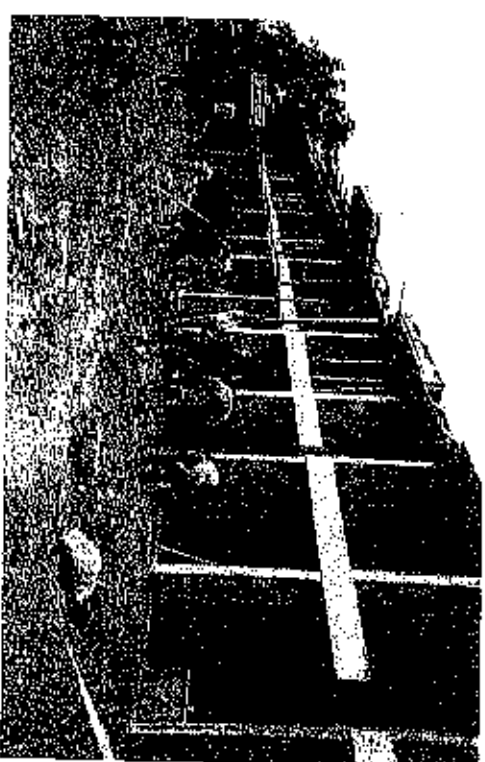
Otra organización que puede ofrecer servicios de adiestramiento y orientación es el *Consumer Credit*

Counseling Service of PR Inc. Es una organización privada sin fines de lucro dedicada a proveer a los consumidores servicios de educación y consejería financiera de la más alta calidad. Ayuda a los consumidores a retomar control de sus finanzas personales a través de programas educativos logrando adquirir su primera vivienda, balancear sus presupuestos, rehabilitar su crédito y recuperarlo. Puede ofrecer a los residentes del Distrito una amplia gama de servicios y programas completamente gratis dirigidos a mejorar su situación financiera ya sea individual o familiar. Este tipo de servicio se podría brindar a corto plazo a los residentes a través de la Oficina de Participación Ciudadana del Proyecto ENLACE.

El San Juan *Neighborhood Housing Services*, ya mencionado, y el *Neighborhood Reinvestment Corporation* también ofrecen cursos y readiestramientos especializados. (Ver Sección V.2.D sobre Rehabilitación).



Capacitación de futuros dueños



Construcción por ayuda mutua y esfuerzo propio

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda

HOME (Home Investment Partnership Program): Programa Federal, Contacto: <http://www.hud.gov/pressdesc>

Descripción	HOME provee fondos a estados y localidades para auspiciar una gama de actividades en el área de vivienda. Esto incluye construcción, compra y/o rehabilitación de vivienda de interés social para alquiler o compra. También provee subsidios de alquiler directamente a personas de bajos ingresos. Este programa es sumamente flexible. Los dineros se pueden utilizar para donativos, préstamos directos, garantía de préstamos y otro tipo de mejoraría al crédito, asistencia para programas de alquiler y fianza
Solicitantes Elegibles	Jurisdicciones participantes como el Departamento de la Vivienda y el Municipio de San Juan.
Beneficiarios	La elegibilidad de los hogares beneficiados por los fondos HOME varía con el tipo de actividad auspiciada, sea para dueños o inquilinos. Para proyectos de alquiler o asistencia en pagos de alquiler, por lo menos 90% de las familias beneficiadas deben tener ingresos menores al 60% de la mediana de ingreso establecido por HUD y ajustado al tamaño de la familia. En proyectos de alquiler con más de cinco unidades, por lo menos 20% de las unidades deben estar ocupadas por familias con ingresos que no excedan el 50% de la mediana de ingreso establecido por HUD. El ingreso de los hogares que reciban fondos HOME no puede exceder 80% de la mediana de ingreso del área.
Actividades Elegibles	Jurisdicciones participantes pueden seleccionar entre varias actividades elegibles dentro del programa HOME. - Los fondos pueden proveer asistencia a compradores elegibles y nuevos compradores para la compra del hogar o asistencia financiera para rehabilitación. El programa establece unos límites en cuanto al subsidio por unidad y el precio de venta de las unidades. - Construcción o rehabilitación de proyectos de alquiler o venta a compradores elegibles y nuevos compradores. - Gastos necesarios para el desarrollo de vivienda de interés social incluyendo compra o mejora de solares, demolición de vivienda en malas condiciones y pagos de realojo. - Asistencia a inquilinos en proyectos de alquiler. Esta asistencia se permite por dos años con posible extensión, si la actividad es cónsona con el Plan Consolidado y las condiciones del mercado local lo justifica. Los proyectos de alquiler tienen que cumplir con unos límites de renta establecidos por HUD.
Posibles Usos	Actualmente los fondos HOME son administrados por el Programa HOME del Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado y el Municipio de San Juan. Los fondos se utilizan para el desarrollo de proyectos de nueva construcción o rehabilitación de vivienda de alquiler, la rehabilitación o nueva construcción de vivienda por sus propios dueños, asistencia para compradores de hogares y Community Housing Development Organizations (CHDOs por sus siglas en inglés.). Los fondos HOME son flexibles y se puede discutir varias alternativas de programas con ambas entidades públicas para diseñar iniciativas dirigidas al desarrollo de vivienda para compradores e inquilinos en el Distrito.

Tabla V.2.7. Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

<i>CDBG (Community Development Block Grant). Programa federal. Contacto: http://www.hud.gov/progrdesc</i>	
Descripción	<i>CDBG</i> provee fondos a municipios para rehabilitar comunidades, expandir el inventario de vivienda de interés social, proveer oportunidades de desarrollo económico y mejorar facilidades y servicios comunitarios para el beneficio de personas de ingresos bajos y moderados.
Solicitantes Elegibles	Municipio de San Juan y Departamento de la Vivienda (jurisdicciones participantes)
Beneficiarios	Personas de ingresos bajos y moderados definidos por <i>HCD</i> como familias que ganan menos del 80% de la mediana de ingreso del área.
Actividades Elegibles	Entidades participantes pueden usar los fondos <i>CDBG</i> para actividades que incluyen, pero que no se limitan a: - Adquisición de propiedades para desarrollar vivienda de interés social o compra y demolición de propiedades para desarrollo. - Reconstrucción o rehabilitación de unidades de vivienda y otro tipo de propiedades. Desde hogares para personas sin hogar hasta viviendas unifamiliares. La construcción de nueva vivienda está permitida en algunas circunstancias. - Construcción de facilidades públicas o mejoras de infraestructura. - Asistir a compradores de hogar de bajos ingresos con asistencia de pronto pago, subsidio de intereses o gastos de cierre a primeros compradores. - Aplicar códigos de construcción para controlar el deterioro de las viviendas.
Posibles Usos	Actualmente los fondos <i>CDBG</i> son administrados por el Departamento de Desarrollo Económico del Municipio de San Juan. Los fondos <i>CDBG</i> son flexibles y se puede discutir varias alternativas de programas con el Municipio para diseñar iniciativas dirigidas al desarrollo de vivienda para compradores e inquilinos en el Distrito.
<i>LIHTC (Low Income Housing Tax Credit): Programa federal. Contacto: http://www.huduser.org/datasets/lihtc.html</i>	
Descripción	Establecido en 1986 por la Ley de la Reforma de Impuestos de Estados Unidos, este programa autoriza un incentivo contributivo a nivel federal para la construcción o rehabilitación de proyectos de alquiler ocupados por personas de bajos ingresos. Anualmente la Autoridad para el Financiamiento de Vivienda asigna este tipo de créditos contributivos a desarrolladores de proyectos. El <i>LIHTC</i> provee al dueño del proyecto un crédito contributivo que compensa el pago de contribuciones por 10 años. El tamaño del crédito contributivo depende de los costos de construcción o rehabilitación de las unidades destinadas a personas de bajos ingresos. Por lo menos 20% de las unidades en los proyectos deben estar ocupados por hogares que ganan 50% o menos de la mediana de ingreso del área ajustado por el tamaño de la familia. Otra opción puede ser que el 40% de las unidades estén ocupadas por hogares que ganan menos del 60% o menos de la mediana de ingreso del área ajustado por el tamaño de la familia. Estos porcentajes de ocupación y los límites de renta deben cumplirse por lo menos durante 15 años.
Solicitantes Elegibles	Desarrolladores del sector privado o sin fines de lucro.
Beneficiarios	El ingreso inicial de ocupación de los inquilinos de estos proyectos no puede exceder el 60% de la mediana de ingreso del área ajustado por tamaño de la familia. El pago de renta máxima permitida a los inquilinos de bajos ingresos no puede sobrepasar el 30% del ingreso de estos.

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

Actividades Elegibles	Proyectos de alquiler, ya sea a través de nueva construcción o rehabilitación substancial
Posibles Usos	Estos fondos se tramitan a través de un proceso competitivo administrado por la Autoridad del Financiamiento de Vivienda. El Programa puede suplir la necesidad de unidades de vivienda para alquiler en el área, específicamente a personas de muy bajos ingresos. Se puede utilizar como ejemplo la experiencia del proyecto Parque Victoria en el Proyecto Península de Cantera.
HOPE VI (Home Ownership for People Everywhere), Programa Federal. Contacto: http://www.hud.gov/hopese	
Descripción	Este programa es utilizado para transformar proyectos de vivienda pública. Los elementos que pueden ser transformado incluyen: - Reconfigurar físicamente los proyectos de vivienda pública. - Crear incentivos para la "auto-suficiencia" y servicios integrados para apoderar a residentes. - Disminuir la concentración de pobreza creando vivienda pública en comunidades que no tengan personas de ingresos bajos y promover comunidades con ingresos mixtos. - Establecer colaboraciones con otras agencias, municipios, organizaciones sin fines de lucro y el sector privado para aunar recursos.
Solicitantes Elegibles	"PHAs", autoridades de vivienda pública, en Puerto Rico: Administración de Vivienda Pública, AVP, del Departamento de la Vivienda
Beneficiarios	El programa HOPE VI impacta a las personas que habitan en los complejos de vivienda pública a ser intervenidos y el vecindario donde están localizados estos complejos.
Actividades Elegibles	Fondos para Revitalización: - Costos de capital para rehabilitación mayor, nueva construcción y otras mejoras físicas. - Demolición de vivienda pública calificada como "severely distressed" - Adquisición de propiedades para construcción en otro lugar. - Programas comunitarios y servicios de apoyo a residentes, incluyendo a los residentes relocalizados por los esfuerzos de revitalización. - Fondos para Demolición: - Fondos para demoler vivienda pública calificada como "severely distressed" y para pagar costos de relocalización y servicios de apoyo a los residentes relocalizados.
Posibles Usos	Estos fondos se han utilizado anteriormente en proyectos en Puerto Rico como en la Finca Bervind en Río Piedras. En estos momentos se está preparando una propuesta para someter a HUD que incluye Las Gladiolas. Este proyecto se desarrollaría donde esta localizado actualmente el residencial público Las Gladiolas y tendría un impacto mayor en todo el sector sur del Distrito.
HOPWA (Housing Opportunities for Persons with AIDS). Programa Federal. Contacto: http://www.hud.gov/hopwase	
Descripción	HOPWA provee asistencia y servicios de apoyo a personas de ingresos bajos con HIV/SIDA y sus familias.

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

Solicitantes Elegibles	Departamento de la Vivienda y Municipio de San Juan. Organizaciones sin fines de lucro pueden solicitar para los fondos competitivos en el Super NOFA.
Beneficiarios	Personas con <i>HIV/SIDA</i> y sus familias, especialmente los que no tienen hogar o están en peligro de ser personas sin hogar. Las familias pagan hasta un 30% de sus ingresos en pago de renta.
Actividades Elegibles	Los fondos se pueden utilizar para una amplia gama de actividades relacionadas con vivienda. Entre estas se incluye fondos para: - Albergue temporero, vivienda compartida, apartamentos, cuartos para personas solas, hogares de grupo y vivienda con servicios de apoyo. - Costos relacionados a gastos de vivienda, servicios sociales y costos de desarrollo de programas - Adquisición, rehabilitación, conversión, alquiler y reparación de vivienda - Nueva construcción para <i>SRGs</i> y residencias comunitarias - Pago de renta, hipotecas e utilidades - Costos operacionales, asistencia técnica y servicios de apoyo
Posibles Usos	Los fondos <i>HOPWA</i> en el Municipio de San Juan se coordinan a través del “ <i>Continuum of Care</i> ”. El desarrollo de algún proyecto en el Distrito se coordinaría a través del “ <i>Continuum of Care</i> ” o una entidad sin fines de lucro podría competir por estos fondos.
Vales de Asistencia a Participantes (Certificados de Sección 8). Programa Federal. Contacto: http://www.hud.gov/medias	
Descripción	Los vales de asistencia asignado a participantes (certificados de Sección 8) aumentan las alternativas de vivienda disponibles a familias de muy bajos ingresos. Las familias elegibles escogen unidades de vivienda de alquiler privada.
Solicitantes Elegibles	Departamento de la Vivienda y Municipio de San Juan
Beneficiarios	Familias con ingresos por debajo del 50% de la mediana de ingreso del área ajustado por composición familiar. Algunas familias que reciben ingresos hasta el 80% de la mediana de ingreso del área ajustado por composición familiar. Estos casos incluyen familias impactadas por la demolición de unidades de vivienda pública y familias realojadas por la conversión de proyectos de Sección 8.
Actividades Elegibles	La familia con este tipo de asistencia es responsable de encontrar una unidad de vivienda que cumpla con sus necesidades. Si la familia encuentra una unidad que cumpla con los Estándares de Calidad de Vivienda, la renta es razonable y la unidad cumple con los requisitos del programa, la agencia encargada de administrar los certificados establece un contrato con el dueño de la unidad. Este contrato autoriza a la agencia a llevar a cabo pagos por la familia. Si la familia decide mudarse, el contrato se termina y la asistencia continúa cuando la familia encuentra otra unidad. El certificado cubre la diferencia de lo que la familia puede pagar, 30% de su ingreso familiar y la renta o el pago determinado por la agencia.
Posibles Usos	Los certificados de Sección 8 pueden servir para familias de muy bajos ingresos y familias impactadas por proyectos como <i>HOPE VI</i> y <i>LIHTC</i> en el Distrito. Uno de los retos del programa es que en muchas ocasiones los poseedores de los certificados no encuentran unidades que cualifiquen con los requisitos

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

	del programa. Se puede incentivar a los dueños de estructuras con segundas dueños de estas unidades a cumplir con los requisitos del programa para poder ofrecer estas unidades a familias elegibles.
Sección 8 - Vivienda para Dueño. Programa Federal. Contacto: http://www.hud.gov/prograses	
Descripción	Este programa recién establecido por HUD permite a los poseedores de certificados de Sección 8 la opción de utilizar el subsidio para adquirir vivienda propia a través del pronto pago o pagos mensuales de hipoteca.
Solicitantes Elegibles	Los fondos provienen del programa de Sección 8 y por lo tanto deben estar administrados por el Departamento de la Vivienda y del Municipio de San Juan.
Beneficiarios	Personas que actualmente poseen certificados de Sección 8 o están en lista de espera. Los participantes tienen que ser primeros compradores (envejecientes/personas con impedimentos están exentos de este requisito), completar cursos relacionados con la compra de un hogar y cumplir con requerimientos de ingreso y empleo.
Actividades Elegibles	Subsidio para compra de hogar o gastos relacionados con el pago de una hipoteca. El subsidio tiene un límite de 15 años en hipotecas con término de 20 años o más.
Posibles Usos	Este programa puede ayudar a familias participantes a ser dueños de sus propios hogares. El programa se puede implementar de varias formas ya que el subsidio se puede dar directamente a la familia o a la entidad bancaria que brinda la hipoteca. Uno de los programas pilotos en Estados Unidos une a varias entidades para implementar esta iniciativa. La agencia pública encargada del programa de sección 8, una organización sin fines de lucro especializada en el desarrollo de vivienda de interés social y la banca se une para ayudar a las familias participantes. Generalmente la primera hipoteca la provee un banco participante y esta basada en la capacidad de pago de la familia, la segunda hipoteca se provee a través de la entidad sin fines de lucro y es pagada a través del certificado de Sección 8. La familia participa de asesoría continua a través de los programas de compra del hogar.

Ley 124 (Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social). Programa Estatal. Contactos: www.vivienda.gub.ri Tel. (787) 274-2525

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

Descripción	Este programa fue creado por la Ley Núm. 124 del 10 de diciembre de 1993, según enmendada. Se aplica a proyectos de nueva construcción o proyectos rehabilitados por desarrolladores privados donde el costo de las unidades no sobrepase los \$80,000 para viviendas unifamiliares, o \$90,000 para viviendas en proyectos multifamiliares, o \$100,000 para viviendas en proyectos multifamiliares en los centros urbanos. Estas cantidades representan el precio máximo de venta de la vivienda de interés social según establecido por la Legislatura de Puerto Rico. Los desarrolladores privados se encargan de la venta de unidades y de obtener el financiamiento interino y permanente del sector privado. El desarrollador obtiene un crédito contributivo de \$5,000 dólares por unidad y otro crédito contributivo por los gastos de infraestructura del proyecto. Los proyectos reciben un tratamiento especial en cuanto a permisosología y descuentos en los costos de los impuestos para el desarrollo. Además, el Departamento otorga un subsidio directamente a los compradores elegibles, hasta un máximo del 2% del precio de venta para aplicarlo al pronto y subsidio para los pagos mensuales dependiendo del ingreso y de la composición familiar. La Ley 124 también subsidia el interés mensual de la hipoteca.
Solicitantes Elegibles	Desarrolladores privados.
Beneficiarios	Los compradores elegibles tienen que cualificar bajo los parámetros establecidos por la <i>Federal Home Administration, FHA</i> por sus siglas en inglés.
Actividades Elegibles	Proyectos de nueva construcción o rehabilitación de unidades de vivienda para la venta.
Posibles Usos	Se podría considerar enmendar este programa para aplicarlo al área del Distrito Especial de Planificación del Caño Martín Peña. El programa podría incluir casas unifamiliares con una segunda planta para alquiler. La renta de la unidad proveería ingresos para que la familia cualifique para una hipoteca en el sector privado. Esta posibilidad se debe discutir con desarrolladores privados y la Autoridad, ya que el éxito de este programa depende de los costos del terreno, la agilidad de obtener permisos y la condición del terreno a desarrollarse.
La Llave de Tu Hogar: Contáctenos: Programa Estatal, P.O. Box 640093 Tel. (787) 274 2525	
Descripción	Creado por la Ley Núm. 4 de marzo de 2001. Este programa provee asistencia para el pronto pago con el objetivo de viabilizar la compra de una vivienda. El subsidio para adquirir la vivienda fluctúa entre \$3,000 y \$15,000; éste es aplicable al pronto de una vivienda de interés social localizada en cualquier municipio de Puerto Rico y cuyo precio no exceda de \$70,000. Este programa puede utilizarse individualmente o en circunstancias especiales en conjunto con otros programas.
Solicitantes Elegibles	Familias con ingreso bruto hasta \$40,000.
Beneficiarios	Familias que nunca hayan sido dueños de su hogar. El comprador tiene que cualificar para un préstamo a través de una institución financiera reconocida o a través del programa de préstamos directos de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (La Autoridad).

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

Actividades Elegibles	El solicitante que cumpla con las reglas del programa recibe un certificado de elegibilidad por la cantidad para la que cualifique. Este certificado tiene la vigencia de seis meses prorrogable por tres meses adicionales cuando las circunstancias lo justifiquen. Con este certificado la Autoridad garantiza que estos fondos estarán disponibles cuando ocurra el cierre de la transacción de compraventa. Si el beneficiario decide vender, permutar o de algún modo transferir la propiedad dentro de un periodo de seis años contados desde la fecha en que se le adjudique el beneficio, deberá rembolsar la totalidad de la asistencia económica recibida. Cuando se trata de proyectos de vivienda de interés social a los que ya se les han asignado algún tipo de subvención o subsidio, local o federal, la asignación de fondos no puede exceder el 20% del total de unidades en el proyecto.
Posibles Usos	Este programa se puede utilizar en conjunto con el Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social: Ley 124 de 10 de diciembre de 1993 y otros programas. Actúa como un subsidio adicional para el comprador de bajos ingresos que necesita una ayuda substancial para poder comprar su vivienda.
Programa de Préstamos Directos, Programa Estatal. Contactos: www.vivienda.gub.pr Tel. (787) 274 2525	
Descripción	La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda concede a personas elegibles préstamos para adquisición, mejoras, adquisición de solar y construcción, así como para refinanciamiento sin sobranje. El préstamo puede ser hasta \$90,000 y devenga 6% de interés anual. Estos se conceden a 30 años pero a solicitud del interesado puede reducirse el término si cualifica. Los gastos de cierre se subsidian total o parcialmente si hay la disponibilidad de fondos. La propiedad debe contener una sola unidad de vivienda. El programa ofrece orientación relacionada al costo de la construcción y/o mejoras.
Solicitantes Elegibles	El ingreso máximo para solicitar este tipo de financiamiento es \$45,000 anuales (ingreso bruto). El solicitante debe tener un ingreso estable, no poseer otra vivienda y tener un crédito satisfactorio.
Beneficiarios	Familias con un ingreso menor a \$45,000 dólares anuales y que cualifiquen para el préstamo.
Actividades Elegibles	Préstamos para adquisición, mejoras, adquisición de solar y construcción. Refinanciamiento de deuda sin sobranje.
Posibles Usos	Préstamos a familias de ingresos bajos y moderados del Distrito que cualifiquen para este tipo de préstamo. Se puede discutir la viabilidad de extender este programa a propiedades con más de una unidad.
Fideicomiso Perpetuo de Comunidades, Programa estatal. Contactos Tel. (787) 764 – 1175 X 2032 y 2033	
Descripción	Creado por la Ley Num. 271 de 21 de noviembre de 2002. El proyecto pretende invertir \$1,000 millones en obras de infraestructura permanente y proyectos de vivienda en las 686 comunidades especiales identificadas por el Gobierno para esos propósitos.

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

Solicitantes Elegibles	El Departamento de la Vivienda y el Departamento de Transportación y Obras Públicas.
Beneficiarios	Comunidades Especiales participantes.
Actividades Elegibles	Préstamos para adquisición, mejoras, adquisición de solar y construcción. Refinanciamiento de deuda sin sobrante.
Posibles Usos	Préstamos a familias de ingresos bajos y moderados del Distrito que cualifiquen para este tipo de préstamo. Se puede discutir la viabilidad de extender este programa a propiedades con más de una unidad.
Sector Privado - Ley de Reinversión en la Comunidad (CRA), Ley Federal, Contactos: http://www.crafund.com	
Descripción	La Ley de Reinversión en la Comunidad (CRA), ordenada por el Congreso en 1977, tiene el propósito de promover que las instituciones financieras satisfagan las necesidades de crédito y servicio de su comunidad, en especial las áreas de ingresos bajos y moderados. La CRA requiere que las ejecutorias de las instituciones financieras aseguradas sean evaluadas periódicamente por agencias reguladoras en tres áreas de desempeño: crédito, inversiones y servicio. Se requiere una nota de satisfactorio o mejor para proceder con expansiones que requieran la aprobación del regulador.
Solicitantes Elegibles	Todo tipo de actividad de una institución financiera que extienda crédito, lleve a cabo inversiones y provea servicios a los siguientes grupos son factores favorables en el cumplimiento de CRA. Estos son pequeños negocios y pequeñas empresas agrícolas, individuos o familias interesadas en comprar y rehabilitar su hogar e instituciones privadas y sin fines de lucro dedicadas al desarrollo comunitario.
Beneficiarios	Personas de ingresos bajos y moderados.
Actividades Elegibles	Las instituciones sujetas a requisitos de reporte de datos deben reportar el número total y la cantidad de préstamos originados o comprados durante el año anterior a pequeños negocios y pequeñas empresas agrícolas, préstamos hipotecarios para compra y rehabilitación de vivienda y préstamos de desarrollo comunitario. Un préstamo para desarrollo comunitario debe tener el desarrollo de la comunidad como el propósito principal. Como está definido en las regulaciones, "desarrollo comunitario" significa: - Vivienda de interés social (incluyendo rentas de viviendas multifamiliares) - Actividades que promueven el desarrollo económico al financiar negocios o granjas que cumplan los estándares de tamaño del <i>Small Business Administration Development Company</i> "SBA" o los programas del <i>Small Business Investment Company</i> o tienen ingresos anuales brutos de \$1 millón o menos. - Servicios comunitarios dirigidos a personas de ingresos bajos o moderados - Actividades que revitalicen o establezcan áreas geográficas de bajos recursos. Las siguientes actividades son ejemplos de programas que cumplen con CRA: - Proveer un programa de préstamos que incluya un componente de educación financiera de como evitar actividades prestatarias que puedan ser

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

	abusivas o inconvenientes. – Establecer programas de préstamos que provean préstamos pequeños sin seguro a consumidores de una forma segura (basado en la capacidad de repago del prestatario) con términos razonables. – Ofrecer programas prestatarios, que provean informes a agencias de crédito del consumidor, para tratar de convertir préstamos con intereses y cargos más altos (basado en el riesgo del crédito) en préstamos con menos gastos y que sean consistentes con prácticas prestatarias seguras. El reportar a agencias de crédito del consumidor estos programas permite a los prestatarios la posibilidad de mejorar sus historiales de crédito y por ende el acceso a productos de crédito más competitivos.
Posibles Usos	La mayoría de las instituciones financieras locales tienen unidades que velan por el cumplimiento de esta ley. Las personas encargadas de Reinversión en la Comunidad pueden servir de recurso para conocer los servicios o programas establecidos en estas instituciones. En adición a los programas establecidos por cada institución financiera, los Departamentos de CRA, si son miembros del sistema de los <i>Federal Home Loan Banks</i> pueden acceder recursos del <i>Federal Home Loan Bank</i> de Nueva York (<i>FHLBNY</i>) para provee recursos adicionales para el desarrollo comunitario. A continuación se detalla varios programas que se pueden implantar con el <i>FHLBNY</i> .
Sector Privado - <i>Federal Home Loan Bank of New York</i> - Programa de Vivienda a Precio Razonable (<i>Affordable Housing Program: AHP</i>) Contacto: http://www.fhln.gov/FHLB/FHLBNP_housing_AHP.htm	
Descripción	El <i>AHP</i> provee subsidios para asistir a las instituciones financieras en el apoyo, creación y preservación de vivienda de interés social. El <i>FHLBNY</i> nutre este programa con dineros provenientes de las ganancias anuales generadas por el banco y los requisitos reglamentarios establecidos por el <i>Federal Housing Finance Board</i> . Los subsidios son otorgados a proyectos cualificados sometidos por las instituciones financieras que son miembros del <i>FHLBNY</i> . Los fondos son competitivos y se asignan dos veces al año. A través del programa las instituciones financieras pueden recibir asistencia para apoyar programas en la comunidad en que operan. Estos incluyen vivienda de alquiler para envejecientes, individuos con necesidades especiales, personas sin hogar entre otros. También reciben apoyo iniciativas para fomentar que personas de ingresos bajos puedan comprar su primer hogar.
Solicitantes Elegibles	Instituciones financieras que son miembros del <i>FHLBNY</i> .
Beneficiarios	Personas de ingresos bajos y moderados. Para proyectos de compra de vivienda los beneficiarios deben tener ingresos por debajo del 80% de la mediana de ingreso del área. Para proyectos de alquiler, 20% de las unidades del proyecto propuesto deben estar destinadas a personas con ingresos por debajo del 50% de la mediana de ingreso del área.
Actividades Elegibles	Las solicitudes deben apoyar la compra, construcción o rehabilitación de viviendas de compra o alquiler. Los dineros se reciben como subsidio directo al proyecto o dineros para subsidiar el pre-desarrollo o avances subsidiados.

Tabla V.2.7: Programas de Desarrollo y Financiación de Vivienda (continuación)

Posibles Usos	Estos fondos pueden ser utilizados como subsidios para los proyectos de nueva construcción y rehabilitación en el Distrito. El proyecto de Villa de Habitat, (de <i>Habitat for Humanity</i>) localizado en la Península de Cartera recibió fondos de este programa.
---------------	---

V.3: ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO



V.3. ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

A. ENFOQUE

El desarrollo autogestionario que se forma parte de la visión de este Plan, se elabora en esta sección bajo el enfoque de un desarrollo económico comunitario concebido en sinergia con el desarrollo del capital social comunitario. Dentro de lo que es capital social, se realza la creación de instituciones de apoyo que hagan viable la superación de las consecuencias de la marginación que limitan el potencial de cambio de los residentes.

El fundamento de la autogestión es el apoderamiento. De acuerdo al Banco Mundial, apoderamiento es "la expansión de los activos y las capacidades de la gente pobre para participar en, negociar con, influenciar, controlar y hacer que rindan cuentas, las instituciones que afectan sus vidas."¹ Para efectos de este Plan, se concibe el apoderamiento como

¹ Banco Mundial, *Empowerment and Poverty Reduction: A Sourcebook*, 2002

el ejercicio de un derecho constitucional de ciudadanos libres en una sociedad democráticamente organizada. El proceso de apoderamiento reconoce la legitimidad de las actuaciones de los individuos en los procesos decisionales de interés público. Se ha reconocido que el apoderamiento es imprescindible para el éxito de procesos de desarrollo sustentable. Cada ciudadano soberano participa de acuerdo a sus capacidades y de las responsabilidades que asume consigo mismo y con la comunidad.

En contextos donde la pobreza es altamente prevalente, como el caso del Distrito, hay una correlación alta entre el nivel de apoderamiento y los activos y capacidades tanto en el ámbito individual, (salud, educación y vivienda) como en el ámbito colectivo (la habilidad para organizar y movilizarse para llevar a cabo acciones colectivas para resolver sus problemas). Es decir, a mayor pobreza, mayor déficit en el capital material, natural y social.

La estrategia de desarrollo social y económico que se articula en este Plan tiene como foco central la creación de mecanismos, proyectos y actividades que

promuevan en el Distrito el desarrollo de esas capacidades y activos necesarios para el apoderamiento y la consecución de la visión.

DESARROLLO ECONÓMICO COMUNITARIO

El desarrollo económico comunitario es un proceso mediante el cual se crean las condiciones que permiten el apoderamiento de los residentes de las comunidades para que éstos puedan desarrollar los mecanismos materiales y sociales que promuevan permanentemente su bienestar económico y social. Es "...un proceso (no un fin) que se va profundizando continuamente mediante el auspiciamiento de formas de vida sustentables, que son aquellas que tratan de integrar actividades y resultados económicamente factibles, ecológicamente estables, socialmente equitativas, políticamente participatorias y cultural y tecnológicamente apropiadas".²

² Yañez, Rafael E., "Gestión ambiental urbana: una pequeña experiencia y miles de interrogantes", *Medioambiente y Urbanización*, Año 12, Núms. 47-48, junio-septiembre, 1994.

Este concepto se vincula con la generación de empleos, ingresos y activos de capital para grupos comunitarios de bajos ingresos. Sus implicaciones van más allá de aliviar la limitación de recursos económicos mediante la implantación de proyectos.. Es un proceso de transformación, tanto de los miembros de la comunidad, como de la realidad en la cual viven, ya que está dirigido a potenciar la comunidad en vez de aumentar la dependencia de programas asistencialistas, ya sean éstos de origen gubernamental o privado. Busca superar la pobreza, no proveer paliativos. Propone que las comunidades se conviertan en productores, no sólo consumidores; en proveedores, no sólo usuarios; en dueños, no sólo empleados. Tiene como norte aumentar la riqueza, no sólo incrementar el ingreso. Sobre todo, articula como meta que los residentes se conviertan en protagonistas y gestores de su nueva realidad. Por ello, requiere que la comunidad participe activamente de todo el proceso, desde la etapa de planificación a la programación y ejecución de los programas y proyectos que se planifiquen. Este proceso redundará en el desarrollo de las capacidades de

las comunidades, para manejar eficientemente su realidad y proveer para que generaciones futuras tengan la misma oportunidad. En las circunstancias del Distrito, el control sobre la tierra por la comunidad constituye un factor prioritario para este tipo de proceso.

En el proceso de hacer desarrollo económico comunitario no solamente son importantes los aspectos materiales - las empresas, instituciones e infraestructura que se quieren crear y sus resultados económicos - sino que además, es importante cómo, por qué, por quién y para quién se crean. Junto con ese proceso creativo donde se generan medios económicos materiales, también es necesario crear una nueva y más fértil manera de relacionarse con los demás miembros de la comunidad y con los individuos e instituciones de "afuera"; con los cuales interactúa la comunidad. Este proceso es, sobre todo, un proceso de transformación de las relaciones de poder. Es decir, los miembros de la comunidad adquieren consciente y deliberadamente más poder para determinar cómo viven sus vidas.

CAPITAL SOCIAL

Para lograr un desarrollo sustentable y mejorar la calidad de vida, junto con las transformaciones de las estructuras económicas, las instituciones sociales y el medio ambiente físico, tiene que darse una transformación en el funcionamiento social. La transformación social se vincula al concepto de capital social. El mismo se refiere al conjunto de normas de confianza, valores, actitudes y redes entre personas e instituciones de una comunidad que define el grado de interrelación entre los diferentes actores sociales y facilita acciones colectivas y de cooperación³. Se le conoce así porque genera beneficios individuales y colectivos.

Hay tres tipos o manifestaciones del capital social. El capital social de *enlace* se refiere al que establece la norma y facilita las relaciones entre los miembros de un mismo grupo o comunidad. El capital social de *punto* es el que permite las relaciones con los miembros de otros grupos, son relaciones con "el otro",

con el que es distinto. La existencia del mismo es esencial para la creación de redes más allá de los grupos inmediatos y cerrados; sea esta immediatez dictada tanto por la proximidad geográfica como por intereses comunes. Sin capital social de punto no puede haber convocatoria social amplia, y mucho menos la sociedad inclusiva y respetuosa de la diversidad que requiere el desarrollo sustentable⁴.

Muchos autores reconocen una tercera clase de capital social, el de *acceso*. Éste se define como el que permite que los diferentes grupos accedan a los espacios y actores sociales con recursos y poder, para facilitar proyectos y, sobre todo, cambios sociales. El capital social de acceso es necesario en tanto que persistan en la sociedad actores con diferentes cuotas de poder e influencia.

Casi toda la literatura consultada coincide en que es indispensable no subestimar la importancia del capital social en los procesos de desarrollo,

³ Definición de capital social tomada del Banco Interamericano de Desarrollo

⁴ Ibid, pág. 9

especialmente el desarrollo económico a escala comunitaria.

Instituciones de apoyo

El desarrollo del acervo de capital social comunitario requerirá la creación de un nuevo marco institucional, redes de apoyo y el fortalecimiento y la consolidación de las ya existentes. Los residentes necesitarán este apoyo institucional para manejar adecuadamente las presiones de un proceso de cambio tan significativo como el que propone este Plan.

Por marco institucional entendemos el grupo de leyes, reglamentos, agencias, procesos, organizaciones, grupos de apoyo, programas, planes, formas legales de propiedad, entre otras, que sirven de incentivo, de apoyo, de adquisición de experiencias, información y conocimiento y son medulares para propiciar el cambio social dentro de la comunidad.

Las condiciones de marginación a las cuales ha sido sometida la población del Distrito por generaciones, no sólo han dejado un legado de pobreza

económica, sino también han creado paradigmas, visión de mundo, patrones de conducta, formas de razonamiento y maneras de relacionarse que son apropiadas y necesarias para sobrevivir en la precariedad, pero que pueden dificultar la inserción exitosa en un proceso de desarrollo económico comunitario.

Salir de la pobreza requiere superar no sólo limitaciones económicas, sino también el desarrollo de nuevas relaciones entre los individuos y sus congéneres, con los "de afuera" y consigo mismo. Requiere la adquisición de nuevos conocimientos, destrezas, capacidades de razonamiento y nuevas formas de ver el trabajo, el dinero y el tiempo. En fin, requiere una nueva visión de mundo. Es por ende un proceso lento que puede ser difícil y amenazante.

Por todo lo anterior es imprescindible aumentar y consolidar las reservas de capital social de las comunidades del Distrito si pretendemos que este proceso se convierta en uno autogestionario y sobre todo, si queremos que el mismo tenga éxito en alcanzar

la visión articulada por los líderes del Distrito que adopta este Plan.

Se requieren instancias institucionales que encaucen las iniciativas que surjan en el Distrito y establezcan o coordinen los servicios y las redes de apoyo que van a necesitar los residentes del Distrito para poder superar el cuadro de marginación que actualmente manifiestan.

La Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Marín Peña, creada por la Ley Núm. 489 del 24 de septiembre de 2004 para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Marín Peña, es la entidad rectora llamada a fomentar y hacer viable la cooperación entre los sectores gubernamentales, privados y comunitarios. Para que esta Corporación sea efectiva en propiciar el desarrollo de la "economía del barrio" y del capital social, debe establecer programas dirigidos a apoyar los procesos de autogestión. En su estructura interna, la Corporación debe reconocer la necesidad de personal de apoyo técnico para fomentar la participación ciudadana en la

toma de decisiones, estimular la creación de redes, y fortalecer el liderato y la organización comunitaria.

El Capítulo VII de este Plan para el Distrito discute las funciones de esta entidad, así como los componentes que como mínimo debe tener la Corporación en su estructura interna. Para hacer viable la implantación de las estrategias para el desarrollo social y económico del Distrito, resulta fundamental la creación de los siguientes programas:

- Oficina de Participación Ciudadana
- Programa de Desarrollo de Empresas y Capacitación para el Empleo (PRODECAPE)
- Programa de Desarrollo Social

B. ESTRATEGIAS PARA FOMENTAR EL DESARROLLO ECONOMICO COMUNITARIO EN EL DISTRITO

LA ECONOMÍA DEL BARRIO

La "Economía del Barrio" es la frase con la que describimos el conjunto de estrategias de desarrollo económico propuestas, las cuales están fundamentadas

en un modelo que busca reenfocar hacia el interior de la comunidad la creación de un eje sobre el cual montar y sostener un nivel apropiado de actividad económica en el Distrito, aprovechando los recursos y potencialidades del mismo. El modelo pretende reducir en la medida de lo posible, la vulnerabilidad al sistema económico que potencialmente crea la importación desproporcionada de productos extranjeros a Puerto Rico, junto con la dependencia total del Distrito en la producción de bienes y servicios por la iniciativa empresarial externa al mismo. "La autosuficiencia comunitaria no significa aislamiento. Significa expandir la base económica para satisfacer las necesidades de los residentes y enfocarse en los recursos existentes...."⁷

Lo que se presenta en las próximas páginas es un esquema de desarrollo económico que propone aprovechar al máximo los recursos locales, las oportunidades que ofrece el contexto interno y regional, y las destrezas de los residentes para crear empresas que satisfagan las necesidades locales y regionales, y en

algunos casos nacionales. Este esquema apoya también el acceso de los que prefieran entrar al mercado laboral en fuentes de empleo existentes. Se espera que los mecanismos propuestos para la capitalización y posesión de las empresas generen una actividad económica que redunde en el mayor beneficio posible para los residentes, y amortigüen la inestabilidad que es inherente a la economía globalizada.

Por lo anterior, se propone como estrategia forjar un desarrollo económico de adentro hacia fuera, maximizando las oportunidades y atendiendo las limitaciones. A continuación se discuten los mecanismos para fortalecer la economía del barrio.

Fortalecimiento de la actividad económica de los residentes y del Distrito.

- Identificar oportunidades para la creación de actividad empresarial comunitaria a partir de las oportunidades de negocios presentes dentro del Distrito, incluyendo las regionales y las que proveerá la inversión pública como resultado de la implantación de este Plan para el Distrito.
- Fortalecer los negocios existentes ya en el Distrito.

⁷ Shuman, Michael H., *Going Local*, The Free Press, page 168, 1998

- Mantener y fortalecer un espacio económico para el pequeño comercio interno del Distrito.
 - Hacer viable la formalización y legalización de los negocios comunitarios hoy en la economía informal.
 - Fomentar el desarrollo de destrezas mercadeables entre los miembros de la fuerza laboral del Distrito.
 - Gestionar proactivamente el acceso a puestos de trabajo dentro y fuera del Distrito para sus residentes.
 - Establecer las instancias de apoyo que requieran los trabajadores y trabajadoras para acceder, mantener y progresar en un empleo.
 - para acceder, mantener y progresar en un empleo.
 - Atender las necesidades especiales de la población con dificultades para acceder a una actividad generadora de ingresos.
- Fuentes de capital financiero comunitario
- Se propone el desarrollo de fuentes de capital financiero comunitario para promover la diversificación de las fuentes de ingreso en las familias mediante:
- *El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña*

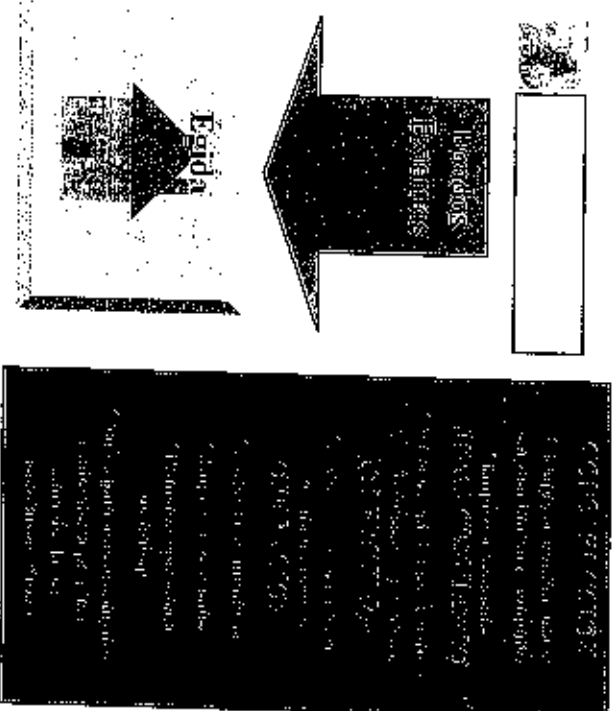
Este mecanismo se propone para que viabilice la participación de los residentes y propietarios del Distrito en el aumento del valor de la tierra que resultará de la inversión pública relacionada a este Plan. Se crea con el fin principal de mantener accesible las viviendas para los residentes de ingresos limitados y evitar el desplazamiento involuntario por razones de mercado en el Distrito. Su instrumentación se elabora en el capítulo VII de este mismo documento.

El Fideicomiso de la Tierra también puede ser utilizado por los residentes del Distrito, como propietarios de la tierra, para llevar a cabo proyectos en conjunto con la empresa privada o por cuenta propia, que les permita generar activos de capital. Un ejemplo es el desarrollo de proyectos sobre terreno propiedad del Fideicomiso tales como égidás, vivienda para alquiler de ingreso mixto, edificios de estacionamiento, entre otros similares.

- *Las Cuentas para el Desarrollo Individual*
- Estas cuentas que se proponen se fundamentan en las *Independent Development Accounts* establecidas en

muchas jurisdicciones de Estados Unidos. Son un mecanismo para fomentar el ahorro y la capitalización entre personas de bajos ingresos apoyado por programas federales y del sector privado. Cada dólar ahorrado por el participante es pareado con fondos públicos o privados. Se parecen a las cuentas de retiro individual (mejor conocidas como IRAs⁸) en que el uso

FIG. V.3-1: UTILIZACIÓN MÚLTIPLE DE PROYECTOS



de los fondos se restringe a un momento en el futuro y a ciertos usos. Estas cuentas y su rol en la capitalización

⁸ "Individual Retirement Accounts".

de la comunidad se explican en más detalle en la sección "Fomentando la Creación de Activos de Capital", más adelante en este capítulo.

Uso sistemático y dirigido de la actividad económica

Con el objeto de generar capacidad interna y desarrollo en el Distrito, se propone dirigir y utilizar sistemáticamente la actividad económica de la siguiente forma:

- Canalizar la actividad empresarial y los recursos financieros de origen externo en actividades que atiendan deficiencias internas de la comunidad o de sus instituciones (capital, tecnología, peritaje, destrezas)
- Mientras se generan las condiciones necesarias para desarrollar empresas comunitarias en el Distrito, se pueden aprovechar las oportunidades que surjan a través de emprendimientos conjuntos con actores externos del sector privado empresarial o del sector sin fines de lucro.

- Maximizar la circulación interna de los ingresos generados dentro del Distrito para incrementar su efecto multiplicador y propiciar la acumulación de capital interno, mediante la creación de mecanismos comunitarios de financiación.

- Utilizar las intervenciones de toda índole del sector público y privado en el Distrito para desarrollar el capital humano y las instituciones internas de la comunidad.

- Utilizar la inversión de fondos externos en un proyecto específico para cumplir con múltiples objetivos: contratos para empresas comunitarias, programas de primer empleo, centro de adiestramiento, entre otros.

La Figura V.3-1 provee un ejemplo de cómo un proyecto puede utilizarse para desarrollar múltiples oportunidades de desarrollo económico comunitario.

Política pública para apoyar el proceso autogestionario y el desarrollo de la capacidad interna en el Distrito

El desarrollo económico comunitario requiere el establecimiento de políticas públicas para crear

condiciones favorables al desarrollo de la capacidad interna en el Distrito.

- El gasto público como fuente de contratos para las empresas comunitarias.

Para el éxito de esta estrategia, sobre todo en el corto plazo, se requieren políticas públicas dirigidas a identificar y hacer disponible contratos gubernamentales, pago por servicios, esquemas preferenciales de contratación y otras medidas que garanticen un inicio de operaciones a las empresas comunitarias organizadas por residentes del Distrito. Para compensar las desventajas en conocimiento empresarial y capital con que se inician estos empresarios comunitarios, es indispensable crear un espacio protegido que le permitan adquirir las destrezas, experiencia, conocimiento empresarial y el capital necesario para operar sin protecciones dentro del mercado. El espacio protegido se provee mediante una cartera de contratos que se gestionará de entidades gubernamentales y privadas, los cuales servirán, como fuente de ingresos y trabajo para las empresas

de residentes sobre todo en sus etapas iniciales. La Ley Núm 489 provee mecanismos para que las agencias públicas contraten o subcontraten empresas comunitarias que estén en el Registro de Licitadores del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña.

- Empleo de residentes en los proyectos implantados en el Distrito, y salarios que le permitan superar el umbral de pobreza

Se sugiere a la Asamblea Legislativa que establezca como política pública requerir a los desarrolladores que se beneficien de los fondos públicos proyectos en el Distrito, que den preferencia de empleo a los residentes bona fide y que se les requiera que coordinen con la Corporación del Proyecto ENLACE el proceso de reclutamiento y, si necesario, el adiestramiento a los residentes a ser contratados. La política debe estimular que las empresas paguen el salario óptimo de acuerdo a su capacidad de producción o de servicios, evitando que se establezca como norma el aplicar solamente el salario mínimo que fija la legislación federal.

(Ver sección Fomentando el Empleo más adelante en este mismo capítulo.)

Esta política propuesta enlazará la inversión de fondos públicos directamente con beneficios para la comunidad. Fomentará un efecto multiplicador del dinero público invertido en el re-desarrollo del Distrito y en la región. Además de proveer un empleo, la posibilidad de un ingreso estable y de una fuente de ingresos para planificar par el retiro, esta política contribuye a mejorar destrezas e incrementar a largo plazo el potencial económico de los residentes.

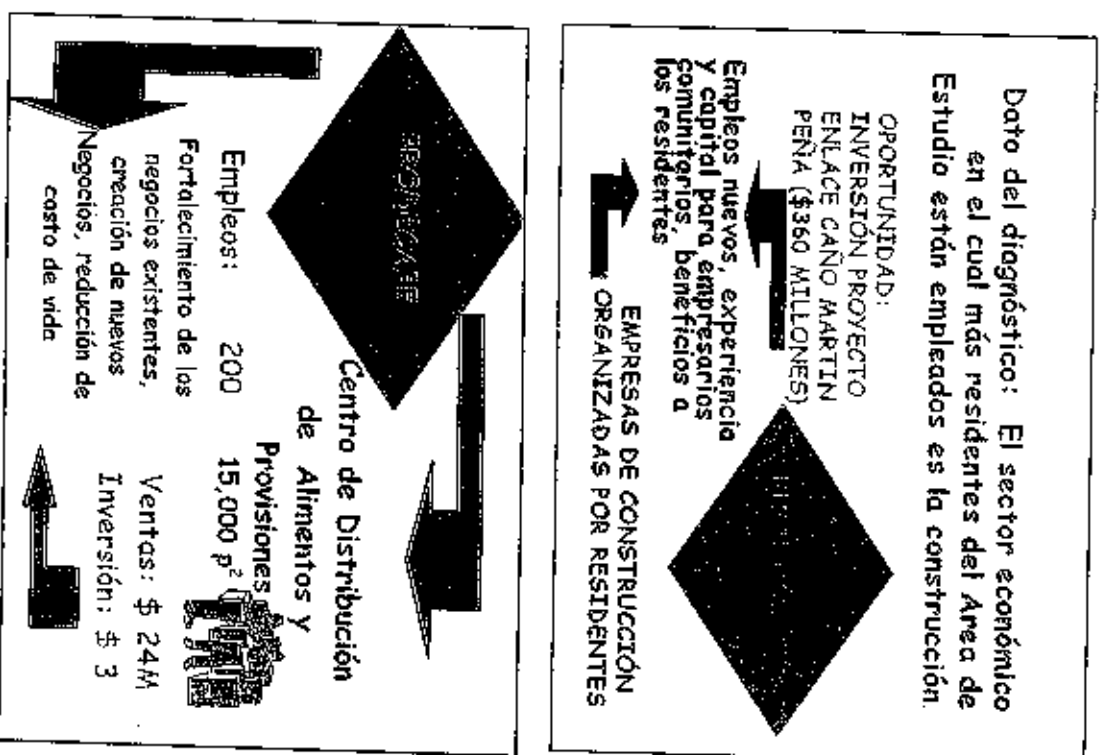
- Acceso a financiación, seguros y afianzamiento
- La implantación exitosa de la estrategia requiere el desarrollo de nuevas políticas financieras dirigidas a facilitar la financiación de las empresas comunitarias y hacer posible que estos empresarios puedan obtener seguros, fianzas, préstamos interinos, líneas de crédito y servicios similares necesarios para participar en subastas y para operar exitosamente una empresa.

Es necesario que el gobierno y el sector financiero y de seguros del país lleguen a acuerdos que permitan la creación de productos de seguros y afianzamientos destinados a los empresarios comunitarios de manera que éstos cuenten con los mismos al participar en subastas y en contratos donde les sean requeridos.

OPORTUNIDADES DE NEGOCIOS

En el proceso de diagnóstico se identificaron oportunidades de negocios importantes en el Distrito. Para el aprovechamiento de estas ventanas de oportunidad se considera tanto la posibilidad de crear nuevos negocios, emprendimientos conjuntos al igual que el fortalecimiento de negocios existentes ya en la comunidad, incluyendo los que actualmente se encuentran en la economía informal. Una de las funciones de las instituciones de apoyo al desarrollo económico comunitario será proveer ideas de negocios a empresarios potenciales del Distrito, manteniéndose atentos a las oportunidades de negocios que se generen

Figura V.3-2: Oportunidades para crear empresas comunitarias



y que puedan ser aprovechables por empresas de residentes.

Los resultados del diagnóstico señalan que aunque la fuerza laboral del Distrito tiene destrezas mercadeables, por lo general éstos no tienen experiencia empresarial. Las empresas comunitarias propuestas serían promovidas por el Programa de Desarrollo de Empresas y Capacitación para el Empleo, que este Plan para el Distrito contempla como parte de la Corporación del Proyecto ENLACE. Además, este programa proveería apoyo a los negocios existentes. En esta sección se proveen ejemplos del tipo de empresas comunitarias para fortalecer la economía del barrio que deben promoverse, aprovechando las oportunidades identificadas en el diagnóstico.

Empresas comunitarias de construcción liviana

La implantación de este Plan para el Distrito requiere una inversión de aproximadamente \$360 millones en construcción de nuevas viviendas e infraestructura. Esta inversión presenta oportunidades para la creación de empleos directos en la construcción y para que las agencias gubernamentales responsables

separen contratos para hacerlos disponibles a empresas comunitarias organizadas por residentes del Distrito y apoyados por el Programa de Desarrollo de Empresas y Capacitación para el Empleo.

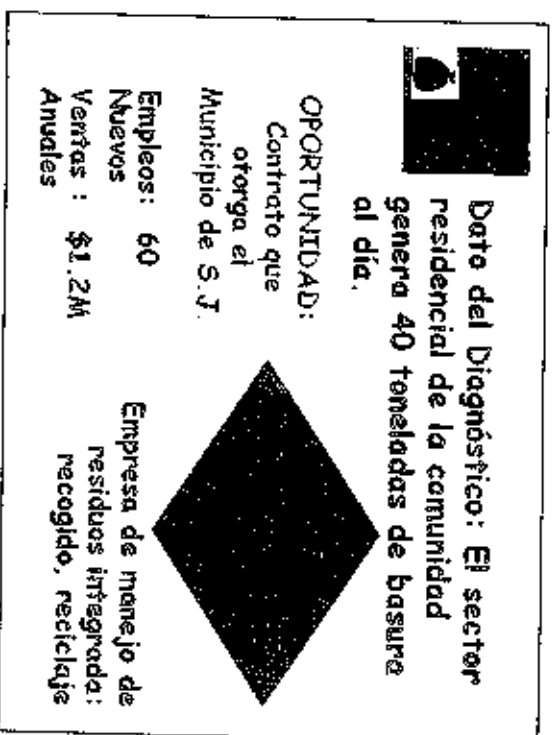
Centro de distribución de Provisiones y Alimentos

Las comunidades que forman el Distrito constituyen una formidable fuerza de mercado que podría nutrirse a sí misma en artículos básicos y generar mayores empleos y servicios dentro de su territorio. En la actualidad unos 6,700 hogares generan un ingreso agregado de cerca de \$189 millones de dólares de los cuales se estima que aproximadamente \$32 millones se gasta en alimentos y provisiones típicamente vendidos en colmados y supermercados.

Lamentablemente, la mayor parte de estas ventas se hacen fuera del área de la comunidad. Los negocios de alimentos en el área, por ejemplo, sólo venden aproximadamente \$2.5 millones. Éstos tienden a ser pequeños colmados con espacio de ventas de unos 800 pies cuadrados.

Existe un potencial para vender cerca de \$30 millones más dentro de la comunidad, lo que se traduce

Figura V.3-2: Oportunidades para crear empresas comunitarias (continuación)



establecimientos de tamaño mediano (5,000 pies cuadrados) estratégicamente ubicados en el área, o la expansión de los negocios existentes, y la creación de un centro de distribución al por mayor de por lo menos 11,000 pies cuadrados con unas ventas anuales de cerca de \$24 millones. Estas actividades podrían generar unos 200 empleos nuevos y ganancias que beneficiarían a la propia comunidad.

Empresa de manejo integrado de residuos: recogido y reciclaje reducción, composta, reuso y disposición del remanente

Los residentes del Distrito están generando cerca de 40 toneladas de residuos al día, lo que constituye uno de los problemas más graves que tienen las comunidades.¹⁰ Esta situación tiene impactos locales y regionales, ya que, debido a que el vertedero de San Juan fue cerrado, estos residuos tienen que ser enviados a varios vertederos del país. A la mayoría de éstos se les está acabando la vida útil y presentan además problemas de contaminación para las comunidades adyacentes.

El tamaño del Distrito establece un mercado suficientemente amplio para permitir el montaje de una empresa que se dedique al recogido y reciclaje de los residuos sólidos que se generan en los hogares. La empresa podría generar facturas anuales de cerca de \$1.2 millones. De éstas aproximadamente 700 mil dólares serían por el recogido en los más de 6 mil

hogares del Distrito. Otros \$350 mil se podrían generar por el recogido a negocios del Distrito y las áreas comerciales cercanas a éste, especialmente la Milla de Oro de Hato Rey; y cerca de \$200 mil por la venta de materiales recuperados. Esta actividad podría crear alrededor de 60 empleos.

El Municipio de San Juan ha privatizado el recogido de residuos sólidos en sus límites territoriales mediante contratos que otorga a empresas privadas. No sólo cuentan los residentes con un mercado interno e inmediato de tamaño suficiente para sostener este tipo de empresas, sino que el contrato que la haría posible está en manos gubernamentales.

Mantenimiento de edificios y viviendas

Después de la construcción, mantenimiento es la segunda ocupación de mayor frecuencia en el Distrito. Existen 20 negocios relacionados a este tipo de actividad, como por ejemplo, venta y reparación de elevadores, ferreterías, manufactura de gabinetes, herrería, remodelación de interiores, materiales de construcción, reparación y mantenimiento de

¹⁰ De acuerdo con el último estudio producido por la firma Werhan Engineering para la Autoridad de Desperdicios Sólidos, cada puertorriqueño genera diariamente 3.91lbs. de basura.

acondicionadores de aire, rótulos comerciales, reparación y fabricación de *serrens* y soldadura.

El negocio de venta y reparación de ascensores es el que más empleo genera (140 empleados), seguido por el negocio de remodelación de interiores con 15 empleados, y los cuatro negocios de reparación y mantenimiento de acondicionadores de aire, con un promedio de 8 empleados por establecimiento.

La actividad relacionada al mantenimiento puede ser reforzada y ampliada con acuerdos y actividades de promoción concertadas por el Programa de Desarrollo de Empresas y Capacitación para el Empleo en el sector bancario y de oficinas inmediato al Distrito, tanto en Santurce como en Hato Rey. Además, con el desarrollo de nuevas unidades de vivienda en el Distrito y alrededor de las estaciones del Tren Urbano, algunas con bajo el régimen de propiedad horizontal, aumenta el mercado para este tipo de servicios.

Actividades económicas dirigidas a proveer servicios básicos

En el Distrito hay varias oportunidades para el desarrollo de otras actividades económicas que generan inversión y empleos, aunque no son necesariamente actividades con fines lucrativos. A continuación se presentan varios ejemplos.

Vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada

A pesar de la composición demográfica y a las necesidades de la población de edad avanzada, no se han identificado actividades económicas de este tipo en el Distrito. La estrategia de vivienda de este Plan propone el establecimiento de al menos un proyecto de vivienda con servicios de apoyo, égidras y otros tipos de vivienda para viejos y viejas por cada comunidad. Los complejos de vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada pueden ser fuente de contratos para empresas de residentes, como de construcción, transportación, comida, servicios de enfermería, mantenimiento, entre otros. Además,

proveen una oportunidad para que las personas de edad avanzada se envuelvan en actividades económicas.

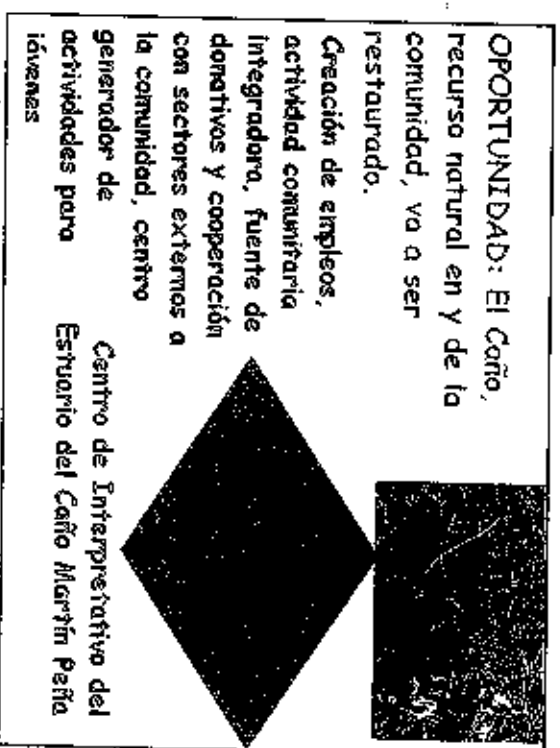
Se estima que este tipo de actividad económica podría generar aproximadamente 64 empleos directos por cada millón de dólares de producción, según cálculos hechos a base de los coeficientes de empleo de la Junta de Planificación.

Servicios de profesiones relacionadas a la salud

Una de las necesidades señaladas por los grupos consultivos del Distrito es mejorar el acceso a servicios adecuados de salud. En el Distrito existen once negocios relacionados a este tipo de actividad, entre los que se encuentran servicios dentales, venta de espejuelos y lentes de contacto, farmacias, laboratorio clínico, servicios médicos, servicios ópticos. Ninguno de estos negocios está dentro de la zona de realojo por el dragado y canalización del Caño. Estos negocios generan entre tres y cuatro empleados por establecimiento, excepto las dos farmacias que emplean a 10 personas por tienda.

¹⁴ Más detalles en la sección V.1 sobre los aspectos físico-espaciales.

Figura V.3-2: Oportunidades para crear empresas comunitarias (continuación)



Se reconoce una necesidad sustancial de prestación de servicios de salud dado el tamaño de la población de las comunidades en el Distrito y las necesidades documentadas en el Censo 2002. Además, se anticipa que como resultado de la implantación del programa de promoción de salud, la población se hará más sensible y consciente de sus condiciones asociadas a estilos de vida, a la exposición a factores del ambiente

que perjudican su salud y los mecanismos para acceder a la prestación de los servicios de salud en la Región.

Por tanto, se espera que la población ejerza una demanda adicional de los profesionales de salud, lo que constituye una actividad económica.

Por otra parte, con una población de edad avanzada en crecimiento, se espera un aumento en la demanda de servicios de enfermería en el hogar. Ciertamente esto representa una oportunidad para crear organizaciones con o sin fines de lucro que atiendan esta demanda.

Periódico comunitario

El periódico comunitario se señala como una actividad importante en la estrategia de desarrollo del acervo de capital social en el Distrito. Se estima que esta actividad puede crear unos tres empleos directos.

Teatro y Centro Cultural Comunitario

Se propone el Teatro y Centro Cultural Comunitario como una actividad económica vinculada a los objetivos de desarrollo del acervo de capital social comunitario. La misma, sin embargo, también puede convertirse en fuente de empleo y de desarrollo de

destrezas laborales entre los residentes. Igualmente, puede convertirse en fuente de ingresos para la entidad rectora. Se estima que esta actividad podría generar aproximadamente 42 empleos directos por millón de dólares de producción, según los coeficientes de empleo de la Junta de Planificación.

Negocios vinculados a la actividad turística

La rehabilitación ambiental del Caño Martín Peña provee una oportunidad a las comunidades del Distrito para capitalizar sobre su ubicación estratégica con respecto al Estuario de la Bahía de San Juan, y aprovechar su potencial turístico. En el desarrollo de actividades empresariales de esta índole y para maximizar las oportunidades, se pueden establecer redes con otras comunidades aledañas a los cuerpos de agua que conforman el Estuario, tales como Piñones en Loíza.

Centro de Interpretación del Estuario de la Bahía de San Juan

Se propone ubicar este Centro aledaño a la plaza de agua de Las Monjas, en un lugar estratégico por su cercanía al puente-plaza peatonal propuesto entre Las

Monjas y Barrio Obrero Marina, y por culminar el eje norte-sur del bulevar propuesto para esta comunidad. El Centro desarrollaría actividades de educación ambiental y de recreación, vinculadas al Estuario. Entre éstas, se pueden organizar recorridos guiados por el Estuario, exhibiciones, charlas. El Centro pudiera además albergar actividades de investigación científica en el Estuario.

Según los coeficientes de empleo de la Junta de Planificación, este tipo de actividad turística genera aproximadamente 47 empleos directos por cada millón de dólares de producción.

Negocios a lo largo del Paseo del Caño

Estos negocios se pueden generar una vez dragado el Caño alrededor de la actividad turística que se vislumbra estimularía este cuerpo de agua, la ciclovia y las áreas verdes en sus márgenes. Específicamente, se pueden establecer los siguientes tipos de negocios:

- Alquiler de kayaks y paseos en bote
- Venta, alquiler y reparación de bicicletas
- Taxis acuáticos -

- Restaurantes
 - Elaboración y venta de artesanías
 - Quiscos
- Otros tipos de negocios**

Quiscos

El Censo de Negocios 2002 establece que en el Distrito existen 109 quiscos relacionados a la venta de comidas, venta de bebidas alcohólicas, juegos de billar, ventas de helados, y venta de limbers, entre otros. De éstos, se estima que 18 se afectarán por el proceso de realojo vinculado al dragado y canalización del Caño, la franja de conservación y el Paseo del Caño. En promedio, estos negocios emplean entre 1 a 5 personas por establecimiento, y ocupan entre 120 y 1,600 pies cuadrados. Según los coeficientes de empleo de la Junta de Planificación, este tipo de negocio genera aproximadamente 36 empleos directos por millón de dólares de producción.

Mercados especializados

Se pueden establecer relaciones con otros proyectos autogestionarios del país, para crear en el Distrito espacios o actividades donde se vendan

productos, por ejemplo, agrícolas o artesanales de los mismos. Una feria agrícola ("farmers market") dirigida tanto al mercado interno del Distrito como al de San Juan podría convertirse en un acontecimiento periódico.

Igualmente, algunas fundaciones y organizaciones religiosas de Estados Unidos e internacionales, tienen programas conocidos como "Fair Trade", a través de los cuales ayudan a empresas de áreas económicas deprimidas a contactar mercados en economías desarrolladas como las de Estados Unidos y Europa.

Negocios para atender necesidades y destrezas especiales de los residentes del Distrito

1. Servicio de transporte público integrado con un taller de mantenimiento de vehículos
2. Centro de servicios de enfermería ("skilled nursing facilities") vinculados a las égidas, al Centro de servicios de salud
3. Mantenimiento y reparaciones del hogar, incluyendo servicios de "handyman" para residencias y centros de oficinas en el Distrito

LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE DESARROLLO ECONÓMICO COMUNITARIO PROPUESTAS¹⁴

La Figura 2 ilustra la localización general -propuesta para las actividades de desarrollo económico en el Distrito. El Plan propone la actividad de negocios concentrada fundamentalmente en las principales arterias de comunicación en el Distrito, a lo largo de las avenidas Ponce de León, Quisqueya, Barbosa, Rexach y Borinquen. La parte interna de las comunidades se proponen como sectores para usos residenciales y para aquellos usos institucionales y de servicios existentes o compatibles con el residencial.

Los proyectos de desarrollo económico comunitario producto de emprendimientos conjuntos se proponen para las avenidas Ponce de León y Quisqueya. Los dirigidos a fortalecer la economía del Barrio se proyectan en las avenidas Rexach, Barbosa y Borinquen. En el interior de las comunidades se vislumbran los proyectos comunitarios y los emprendimientos conjuntos con organizaciones sin

fines de lucro para crear proyectos como égidias, centros culturales, centro de ciudad infantil y otros similares. Los proyectos comunitarios relacionados con el turismo se proponen a lo largo de las calles periferales.

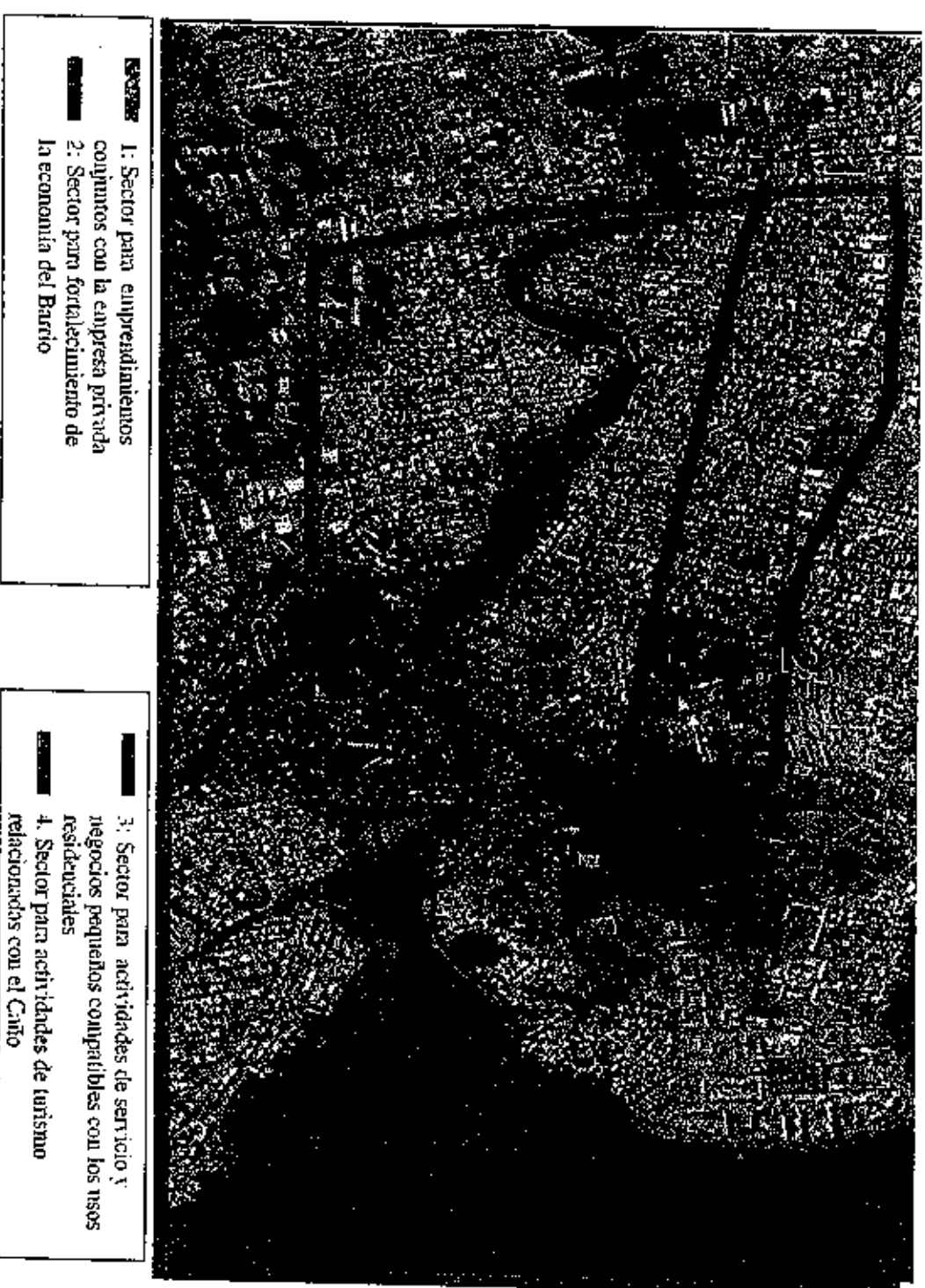


Figura V.3-3: Localización de las actividades de desarrollo económico del Distrito

EMPLEO

La estrategia propone que se institucionalice la capacitación y el acceso a fuentes de empleo. Se propone que este servicio a los residentes sea provisto por residentes debidamente adiestrados a través de una institución comunitaria, o de la Corporación del Proyecto ENLACE. De esta manera, no sólo se provee el apoyo a los residentes sino también se crea una fuente de empleos y se fortalece el capital social comunitario.

De acuerdo a los resultados del diagnóstico, un programa para promover la empleabilidad en el Distrito debe lograr:

- Incrementar la escolaridad fomentando la adquisición de destrezas educativas, vocacionales, de gerencia personal y de relaciones interpersonales.
- Proveer mecanismos de apoyo tales como cuidado de niños y ancianos, transportación, atención personal, mediación y canalización de querrelas relacionadas a patronos y a protección de derechos.

- Estructurar la búsqueda proactiva de oportunidades de empleo para los residentes dentro del propio Distrito y en la región, incluyendo la negociación con patronos internos o externos.

- Proveer oportunidades de empleo para poblaciones especiales tales como: jóvenes (el primer empleo), cuidadores del hogar, madres solteras (empleos de horario flexible), envejecientes (completar requisitos del seguro social).

- Maximizar las oportunidades de empleo e ingreso para los residentes en proyectos y actividades financiadas por fondos públicos, tales como servicios, construcción de infraestructura y los relacionados a la implantación del Proyecto Enlace del Caño Martín Peña.

Diferencial salarial.

Uno de los conceptos creados recientemente para promover salarios ajustados al costo de vida es el de *liveable wages*. Más que un ajuste automático como consecuencia de la inflación, el concepto se refiere a ajustar los salarios pagados a la fuerza obrera en sectores marginados utilizando como parámetro el nivel

oficial de pobreza. Específicamente, se trata de estatutos o leyes estatales dirigidas a levantar el nivel de vida de los trabajadores mediante la asignación de un salario mínimo al trabajador claramente por encima de los niveles de subsistencia.

En 1999 el estado de Montana aprobó un proyecto de ley dirigido a requerirle a los patronos que reciben financiamiento público en sus proyectos, para que le provean a sus empleados un salario que sea, como mínimo, 150% del nivel de pobreza para una familia de dos personas. Para asegurarse del cumplimiento de esta ley, el proyecto también requiere el monitoreo del Departamento del Trabajo estatal e impone penas a los patronos que no cumplan con el estatuto.

El caso de Montana se asemeja al de Puerto Rico en que el gobierno provee varias formas de financiamiento a los proyectistas privados, incluyendo préstamos directos, incentivos contributivos, y/o subcontrataciones a través de asignaciones presupuestarias a agencias estatales, todas las cuales resultan en gran beneficio tanto para el contratista como

para la sociedad (en este último caso por los empleos que se generan y por los impactos multiplicadores en la economía de la ciudad).

En el caso del Distrito, se propone que este diferencial de salario sea depositado en la Cuenta de Desarrollo Individual del residente empleado. Se propone que el uso de estos dineros quede restringido, según se establece para estas cuentas, para fines tales como retiro, adquisición de una residencia, estudios, inversión en un negocio o en acciones de la cooperativa del Distrito, entre otros fines similares.¹⁵ Esta propuesta atiende la necesidad de capitalización de los residentes y la de garantizar un ingreso a los mismos según alcancen las edades de jubilación.

Sin lugar a dudas, este modelo puede ser estructurado para los proyectos que se desarrollen dentro y en la periferia de las comunidades del Distrito, incluyendo las construcciones alrededor de las estaciones y del corredor del Tren Urbano. Esta sería una forma de comenzar a garantizar la movilidad social

que persigue la política pública del Gobierno de Puerto Rico y de su actual administración.

El presupuesto asignado en cada caso permitiría determinar si la proporción de 150 por ciento por encima del nivel de ingreso de las familias pobres sería razonable desde el punto de vista de las restricciones presupuestarias. No obstante, se propone incorporar este concepto en la implantación de este Plan para el Distrito, ya que podría sentar un precedente con enormes potenciales para otras instancias similares en Puerto Rico.

CREACIÓN DE ACTIVOS DE CAPITAL

Cuentas para el Desarrollo Individual

Las cuentas para el desarrollo individual o CDIs (*IDAs*¹⁶ por sus siglas en inglés) se han convertido en una alternativa para la lucha contra la pobreza en varios estados de Estados Unidos. Su objetivo consiste en ayudar a las familias de bajos ingresos a acumular

activos financieros y alcanzar eventualmente un nivel de vida material superior. El concepto propone parcar ahorros familiares con fondos provenientes de distintos programas institucionales. Se asemeja a las cuentas de retiro individual (mejor conocidas como *IRAs*)¹⁷ en que el uso de los fondos se restringe a un momento en el futuro. Los usos se circunscriben a educación possecundaria y adiestramiento laboral, capitalización para iniciar negocios, y adquisición de hogares propios.

La base legal para los estados de los Estados Unidos de Norteamérica y para otras jurisdicciones es el *Personal Responsibility and Work Opportunity Reconciliation Act* de 1996 (*PRWORA*, por sus siglas en inglés). Este estatuto autoriza a los gobiernos estatales a crear programas de CDIs con fondos provenientes del programa *TANF*¹⁸ conocido en español como el Programa de Asistencia Temporal a Familias Necesitadas (*PATFN*). La ventaja de utilizar esta fuente de fondos es que los ahorros de cada familia

¹⁵ Las Cuentas de Desarrollo Individual se explican en la sección "Fomentando la Creación de Activos de Capital", más adelante en este capítulo.

¹⁶ *Individual Development Accounts*.

¹⁷ *Individual Retirement Accounts*.

¹⁸ *Temporary Assistance for Needy Families*, localmente administrado por el Departamento de la Familia, Administración de Desarrollo Socioeconómico de la Familia (*ADSEF*)

levantados por este medio no se toman en cuenta a la hora de determinar la elegibilidad para otros programas de transferencias o de asistencia social. No obstante, los depósitos en las CDIs deben provenir de ingresos generados. En otras palabras, se espera que los fondos depositados por las familias en las CDIs sean producto de actividades que generen ingresos por concepto de trabajo asalariado, pequeños negocios, cooperativas, o servicios prestados.

En 1993 Iowa se convirtió en el primer estado de los Estados Unidos de Norteamérica que aprobó legislación para la creación de CDIs. Desde entonces, 29 estados y el Distrito de Columbia han aprobado leyes similares y otros tienen legislación pendiente de aprobación. Además de Iowa, ya participan del programa para los recipientes de *TANF* los siguientes: Arizona, Arkansas, California, Colorado, Delaware, Georgia, Illinois, Indiana, Kansas, Kentucky, Maine, Missouri, Montana, New Mexico, Oregon, Pennsylvania, Rhode Island, South Carolina, Tennessee, Texas, Utah, Virginia, y Washington. Los datos más recientes reflejan que actualmente existen

sobre 500 comunidades participando de programas de CDIs en 49 estados, utilizando tanto fondos del programa *TANF* como de otras agencias del sector público y empresas privadas.

En el caso de Puerto Rico, los datos más recientes provistos por la Oficina del Comisionado Residente en Washington sugieren que aproximadamente 53,000 familias puertorriqueñas son beneficiarias del programa *TANF*. Sin embargo, a partir de la política aprobada por la mayoría republicana en el Congreso, se espera que en el corto plazo el número de familias beneficiarias se reduzca a 25,000. Ello responde a la meta de circunscribir el uso de los fondos del programa para aquellas familias en las que ni siquiera un miembro del núcleo familiar esté empleado. De esa manera se reduce el subsidio gubernamental para quienes han logrado ubicar a un miembro del conjunto familiar en el mercado de trabajo formal. La modalidad de las CDIs consiste en que con los fondos de *TANF*, o de programas de ayuda similares, se parean en una proporción que puede

fluctuar entre 50 centavos hasta \$.00 por cada dólar de depósito generado por la familia.

No obstante, en el caso de Puerto Rico, y para los propósitos perseguidos por el presente proyecto, los fondos para parear la creación de las CDIs no deben limitarse al programa *TANF*. El hecho de que este programa al parecer no estará vigente por muchos años, y de que se enfoca en ayuda temporera para un número decreciente de familias, lo convierte en una fuente bastante restrictiva en nuestro contexto. Por consiguiente, sugerimos crear mecanismos fiscales mediante los cuales las cooperativas de ahorro y crédito, el sector bancario y las empresas manufactureras, comerciales y de servicios puedan contribuir a la creación de estos fondos. Una manera adecuada y práctica sería el ofrecer créditos contributivos en la proporción de 1:1; es decir, permitir deducir como crédito en la planilla de negocios el 100% de los fondos aportados para esquemas de CDIs, especialmente aquellos dirigidos a comunidades como

las del Distrito²¹. En el caso de las cooperativas de ahorro y crédito el esquema se fundamentaría en el financiamiento de las actividades económicas que surjan de las comunidades.

Otra forma de financiamiento sería la obtención de dispensas del Programa de Asistencia Nutricional (PAN) y de otros programas del Departamento de la Familia (sean de fondos federales o estatales) para la articulación de esquemas de CDIs para las familias beneficiarias en las comunidades en cuestión. De esta manera se refuerza el concepto de "PAN y trabajo" y se cumple con las expectativas de incorporación a la fuerza obrera de mayor cantidad de familias, establecidas por las agencias federales que otorgan tales fondos.

Cooperativa de Ahorro y Crédito

Un mecanismo muy conveniente para fomentar el desarrollo comunitario y que además es un excelente instrumento para incrementar los activos de capital

entre la población lo constituye la figura de la Cooperativa de Ahorro y Crédito. Las mismas son entidades creadas al amparo la Ley de Cooperativas de Puerto Rico y tienen una extensa y bastante conocida historia de éxito en fomentar el ahorro y la participación ciudadana entre sus socios.

Actualmente hay 140 cooperativas de Ahorro y Crédito en Puerto Rico que tienen más de 850,000 socios y emplean directamente a más de 2,613 personas. La inversión en acciones suman más de 1,300 millones de dólares y sus activos combinados ascienden a casi 6,000 millones de dólares.

La creación de una Cooperativa de Ahorro y Crédito en el Distrito por parte de los residentes serviría para canalizar hacia el ahorro y la inversión productiva de los excedentes monetarios que se generen durante y después de la revitalización del Distrito, aumentando la posesión de activos de capital por parte de los residentes. Esta cooperativa podrá:

- Financiar proyectos de desarrollo dentro del Distrito.
- Servir de Banco de primera instancia para suplir las necesidades de financiamiento de los residentes y proveer el espacio necesario para la creación de historial de crédito.
- Servir de lugar para invertir mediante la compra de acciones parte de los diferenciales de salarios y para ahorrar otra parte de los *liveable wages*.

²¹ Una propuesta en estos términos fue presentada en el 2003 en el Congreso de Estados Unidos. Refiérase a "Charity Aid, Recovery, and Empowerment (CARE) Act of 2003", presentada por DLC Chairman Sen. Byron Bayh, former DLC Chairman Sen. Joseph Lieberman, y otros.



- Servir de depositaria de las cuentas de desarrollo individual.
- Convertirse en un centro para propiciar la solidaridad, la reciprocidad, la participación democrática y otros valores del cooperativismo.
- Convertirse en un centro educativo sobre el ahorro, presupuestación y administración de los activos económicos de los residentes.

Utilizando el comportamiento promedio de una cooperativa de ahorro y crédito en el país, se puede estimar que en el Distrito esta entidad tiene el potencial de tener 4,470 socios, acumular acciones montantes a aproximadamente \$6.8 millones, un total de activos estimados en \$31.4 millones y podría generar 14 empleados. Si se incrementa en 25% este comportamiento promedio, la cooperativa de ahorro y crédito del Distrito podría alcanzar un total de 5,600 socios, acciones de \$8.5 millones, un total de activos de \$39.2 millones y un estimado de 17 empleos.²²

²² Estimados nuestros de datos ofrecidos por la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico, www.cosssec.com.

Corporaciones especiales propiedad de trabajadores

Las corporaciones especiales propiedad de trabajadores (PT) constituyen otro mecanismo ideal para lograr los objetivos que persigue este Plan para el Distrito. Las mismas se organizan bajo el Capítulo XVI de la Ley General de Corporaciones como corporaciones con fines de lucro.

Las PT comparten algunas de las mejores características de las cooperativas y también de las corporaciones privadas. Su característica principal es que son poseídas y controladas por sus trabajadores. Aunque fomentan y son un excelente mecanismo para la inversión privada no permiten que los inversionistas, no importa cuanto inviertan, posean más del 45% de las acciones comunes.

Una de las características que hace que este tipo de corporación sea un buen instrumento de inversión es que sus costos de operación son entre 25 y 30% menores que los de una corporación regular debido a la amplia gama de beneficios y ventajas contributivas que tienen. Esto les permite competir favorablemente en casi cualquier actividad que emprendan. Así, por

ejemplo, estas corporaciones están exentas en un cien por ciento del pago de contribuciones sobre la propiedad mueble e inmueble, del pago de arbitrios y tienen un descuento de 60% en su volumen de ventas para el pago de patentes, entre otros incentivos que disfrutan.

Todos los trabajadores de una corporación especial propiedad de trabajadores tienen que aportar a la capitalización de la misma. Esta aportación sin embargo puede darse de muchas maneras. Si un trabajador no tiene suficiente dinero para pagar su participación puede hacer un intercambio en especie o puede hacer su aportación con trabajo. De esta manera se privilegia el que el trabajador aporte de lo más que tiene tiempo y trabajo, valorando el mismo a un justo precio.

Este tipo de corporación tiene aún otra ventaja. Pueden ser subsidiarias de una entidad sin fines de lucro. Así que, cualquiera de las entidades fines de lucro que van a operar dentro del Distrito, incluyendo la Corporación del Proyecto ENLACE, puede promover la organización de este tipo de corporación para crear una

fuerza de empleo e ingresos de fuentes de capital para los trabajadores involucrados. A la misma vez, al convertirse la sin fines de lucro en miembro corporativo de la "PT" promovida, crea una fuente de ingresos para la propia entidad proveniente de la porción de la ganancia que le corresponda como miembro corporativo.

Emprendimientos conjuntos

Los emprendimientos conjuntos pueden usarse como un mecanismo para crear activos de capital para los residentes y para las instituciones de éstos en el Distrito. Esto se puede hacer de varias maneras, de las cuales señalamos las siguientes dos. Una es la creación de una sociedad especial para financiar el emprendimiento. De esta manera se puede obtener capital privado para financiar la operación que va a ser realizada entre socios externos y alguna empresa o entidad del Distrito. Se pueden establecer acuerdos o mecanismos para que al finalizar el proyecto parte de las ganancias se queden en la entidad o empresa del Distrito en forma de capital.

La otra forma se diferencia en que lo que pasa a ser propiedad de la entidad o empresa del Distrito es el producto del emprendimiento. Por ejemplo, si un socio externo y uno del Distrito se juntan para construir una égida o desarrollo residencial, se acuerda la forma de repartir las ganancias y las responsabilidades pero la égida o las viviendas construidas pasan a ser propiedad de la entidad del Distrito para alquilarla, administrarla o venderla.

LA ECONOMÍA INFORMAL

En relación a las actividades legales de la economía subterránea o informal, se propone crear un sistema de apoyo para que estos empresarios puedan llegar a cumplir con los requisitos reglamentarios de operación de sus negocios y alcancen una mayor viabilidad para sus actividades económicas. Este sistema de apoyo debe crear las condiciones de infraestructura de todo tipo (física y administrativa) que conduzcan al mejoramiento de sus pequeñas empresas,

Proveyendo la financiación necesaria para iniciar, expandir o poner en cumplimiento sus negocios²³;

Se requiere coordinar con las agencias públicas pertinentes la formalización de todos los servicios necesarios para el funcionamiento eficiente de los establecimientos que proveen bienes y servicios (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, etc.) y facilitar el adiestramiento formal en oficios, ocupaciones, servicios y elaboración de productos, así como el readiestramiento a recién desempleados.

Específicamente, se propone que el sistema de apoyo ofrezca asistencia en las siguientes áreas:

- Proveer técnicas básicas relacionadas con administración y gerencia de negocios.
- Facilitar el mercadeo de los bienes y servicios que se ofrecen.
- Brindar asesoramiento para la adopción de tecnologías más eficaces, si se entiende que ello es necesario.

²³ A tales efectos, la Cumbre Social ha elaborado un documento que contiene una lista de fuentes de financiación existentes en Puerto Rico. El mismo está disponible para todos los dirigentes comunitarios que lo soliciten.

- Formalizar la obtención de permisos y licencias, en los casos que ello corresponda.
- Orientar en torno a los servicios disponibles a escalas estatal y municipal, dirigidos al establecimiento y desarrollo de pequeñas empresas.

Se anticipa que para lograr que la formalización

de estos negocios sea viable, se deberá legislar para incorporar en la Ley de Contribución sobre Ingresos las provisiones que garanticen el estímulo a la creación de empleos mediante las empresas comunitarias. Esto tiene que incluir aspectos como deducciones específicas y adicionales, créditos contributivos y múltiples exenciones. El objetivo es garantizar el apoyo institucional al establecimiento y desarrollo de estas iniciativas empresariales comunitarias.

También es necesario establecer los parámetros que permitan evaluar la viabilidad financiera versus necesidad y conveniencia social de proyectos comunitarios nuevos, así como coordinar que la banca privada considere la financiación de proyectos no tradicionales, es decir, que no se han estimado en sus

esquemas de concesión de crédito comercial. Otras estrategias a seguir son:

- Coordinar con las directivas del cooperativismo puertorriqueño para que el mayor número posible de establecimientos de bienes y servicios se organicen en forma de cooperativas o como corporaciones especiales propiedad de trabajadores
- Crear conciencia en el ámbito gubernamental sobre la necesidad de un nuevo enfoque para la financiación de proyectos, aunque en principio fuese considerados como actividades "informales o de economía subterránea". Esto debe incluir los siguientes elementos mínimos:

- a. Participación de representantes de la comunidad en los procesos de toma de decisiones en cuanto a financiación de nuevas empresas o de pequeños negocios existentes.
- b. Intercambio de información continua entre la agencia que financia y los beneficiarios de la financiación (familias, individuos o cooperativas), de manera que los proyectos o empresas sean evaluados sobre la marcha.

- c. Incorporación de un enfoque de costo-beneficio social a la hora de aprobar financiación para empresas comunitarias.

- d. Evaluación rigurosa de los diversos factores que provocan el fracaso financiero de empresas en el ámbito comunitario.

- e. Utilizar las experiencias positivas de proyectos exitosos como modelos a seguir en las nuevas propuestas en cada uno de los sectores industriales (de producción o de servicios).

Actividades informales con impacto ambiental negativo sobre las áreas residenciales

Dentro de los sectores residenciales del Distrito se ubican actividades informales con impacto ambiental negativo sobre los usos residenciales que los rodean.

Estas actividades incluyen talleres de ebanistería, talleres de mecánica, talleres de hojalatería y pintura, empresas de transportación, lavanderías, entre otros.

Es necesario coordinar una estrategia de acción con instituciones tales como la Autoridad de

Desperdicios Sólidos, COFEC²⁴ y el Banco de Desarrollo para crear un programa especial de acercamiento, asesoramiento y acceso a financiación para este tipo de actividad informal de manera que estos empresarios comunitarios logren armonizar su actividad con los usos residenciales ya sea en el sitio donde ubican o en una nueva localización.

Actividades informales afectadas por realojo

Se recomienda impulsar una iniciativa especial de acercamiento, asesoramiento y acceso a financiación para este tipo de actividad informal de manera que estos empresarios no pierdan su fuente de ingresos. En particular, articulará un programa para los comerciantes y dueños de negocio en la Avenida Barbosa a ser afectados por la realineación de dicha vía.

C. ESTRATEGIAS PARA FOMENTAR EL DESARROLLO DEL CAPITAL SOCIAL EN EL DISTRITO

El conjunto de estrategias que propone este Capítulo reconoce las limitaciones, retos y la

complejidad de la problemática social y económica que afecta a la población de las comunidades del Distrito. Reconoce, además, las oportunidades que ofrece esta situación para generar acciones que redunden en un incremento del capital social, así como del capital y riqueza material de la población. Las posibilidades de alcanzar niveles superiores en la calidad de vida de los residentes del Distrito dependerán del reconocimiento preciso de los factores y determinantes asociados a la situación de pobreza de las comunidades, del potencial de desarrollo de sus acervos y de la implantación de un proceso eficaz de apoderamiento y de participación ciudadana. Estas últimas dos condiciones, el apoderamiento y la participación ciudadana, se visualizan y se reconocen como aspectos que deben ocurrir concurrentemente y coordinadamente. El éxito de esta estrategia de desarrollo dependerá de la implantación de programas, medidas y proyectos propuestos dentro del contexto del apoderamiento y de la más amplia participación de los ciudadanos en todos los componentes de los procesos decisionales.

Este Plan está dirigido a desarrollar el capital social en el Distrito, es decir, a crear o potenciar instituciones de servicio y redes de apoyo, que le permitan a la comunidad atender sus problemas y necesidades y dirigir efectivamente hacia la atención de los mismos, el apoyo de instituciones y fondos gubernamentales y privados. El enfoque autogestionario potencia el capital social de la comunidad, de manera que los residentes y las organizaciones de servicio a la comunidad que éstos establezcan sean, en forma prioritaria, la primera línea de atención a sus problemas. En otras palabras se propone que los programas y proyectos se implanten, en la medida posible, ajustando y capacitando a residentes de la comunidad para brindar dichos servicios, ya sea en forma voluntaria o mediante paga. Esto debe constituir un proceso preparatorio para la comunidad de manera que en el largo plazo, las instituciones que atiendan los problemas sociales en forma preventiva o remediativa estén bajo el control comunitario.

²⁴ Corporación para el Fomento Económico de la Ciudad Capital

Las circunstancias de precariedad económica y material, de salud pública y de la salud mental de muchos residentes, representa los factores críticos que debe resolver, y a la vez, tener siempre presente las medidas y propuestas que más adelante se describen. Al igual que en el resto del País y exacerbado por la marginalidad social, la incidencia de alcoholismo, de drogadicción, de comportamiento violento en particular, en el contexto doméstico, los niveles bajos de escolaridad, la alta incidencia de embarazos en adolescentes, la baja estima individual y otras condiciones, afectan a muchos residentes. La precariedad de la estructura social y su deficiente funcionamiento, operando en un contexto medio ambiental degradado y contaminado, reproducen un modelo muy precario para el crecimiento, desarrollo y socialización positiva de muchos residentes de las comunidades.

Es imprescindible aceptar que para elevar el nivel actual de capital social de las comunidades del Distrito, se requiere sensibilidad y rigor analítico. Son múltiples los factores que en su conjunto retan el

contenido, el diseño y la implantación de las estrategias que propiciarán el desarrollo de las comunidades. Entre éstos se destacan la predominancia de la economía informal; la heterogeneidad de las diferentes comunidades en el Distrito; las particularidades y limitaciones de las estructuras de familia de la población; los distintos niveles de compromiso social y de participación de las instituciones tradicionales (iglesias, escuelas, asociaciones cívicas) en relación a la problemática de las comunidades; la primacía de acciones centradas en y por los individuos para manejar su realidad social, actuando independientemente o alejados de las instituciones y organizaciones; el efecto del disloque social y económico que propicia la falta de integración de los componentes dentro y entre las comunidades; y el potencial de impacto que supone el disloque de la estructura y funcionamiento de las comunidades como resultado del realojo que requiere el proceso de dragado y canalización del Caño y el reordenamiento urbano. Todo este contexto define, y constantemente reta las estrategias que se proponen en este Plan para el Distrito.

En esta sección, se presentan estrategias específicas para promover de manera sistemática la creación de las condiciones que propicien el aumento de capital social en las comunidades del Distrito. Estas estrategias están dirigidas a atender los dos aspectos constitutivos del capital social, a saber, las normas de confianza y reciprocidad en las relaciones sociales y las instituciones y organizaciones en donde se dan esas relaciones y se producen esas normas. De esto depende generar un proceso de desarrollo integral y autogestionario como se plantea en este Plan. Primero, se discuten estrategias sobre empoderamiento comunitario y participación ciudadana. Segundo, se discuten estrategias para atender algunos de los problemas sociales identificados en el Distrito.

FORTALECIMIENTO DE LAS INSTITUCIONES

En términos de actividades para la generación de capital social, a corto plazo, la gestión más importante es la consolidación de la Corporación del Proyecto ENLACE a nivel operacional y su legitimación a nivel del liderazgo comunitario y de la

comunidad en general. En dicha entidad convergen representantes del sector público, privado y comunitario. El éxito en la implantación de este Plan para el Distrito depende de la efectividad con que se dé la colaboración de estos tres sectores en la Corporación.

De los tres sectores representados en la entidad rectora, es el comunitario el que menos experiencia tiene con actores fuera de su entorno inmediato. Para que la colaboración pueda darse es necesario que se comience con una cuidadosa selección de los representantes de cada uno de los sectores a la Junta de Directores de la Corporación seguido de un sistemático y bien pensado proceso para discutir, procesar e integrar los diferentes intereses y visiones de todos los sectores.

Para que pueda darse esa colaboración, los líderes comunitarios tienen que desarrollar espacios e instituciones en donde puedan interaccionar continuamente para generar los niveles de confianza y reciprocidad que les provean seguridad en sus relaciones con los actores de afuera. Sin la generación de esa confianza los líderes podrían recurrir a prácticas

de refugio frente a sectores a los que han percibido históricamente como entes con mucho poder y poca afinidad con las comunidades.

Por tanto, resulta igualmente importante la consolidación y fortalecimiento del Grupo de las Ocho Comunidades, Inc. (G-8), como entidad que reúne las organizaciones de base comunitaria de las comunidades del Distrito y la Península de Cantera, y que representa los intereses de las comunidades en la Corporación. Este proceso, ya en curso, requiere apoyo técnico.

Para fortalecer las organizaciones de base comunitaria, incluso el G-8, y la Corporación del Proyecto ENLACE, se proponen varias estrategias:

Auditorías de capital social

Con la participación de la entidad bajo evaluación y apoyo externo, se deben desarrollar instrumentos para documentar y sistematizar las experiencias, así como indicadores para evaluar y medir el grado en que la entidad está fortaleciéndose y relacionándose con otras entidades. Los ejercicios periódicos de autoevaluación, e incluso de evaluación de la entidad por parte de aquellos a quienes representa

y sirve, o con quienes se asocia, son fundamentales para el fortalecimiento de una entidad.

De manera que se pueda auditar el nivel de apoderamiento comunitario y participación ciudadana, así como el rol que juegan las organizaciones dentro de las redes, es deseable evaluar el conjunto de entidades que operan en el Distrito. Algunos indicadores de esta índole, vinculados al desarrollo del capital social, son los siguientes:

- La participación de los residentes en organizaciones comunitarias.
- La intensidad, variedad y frecuencia de dicha participación.
- La representación de los distintos sectores sociales (género, edad, origen étnico, etc.) en las organizaciones y en posiciones de liderazgo.
- La intensidad, variedad y frecuencia de la participación de los residentes en redes con otras organizaciones fuera de su comunidad inmediata y la proporción de residentes que tienen este tipo de relación.

- La percepción que tienen los residentes de sus organizaciones.
- La percepción que tienen los residentes de las instituciones públicas y privadas.
- El grado de tolerancia y respeto a la diversidad y las diferencias de otros sectores.
- La evaluación de los residentes de cómo está funcionando la Corporación del Proyecto de Enlace.

Mecanismos de rendición de cuentas

Como parte de las estrategias de generación de confianza se podrán instituir mecanismos de rendición de cuentas a los residentes por parte de los funcionarios públicos y de los propios líderes comunitarios. Las entidades que reciben fondos de fuentes externas y de sus miembros tienen que rendir cuentas a esas fuentes. Los informes de logros, presupuesto, finanzas, planes de trabajo, evaluaciones programáticas, entre otros deben estar disponibles para examen público, y deben divulgarse de forma accesible a los ciudadanos. Entre los mecanismos de divulgación se incluyen reuniones periódicas entre los funcionarios y los residentes donde los primeros expliquen a los vecinos las gestiones

realizadas durante determinado periodo. También incluye el uso de diversos medios como boletines, periódicos, entre otros..

Desarrollo de liderazgo y organización comunitaria

El desarrollo y fortalecimiento de las organizaciones de base comunitaria requiere de un programa permanente para la capacitación del liderato, en áreas tales como destrezas de comunicación, negociación y resolución de conflictos, y conocimientos técnicos sobre organización comunitaria. Se requiere también un esfuerzo continuo para identificar y capacitar líderes potenciales, de manera que haya personas disponibles para asumir posiciones de liderato.

Para hacer más grandes y fuertes a las organizaciones comunitarias, a la vez que se tornan más democráticas y responsables frente a los residentes, es necesario estimular de forma continua el incremento en la participación de los ciudadanos a quienes la organización representa, tanto en la toma de decisiones como en calidad de voluntarios. Cada organización debe tener metas claras sobre las expectativas de incorporación de residentes como miembros de las

organizaciones y campañas para promover dicha afiliación, y para la sensibilización de los residentes sobre la importancia del voluntariado comunitario.

Foros de discusión pública

Las organizaciones deben jugar un rol importante en difundir información, educar y concienciar, y recabar el sentir de los residentes y otros actores sociales sobre distintos temas. Es indispensable contar con varios tipos de foros de discusión pública, que permitan la discusión sobre asuntos relevantes al Distrito, entre residentes, entre comunidades y entre representantes del Distrito y actores externos. La idea es que dichos foros se conviertan en espacios de convergencia y discusión permanentes en donde miembros de las comunidades se reúnan para conversar sobre temas importantes permitiendo que los mismos se ventilen en un ambiente propicio. Estos foros pueden convertirse eventualmente en actividades donde se propicie el conflicto constructivo.

ATENCIÓN A PROBLEMAS SOCIALES

La cultura y el capital social

Todos los autores coinciden en que la cultura puede ser un poderoso agente de generación de capital social. La cultura, el sentido de pertenencia y la música que se genere alrededor de la gestión de apoderamiento comunitario puede ser una base de reclutamiento, apoyo y estímulo para el proceso de cambio. Se deben promover actividades destinadas a promover una cultura de respeto y solidaridad con la comunidad.

Entre las actividades que pueden promoverse están:

- Uso del teatro para promover valores de convivencia y solidaridad; para contar la historia "del barrio" y fomentar la autoestima de los residentes, especialmente el respeto de los más jóvenes.
- Un festival anual donde artistas respetados nacidos en el Distrito, o cerca de éste, participen junto a artistas jóvenes y menos conocidos residentes de las comunidades. La organización de un Festival del Caño sería un evento para promover todo lo

positivo que representen las comunidades del Caño Martín Peña: su cultura, su gente y sus nuevas oportunidades.

En estas actividades deben usarse para dar reconocimiento a los residentes que se han destacado en el trabajo comunitario y a los que son ejemplo de vida solidaria.

Bancos de tiempo comunitario

Una efectiva estrategia para promover capital social son los Bancos de Tiempo Comunitario. Esta estrategia ha sido usada exitosamente en lugares muy diversos como Estados Unidos, Inglaterra, Europa, Japón e inclusive en Sur América.

En los Bancos de Tiempo Comunitario se le da un crédito no monetario por las horas de trabajo comunitario realizado por un residente. Éste puede redimir sus créditos recibiendo a su vez servicios que necesita sin tener que pagar los mismos con dinero.

Este mecanismo permite aprovechar tanto individual como colectivamente los talentos y destrezas de los residentes. Se obtiene un beneficio a la vez que se genera capital social. Para que puedan

funcionar es necesario que haya un mínimo de confianza al principio. Esta va aumentando poco a poco. Se necesita además consensuar medidas para sancionar a los que no cumplan.

El mecanismo es un poderoso generador de inclusión (todos pueden participar); promueve la igualdad (las horas de todos valen lo mismo) y permite a los residentes de mayor edad aprovechar sus destrezas y conocimientos. Genera, además, reciprocidad (todo el que da recibe) y una fuerte dosis de sentido de autosuficiencia comunitaria, puesto que la comunidad puede depender de sus propios recursos.

Servicios de orientación y referido

Se implantará un Servicio de Orientación y Referido para los residentes. Estos servicios estarán dirigidos a servir de puente entre el residente y las agencias públicas y privadas que proveen servicios requeridos por éstos. Se requiere coordinar con las agencias gubernamentales y con las principales entidades sin fines lucrativos para crear un sistema de referido y solución de casos, que incluye orientación a

los residentes sobre los servicios disponibles y seguimiento a los casos referidos.

La nueva escuela comunitaria

Se propone un acuerdo cooperativo entre las comunidades, el Departamento de Educación y el gobierno municipal para convertir las escuelas del Distrito en centros de cultura comunitaria. Esto implica promover en las escuelas los valores cívicos de solidaridad que se quieren socializar en todos los residentes del Distrito, e incorporar en el currículo asuntos de importancia comunitaria.

Implica además promover la participación cooperativa de los residentes en las actividades escolares y viceversa, así como el uso de las instalaciones escolares como centros de reunión y actividad cultural. Se debe fomentar la creación de organizaciones de estudiantes dentro de las escuelas, y establecer redes entre organizaciones estudiantiles y otras organizaciones comunitarias.

Seguridad

Incrementar los niveles de seguridad en las comunidades del Distrito es un paso esencial hacia la

calidad de vida. Varios de los factores que inciden en crear las condiciones para este problema se atienden con la implantación de este Plan. Por ejemplo, el desarrollo físico espacial propuesto ayudará a crear condiciones físicas que fomentan la seguridad, por medio de la:

- Eliminación de callejones estrechos y sin salida.
- Instalación de luminarias.
- Creación de parques, áreas recreativas y deportivas que estimulen las actividades al aire libre por parte de los residentes.

La estrategia de desarrollo económico, por su parte, aporta el acceso a fuentes legítimas de ingreso y a la posibilidad de alcanzar mejores niveles de prosperidad para las familias e individuos.

Para atender institucionalmente la prevención de la violencia y conducta adictiva, se proponen tres vertientes principales de actividad:

- Formular estrategias e implantar proyectos y actividades dirigidos a prevenir el desarrollo de conducta violenta y adictiva en niños y jóvenes del Distrito mediante talleres, coordinación de servicios

sociales, Programa de Padrinos y Mentores, programas de retención escolar, actividades en horario post-escolar, y actividades recreativas, deportivas y culturales.

- Formular estrategias e implantar proyectos y actividades para mejorar la seguridad física de los vecindarios mediante la coordinación de instalación y mantenimiento al alumbrado público ,acompañantes comunitarios en momentos y lugares de alto riesgo y actividades de rescate de las calles. También se debe coordinar y proveer seguimiento al servicio de vigilancia policiaca municipal y estatal y establecer, bajo un concepto de democracia participativa, los códigos de orden público, fortaleciendo los existentes.

- Desarrollar grupos de consejería y mediación de conflictos, con el objetivo de crear instancias comunitarias ante las cuales puedan ir los residentes para dilucidar conflictos y a asesorarse en toma de decisiones de índole personal, familiar o comunitario.

Servicios preventivos de salud

Muchos de los problemas de salud pública identificados en el diagnóstico están relacionados con la degradación y contaminación ambiental del Caño y sus inmediaciones, y con la insuficiencia y ausencia de infraestructura de alcantarillado sanitario en las comunidades. Se espera que estas condiciones se superen con las mejoras propuestas a la infraestructura y el dragado y canalización del Caño.

El acceso deficiente a servicios de salud, las condiciones de pobreza, la alta densidad poblacional, los estilos de vida no saludables, los bajos niveles educativos y la marginación, constituyen determinantes para un nivel bajo en la calidad de la salud de la población. La proporción de población de edad avanzada es significativa, y cerca del 10% de la población manifestó tener algún tipo de impedimento físico²⁵. Alrededor del 10% de los entrevistados para el Censo 2002 indicó tener alguna condición de salud mental. Esta cifra pudiera estar subestimada, en vista de que se refiere únicamente al entrevistista, y su

percepción de lo que constituye una condición de salud mental. Se conoce que muchas personas no relacionan el alcoholismo y la drogadicción como condiciones de salud mental.

A corto plazo, se recomienda enfatizar en estrategias de salud preventiva, a través de programas de promoción de salud. Este enfoque subbrista se apoya fuertemente en el concepto de apoderamiento, el cual es uno de los principios rectores de este Plan para el Distrito.

La promoción de salud se apoya además en el entendimiento que debe desarrollar cada persona en cuanto a su relación con el ambiente y con otros componentes de la sociedad, y su estado óptimo de salud. Para lograr este entendimiento, se asigna énfasis en un proceso de educación y concienciación sobre los factores y estilos de vida que propician una salud personal y una salud pública de alta calidad. Es decir, se busca hacer consciente al individuo de que el

funcionamiento óptimo de su cuerpo va a depender de la calidad del aire que se respira; de la potabilidad del agua, de la protección y no exposición a agentes patógenos o tóxicos; de la práctica de hábitos alimentarios adecuados, tanto en cantidad, como en calidad de los alimentos; de la práctica de actividad sexual responsable; y de la abstención del uso de sustancias controladas o de estupefacientes. Todo lo anterior se complementa con prácticas de ejercicio físico diario, tales como el caminar y el uso de la bicicleta como medio de transporte.

Para organizar un programa de promoción de salud en el Distrito, se pueden identificar los servicios de apoyo y asesoría técnica que proveen las escuelas de salud pública y otras organizaciones afines. Una de las prioridades de este programa debe ser llevar a cabo un diagnóstico del estado de salud de la población, relacionándolo con los factores determinantes mencionados. Este conocimiento de base permitirá además calibrar el programa de promoción y medir su eficiencia y eficacia. Además, el programa de promoción de salud puede orientar a los ciudadanos

²⁵ Censo 2002.

sobre sus derechos y responsabilidades como pacientes y el acceso de los servicios de atención médica.

En los centros de trabajo, se debe promover la adopción de las mejores prácticas de salud ocupacional, de manera que la fuerza trabajadora no se exponga a factores que puedan inducir incapacidades ni condiciones agudas o crónicas de salud. Los talleres de macánica, hojalatería y pintura, lavanderías, por ejemplo, constituyen centros de trabajo que pueden implicar un riesgo significativo para la salud de los trabajadores y de la población vecina adyacente a estos centros de trabajo. A estos efectos, el programa de promoción de salud propuesto puede tener un subprograma de salud ocupacional.

Otra área de actividad al corto plazo relacionada con la salud preventiva es la identificación, adiestramiento y organización de las personas y grupos en el Distrito que ya están brindando algún tipo de servicio de salud preventiva o de visitas a enfermos con el propósito de profesionalizar los servicios que ya proveen. Se recomienda preparar propuestas para solicitar fondos federales que le permitan pagar

es stipendios y contratar a personas del Distrito, sobre todo los mayores de 55 años²⁷, que estén interesadas en adiestrarse y proveer servicios en los aspectos de salud preventiva a la comunidad.

Servicios a personas de edad avanzada

Los viejos y viejas constituyen una gran parte de la población de las comunidades del Distrito, según se recoge en el documento de diagnóstico. Además, una proporción sustancial de los jefes y jefas de familia que escogieron irse como opción preferida en caso de realojo está constituida por personas jóvenes y en edad productiva. Lo anterior nos plantea que la proporción de personas de edad avanzada en la población del Distrito podría aumentar. Por otra parte, muchos envejecientes en las diversas comunidades del Distrito viven en condiciones precarias, que tienen problemas de salud y que viven solos.

Parte de los asuntos relacionados con la salud de ese segmento poblacional se atiende por medio del

programa de promoción de salud. La atención particular a la población de edad avanzada requiere además de un programa de atención en el hogar, que incluya monitoría y seguimiento a las condiciones de los viejos y viejas. Debe incluir evaluaciones de las condiciones sociales y psicológicas de los residentes de mayor edad.

Se debe evaluar la viabilidad de crear un servicio de ama de llaves y enfermería práctica para ayudar en:

- Preparación de los alimentos atendiendo las dietas y otras recomendaciones profesionales.
- Limpieza del hogar y ropa de cama y la ropa del envejeciente.
- Administración de medicamentos.
- Monitorear condición de salud y reportar a parientes o encargados de cualquier cambio mental o físico.
- Ayudar a crear ambiente agradable para mantener un nivel de calidad de vida adecuado.
- Verificación de las citas para que no haya ausencias innecesarias

²⁷ Fondos disponibles en los programas del gobierno federal de: *Corporation for National and Community Services*, "Retired and Senior Volunteer Program", 45 CFR 2553; "Senior Companion Program", 45 CFR 2551. Ver Tabla V-3-3.

Este servicio de ama de llaves puede ser parte de un programa del Centro o pudiera ser incorporado como una entidad sin fines de lucro o como una cooperativa o corporación especial propiedad de trabajadores. Los programas mencionados deben ser complementados con actividades recreativas y culturales que incluyan: actividades al aire libre, jiras, visitas a lugares históricos, intercambios culturales, recreativos o sociales con residentes de otras comunidades.

Además, se debe aprovechar el recurso humano que constituyen las personas de edad avanzada que tienen tiempo disponible para actividades de impacto comunitario, tales como apoyo y liderazgo en las organizaciones de base comunitaria. Muchos abuelos y abuelas proveen cuidado a sus nietos y nietas, y requieren apoyo en el desarrollo de estas tareas. La estrategia de vivienda provee para que los viejos y viejas vivan en estructuras adecuadas con servicios de apoyo sin necesidad de ser desarraigados de su vecindario. Como parte de estos proyectos de vivienda, se propone crear centros de cuidado de niños, de forma que los viejos y

viejas puedan participar en esta tarea con apoyo institucional.

Por otra parte, es importante concienciar a la población más joven sobre la necesidad de prepararse para la vejez y los mecanismos disponibles para así hacerlo. Además, es importante concienciar a la población en general sobre el maltrato a personas de edad avanzada y los mecanismos para prevenirlo y atenderlo.

Servicios a los inmigrantes

Para atender los problemas de la población de inmigrantes es necesario crear estrategias que incluyan de manera prominente a las organizaciones de inmigrantes que existen en el Distrito y en el país. Las mismas deben ser fortalecidas e incorporadas al proceso lo más rápido posible.

En conjunto con estas organizaciones se deben crear programas de servicios a dicha población. Entre los mismos se deben incluir:

- Ayuda en el proceso de inmigración y ciudadanía.
- Asesoramiento legal, talleres sobre los derechos de los inmigrantes

- Permiso de trabajo, solicitud de residencia.
- Programas educativos (clases de inglés, español).
- Talleres de salud.
- Programas dirigidos a reducir la pobreza, mejorar la vida de niños y familias
- Programas dirigidos a mejorar la comunicación e integración de los inmigrantes a las comunidades donde residen.

Todo lo anterior debe darse en un clima que fomente que las personas se ayuden a sí mismas ofreciendo liderazgo, ayuda técnica, formación y otros recursos. Ningún programa de rehabilitación del Distrito puede ser exitoso si no se atienden adecuadamente las necesidades de la población de inmigrantes.

D. IMPLANTACIÓN POR FASES

La implantación del Plan de Desarrollo Integral está propuesto para llevarse a cabo en tres plazos. El corto plazo se definió cubriendo los primeros cinco años, el mediano plazo, del año cinco al diez y el tercer plazo de 10 a 20 años. Esta sección provee una

panorámica de lo que se entiende podría ser el proceso de implantación por fases de los aspectos sociales y económicos del Plan.

EL CORTO PLAZO

En estos primeros cinco años se van a sentar las bases que harán posible que se puedan implantar con éxito las estrategias propuestas en este Plan para el Distrito. Durante este periodo inicial la mayor parte del esfuerzo y recursos se dedicarán a crear los instrumentos e identificar los recursos que la comunidad requerirá para impulsar su desarrollo. Es importante que además de trabajar con lo urgente, que será todo lo relacionado con el realojo, se logre en esta primera etapa solidificar esas bases sobre las cuales se montan las estrategias autogestionarias. Este primer periodo es, sobre todo, el momento en donde tienen que fomentarse las condiciones para que aumente el capital social de las comunidades. Es el tiempo de crear confianza.

La gestión más importante dentro de este periodo lo es la consolidación de la entidad rectora a

nivel operacional y su legitimación a nivel del liderato comunitario y de la comunidad en general. En dicha entidad convergen representantes del sector público, privado y comunitario. El éxito en la implantación del Plan depende de la efectividad con que se dé la colaboración de estos tres sectores en la mencionada entidad.

De los tres sectores es el sector comunitario el que menos experiencia tiene en trabajos conjuntos con los demás actores. Para que la colaboración pueda darse es pues necesario que se comience con una cuidadosa selección de los representantes de cada uno de los sectores a la Junta de Directores de la Corporación del Proyecto ENLACE, seguido de un sistemático y bien pensado proceso para discutir, procesar e integrar los diferentes intereses y visiones de todos los sectores.

Es también de crucial importancia que esa entidad rectora se legitime frente a los residentes del Distrito, particularmente durante el proceso de realojo, prestando el apoyo personal que van a requerir las familias, y asegurándose que éstos estén bien atendidos y servidos.

CORTO PLAZO - primeros 5 años

- Sentando las bases organizativas
- Creando redes
- Adquiriendo experiencia
- Se inicia el Fideicomiso de Terrenos
- Se inicia la entidad rectora
- CREANDO CONFIANZA

Dentro de esa entidad rectora, la operacionalización del Centro de Desarrollo Comunitario y sus programas para fomentar el desarrollo de empresas y la creación del capital social serán piezas cruciales en esos fundamentos de la autogestión que incluye el Plan.

Desarrollo económico comunitario

Establecimiento del Programa de Desarrollo de Empresas y Capacitación para el Empleo.

El establecimiento de este Programa es una pieza crucial del escenario en esta primera etapa. Esta

implantación se caracterizará por los siguientes elementos:

- Consultores de afuera adiestrando a personal de la comunidad (empleados del Centro con destrezas académicas apropiadas) en el montaje de empresas y en la búsqueda de empleos y apoyo a los residentes
- Establecimiento de las estructuras de apoyo : financiamiento, seguros, adiestramiento, apoyo personal
- Financiamiento: de fuentes existentes, utilizar proyectos para comenzar a acumular capital financiero y conocimientos
- Creación de redes de apoyo (servicios, peritaje, contratos, etc.)

Empresas Comunitarias

El montaje de empresas comunitarias en este periodo se caracterizará de la siguiente manera:

- Planificación y montaje de las empresas menos complejas establecidas con los residentes de mayor apresto empresarial

- Tipo de empresas: basadas en contratos, provistos principalmente por el gobierno, y subcontratos para realizar tareas o actividades apropiadas dentro de obras demasiado complejas o que requieren mucho capital y recursos para ser contratadas totalmente con una entidad comunitaria.

- Residentes como socios minoritarios en emprendimientos conjuntos con capital externo, sobre todo para los proyectos más complejos de construcción de vivienda y los relacionados al Tren Urbano que requieran mayor capital o peritaje.

Los emprendimientos conjuntos son alternativas para aprovecharse, no obstante el poco apresto empresarial inicial de los residentes, de la oportunidad que representan proyectos que aunque son de bastante complejidad con toda probabilidad tendrán que iniciarse rápidamente porque la ventana de oportunidad resulte breve (i.e. comercios en torno al Tren Urbano, posibilidades para subcontratación generadas por la construcción de nueva infraestructura o la rehabilitación de la ya existente).

Parecido es el caso de la rehabilitación y construcción de viviendas en el Distrito. La mayor parte de dicha vivienda es de reemplazo para los residentes afectados por el dragado y en menor medida por la construcción de nueva infraestructura (ej. alcantarillado). Una cantidad considerable de estas unidades tiene que construirse durante los primeros años del proyecto del dragado de manera que sirva para realojar temporal o permanentemente a los desplazados por el dragado.

En todos los casos anteriores se pueden usar algunas de las siguientes estrategias.

- Que se contrate a una empresa existente que tenga la obligación de subcontratar a su vez empresas de la comunidad para llevar a cabo tareas específicas para las cuales este capacitada y tenga los recursos.
- Que la comunidad y una empresa existente se constituyan creen un emprendimiento conjunto para llevar a cabo el proyecto.
- Que la comunidad cree una empresa y que ésta subcontrate a una empresa existente que tenga los

recursos y los conocimientos para llevar a cabo el proyecto de manera conjunta.

Todas las estrategias anteriormente planteadas permiten que los residentes del Distrito puedan llevar a cabo proyectos mediante acuerdos con otras entidades y empresas de manera que ambos sectores puedan beneficiarse. Los residentes consiguen los recursos y el conocimiento y las empresas existentes acceso a contratos dentro de las comunidades.

Empleo

- Empleo de residentes en las labores de rehabilitación y construcción relacionadas al Proyecto Enlace

- Crear un Banco de Oficios y un centro de referido
- Coordinación de adiestramientos sobre todo aquellos dirigidos a completar destrezas relacionadas con la construcción y con oportunidades de trabajo generadas por el Proyecto Enlace.
- Creado y en operaciones el Registro de Empresas y Licitadores del Caño Martín Peña.

Mecanismos de capitalización

- Aprobación de la legislación necesaria
 - Negociación con agencias y entidades sin fines de lucro para la asignación de fondos
 - Inicios de la cooperativa de ahorro y crédito
- Desarrollo del Capital Social**
- Fortalecimiento y consolidación de las entidades comunitarias existentes
 - Servicios para el generar apoyo personal y comunitario para los afectados por los procesos de realojo y para asegurarse que sus derechos están protegidos
 - Consolidación de la organización representativa de todas las comunidades (G-8)
 - a. Capacitación de liderato
 - b. Desarrollo de un Plan Estratégico con una clara declaración de Misión del G-8
 - c. Identificación de posibles aliados en las comunidades, el municipio y el país.
 - d. Creación de redes de apoyo
 - e. Búsqueda de fondos para financiar operación de la entidad
 - f. Campañas de orientación y sensibilización a los residentes
 - Creación de instancias y espacios formales e informales de compartir e interactuar para los residentes
 - Creación de un periódico de circulación en todo el Distrito
 - Campaña para la creación de una música comunitaria, desarrollo de cultura de aprecio y apego a la comunidad
 - a. Foros, conferencias
 - b. Actividades culturales, bailes, conciertos, teatro, etc.
 - c. Competencias deportivas y de juegos entre comunidades
 - Mecanismos de colaboración entre todas las escuelas y la comunidad.
 - Creación de redes de apoyo comunitario para los individuos, familias, ancianos afectadas por el Proyecto
 - a. Inicios del centro de gestión única y coordinación con agencias

- b. Inicios del centro de orientación al residente
- Creación de mecanismos de consulta, toma de decisiones y rendición de cuentas que fomenten la participación ciudadana, la autogestión y la transparencia en todas las gestiones de las organizaciones comunitarias; el G-8 y la Entidad Rectora de manera que se vaya consolidando una cultura democrática en el Área.

MEDIANO PLAZO - 5 a 10 años

- Consolidando las instituciones, incluyendo el fideicomiso y la entidad rectora
- Creando proyectos de complejidad intermedia
- Iniciando la creación de mecanismos de financiamiento propios
- Consolidando la Visión y la Voluntad en todo el Distrito

EL MEDIANO PLAZO

Desarrollo económico comunitario

Programa de Desarrollo de Empresas y de Capacitación para el Empleo

- Operado fundamentalmente por residentes con asistencia y peritaje externo.
- Asesoramiento y asistencia empresarial y financiera para empresas existentes y empresarios en la economía informal.
- Fondo rotativo en funciones.
- Centro de trámite de permisos y de las transacciones que tienen que ver con el gobierno para los empresarios del Distrito.
- Establecimiento de una cooperativa de ahorro y crédito del Distrito.
- Creación de una cooperativa de consumo.
- Establecimiento del centro de distribución de alimentos y misceláneos.
- Ampliación al ámbito regional de las empresas comunitarias del Distrito.

- Inicio de creación de empresas fuera del ámbito protegido de la cartera de contratos.

Empleo

- Acuerdos con empresas para el adiestramiento de personal.
- Base de datos de las características de empleabilidad de los residentes.
- Base de datos de patronos y acceso directo de información del DTRH sobre empleos disponibles.
- Puesto en sitio programas de apoyo al empleado (cuido de niños, transportación, adiestramiento, programas especiales).
- Puesto en sitio los programas de capitalización.

Desarrollo del capital social

- Se intensifica el trabajo para fortalecer y consolidar las entidades comunitarias existentes, sobre todo en los siguientes aspectos:
 1. Reclutamiento de nuevos miembros.
 2. Aumentar la representatividad y la inclusividad.
 3. Fortalecer la transparencia, democracia y rendición de cuentas en funcionamiento de las organizaciones.

4. Fortalecimiento de la visibilidad de estas.
 5. Aumento de los recursos humanos y económicos de las mismas.
- Continúa consolidación de la organización representativa de todas las comunidades (G-8)
1. Administración en las comunidades del instrumento para medir el Capital Social, evaluación de resultados.
 2. Continúa capacitación de liderazgo
 3. Evaluación de los resultados obtenidos y ajustes al Plan Estratégico.
 4. Continúa trabajo con aliados en las comunidades, el municipio y el país.
 5. Creación de redes de apoyo
 6. Búsqueda de fondos para financiar operación de la entidad.
 7. Campañas de orientación y sensibilización a los residentes
- Se evalúan resultados del uso de instancias y espacios formales e informales donde comparten e interactúan los residentes
- Uso de espacio permanente en emisora de radio como vehículo de sensibilización en todo el Distrito y el resto del municipio.
1. Se intensifica campaña para la creación de una mística comunitaria,
 2. Evaluación y ajustes en las redes de apoyo comunitario para los individuos, familias,
 3. Evaluación y ajustes de los mecanismos de consulta, toma de decisiones y rendición de cuentas para fomentar la participación ciudadana, la autogestión y la transparencia en todas las gestiones de las organizaciones comunitarias

EL LARGO PLAZO

Desarrollo Económico Comunitario

Programa de Desarrollo de Empresas y de Capacitación para el Empleo

- El PRODECAPE está bien establecido y operando óptimamente.
- Este funciona fundamentalmente con residentes del Distrito. Los Consultores de afuera han reducido

LARGO PLAZO - 10 a 15 años

- Empresas comunitarias bien capitalizadas capaces de competir a nivel regional
- Desarrollo de actividades económicas, culturales y sociales vinculadas al Caño como recurso natural y turístico
- Mecanismos de apoyo y de financiamiento sólidos
- Se empieza a depender más de lo interno que de lo externo
- Visión y la Voluntad consolidado en todo el Distrito
- Fideicomiso generando capital para la comunidad

sus áreas de intervención. Ya no intervienen con la implantación y operación de día a día sino que se concentran en asuntos de planificación estratégica y asuntos altamente técnicos. Personal de la comunidad

- Se han consolidado las estructuras de apoyo: financiamiento, seguros, adiestramiento y apoyo personal y familiar.
- Financiamiento: una mayor proporción del financiamiento es generado de fuentes locales. La

- Cooperativa de Ahorro y Crédito se encuentra bien establecida y en periodo de crecimiento.
- Los residentes cuentan con de redes de apoyo que incluyen actores de otros sectores geográficos y sociales.

Empresas comunitarias

- En este periodo las empresas comunitarias estarán bien capitalizadas y serán capaces de competir a nivel local y en algunos casos regionalmente.

- En el caso de empresas de mucha complejidad o que requirieran mucho capital y recursos todavía será necesario apoyo y acompañamiento.

- Continúan los emprendimientos conjuntos con capital externo, sobre todo para los proyectos más complejos de construcción de vivienda.

Empleo

- Última etapa de los empleos de residentes en las labores de rehabilitación y construcción relacionadas al Proyecto Enlace.

- Crecen los empleos relacionados con el mantenimiento de la infraestructura construida y rehabilitada.

- Continúa operando en el PRODECAPE el Banco de Oficios y el Centro de Referidos. Están consolidadas sus contactos y relaciones con patronos y fuentes de empleo a nivel regional y nacional.

- Continúan los adiestramientos, estos se dirigen cada vez más a sectores industriales de mucho valor añadido y a oficios y profesiones más complejas.

Mecanismos de capitalización

- La cooperativa de ahorro y crédito está en operaciones

- Los mecanismos para incentivar la capitalización llevan tiempo de estar operando y se requiere una evaluación de sus logros.

Desarrollo del capital social

- Se han fortalecido y consolidado las organizaciones comunitarias

- Se ha desarrollado una mística comunitaria y se conocen y reconocen los valores culturales del Distrito.

- Se ha consolidado el G-8 como la organización representativa de todas las comunidades:

1. Tiene un liderato capaz y representativo de todos los sectores geográficos y de interés del Distrito.
2. Está implantado su Plan Estratégico
3. Cuenta con aliados en las comunidades, el municipio y en todo el país.
4. Una cantidad significativa de los fondos para financiar operación de la entidad provienen de fuentes internas

- Se han creado una saludable cantidad de instancias y espacios formales e informales de compartir e interactuar para los residentes

1. Foros, conferencias
2. Actividades culturales, bailes, conciertos, teatro, etc.

3. Competencias deportivas y de juegos entre comunidades

- Se ha consolidado un periódico de circulación en todo el Distrito producido por una entidad comunitaria.

- Se han establecido y operan continuamente mecanismos de colaboración entre todas las escuelas y la comunidad.
- Se han creado y consolidado mecanismos de consulta, toma de decisiones y rendición de cuentas.
- Ha aumentado significativamente la participación ciudadana, la autogestión y la transparencia en todas las gestiones de las organizaciones comunitarias; el G-8 y la Entidad Rectora.
- Se ido consolidando en todo el Distrito una cultura democrática y de colaboración entre los diferentes sectores.
- Se empieza a depender más de lo interno que de lo externo
- Visión y la Voluntad consolidada en todo el Distrito
- La líderes comunitarios están listos para dirigir La Entidad Rectora con el acompañamiento de los representantes del sector privado y público

E. FINANCIACIÓN DE LA ESTRATEGIA

La implantación del componente de desarrollo social y económico del Plan se propone a través de programas que elaborará y realizará la Corporación del Proyecto ENLACE. Esto se discute en el Capítulo VII de este documento. Sin embargo, las actividades y proyectos de desarrollo económico comunitario se prestan para que las organizaciones comunitarias y la entidad rectora obtengan directamente fondos de fuentes dentro y fuera del gobierno para su financiación o establezcan acuerdos mediante los cuales se obtenga servicios necesarios para la implantación de partes de la estrategia propuesta. Se prestan también para el establecimiento de actividades que en el futuro le representen fuentes de fondos para el Distrito y sus organizaciones.

Fondos para las actividades de desarrollo económico comunitario

- Designación por la Oficina de la Gobernadora del Programa de Desarrollo de Empresas y Capacitación para el Empleo como subreceptivo del Consejo de

Desarrollo Ocupacional (CDHOR), y Centro de Gestión Única. Asignación de fondos bajo esta designación para adiestramiento como para actividades de capacitación para el empleo y la formación de empresas.

- Fondos de programas federales (ver Tabla V-3.1), para el fondo rotativo de financiación, mediante propuestas y acuerdos:

1. Programa de Micropréstamos de la Administración de Pequeños Negocios;
2. Fundación Comunitaria de Puerto Rico, Consorcio para el Desarrollo Comunitario y a través del Consorcio con los programas bajo el Community Reinvestment Act de las instituciones bancarias que componen el consorcio;
3. Acuerdos con programas de financiación gubernamentales tales como el Banco de Desarrollo, la Corporación para el Fomento Económico de la Ciudad Capital (COFECC), Administración de Fomento Cooperativo, entre otros.

4. Acuerdos especiales con entidades bancarias tales como el Banco Popular de Puerto Rico, Citibank, Banco Santander, Banco Cooperativo
 - Gastos para proyectos específicos que apoyen la creación de empresas de residentes con y sin fines de lucro y otros proyectos de desarrollo económico comunitario (mediante propuestas):
 - a. Campaña Pro Desarrollo Humano de la Iglesia Católica
 - b. Comité Presbiteriano para el Autodesarrollo de los Pueblos
 - c. Cooperativa de Seguros Múltiples
 - d. Cooperativa de Seguros de Vida
 - e. Las fundaciones Charles Stewart Mott, Ford y F.B. Heron
 - f. Programas del gobierno federal que pueden ser aplicables (ver Tabla V-3.1)
- Desarrollo del acervo de capital social**
- Fondos de fundaciones por medio de propuestas para proyectos específicos
 - a. Campaña Pro Desarrollo Humano de la Iglesia Católica

- b. Comité Presbiteriano para el Autodesarrollo de los Pueblos
- c. Las fundaciones tales como Charles Stewart Mott, Ford y F.B. Heron, Citigroup, W.K. Kellog

- Fondos de programas federales (Ver Tabla V-3.1 para otros)

- a. Cuidado de Niños y programas de tutorías después del horario de clases

- b. SENDEC - Child Care, Departamento de Educación: Even Start y otros programas bajo la ley "No Child Left Behind"

Desarrollo de fondos propios

- Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
- Fondo de capital social y distribución de ganancias (como miembro corporativo) de las corporaciones propiedad de trabajadores promovidas por el Centro
- Fondo social de las cooperativas que promuevan
- Emprendimientos conjuntos
- Cobro por servicios

Tabla V.3-1: Fuentes de fondos Gobierno Federal

Área de actividad	Agencia federal	Descripción	Contacto
DESARROLLO DE EMPRESAS Y OPORTUNIDADES DE EMPLEO	DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES, ADMINISTRATION FOR CHILDREN AND FAMILIES, OFFICE OF COMMUNITY SERVICES	1. Desarrollo comunitario, desarrollo económico, destentaja económica, desarrollo de vecindarios, desarrollo urbano: Proveen asistencia técnica y financiera para actividades de desarrollo económico diseñadas para atender las necesidades económicas de individuos y familias de bajos ingresos creando empleo y oportunidades de desarrollo de negocios. 2. Estimular relaciones de colaboración positiva entre un número pequeño de Corporaciones de Desarrollo Económico sin fines de lucro, instituciones filantrópicas locales y consorcios nacionales de instituciones filantrópicas, organizaciones de servicios financieros y agencias gubernamentales para respaldar la transformación de vecindarios en sectores urbanos y para crear empleo u oportunidades de propiedad de negocios a largo plazo para personas de bajos ingresos por medio del desarrollo comercial o de negocios. 3. Prover donativos del "Community Services Block Grant" para el desarrollo de programas y asistencia técnica y financiera para actividades de desarrollo económico diseñadas para atender las necesidades económicas de individuos y familias de bajos ingresos. 4. Prover donativos para servicios de consultoría, apoyo continuado, desarrollo de programas y dinero "semilla" para programas de asistencia técnica y financiera a actividades de desarrollo económico diseñadas para atender las necesidades económicas de individuos y familias de bajos ingresos.	370 L Enfant Promenade, SW Aerospace Building, 5th Floor West Washington, DC 20447 Tel. 202-401-2344
		<i>Elegibilidad del Solicitante: Entidades sin fines de lucro</i>	

Puente: Catalog of Federal Domestic Assistance - <http://www.cfda.gov>

Área de Actividad	Agencia Federal	Descripción		Contacto
SALUD	HEALTH RESOURCES AND SERVICES ADMINISTRATION, DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES	93.224 <i>Community Health Centers</i>	Otorgan donativos para incrementar el acceso a servicios comprensivos de salud primarios y preventivos, para mejorar el estado de salud de la población vulnerable e infaservida. Los donativos para los centros de salud individual incluye: (1) Centros Comunitarios de Salud (2) Centros de Salud para Inmigrantes (3) Programa de Cuidado Primario para vivienda Pública, y (5) Centros de Salud relacionados a las Escuelas.	Contacto Programa: Director, Division of Health Center Management, Bureau of Primary Health Care, HRSA, 4350 East-West Highway, 7th Floor, Bethesda, MD 20814. Tel.: (301) 594-4420. Administrador de Donativos: Director, Division of Grants Management Operations, Health Resources and Services Administration, 5600 Fishers Lane, Rockville, Maryland 20857. Internet: http://www.hphc.hrsa.gov.
			Elegibilidad del Solicitante: Los solicitantes elegibles son entidades públicas y privadas sin fines de lucro con capacidad efectiva para administrar el donativo.	
	HEALTH RESOURCES AND SERVICES ADMINISTRATION, DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES	93.005 <i>Project Grants for Facilities to Improve the Health Status of Minority Populations</i>	Construir, renovar, expandir o modernizar instalaciones designadas para promover el mejoramiento de la situación de salud de comunidades y poblaciones infaservidas	
		Elegibilidad del Solicitante: Los solicitantes elegibles son entidades públicas y privadas sin fines de lucro		Grants Management Officer, Office of Minority Health, Office of Public Health and Science, Office of the Secretary (Rockwall) II Building, 5515 Security Lane, Suite 1000, Rockville, Maryland 20852. Tel: (301) 594-0758

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

V.3 Desarrollo Social y Económico

Arca de Actividad	Agencia Federal	Descripción		Contacto
SALUD	OFFICE OF THE SECRETARY, DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES	93.004 <i>Cooperative Agreements to Improve the Health Status of Minority Populations</i> Para proveer respaldo a actividades que tengan el potencial de mejorar la situación de salud y la calidad de vida de las minorías raciales o étnicas, con el objetivo de reducir la carga excesiva sobre la población desventajada en Estados Unidos.	Grants Management Officer, Office of Minority Health, Office of Public Health and Science, Office of the Secretary Rockwall II Building, 5515 Security Lane, Suite 1000, Rockville, Maryland 20852. Tel: (301) 594-0758	
	OFFICE OF THE SECRETARY, DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES	<u>Elegibilidad del Solicitante:</u> Los solicitantes elegibles son entidades públicas y privadas sin fines de lucro 93.137 <i>Community Programs to Improve Minority Health Grant Program</i> Para respaldar a coaliciones de minorías en el área de salud para desarrollar, implantar y conducir programas demostrativos que coordinen servicios de cenimiento y contacto e incluyan nexos de acceso y tratamiento para minorías en alto riesgo y comunidades de bajos ingresos; y para respaldar coaliciones de minorías en el área de salud que envuelvan socios no tradicionales en llevar a cabo proyectos para mejorar la comprensión educativa del VIH/SIDA, aumentar las pruebas y mejorar el acceso a prevención y tratamiento. <u>Elegibilidad del Solicitante:</u> Los solicitantes elegibles son entidades privadas sin fines de lucro con base comunitaria que proveen servicios que serán los receptores del donativo para la coalición.	Grants Management Officer, Office of Minority Health, Office of Public Health and Science, Office of the Secretary Rockwall II Building, 5515 Security Lane, Suite 1000, Rockville, Maryland 20852. Tel: (301) 594-0758	

Área de Actividad	Agencia Federal	Descripción	Contacto
SALUD	OFFICE OF THE SECRETARY, DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES	93.100 <i>Health Disparities in Minority Health</i> Para respaldar la eliminación de disparidades de salud en poblaciones raciales y étnicas por medio de proyectos locales de pequeña escala que atiendan problemas evidenciados de salud.	Grants Management Officer, Office of Minority Health, Office of Public Health and Science, Office of the Secretary Rockwall II Building, 5515 Security Lane, Suite 1000, Rockville, Maryland 20852. Tel. (301) 594-0758
	OFFICE OF THE SECRETARY, DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES	<i>Elegibilidad del Solicitante:</i> Los solicitantes elegibles son entidades privadas sin fines de lucro con base comunitaria. 93.262 <i>Community Access Program</i> Proveer asistencia a comunidades y consorcios de proveedores de cuidado de salud y otros en el desarrollo o fortalecimiento de sistemas de servicios de salud comunitarios para individuos que no están asegurados o están subasegurados, y para desarrollar o fortalecer actividades relacionadas con proveer cuidado coordinado para individuos con condiciones crónicas que no están asegurados o están subasegurados. <i>Elegibilidad del Solicitante:</i> Entidades, incluyendo organizaciones de base comunitaria, que representen un consorcio cuyo propósito principal es proveer una amplia gama de servicios coordinados de salud a su población identificada de no asegurados o subasegurados.	Grants Management Officer, Office of Minority Health, Office of Public Health and Science, Office of the Secretary Rockwall II Building, 5515 Security Lane, Suite 1000, Rockville, Maryland 20852. Tel. (301) 594-0758

Área de Actividad	Agencia Federal	Descripción	Contacto
PERSONAS DE EDAD AVANZADA	ADMINISTRATION ON AGING, DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES	93.048 <i>Special Programs for the Aging - Title IV and Title II Discretionary Projects</i> Respalda el desarrollo y la puesta a prueba de programas, servicios y sistemas de apoyo innovadores que respondan a las necesidades de la población envejeciente de la nación, para mejorar el conocimiento de los problemas y necesidades de las personas mayores, para ayudar a tener personal adecuadamente entrenado en el campo de la gerontología y demostrar mejores maneras de incrementar la calidad de la vida de los envejecientes.	<i>Headquarters Office:</i> Center for Planning and Policy Development, Administration on Aging, Department of Health and Human Services, Washington, DC 20001. Telephone: (202) 357-34522.
	CORPORATION FOR NATIONAL AND COMMUNITY SERVICE	<u>Elegibilidad del Solicitante:</u> Entidad pública o privada sin fines de lucro, organización o institución. 94.016 <i>Senior Companion Program</i> y 94.002 <i>Retired and Senior Volunteer Program</i> Provee donativos a agencias y organizaciones para el doble propósito de incorporar a personas de 60 años o más, particularmente aquellos con ingresos limitados, en servicio voluntario para encargar necesidades comunitarias críticas; y para proveer una experiencia de alta calidad que enriquezca las vidas de los voluntarios. <u>Elegibilidad del Solicitante:</u> Agencias del gobierno estatal y local y organizaciones privadas sin fines de lucro	<i>Headquarters Office:</i> National Senior Service Corps, Retired and Senior Volunteer Program, Corporation for National and Community Service, 1201 New York Avenue, NW, Washington, DC 20525. Tel: (202) 606-5000 y 1-800-424-8867. <i>Internet:</i> http://www.nationalservice.org.

Área de Actividad	Agencia Federal	Descripción	Contacto
PERSONAS DE EDAD AVANZADA	EMPLOYMENT AND TRAINING ADMINISTRATION, DEPARTMENT OF LABOR	17.235 Senior Community Service Employment Program Para proveer, fomentar y promover oportunidades de trabajo a tiempo parcial (usualmente 20 horas a la semana) en actividades de servicio comunitario para personas desempleadas de bajos ingresos con 55 años o más. Para incrementar la autosuficiencia económica individual por medio de la colocación de un número mayor de personas en empleos no subsidiados, manteniendo el enfoque de servicio comunitario en el programa. <u>Elegibilidad del Solicitante:</u> Los siguientes tipos de organizaciones son elegibles para recibir donativos: (1) estados, (2) organizaciones/instituciones públicas o privadas sin fines de lucro que no sean partidos políticos pero incluyendo organizaciones religiosas u (3) territorios de Estados Unidos.	Headquarters Office: Division of Older Worker Programs, Office of Adult Services, Employment and Training Administration, U.S. Department of Labor, Room N-5306, 200 Constitution Avenue, NW., Washington, DC 20210. Telephone: (202) 693-3842. Fax: (202) 693-3817. Internet: http://wdasc.doleta.gov/seniors/.
JÓVENES	EMPLOYMENT AND TRAINING ADMINISTRATION, DEPARTMENT OF LABOR	17.263 Youth Opportunity Grants Para incrementar el empleo a largo plazo de los jóvenes que viven en ... áreas de mucha pobreza. Estos donativos concentran amplios recursos en áreas de pobreza para tener impactos amplios en la comunidad en las: tasa de empleos, tasa de terminación de escuela superior, tasa en matrícula universitaria. <u>Elegibilidad del Solicitante:</u> Una junta o entidad WIA	Headquarters Office: David L.ah, Office of Youth Opportunities, Employment and Training Administration, U.S. Department of Labor, 200 Constitution Avenue, NW., N-4459, Washington, DC 20210. Contacto: 202-693-3604. Internet: http://www.doleta.gov/youth_services/opportunities.asp

Área de Actividad	Agencia Federal	Descripción	Contacto
	OFFICE OF JUVENILE JUSTICE AND DELINQUENCY PREVENTION, DEPARTMENT OF JUSTICE	16.541 <i>Juvenile Justice and Delinquency Prevention</i> Desarrollar e implementar programas que diseñan, ponen a prueba y demuestran acercamientos, técnicas y métodos efectivos para prevenir y controlar la delincuencia juvenil tales como alternativas con base comunitaria al confinamiento institucional, desarrollo e implantación de modos efectivos para desviar jóvenes del sistema tradicional de justicia; programas que enfatizan actividades abogativas dirigidas a mejorar los servicios a los jóvenes impactados por el sistema judicial; programas modelo para fortalecer y mantener la unidad familiar incluyendo programas de auto-ayuda; programas de prevención y tratamiento de crímenes de odio; programas para proveer cuidado post-salida y servicios de reintegración; programas para evitar violencia juvenil de armas y gangas. <u>Eligibilidad del Solicitante:</u> Entidades públicas y privadas sin fines de lucro, organizaciones e individuos	Headquarters Office: Office of Juvenile Justice and Delinquency Prevention, Office of Justice Programs, Department of Justice, Washington, DC 20531. Telephone: (202) 307-5914. Internet: http://www.usdoj.gov.

Tabla V.3 - 2: Fuentes de financiación para las actividades empresariales

SMALL BUSINESS ADMINISTRATION "SBA"	BANCO DESARROLLO ECONOMICO	DEPARTAMENTO DEL TRABAJO Y RECURSOS HUMANOS: FOMENTO DE OPORTUNIDADES DE TRABAJO.
1. Programa Micro-Loan. Cantidad máxima a prestar: \$35,000, préstamo promedio: \$10,500. 2. Tel: 787-756-5080 3. Programa Low-Doc: Cantidad máxima a prestar: \$150,000 4. Programa 7^a. Cantidad máxima a prestar: \$500,000 5. Programa 504: Presta entre \$500,000 y \$1,200,000 Estos programas están disponibles a través de: Corporación para el Fomento Económico de la Ciudad Capital 1103 Avenida Muñoz Rivera P.O. Box 191791, Río Piedras, PR. 00926 Sra. Gioianna Piovaneli, Directora Ejecutiva Marketing Development Corporation Oficina 305, Cond. Capital Center, Arterial Hostos, Hato Rey 787-765-0801 Sr. Francisco Rivera, Director Departamento de Gestión	Tiene programas de financiamiento para negocios nuevos, para mujeres, jóvenes, para cuidado de niños, entre otros. 1. <u>Banco Desarrollo Directo</u>: Pequeños y medianos empresarios dedicados al comercio, manufactura, turismo y otras empresas de servicio. Otorga préstamos a corto, mediano y largo plazo. Hasta un máximo de \$5 millones, hasta el 80% del precio o valor tasado o hasta el 80% del costo de construcción y/o mejoras. 2. <u>Banco Desarrollo Creadempleo</u>: Para empresas en cualquier sector económico que sean intensivas en mano de obra con el propósito de crear más empleos. Cantidad máxima a financiar: \$5 millones, hasta el 90% del proyecto 3. <u>Banco Desarrollo Emergencia</u>: Para que comerciantes, industriales y agricultores puedan adquirir equipo de emergencias tales como plantas eléctricas, tormentas y equipo similar. Cantidad máxima a financiar: \$100,000. 4. <u>Banco Desarrollo Mujer Empresaria</u>: Para promover el establecimiento de nuevas empresas y desarrollar aquellas ya establecidas por mujeres. Cantidad a financiar: Máximo de \$500,000. 5. <u>Banco Desarrollo Creditransporte</u>: Provee financiamiento a personas con franquicia o licencia para operar taxis, vehículos públicos y/o excursiones turística. 6. <u>Banco Desarrollo Nuevos Empleos</u>: 7. <u>Promover el establecimiento de nuevos negocios</u>. Cantidad a financiar: hasta un máximo de \$500,000. 8. <u>Banco Desarrollo Centros de Cuido de Niños</u>: Cantidad máxima a financiar para centros nuevos: hasta \$300,000. Para centros en operación, hasta \$50,000. 9. <u>Banco Desarrollo Garantías</u>: Provee garantías a financiamiento otorgado por instituciones financieras autorizadas. Cantidad máxima: \$1 millón.	ADMINISTRACIÓN PARA EL ADIESTRAMIENTO DE FUTUROS EMPRESARIOS Y TRABAJADORES (AARET) Ofrece capacitación a las personas interesadas en establecer sus propios negocios, asistiéndolos a realizar su plan de negocios. Ofrece acceso a financiamiento a través del Banco de Desarrollo. ADMINISTRACIÓN DE FOMENTO COMERCIAL Tiene el Centro Expreso de Permisos para las Pequeñas y Medianas Empresas dirigido a acelerar el trámite de permisos y endosos gubernamentales que necesitan las empresas. ADMINISTRACIÓN DE FOMENTO COOPERATIVO Para los interesados en crear cooperativas, la Administración provee servicios de asistencia técnica y capacitación. Próximamente tendrá disponible una entidad de financiamiento llamada FIDECOCOP que le permitirá asistir en el financiamiento de las cooperativas que fomente. CENTRO PARA EL DESARROLLO DE PEQUEÑAS EMPRESAS (SBDC) Provee asistencia y asesoramiento técnico en la preparación de planes de negocios y solicitudes de financiamiento. Localizados en el edificio Union Plaza, Piso 10, Oficina 1000, Ave. Ponce de León 416. Teléfono 787-763-2665

Tabla V.3 – 2: Directorio parcial de fundaciones con programas de desarrollo socioeconómico

FUNDACION COMUNITARIA DE PUERTO RICO (PUERTO RICO COMMUNITY FOUNDATION) Dr. Nelson Colón, Presidente Cond. Torre de la Reina, Oficina 203 Avenida Ponce de León #450 Puerta de Tierra Dirección Postal: P.O. Box 70362 San Juan, Puerto Rico 00936-8362	COMITÉ PRESBITERIANO DE AUTODESARROLLO DE LOS PUEBLOS Worldwide Ministries Division Presbyterian Church 100 Witherspoon Street Louisville, KY 40202-1396 Tel. (502) 569-5791; 569-5000 FAX: (502) 569-8963 Aceptan pre-solicitudes en cualquier momento. Si la propuesta tiene posibilidades de cumplir con los criterios de esta fundación, le remitirá a vuelta de correo un formulario de propuesta. El Comité Nacional toma decisiones de otorgación de fondos en enero, mayo y septiembre de cada año.	financian el 100%. Otorgan fondos entre \$10,000 y \$100,000. Es posible recibir fondos para el mismo proyecto hasta por tres años. No dan dinero para proyectos de servicios directos tales como: centros de cuidado diurno, programas recreativos, centros comunales, subsidios, programas de consejería, servicios de referido, programas culturales, albergues de emergencia, servicios clínicos, etc.
CONSORCIO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO COMUNITARIO <u>Persona contacto:</u> Sra. Tamara González Tel. 721-1037 FAX: 721-1673 Dan fondos para actividades de desarrollo económico comunitario. Actividades elegibles: creación de empresas, creación de empleos, adiestramiento hacia estos fines, préstamos internos con instituciones bancarias que participen del Consorcio. FUNDACION FRANCISCO CARVALAL P.O. Box 1298 Guaynabo, Puerto Rico 00970 Tel. 731-0404 Dan fondos para proyectos en las áreas de educación, artes, museos, salud y recreación a entidades sin fines lucrativos. Los donativos son para un año y en casos excepcionales, hasta tres años.	Ellos entran a apoyar a grupos de escasos recursos económicos que quieran hacerse cargo de sus vidas, que se hayan organizado para hacer algo sobre sus condiciones de vida y que lo que van a hacer producirá beneficios directos y permanentes para ellos, mediante proyectos que ellos controlan. CAMPAÑA PRO DESARROLLO HUMANO DE LA IGLESIA CATOLICA Catholic Campaign for Human Development National Conference of Catholic Bishops U.S. Catholic Conference 3211 4th Street, N.E. Washington D. C. 20017-1194 Tel. (202) 541-3000 www.nccbuscc.org/ochd Puerto Rico está en el Área A de servicios. IMPORTANTE: La campaña requiere que la organización tenga también otras fuentes de fondos para el proyecto, no	<u>Programa de Desarrollo Económico Comunitario</u> Metas que buscan alcanzar con la otorgación de fondos: 1. Apoderar a los pobres para que fortalezcan la economía de sus comunidades. 2. Respalda la propiedad de negocios por personas de ingresos limitados. 3. Estimular el desarrollo de estructuras económicas alternativas que distribuyan la riqueza en forma más equitativa e incluyan a los trabajadores en los procesos de toma de decisiones. 4. Mejorar la viabilidad económica de comunidades de ingresos bajos. 5. Romper barreras de aislamiento estimulando enfoques colaborativos al desarrollo con base comunitaria. <u>Programa de Organización Comunitaria</u> 1. Los proyectos deben ser innovadores y demostrar un cambio a los enfoques tradicionales a la pobreza atacando las causas básicas de la misma y efectuando cambios institucionales. La Campaña define cambios institucionales de la siguiente manera: - Establecimiento de estructuras alternativas y/o redistribución de los poderes de toma de decisiones.

Tabla V.3 - 2: Directorio parcial de fundaciones con programas de desarrollo socioeconómico (continuación)

- Modificación de leyes o política pública existente 2. Deben beneficiar directamente a un gran número de personas en vez de a pocas personas 3. Deben generar cooperación entre grupos diversos en el interés de crear una sociedad más integrada y de mutuo entendimiento. 4. Debe demostrar que como resultado de la donación de la Campaña se pueden generar fondos de otras fuentes o convertirse en autosuficientes dentro de término de tiempo establecido en la propuesta.	FUNDACIÓN FERRÉ RANGEL PO Box 9066259 San Juan, PR 00906-6259 1. Sólo se otorgarán fondos a entidades sin fines de lucro. 2. No se otorgarán fondos a individuos. 3. Las entidades sólo podrán recibir fondos para propuestas una vez por año. 4. Los proyectos que originen y se impartan en Puerto Rico tendrán prioridad en el otorgamiento de fondos. 5. La Fundación Ferré Rangel sólo considerará propuestas que apoyen los siguientes renglones - Bienestar de envejecientes - Prevención del maltrato a mujeres, niños y/o animales - Conservación del medio ambiente - Educación, cultura y las artes - Jóvenes embarazadas Ninguno de estos renglones tendrá mayor prioridad de fondos.	CHARLES STEWART MOTT FOUNDATION Mott Foundation Building 503 S. Saginaw Street Suite 1200 Flint, Michigan 48502-1851 (810) 238-5651 FAX: (810) 766-1753 www.mott.org 1. Desarrollo empresarial 2. Reducción de barreras a la participación plena en la economía proveyendo cuidado infantil de calidad 3. Empleo de enfoques de desarrollo comunitario integrales con un fuerte énfasis en estrategias para crear riqueza - Incrementen el acceso al capital
FONDOS UNIDOS DE PUERTO RICO División de Presupuesto y Admisiones PO Box 191914 San Juan PR 00919-1914 Departamento de Presupuesto y Admisiones (787) 728-8500 En el programa regular, los fondos se asignan en bloque a las instituciones participantes para que los utilicen según sus necesidades. Bajo el programa de proyectos especiales, los fondos sólo se pueden utilizar en las partidas de gastos que se les aprueba. <u>¿Quién NO califica para solicitar fondos?</u> 1. Iglesias o Religiones 2. Actividades culturales 3. Programas ambientales que no estén directa y obviamente relacionados a la salud y servicios sociales 4. Ayuda financiera directa a individuos para becas, adiestramientos o cursos; ni para atender situaciones económicas precarias de individuos o familias 5. Revitalización económica a través de actividades comerciales 6. Servicio y protección de animales 7. Construcción o mejoras a instalaciones	F.B. HERON FOUNDATION Mary Jo Mullian Vice President Programs F.B. Heron Foundation 100 Broadway, 17th Floor New York, New York 10005 FAX: (212) 404-1805 www.heronfnd.org Fundación dedicada a respaldar a las organizaciones con una trayectoria de construcción de riqueza en comunidades de bajos ingresos. Apoya programas que: Respaldan programas dirigidos al hogar propio para personas de bajos ingresos	<u>Programas:</u> 1. Sociedad civil - Organización comunitaria: establecer infraestructura para mejorar la calidad de la organización comunitaria mediante apoyo a las instituciones, organizaciones y proveedores de asistencia técnica y redes que producen, nutren o expanden las organizaciones de base comunitarias. 2. Ambiente - Educación: Donan para promover el éxito en la escuela, aprender más allá del salón de clases e incrementar el apresto escolar 3. Rutas para salir de la pobreza - Oportunidades económicas: Donan a programas que promuevan seguridad en el ingreso para comunidades de bajos ingresos mediante políticas y programas diseñados para incrementar el ingreso y activos, promover políticas fiscales más equitativas y construir voluntad pública



VI. APLICACIÓN GENERAL DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LA ESTRATEGIA A LAS COMUNIDADES

VI. APLICACIÓN DE LAS ESTRATEGIAS GENERALES A LAS COMUNIDADES DEL DISTRITO

Las estrategias generales discutidas en el capítulo anterior se desarrollaron a partir del acercamiento a los problemas identificados en el diagnóstico desde varias escalas: la región, el Distrito, la comunidad. Cada una de estas escalas supone soluciones a los problemas de Distrito, en ocasiones distintas y hasta contradictorias. Las estrategias generales armonizan los contenido de estas tres escalas. En este capítulo, se presenta la aplicación de las estrategias generales a la escala comunitaria.

Se parte de la premisa de que hay unas intervenciones básicas requeridas para lograr un cambio en el Distrito, que dirija su desarrollo hacia la consecución de la visión, las metas y objetivos discutidos en el Capítulo IV. Todas las obras relacionadas al medio ambiente natural, infraestructura, y la transportación (exceptuando el tranvía a nivel regional), así como las estrategias de realojo y vivienda

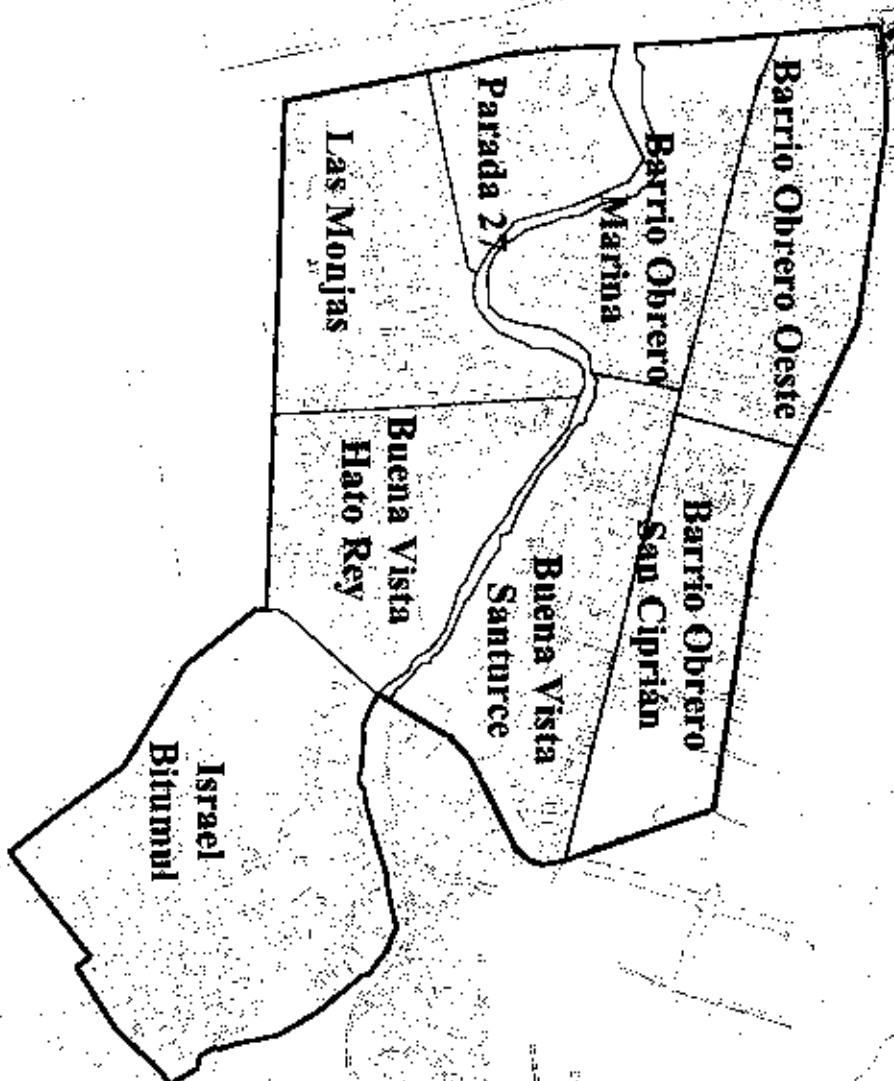


Figura VI-1:

Comunidades en el Distrito Especial del Caño Martín Peña

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

de reemplazo, y de desarrollo social y económico, se consideran intervenciones básicas requeridas que deben encaminarse prioritariamente.

Entre ellas se encuentra el dragado y canalización del Caño Martín Peña, con su franja de conservación y el Paseo del Caño. Vinculadas al dragado están varias intervenciones con la infraestructura, el realojo de cientos de familia y el desarrollo de proyectos de vivienda en el Distrito. Las obras de infraestructura propuestas abren la posibilidad al dragado y al desarrollo de nueva vivienda, además de proveer la base para atender las necesidades más apremiantes, con impacto en el medio ambiente urbano. Las estrategias de desarrollo social y económico buscan lograr un desarrollo integrado, mediante el fortalecimiento del capital social, de manera que las intervenciones de carácter físico-espacial vayan de la mano con una mejor calidad de vida y la superación eventual de la pobreza.

Es importante destacar que las propuestas contenidas en este capítulo deben enmarcarse en las

estrategias generales y políticas rectoras contenidas en los Capítulos IV y V de este Plan para el Distrito.

Estrategia físico-espacial

Para cada comunidad se señalan las características principales de la morfología urbana, la condición, tipo y usos de las estructuras, y el espacio público, incluyendo la red vial. Se presenta el Plan de Usos de Terrenos ilustrado con las intervenciones de índole físico-espacial recomendadas a tenor con las Guías normativas de reforma urbana.

Las propuestas se explican de dos formas. Primero, se diferencian las intervenciones de acuerdo a su nivel de prioridad, destacando las intervenciones básicas requeridas, que son imprescindibles e impostergables. Las otras intervenciones constituyen una propuesta complementaria para aprovechar las oportunidades y atender las situaciones que puedan surgir, requiriendo consulta con la comunidad previo a su implantación. En segundo término, se diferencian las intervenciones de acuerdo a la secuencia temporal en la que deben implantarse. La mayor parte de las intervenciones básicas requeridas se deben iniciar en el

corto plazo, es decir, en los primeros cinco años de implantación de este Plan para el Distrito, de manera que se pueda dar paso al proyecto de dragado y canalización del Caño. El mediano plazo cubre el período entre seis y diez años de comenzada la implantación de este Plan y el largo plazo cubre el período de entre once y quince años.

Este capítulo discute además las intervenciones propuestas sobre la red vial en cada comunidad, así como las propuestas sobre la estructura parcelaria y sobre el paisaje urbano. Las propuestas sobre la estructura parcelaria se refieren a las nuevas parcelas que resultan de las intervenciones sobre la red vial. Se señalan las parcelas que presentan oportunidades de redesarrollo. Las propuestas sobre el paisaje urbano están dirigidas a crear una percepción agradable del lugar. Propician y requieren la interacción armónica entre los componentes naturales y los construidos.

Para algunas comunidades, el Plan detalla las propuestas más significativas mediante dibujos esquemáticos tridimensionales, detalles de emplazamiento y secciones transversales de calles.

VI. Las comunidades

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

Las intervenciones básicas propuestas para cada comunidad la dotan con los siguientes elementos:

- *Red vial*: Jerarquización clara de las vías e intersecciones principales; acceso vehicular adecuado; conexión entre barrios; integración con vías regionales; eliminación de callejones; fomento del caminar y el ciclismo; y acceso al transporte colectivo.
- *Infraestructura*: Acceso a servicios y a infraestructura eléctrica, de alcantarillado sanitario y pluvial, y de agua potable.
- *Plazas y áreas recreativas*: Inserción y/o rehabilitación de espacios públicos (plazas y parques); inserción espacio público a orillas del Caño (mínimo uno por comunidad); creación de canchas y/o parque(s) de pelotas; ambiente peatonal; reconocimiento y manejo adecuado de los recursos naturales.
- *Instituciones cívicas y dotaciones*: Mejoras y reorganización de las escuelas existentes, reconocimiento de las instituciones existentes como lugares de jerarquía dentro de la estructura

urbana, e inserción de estructuras de uso institucional.

- *Morfología urbana*: Parcelación de terrenos; homogeneidad en tamaño y forma de bloques urbanos; densidad similar en los bloques; eliminación de estructuras al interior de la manzanas; eliminación de estorbos públicos y ocupación de solares baldíos; desarrollos de uso mixto a lo largo de las vías principales; nuevos desarrollos con escala compatible con lo existente; estructuras que complementan y definen la calle y las plazas; diversidad de escalas y tipologías de vivienda.

- *Vivienda*: Oferta de vivienda de reemplazo para las familias que deban ser realojadas y al menos un proyecto de vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada, por comunidad.

Estrategia de vivienda

Esta estrategia parte del supuesto de que todos los residentes de cada comunidad deben residir en viviendas adecuadas, decentes y sanas, y que estén a su alcance. Aprovecha las oportunidades de autogestión y

participación comunitaria en la planificación y construcción de la vivienda, a través de organizaciones sin fines de lucro y de empresas comunitarias.

En esta sección, se presentan alternativas para el desarrollo y financiación de vivienda de reemplazo para las familias afectadas por procesos de realojo, y para los nuevos hogares. Para esto, se toman en cuenta las condiciones existentes en cada comunidad, las preferencias de realojo, las oportunidades y recursos disponibles para construir nuevas unidades de vivienda, y la capacidad económica de los residentes para adquirirlas. Se identifican oportunidades de realojo dentro de la misma comunidad o del Distrito para toda la población afectada que quiera permanecer en el área, evitando así el desplazamiento involuntario.

Los cálculos que se presentan por cada comunidad consideran los datos de las familias e individuo, u hogares, que serán impactados por realojo para dar paso a las intervenciones básicas requeridas. Para estimar el número de hogares impactados, se multiplicó el número de estructuras afectadas por el

Tabla VI.1: Financiación de unidades de vivienda de reemplazo requeridas para atender el 50% de las familias a ser realojadas como resultado de las intervenciones básicas requeridas y el escenario a corto plazo

Programa de financiación ²	Número de unidades de vivienda a financiar por comunidad								Total
	Bo. Obispo Oeste	Bo. Obispo San Ciprián	Bo. Obispo Maquina	Buena Vista Suribee	Parada 27	Las Monjas	Buena Vista Jato Rey	Israel-Bicentual	
El Combo: dos unidades, una para dueño y otra para inquilino, usando ley 124.	16	62	80	100	35	64	100	70	527
Créditos Contributivos para inquilinos, "LIHTC"	-	11	30	40	-	60	50	70	261
Vivienda para dueños: Home, CDBG y La Llave de Tu Hogar	-	20	42	27	-	50	38	148	325
Sección 202: para envejecientes	5	10**	42	40	10**	30	20	80	217
Total de unidades de vivienda propuestas a corto plazo	21	93	194	207	35	204	208	368	1,330

NOTAS: * La financiación de estos programas sería complementado con los fondos de adquisición y realojo.

** Estos fondos se utilizan en combinación con otros programas.

factor de 1.287 hogares¹. Para estimar el número de unidades de vivienda de reemplazo que deben

construirse, se multiplicó el total de hogares afectados por realojo, por el porcentaje de hogares que mostraron preferencia de permanecer en el Distrito en caso de

¹ El factor de 1.287 proviene del documento "Estudio de Realojo", preparado en 2003 por Estudios Técnicos, Inc. para CMAA-

UNIPRO y encomendado por la Autoridad de Carreteras y Transportación.

realojo, según en el Censo 2002. Este número se eleva a un 50%, para prever los hogares nuevos. Por ende, los escenarios en cada comunidad proponen proveer nueva vivienda para un 50% de las familias y hogares afectados.

Tabla VI-2 Unidades de vivienda a construirse en el Distrito, y estimado de costos

Comunidad	Dueños residentes		Inquilinos		Total	
	# de unidades	Costo	# de unidades	Costo	# de unidades	Costo
Barrio Obrero Oeste	9	\$900,000	12	\$1,200,000	21	\$2,100,000
Barrio Obrero San Ciprián	41	\$4,100,000	52	\$5,200,000	93	\$9,300,000
Barrio Obrero Marina	110	\$11,000,000	109	\$10,900,000	219	\$21,900,000
Buena Vista Santurce	109	\$10,900,000	98	\$9,800,000	207	\$20,700,000
Parada 27	19	\$1,900,000	16	\$1,600,000	35	\$3,500,000
Las Monjas	50	\$5,000,000	154	\$15,400,000	204	\$20,400,000
Buena Vista Hato Rey	128	\$12,800,000	80	\$8,000,000	208	\$20,800,000
Israel-Bitumul	241	\$24,100,000	127	\$12,700,000	368	\$36,800,000
Total	707	\$70,700,000	623	\$62,300,000	1,330	\$133,000,000

A base de estos datos, se analiza si la demanda de vivienda de reemplazo se satisface por las propuestas para el desarrollo de nueva vivienda y rehabilitación de la vivienda existente para la comunidad.

Un gran porcentaje de hogares impactados por realojo tienen ingresos bajos, por lo que se han identificado programas y mecanismos que provean fondos o subsidios para abaratar el costo de la vivienda y ayudar a las familias a pagar los costos mensuales sean arrendamientos o hipotecas. El costo de construcción de cada unidad de vivienda se estima en \$100,000. Todas las familias e individuos que sean realojado tienen beneficios económicos que les permiten acceder a una vivienda de reemplazo, de acuerdo con los parámetros establecidos por las leyes y reglamentos vigentes. Los fondos de realojo deben utilizarse para financiar la vivienda de reemplazo, esté ubicada en el Distrito o no.

Para propósitos de planificación y programación, se ha llevado a cabo el ejercicio de discutir otros mecanismos de financiación y programas

de vivienda, a base de los ingresos disponibles de los residentes de cada comunidad, según el Censo 2002. Para estimar la capacidad económica de las familias e individuos para contribuir a la adquisición o al alquiler de una vivienda, se tomó en cuenta la regla de *HU/D* de que ningún hogar debe invertir más de 30% de sus ingresos en gastos de la vivienda. El Capítulo V.2 discute una gama de programas para responder a las diferentes necesidades de las familias. La Tabla VI-1 establece el número de unidades de vivienda de reemplazo que deben desarrollarse bajo cada programa de financiación, por comunidad, para satisfacer la demanda provocada por las intervenciones básicas requeridas y otras propuestas que deben iniciarse a corto plazo. La Tabla VI-2 detalla las unidades a desarrollarse para dueños y para inquilinos, y el costo estimado. La Tabla VI-3 contiene las unidades de vivienda a rehabilitar por comunidad.

Estrategia de desarrollo social y económico

Para cada comunidad se presentan estrategias particulares según sus características sociales y económicas, atendiendo los asuntos más apremiantes

que plantearon los residentes. La atención de los problemas de índole social y económica de una comunidad rebasa sus límites físicos, por lo que en muchos casos se requieren intervenciones considerando un ámbito mayor. Por tanto, la viabilidad de algunas estrategias requiere la participación de más de una comunidad o de todo el Distrito.

En los primeros cinco años de implantación, el corto plazo, se debe enfatizar el sentar las bases organizativas que harán posible llevar a cabo proyectos de relativa complejidad. Habrá que crear y consolidar las redes de apoyo y sobre todo, crear confianza entre el liderazgo de las organizaciones y los residentes del Distrito, y entre éstos y los actores externos. Cada comunidad debe enfocarse inicialmente en fortalecer y consolidar sus organizaciones comunitarias, y en atraer e incorporar otros sectores para trabajar en conjunto.

En los aspectos económicos, en el corto plazo la pieza crucial será el establecimiento de Programa de Desarrollo de Empresas y Capacitación para el Empleo bajo la entidad rectora. Sin embargo, para que estos esfuerzos a nivel distrital tengan éxito, se requiere de

organizaciones por comunidad fuertes que apoyen a los empresarios comunitarios y a los que buscan empleo. Los procesos de cambio son amenazantes y estos participantes requerirán de todo el apoyo que sus pares le puedan proveer.

El corto plazo es también el período donde mayor impacto tendrá el desplazamiento sobre los residentes. Es de crucial importancia que las organizaciones comunitarias desarrollen los instrumentos organizativos para generar el apoyo personal y comunitario que van a requerir los afectados por los procesos de realojo y para asegurarse que sus derechos están protegidos.

El mediano plazo es el período de la consolidación, partiendo de la evaluación de los resultados obtenidos para ajustar la implantación de las estrategias. Hay que confirmar el nivel de consolidación que se ha alcanzado en la visión y en la voluntad de los ciudadanos y las organizaciones de base comunitaria en el Distrito. El proceso de análisis y reflexión sobre los logros y el costo e implicaciones de las acciones tomadas. Esto incluye evaluar el nivel de

VI. Las comunidades

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

satisfacción de la comunidad, y establecer estrategias para lidiar con los conflictos no anticipados y los problemas con el proceso de implantación, retrasos, resistencia al cambio y problemas de toda índole que son naturales en los procesos de cambio.

El largo plazo es el período de la expansión, si se han atendido bien los retos de los plazos anteriores. Con la experiencia y el apoyo de los éxitos alcanzados, con el poder que brinda una visión consolidada y unas instituciones comunitarias de apoyo sólidas, estará en condiciones el Distrito para despegar definitivamente hacia el logro de su Visión.

Tabla VI-3: Rehabilitación de viviendas por comunidad

Comunidad	Corto plazo	
	Núm. de unidades	Costo
Barrio Obrero	60	\$800,000
Oeste		
Barrio Obrero		
San Ciprián	24	\$720,000
Barrio Obrero		
Marina	32	\$960,000
Buena Vista		
Santurce	58	\$1,740,000
Parada 27	10	\$300,000
Las Monjas	27	\$810,000
Buena Vista		
Hato Rey	41	\$1,230,000
Israel-Bitumul	63	\$1,890,000
Total	315	\$9,450,000

* Costo: \$30,000 por unidad por rehabilitación moderada.

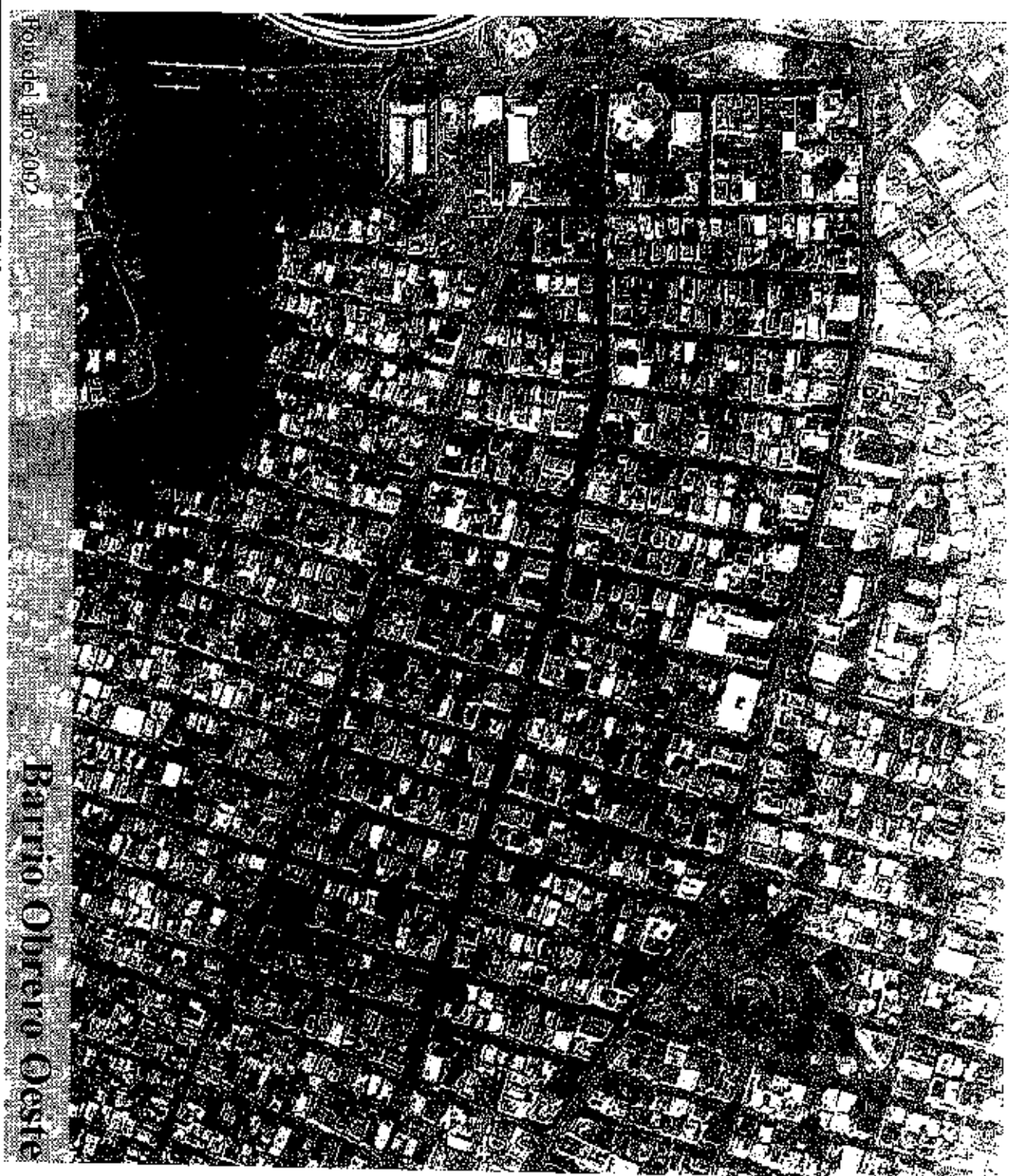
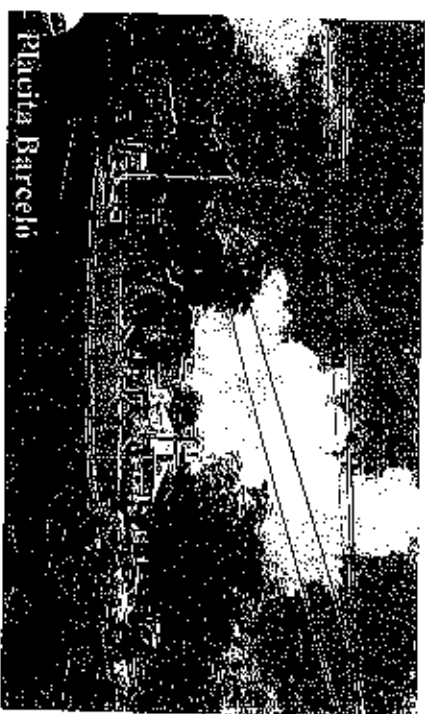


Foto del año 2002

Barrio Obrero Oeste



VI.1 BARRIO OBRERO OESTE

La comunidad Barrio Obrero Oeste es el sector residencial más antiguo del Distrito. Su desarrollo fue planificado y diseñado con el equipamiento social y de infraestructura, para la década del veinte. Este proyecto fue auspiciado por el gobierno para proveer una opción de vivienda accesible a la clase trabajadora y como vivienda de reemplazo para familias que fueron realojadas de Puerta de Tierra. Constituyó un precedente en la planificación urbana de Puerto Rico.

La comunidad está delimitada al norte por la avenida Borinquen, al sur por la avenida Rexach, al este por la calle Cortijo y al oeste por la Avenida Ponce de León.

ESTRATEGIA FÍSICO-ESPACIAL

Por su origen, Barrio Obrero Oeste exhibe una morfología urbana distinta al resto de las comunidades del Distrito. Las estructuras se organizan en bloques muy definidos, y conforman una textura urbana homogénea, estando las estructuras de mayor tamaño

ubicadas hacia la avenida Borinquen. La trama urbana es continua al interior de la comunidad, se integra bien a los sectores colindantes al norte y al sur, y presenta interrupciones hacia el este y el oeste. No hay callejones al interior de la comunidad. El análisis de masas urbanas revela la existencia de solares vacantes.

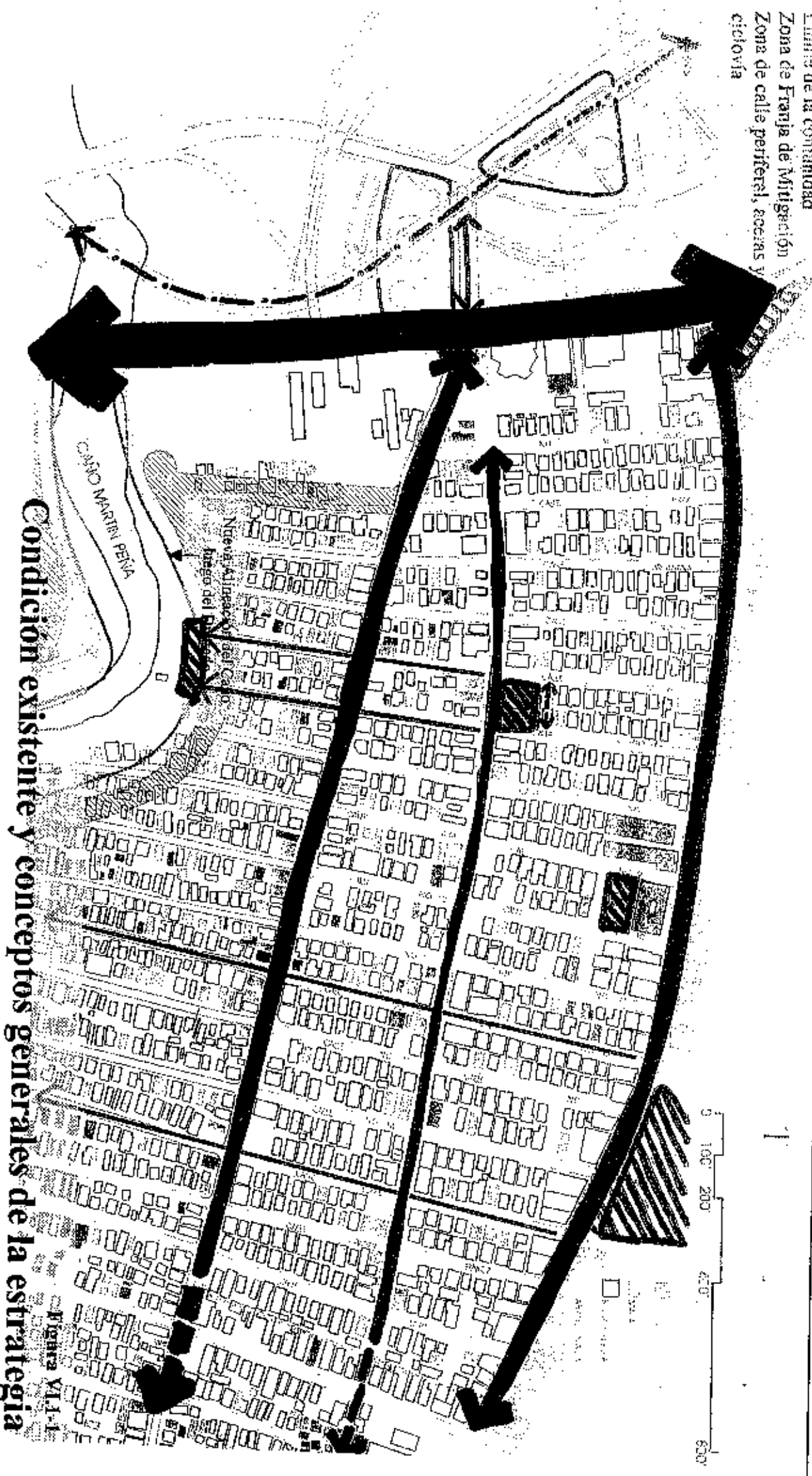
La única plaza del sector se ubica en la periferia norte de la comunidad. Hay una cancha de baloncesto al interior del Colegio Padre Berrios. Al interior de la comunidad, el espacio público se caracteriza por tener aceras continuas en la mayor parte de las calles, aunque sin arborización,

Del total de 737 estructuras inventariadas, el 58% en Barrio Obrero Oeste está en buen estado. Sólo se identificaron 26 estructuras en ruinas. Predomina el hormigón como material único de construcción, seguido por la combinación de hormigón, madera y zinc. El 56% de las estructuras tienen un piso de alto, y el 33% tiene dos plantas.

Los usos residenciales predominan, ubicándose los comercios a lo largo de las vías principales.



Límite de la comunidad
Zona de Franja de Mitigación
Zona de calle periferica, aceras y
ciclovia



Condición existente y conceptos generales de la estrategia
Barrio Obrero Oeste



Barrio Obrero Oeste

Entre las estrategias específicas para Barrio Obrero Oeste se provee una plaza en un lugar céntrico y accesible de la comunidad que sirva como lugar de encuentro y establezca un núcleo para reforzar la identidad del sector. La extensión de los corredores este-oeste persigue una mayor integración al contexto urbano. Las intervenciones en el espacio público refuerzan la red peatonal y los accesos al sistema de transporte colectivo.



Ave. Ponce de León

Tabla VI.1.1: Barrio Obrero Oeste: Intervenciones básicas requeridas

1	Inserción de plaza en la avenida A, entre las calles Núm. 6 y Núm. 7.
2	Construcción de estructura de uso institucional en la avenida A, entre las calles Núm. 6 y Núm. 7.
3	Vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada.
4	Mejoras a la avenida Rexach: - Soterrado de línea eléctrica de 115Kv - Soterrado de infraestructura de comunicaciones y eléctrica - Ensanche y arborización de aceras - Estacionamiento paralelo a ambos lados - Mobiliario urbano
5	Inserción de nuevas estructuras de uso mixto y rehabilitación o redesarrollo de las existentes, a lo largo de la avenida Rexach.
6	Mejoras a la avenida A: - Soterrado de infraestructura - Arborización de aceras y mobiliario - Estacionamiento paralelo - Desarrollos de uso mixto

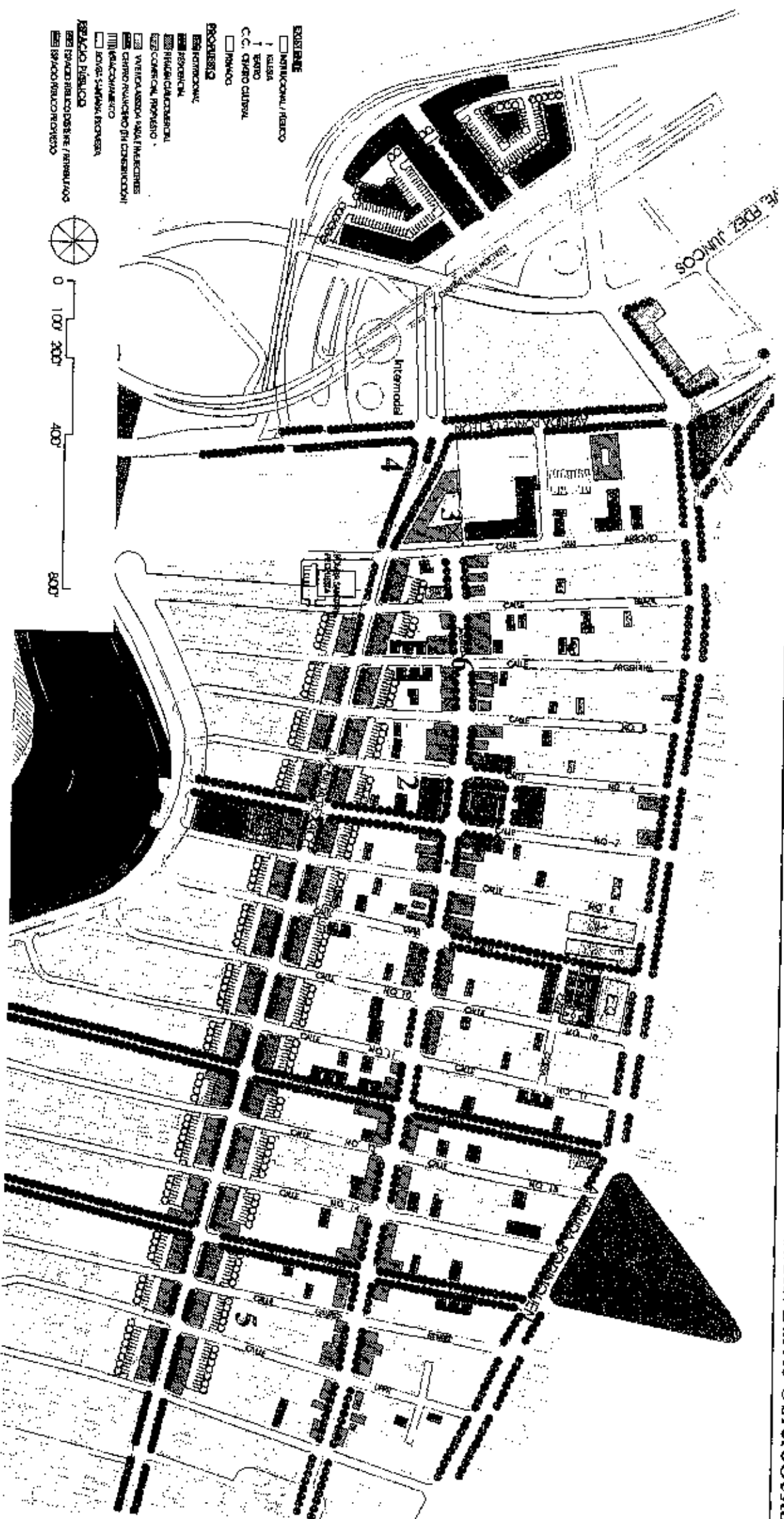


Figura VI.1-2
Plan de usos del terreno: Barrio Obrero Oeste

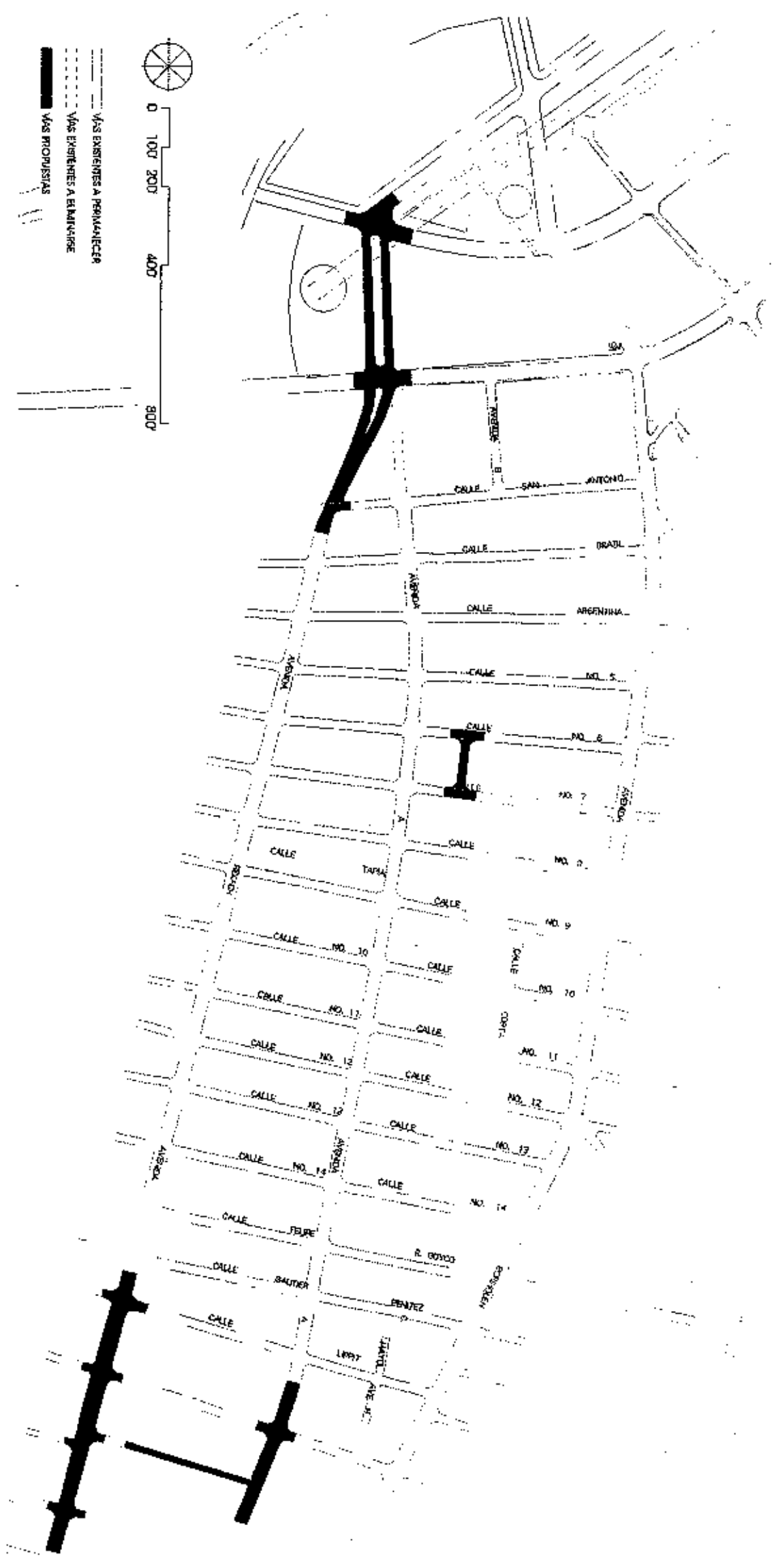


Figura VI.1-3

Obra pública / Red vial - Barrio Obrero Oeste

Red vial

Las intervenciones de mayor envergadura propuestas ocurren principalmente en los bordes de la comunidad. La apertura de la avenida Rexach hasta la avenida Fernández Juncos para dar acceso directo a la estación Sagrado Corazón del Tren Urbano se complementa con mejoras a las aceras, soterrado de líneas eléctricas y de comunicaciones, arborización, mobiliario urbano y estacionamiento paralelo en esa vía. Hacia el este, se propone el ensanche de la sección de calle de la avenida Rexach, para proveer uniformidad. Estas mejoras contribuyen a hacer viable un sistema de transporte colectivo de escala local que provea acceso eficiente al sistema de escala regional.

Se contempla además continuar hacia el este las mejoras proyectadas por el Tren Urbano para mejorar el ambiente peatonal de la avenida Borinquen. La extensión de la avenida A hacia el este y la culminación del eje de esta vía en la escuela Albert Einstein promueve mayor permeabilidad y acceso a las comunidades contiguas a Barrio Obrero. Al

interior de la comunidad se propone además mejorar el ambiente peatonal de esta avenida mediante arborización, soterrado de líneas, demarcación de estacionamiento paralelo y mobiliario urbano. Se inserta una calle entre las calles existentes Núm. 6 y Núm. 7 para definir la plaza y proveer para el desarrollo de un edificio de carácter institucional al norte de la misma.

Parcelación

Los cambios propuestos a la parcelación actual proveen oportunidades para el desarrollo de proyectos. Éstos ocurren principalmente a lo largo de la avenida Rexach, donde se propone la inserción de estructuras de uso mixto. Como resultado de la extensión de la avenida A hacia el este y el cierre del acceso de la avenida A hacia la Ponce de León, se crea la parcela 2, de unos 2,3m²(Figura VI.1-4). Allí se propone el desarrollo de un proyecto de vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada. Las parcelas 3 y 4 se crean para definición de la nueva plaza en la

avenida A, entre las calles Núm. 6 y Núm. 7, y son para uso institucional de escala comunitaria.

Paisaje Urbano

Se recomienda la siembra sistematizada de árboles para así establecer una secuencia espacial en la comunidad y una red peatonal que conecte los espacios públicos de carácter comunitario con los espacios públicos de una escala mayor, como lo es la Plaza Barceló. Esta red peatonal provee una conexión hacia la plaza de agua a insertarse en Barrio Obrero Marina y el Paseo del Caño norte. Además, se refuerzan los ejes que conectan la comunidad con los sistemas de transporte colectivo y las avenidas de importancia local y regional, logrando una mejor integración entre comunidad y entorno.

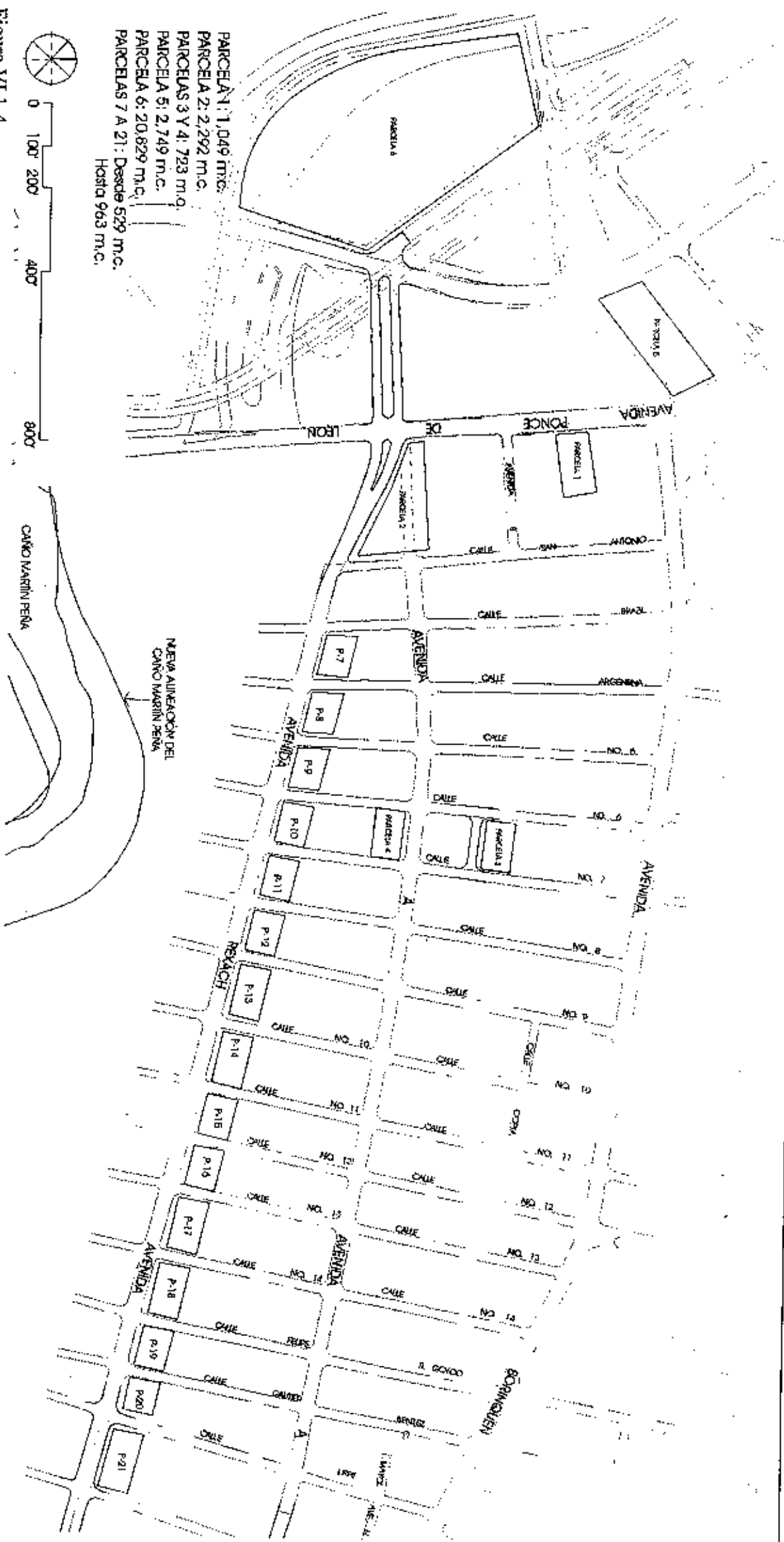


Figura VI.1-4

Plan de calles y parcelas - Barrio Obrero Oeste

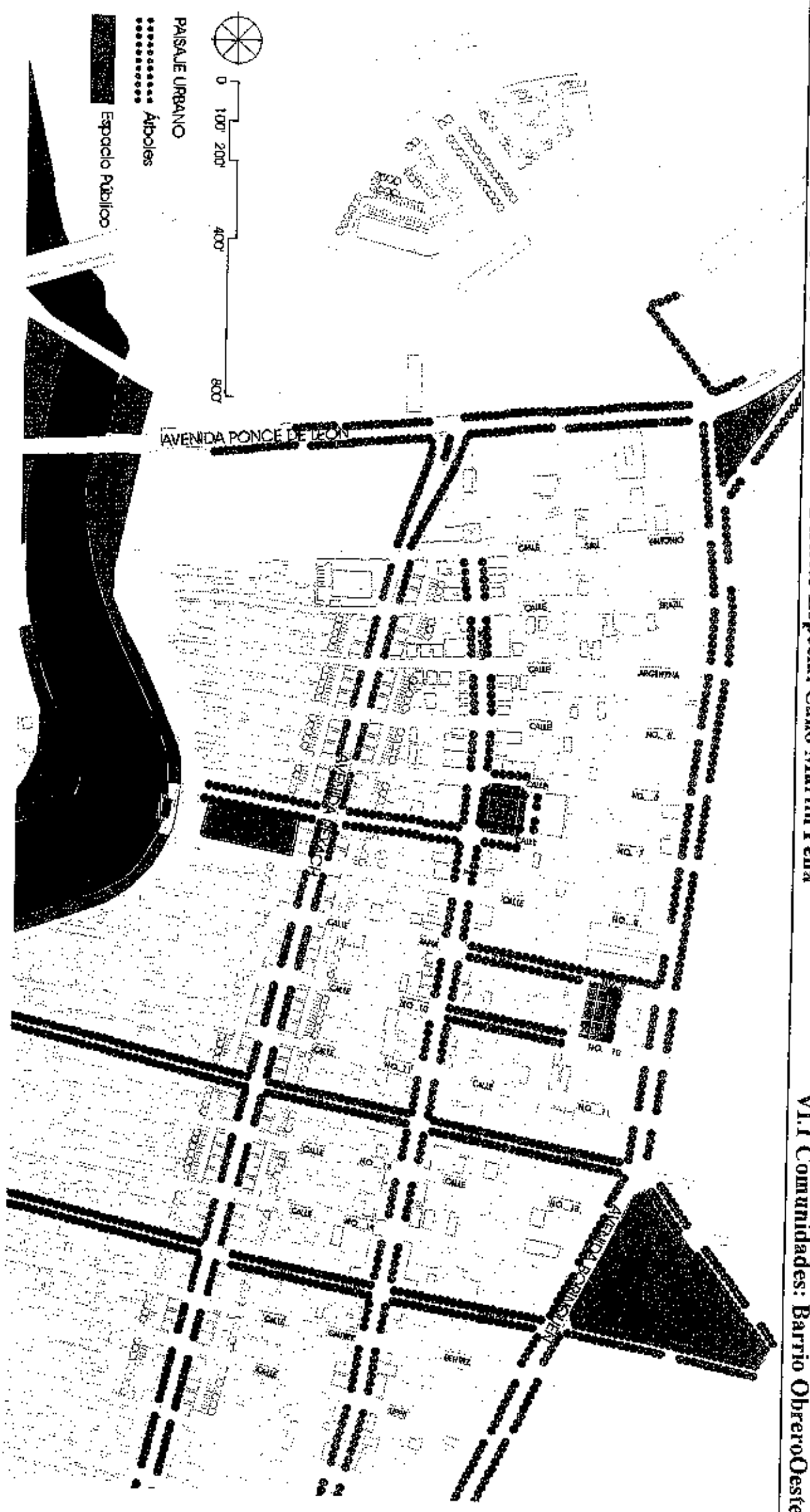


Figura VI.1.5
Paisaje urbano - Barrio Obrero Oeste

Intervención a corto plazo

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

- *Mejoras a la avenida Rexach* mediante ensanche de aceras, área de siembra, mobiliario urbano, iluminación, soterrado de líneas eléctricas y de comunicaciones, y estacionamiento paralelo. Esto incluye el soterrado de la línea de 115Kv, necesario para hacer viable el redesarrollo en el área. Se propone la inserción de estructuras de uso mixto (comercial en la primera planta y residencial en las plantas superiores) en los lotes vacantes y en reemplazo de estructuras en estado ruinoso. Los nuevos edificios deben tener estacionamiento de acceso común en la parte posterior.
- *Mejoras a la avenida A* mediante ensanche de aceras, área de siembra, mobiliario urbano,

iluminación y estacionamiento paralelo. Además, se desarrollarán aquellos lotes vacantes y con estructuras en ruinas y mala condición a lo largo de la misma, con estructuras de uso mixto.

- *Inserción de plaza* en la avenida A, entre las calles Núm. 7 y Núm. 8, sustituyendo conjunto existente de estructuras en ruina y mala condición.
- *Construcción de edificio de carácter cívico* en la avenida A, frente a la plaza.
- *Inserción de plaza y área recreativa* en la calle Corta, frente al Colegio Padre Barrios y detrás del Centro de Servicios Comunitarios, sustituyendo estructuras en mala condición.
- *Inserción de nueva vivienda* en lotes vacantes y en sustitución de estructuras en mala condición y en estado ruinoso, a identificarse en el momento de la intervención. Cuando haya solares contiguos con estas características, se construirán casas en hilera. Cuando sea viable, se rehabilitarán estructuras en mala condición.

- Desarrollo de las parcelas del Tren Urbano para estructuras de uso mixto y vivienda para familias con ingresos mixtos.
- Arbolización de ejes peatonales en dirección norte-sur: calle Núm. 9 entre la avenida A y la avenida Borinquen, calle Núm. 7, parte de la calle Núm. 6 frente a la nueva plaza.

- Desarrollo de vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada, al norte de la avenida Rexach y al oeste de la calle San Antonio.



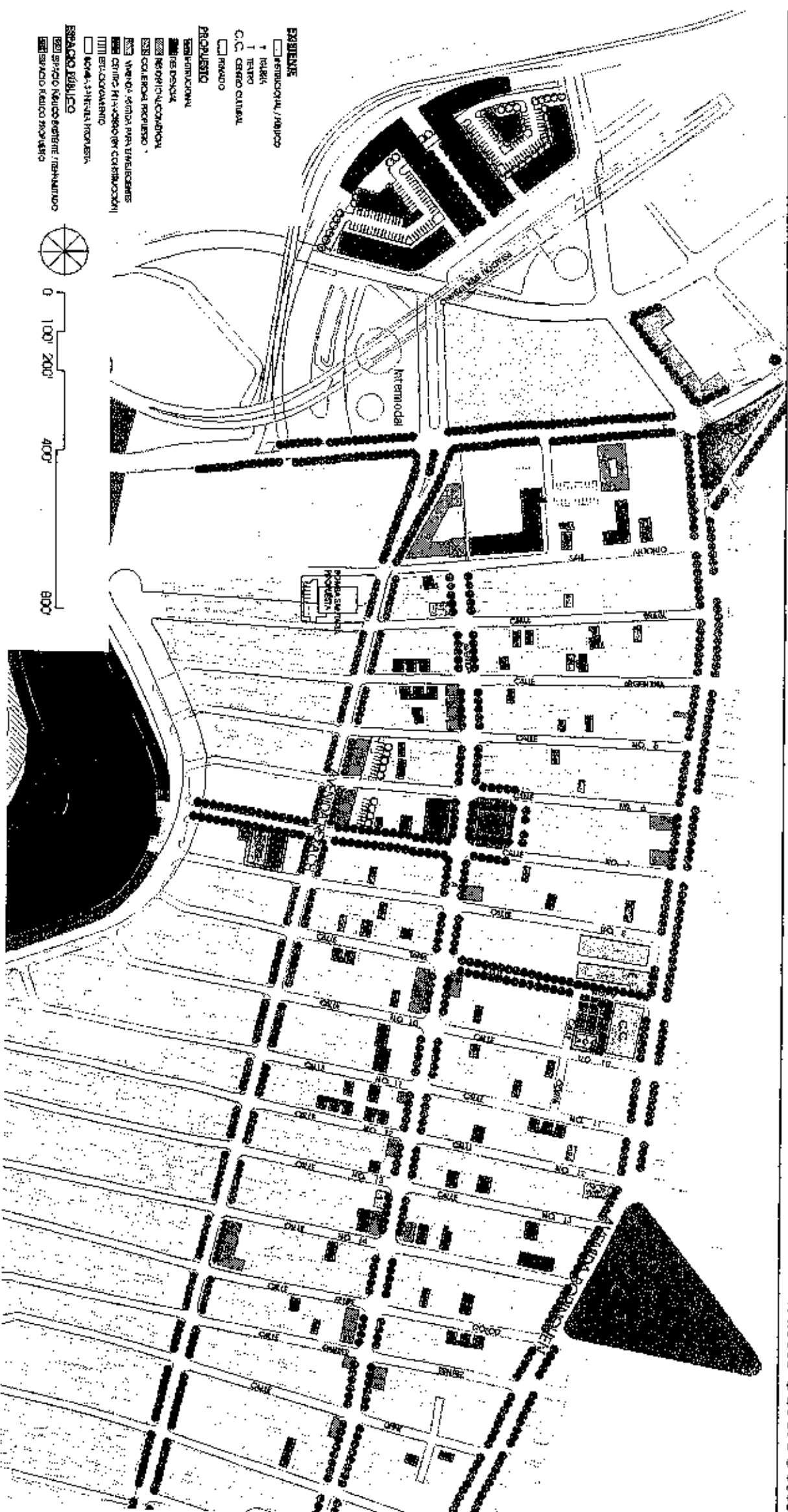


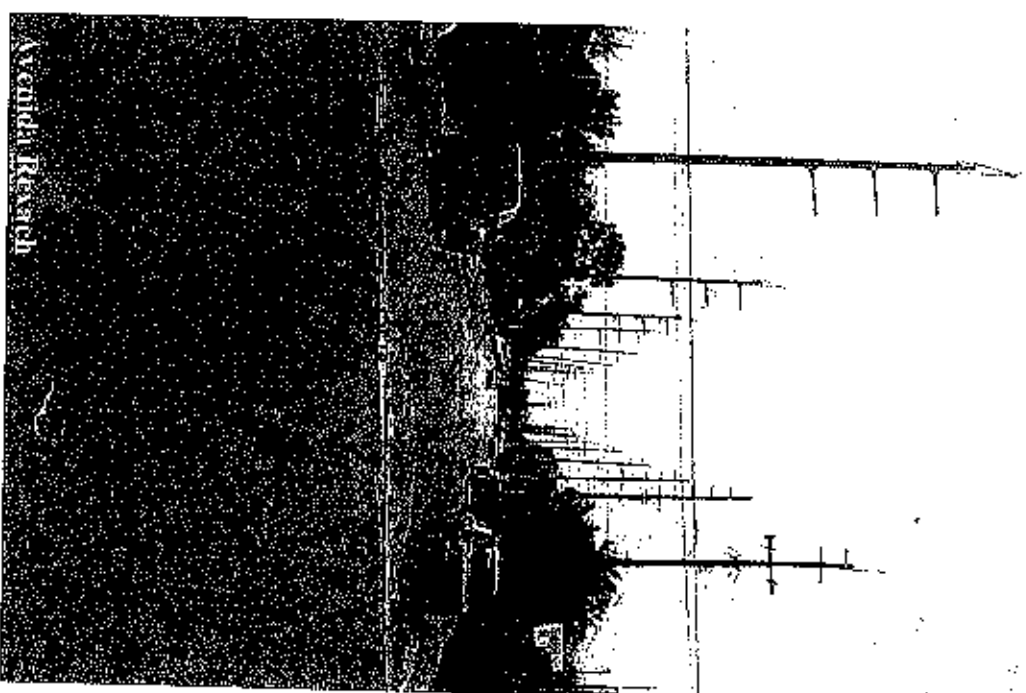
Figura VI.1-6
Intervención a corto plazo - Barrio Obrero Oeste

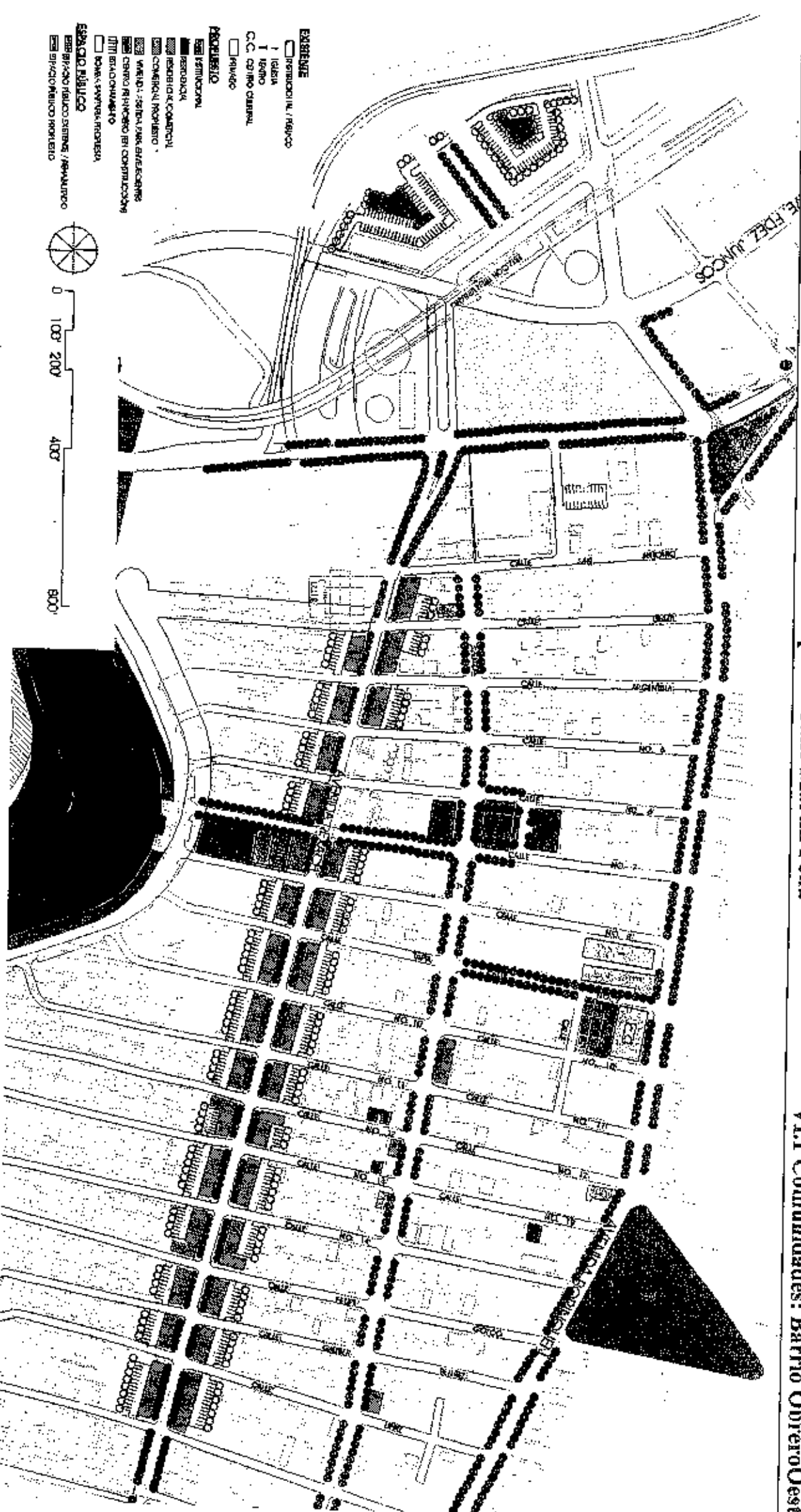
Intervención a mediano plazo

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

Las intervenciones recomendadas a mediano plazo son:

- Continuar el desarrollo de estructuras de uso mixto (residencial y comercial) a lo largo de la avenida Rexach. Este tipo de desarrollo puede llevarse a cabo tanto por la sustitución de estructuras en mala condición como por la rehabilitación de estructuras existentes o la construcción de segundas y terceras plantas.
- Continuar desarrollo de estructuras de uso mixto (residencial y comercial) a lo largo de la avenida A.
- Desarrollo de estructura al norte de la plaza propuesta entre las calles Núm 6 y Núm. 7..





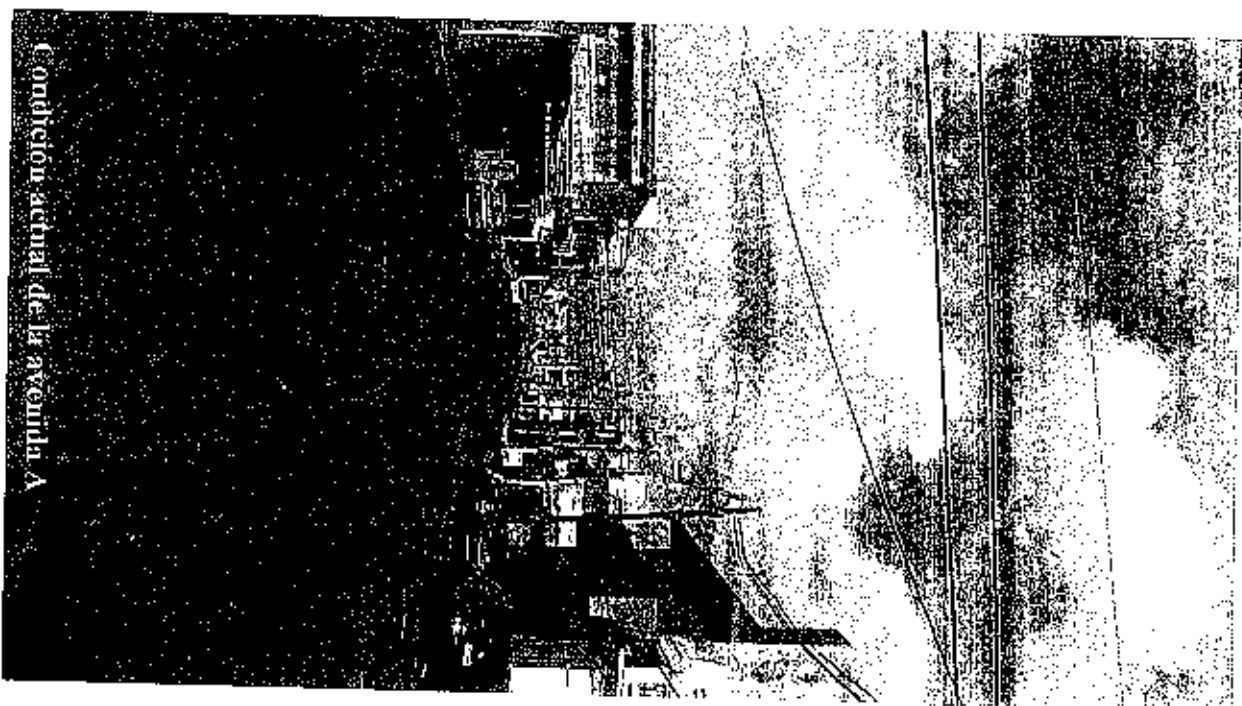
Intervención a mediano plazo - Barrio Obrero Oeste

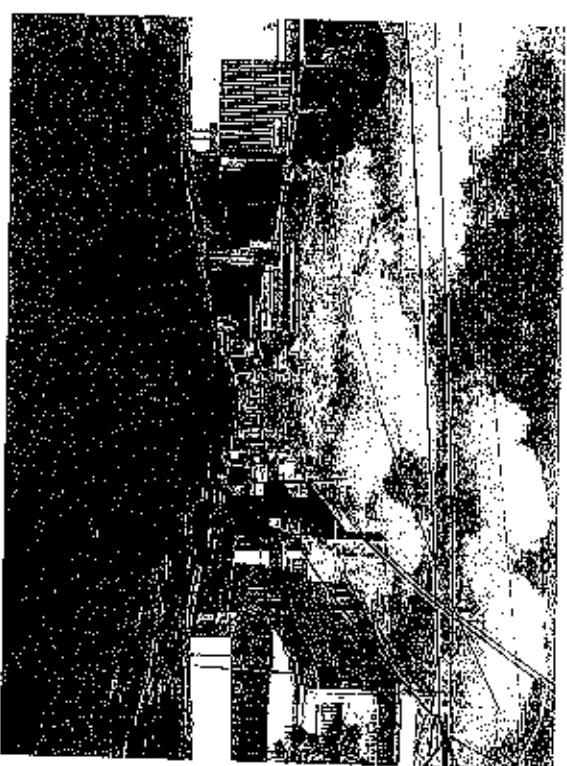
Figura VI.1-7

Intervención a largo plazo

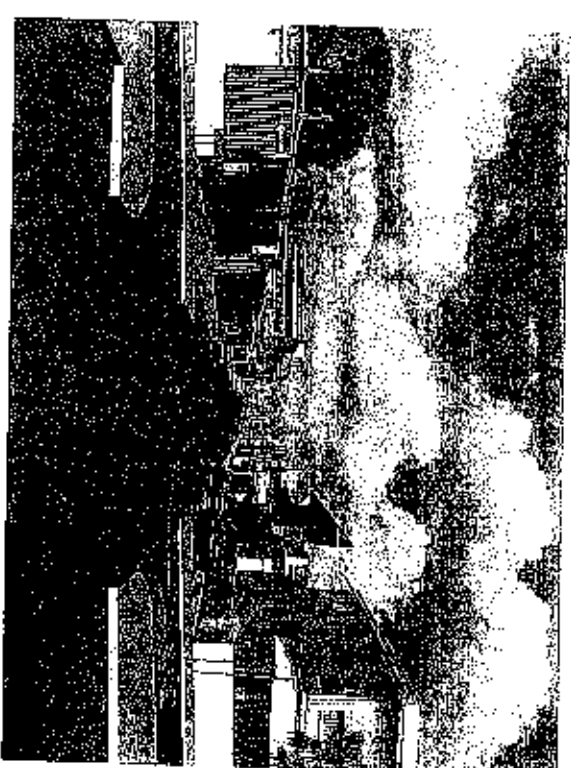
La propuesta a largo plazo constituye una guía de desarrollo para la comunidad, con obras complementarias a las básicas requeridas que completan el desarrollo deseado. Su ejecución iniciaría en un plazo de entre once y quince años. Concretamente, se recomienda:

- Completar desarrollo de estructuras de uso mixto (residencial y comercial) a lo largo de la avenida A. Este tipo de desarrollo puede llevarse a cabo tanto por la sustitución de estructuras en mala condición como por la rehabilitación o la construcción de segundas y terceras plantas en estructuras existentes.
- Completar la definición de las plazas propuestas a corto plazo mediante el redesarollo de las estructuras de vivienda.
- Arborización de calles de la comunidad que conectan directamente con la Placita Barceló en la avenida Borinquen.





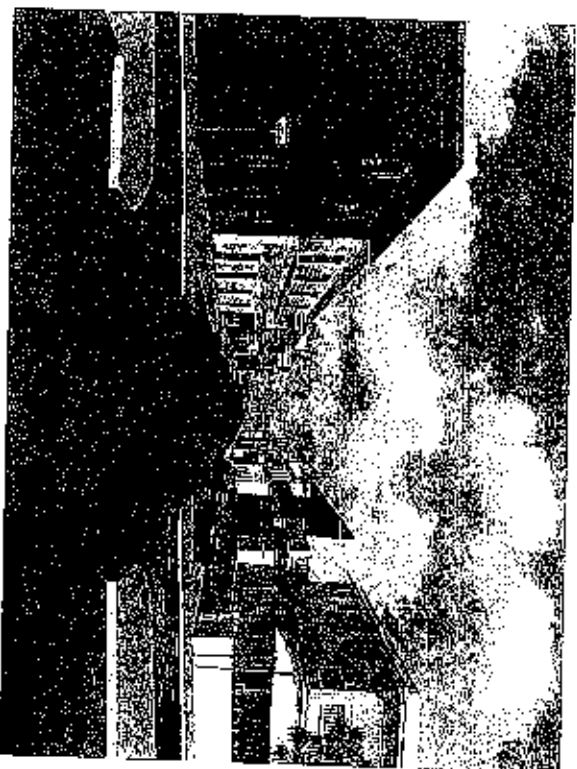
Condición existente



Soterrado de líneas y ensanche de aceras

Figura VI.1-9

Mejoras propuesta a la Avenida A Barrio Obrero Oeste



Desarrollo Estructuras Uso Mixto



Mobiliario Urbano y Siembra de Árboles

Mejoras Avenida A Barrio Obrero Oeste

ESTRATEGIA DE VIVIENDA

Según el Censo Federal 2000, Barrio Obrero Oeste cuenta con una población de 2,552 personas, con un promedio de 2.59 personas por hogar. Existen en la comunidad unas 951 unidades de vivienda ocupadas y otras 110 unidades vacantes. De las unidades de vivienda ocupadas, un 44.3% están ocupadas por dueños y un 55.7% están ocupadas por inquilinos, lo que constituye una muy alta proporción de unidades de vivienda alquiladas.

El 15.1% de las personas tienen 65 años o más. Casi uno de cada cuatro hogares (23.6%) está compuesto por personas que viven solas, y de los hogares con una población de 65 años o más, 38.6 % viven solas. Hay problemas de hacinamiento y muchas viviendas de un solo cuarto.

Un 51.8% de los hogares tiene ingresos menores de \$10,000 al año. Además, un 58.1% de los hogares se encuentra bajo el nivel de pobreza. Según el Censo 2002, los inquilinos actualmente están pagando un alquiler promedio de \$289 por mes, y los residentes

dueños que hacen pagos hacia la vivienda pagan un promedio de \$463 por mes.

Oportunidades y recursos

- La comunidad de Barrio Obrero Oeste cuenta con un liderato comprometido. Existen dos organizaciones comunitarias; el Centro de Desarrollo Cultural Afroantillano (TACUAFAN) "Arturo Schonburg" y Barrio Obrero Trabajo Inc.
- Esta comunidad se ha caracterizado históricamente por una ocupación residencial para familias de la clase obrera, y hay un gran sentido de identidad.
- Tiene los terrenos más aptos para el desarrollo de vivienda en el Distrito.
- El proyecto de mejoras y ensanche de la avenida Rexach crea nuevas oportunidades para la inserción de vivienda.
- En general, las viviendas están en buenas condiciones, y los dueños de las estructuras tienen tenencia de terreno.
- Hay buen acceso al sistema de transportación colectiva, particularmente a la estación Sagrado Corazón del Tren Urbano.

Condiciones limitantes

Las condiciones limitantes de la comunidad Barrio Obrero Oeste son la escasez de solares vacantes y de viviendas diseñadas para personas que viven solas incluyendo inquilinos.

Realojo

Según el Censo 2002, de enfrentar un proceso de realojo un 29.9% de los hogares prefiere quedarse en la comunidad y un 1.5% en cualquier comunidad del Distrito, para un total de 31.4% de los hogares

Se estima que como resultado de la intervención básica requerida y otros proyectos a desarrollarse a corto plazo, 41 hogares deberán ser realojados. Siguiendo la política rectora de proveer oportunidades de realojo en el Distrito a las familias que así lo prefieran, esto implica que deben construirse un mínimo de trece unidades de vivienda a corto plazo.

Para acomodar a las nuevas familias en formación y a otras personas que pudieran cambiar de opinión en términos de su preferencia de realojo, se construirá un mínimo de ocho unidades adicionales, para un total de veintitún unidades de vivienda nueva.

Esse número representa 50% de los impactados por realojo en Barrio Obrero Oeste. Tomando en cuenta el alto porcentaje de inquilinos en la comunidad, se planifica construir nueve unidades para dueños residentes y doce unidades para los inquilinos.

Vivienda de reemplazo

La estrategia de desarrollo físico espacial para Barrio Obrero Oeste propone la construcción de 74 unidades de vivienda a corto plazo. Se planifica para proveer viviendas en los pisos superiores de los edificios comerciales a construirse en la comunidad en los corredores principales. Además, se propone incluir unidades de vivienda asequible a la población del Distrito en la zona de la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano. Es decir, habrá suficientes oportunidades de realojo para aquellos que quieran quedarse en el Distrito.

Financiación

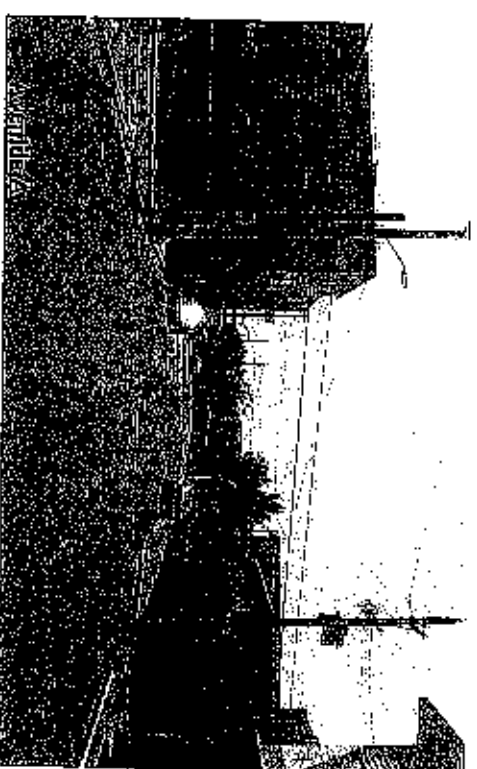
El costo total estimado para la construcción de 21 unidades de vivienda sería de \$2,100,000, basado en que el costo de construcción de una vivienda es de \$100,000. A manera de ejemplo, a continuación se

explica un esquema de financiación de la vivienda para Barrio Obrero Oeste.

Para los dueños e inquilinos se pueden construir ocho estructuras del tipo que hemos denominado "El Combo" (2 unidades, uno para el dueño, otro para el inquilino) para un total de 16 unidades a un costo de \$1,600,000, o \$200,000 por estructura.

Como mecanismo de financiación se presume que algunos de los dueños pueden asumir una hipoteca razonable de unos \$87,565 por estructura, pagando \$300 al mes, a una tasa de interés de 6% por 30 años, y a la vez recibiría \$225 mensuales del inquilino. Habrá un déficit. Los dueños que no puedan pagar \$300, según este ejemplo, tendrían que recibir un subsidio o donativo. Este ejemplo no incluye los fondos que recibe la familia por concepto de realojo, dinero que se tiene que utilizar hacia la compra de una vivienda de reemplazo.

Se propone obtener un estimado de \$500,000 en fondos del Programa 202 para financiar la construcción de por lo menos cinco de las unidades propuestas para las personas de edad avanzada.



Habrà que identificar fondos adicionales tanto para financiar la construcción como para los dueños e inquilinos que necesitan subsidios, de los distintos programas del sector público y privado.

ESTRATEGIAS DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

Barrio Obrero, incluyendo la porción oeste y la de San Ciprián, es la comunidad de mayor población del Distrito. Su población aumentó en un 2.8% entre 1990 y el 2000. Baluarte de la cultura popular del país, esta comunidad ha sido protagonista en el desarrollo de numerosas figuras del ambiente artístico y cultural de la Isla.

El 63.3% de los residentes de Barrio Obrero (incluyendo Oeste y San Ciprián) señalaron ser de Puerto Rico y un 29.9% originarios de la República Dominicana. De acuerdo al Censo del Caño 2002¹ Barrio Obrero tiene el porcentaje más alto de residentes dominicanos. En el Distrito el 73.1% señaló ser puertorriqueño y el 20.9% dominicano.

En promedio, los residentes de esta comunidad llevan 24 años residiendo en ella, y un promedio de 17 viviendo en la misma casa, indicadores de estabilidad a pesar del gran número de inmigrantes.

Barrio Obrero contiene el sector comercial más vital del Distrito, localizado a lo largo de la avenida Borinquen. Este sector comercial sirve también a todo un amplio sector compuesto de comunidades de trabajadores que quedan al norte y al este del Distrito, en particular Villa Palmeras y la Península de Cantera. Esta avenida ofrece variada oferta de negocios que incluye tipos de comercios que no se encuentran en otras comunidades del Distrito. De acuerdo al Censo de Negocios 2002, Barrio Obrero tiene el 35% de todos

los negocios en el Distrito. Sin embargo, de éstos solamente el 25% de los propietarios son residentes del Distrito.

Se deriva del Censo 2002 que aunque los residentes de Barrio Obrero participan activamente en el grupo laboral (48.3%), la mayoría se dedican a oficios relacionados con la economía informal. Predominan los oficios de construcción, seguido por servicios domésticos y ama de llaves. El 70.6% de los hogares tienen un ingreso mensual de \$833 o menos y el 47.9% de los residentes no tienen cuarto año de escuela superior.

Los problemas identificados

- Nadie en el grupo consultivo² de Barrio Obrero Oeste, opinó que la comunidad está unida, es segura o está bien organizada. Ellos manifestaron que la economía subterránea tiene una presencia importante en la misma.
- Los problemas identificados por el grupo consultivo y la asamblea de comunidad son los siguientes:

1. El trasiego y consumo de drogas, seguido por la poca escolaridad, el desempleo y la falta de actividades recreativas.

2. La falta de estacionamientos.

3. Los problemas con el alcantarillado pluvial y sanitario.

4. Muchos de los residentes tienen problemas respiratorios y, en particular, de asma.

5. Las casas abandonadas, en mal estado y con problemas de comenjen.

- Para el año 2000, 16.7% de la población de Barrio Obrero Oeste tenía 65 años o más. De éstos el 63% tenía algún tipo de impedimento.

Potencialidades, recursos y oportunidades

- Barrio Obrero Oeste es el centro cultural del Distrito con mayor proyección nacional. Tiene un gran poder de convocatoria en el país, sobre todo en el ambiente de la música popular, en el cual tiene "mística".
- Barrio Obrero Trabaja, Inc. es la organización comunitaria que representa a Barrio Obrero Oeste en el G-8. También tiene agrupaciones y

¹ El Censo del Caño 2002 no ha cifras separadas para Barrio Obrero Oeste y Barrio Obrero San Ciprián.

² La discusión de diagnóstico con los grupos consultivos se desarrolló a finales de 2002 e inicios de 2003.

organizaciones de índole cultural, tales como el Taller Tacuafán.

- Es una comunidad construida originalmente en forma planificada, diseñada con su equipamiento social y de infraestructura.
- Tiene una población económicamente activa que participa de la fuerza laboral, tiene destrezas mercadeables y experiencia de trabajo.
- Tiene una pujante economía comercial en la porción que le corresponde de la avenida Borinquen y el potencial de desarrollar la porción de la avenida Rexach más cercana al Tren Urbano.
- Tiene un excelente servicio de transportación pública que se verá reforzado con su cercanía a la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano.

Estrategias de desarrollo

- Fortalecimiento organizativo e integración
 1. Consolidación de la organización comunitaria representativa de la comunidad.
 2. Jóvenes: Su organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad.

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

- La cultura como recurso para crear unidad entre los miembros de la comunidad y en el Distrito, atraer e interesar a los jóvenes, aglutinar apoyo externo y atraer fuentes de fondos

- Despliegue de actividades para enfrentar problemas sociales:

1. Jóvenes y niños: Enfrentar la deserción escolar con actividades deportivas y recreativas, adquisición de destrezas, desarrollo de liderazgo, experiencias de trabajo, alternativas de cuidado y actividades después del horario escolar, incluyendo tutorías, comunicación de valores y orgullo de pertenencia a su comunidad, desarrollo de autoestima, entre otros similares.

2. Servicios y vivienda asistida para las personas de edad avanzada y las personas con

3. Impedimentos. Evaluar la viabilidad de servicios de ama de llaves, de enfermería práctica, alimentación y atención a las

condiciones higiénicas del hogar para los envejecientes, impedidos y enfermos.

4. Talleres para el desarrollo del apego seguro y empatía; para evitar el maltrato en el hogar, de resolución de conflictos, para evitar el maltrato en el hogar y aprender el correcto ejercicio de la paternidad, entre otros similares.

5. Talleres para policías que atienden la comunidad y coordinación con la policía estatal y municipal para la provisión de servicios en la comunidad.

- Emprendimientos conjuntos con empresas externas al Distrito para lograr participar del desarrollo comercial alrededor de la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano.

- Creación de empresas comunitarias de construcción dirigidas a reparar, rehabilitar y construir viviendas de reemplazo para los residentes del Distrito que serán realojados por la implantación de este Plan y para atender los problemas con las viviendas de los residentes de la comunidad.

- Creación y fortalecimiento de empresas comunitarias relacionadas con servicios requeridos por la actividad comercial de la comunidad y el Tren Urbano.
- Creación de un programa con los negocios en operaciones para lograr el cumplimiento de las leyes ambientales (talleres de mecánica, hojalatería y pintura, ebanisterías), mejorar la disposición de desperdicios sólidos, la disposición de grasas y aceites.
- Participación en el del Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña, para que éste adquiriera los solares vacantes y estructuras en mala condición o estado ruinoso, facilitando su redesarrollo.
- Organización y coordinación de actividades culturales y recreativas para generar una mística comunitaria y para el Distrito.



Junio del año 2002

Barrio Obrero San Ciprián



Callejones en la comunidad San Ciprián

VI.2 BARRIO OBRERO SAN CIPRIÁN

A pesar de ser considerado parte de Barrio Obrero, este sector tiene otro origen. Lejos de ser una comunidad planificada, el sector San Ciprián surge de la parcelación de fincas privadas y del asentamiento espontáneo, por desplazados del huracán San Ciprián que azotó la Isla en 1932, sobre terrenos que se usaban como cementerio de animales. La porción al este del sector San Ciprián, que es parte de esta comunidad, se desarrolló de forma más organizada y cuenta en gran medida con sistemas de infraestructura.

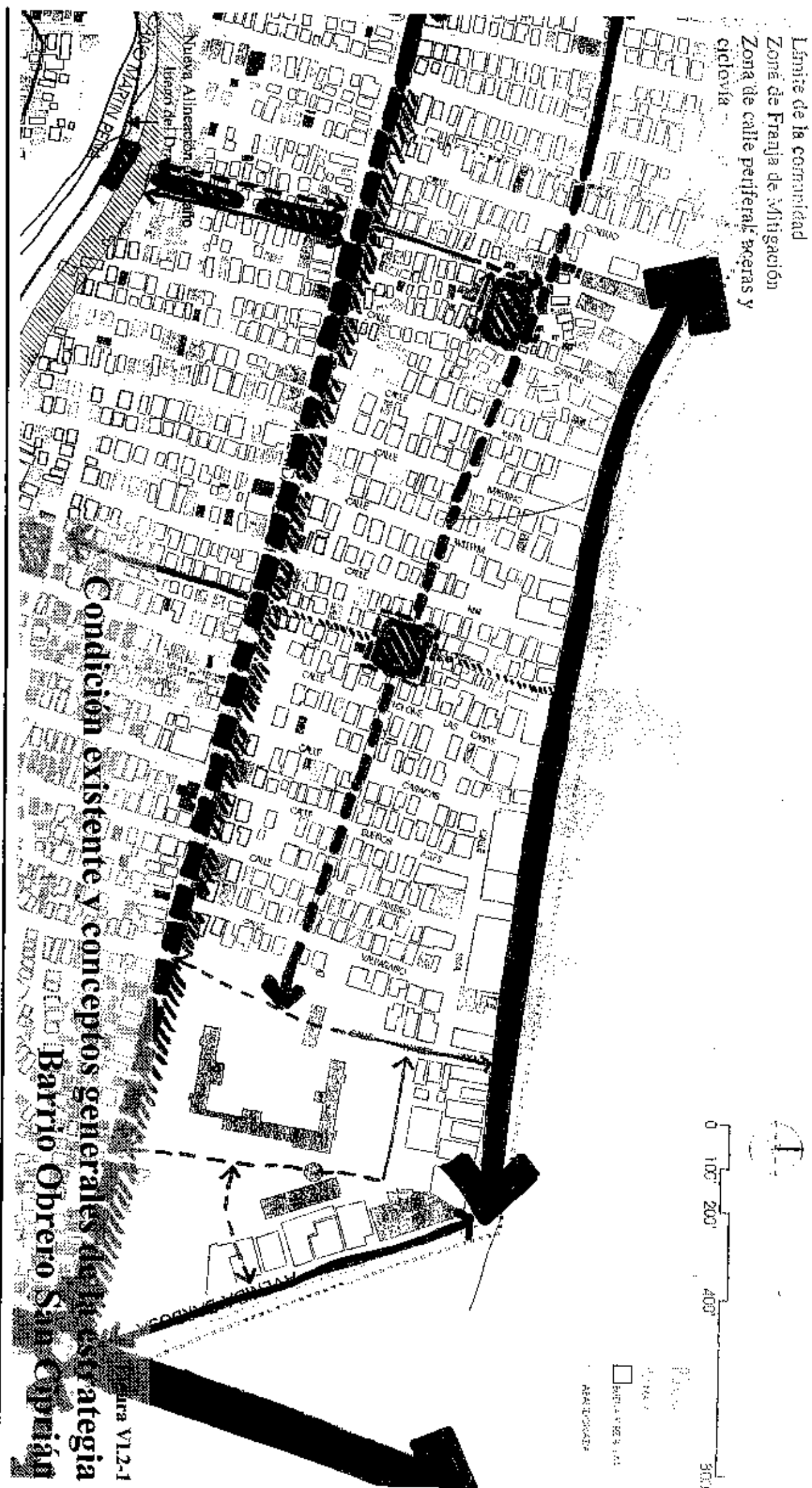
La comunidad está delimitada al norte por la avenida Borinquen, al sur por la avenida Rexach, al este por la avenida Borinquen y al oeste por la calle Cortijo.

ESTRATEGIA FÍSICO-ESPACIAL

La morfología urbana de Barrio Obrero San Ciprián exhibe tres tipos de textura. El sector San Ciprián, ubicado entre las calles Cortijo y Webb, se distingue tener un conjunto de estructuras

desarticulado, al interior de una gran manzana, con una trama urbana compuesta de callejones y calles sin salida en pésimas condiciones. Las aguas usadas discurren por los callejones, y hay gran acumulación de escombros y estructuras en ruinas. Las estructuras del sector central se organizan en bloques muy definidos, y conforman una textura y una trama urbana homogénea, integrada a los sectores al norte y al sur. Las estructuras asociadas a las escuelas Haydée Rexach y Albert Einstein hacia el este, son de edificación aislada y de mayor tamaño.

No existen corredores intermedios en dirección este-oeste, lo que aísla la comunidad de Barrio Obrero Oeste y de la avenida Barbosa. No hay plazas y una de las dos canchas de baloncesto está asociada a la escuela. En general, cuando hay aceras éstas no tienen continuidad, están en malas condiciones e interrumpidas por postes y rótulos. Prácticamente, no hay arborización en el espacio público.



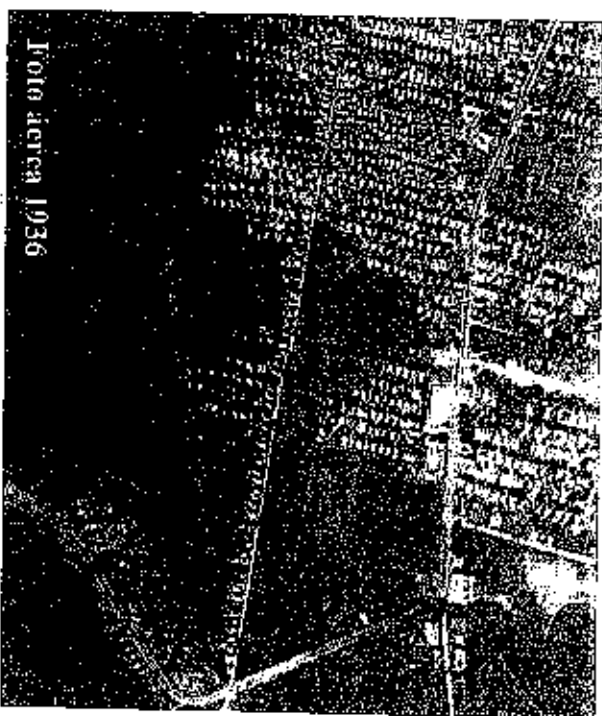
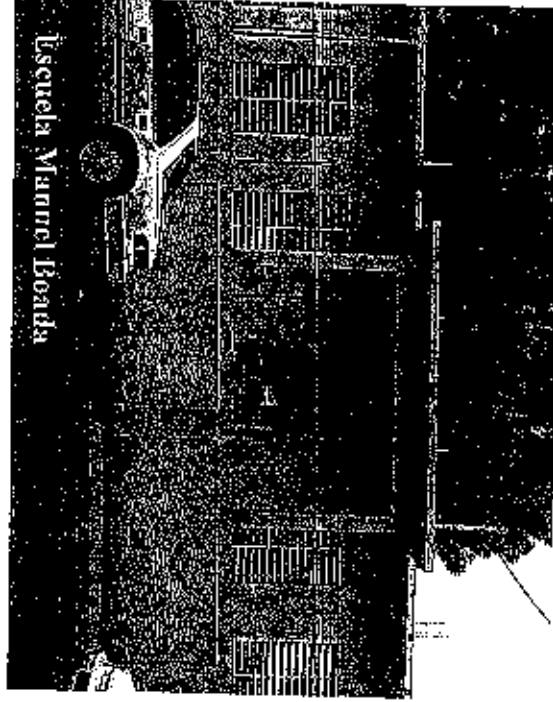


Foto aérea 1936



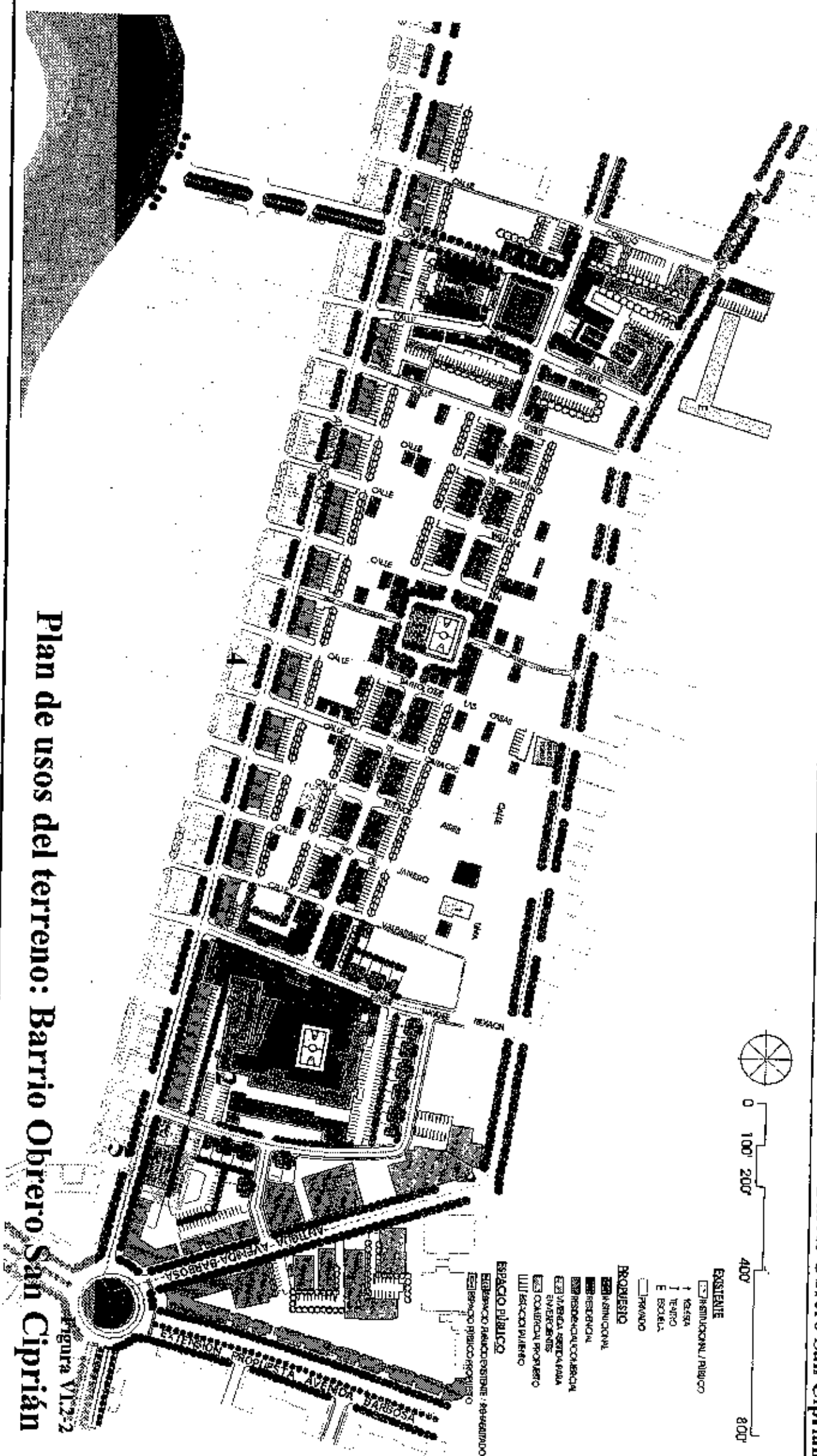
Escuela Manuel Boada

Del total de 569 estructuras inventariadas, el 48% está en buen estado. Se identificaron 40 estructuras en ruinas, la mayor parte ubicadas al final del callejón El Nene. Predomina el hormigón como material único de construcción, seguido por la combinación de hormigón, madera y zinc. El 50% de las estructuras tiene un piso de alto, y el 32% tiene dos plantas. Las edificaciones de cuatro y cinco plantas ocurren a lo largo de las avenidas Borinquen y Barbosa, y los lotes vacantes en la avenida Rexach. Las escuelas se ubican en los bordes, carecen de jerarquía y de accesos peatonales adecuados.

Entre las estrategias específicas para Barrio Obrero San Ciprián se reorganiza el sector San Ciprián, se proveen dos plazas en lugares céntricos y accesibles como lugares de encuentro y ordenadoras del espacio, y se prolonga la avenida A para lograr una mayor integración al contexto urbano. Estas intervenciones proveen mayor jerarquía y mejores accesos a los edificios institucionales, refuerzan la red peatonal y el sistema de transporte colectivo.

Tabla VI.2-1: Intervenciones básicas requeridas

1	Reorganización del sector San Ciprián - Extensión avenida A hasta calle Webb - Extensión y ensanche calles San Ciprián y El Nene - Inserción de plaza - Reorientación de escuela Manuel Boada y biblioteca - Vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada
2	Urbanización terrenos alrededor escuelas Albert Einstein y Haydée Rexach
3	Redesarrollo avenida Barbosa
4	Mejoras a la avenida Rexach: - Soterrado de línea eléctrica de 115Kv - Soterrado de infraestructura de comunicaciones y eléctrica - Ensanche y arborización de aceras - Estacionamiento paralelo a ambos lados - Mobiliario urbano
5	Estación de bombas Barbosa como parte de la infraestructura de alcantarillado sanitario.



Plan de usos del terreno: Barrio Obrero San Ciprián

Red vial

Se interviene con la red vial en la periferia de Barrio Obrero San Ciprián con el ensanche de la avenida Rexach desde la calle Lippitt hacia el este y culminando en una rotunda en su intersección con la avenida Barbosa. Al proveer uniformidad a la sección de calle, esta intervención mejora el acceso de los residentes al sistema de transporte colectivo, y especialmente a la estación Sagrado Corazón del Tren Urbano. Las mejoras a esta vía incluyen soterrado de líneas de comunicaciones y eléctricas, aceras cómodas, arborización, mobiliario urbano y estacionamiento paralelo. Se propone además continuar las mejoras de realce al espacio público en la avenida Borinquen.

Al interior de la comunidad, se establece un nuevo eje este-oeste que tiene el efecto de permitir mayor permeabilidad y acceso a las comunidades continuas. La extensión de la avenida A culminando en los terrenos de las escuelas Albert Einstein y Haydée Rexach refuerza la comunicación interna en la

comunidad y acorta el tamaño de los bloques existentes. Esta acción se complementa con la inserción de varias calles alrededor de las escuelas mencionadas, permitiendo la urbanización de estos terrenos y un acceso adicional a la avenida Barbosa. Como complemento a la inserción de plazas, se proponen nuevas calles alrededor de ellas, para demarcarlas claramente.

Parcelación

Los cambios propuestos a la parcelación actual proveen oportunidades para el desarrollo de proyectos. Éstos ocurren principalmente a lo largo de la avenida Rexach y la avenida A, donde se propone la inserción de estructuras de uso mixto. Se crean nuevas parcelas alrededor de las plazas para demarcar el espacio.

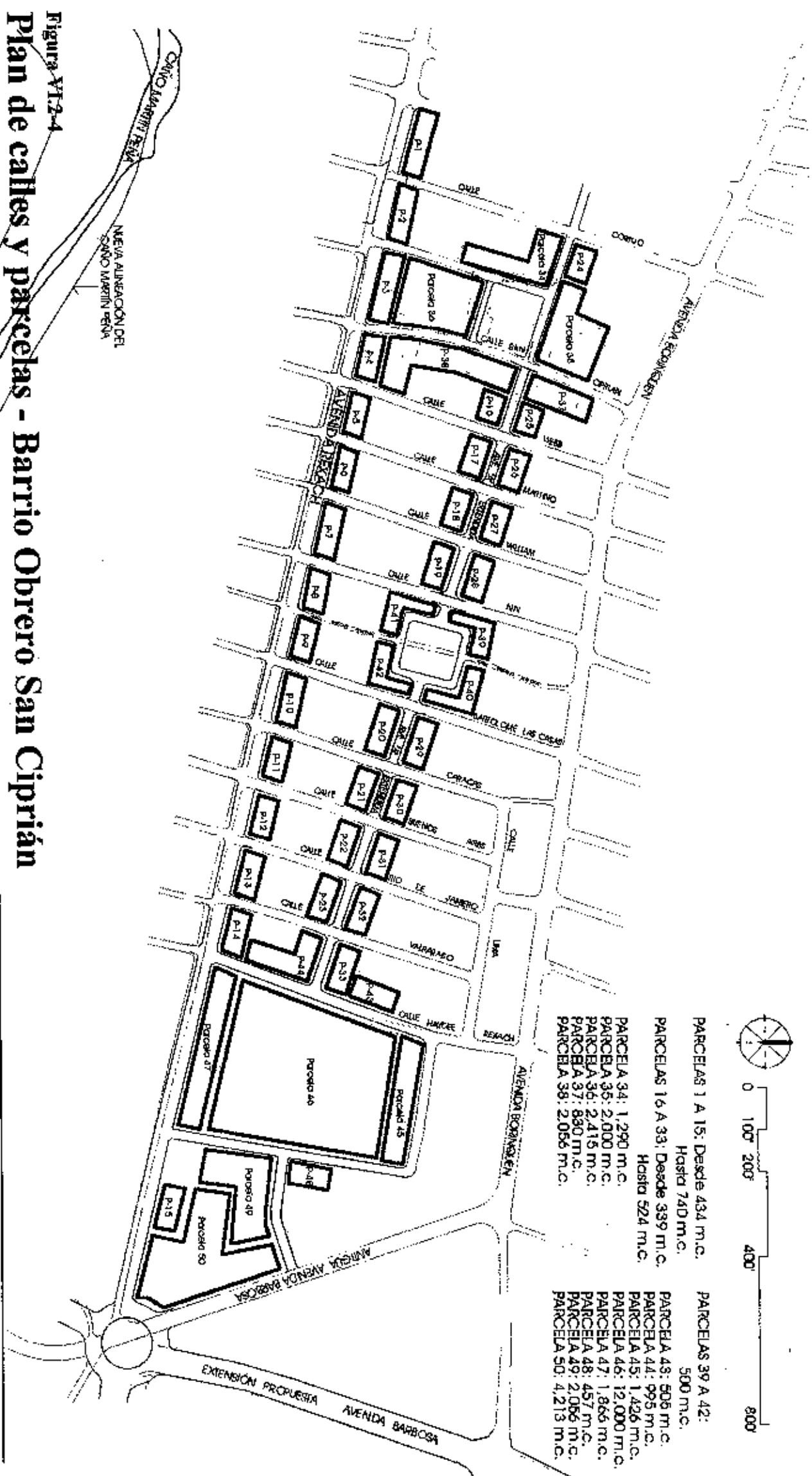
La intervención propuesta en el sector San Ciprián requiere la reparcelación del espacio. La nueva parcela 36 se destina al proyecto de vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada, y en la parcela 35 se propone el desarrollo de la nueva biblioteca y el acceso a la escuela Manuel

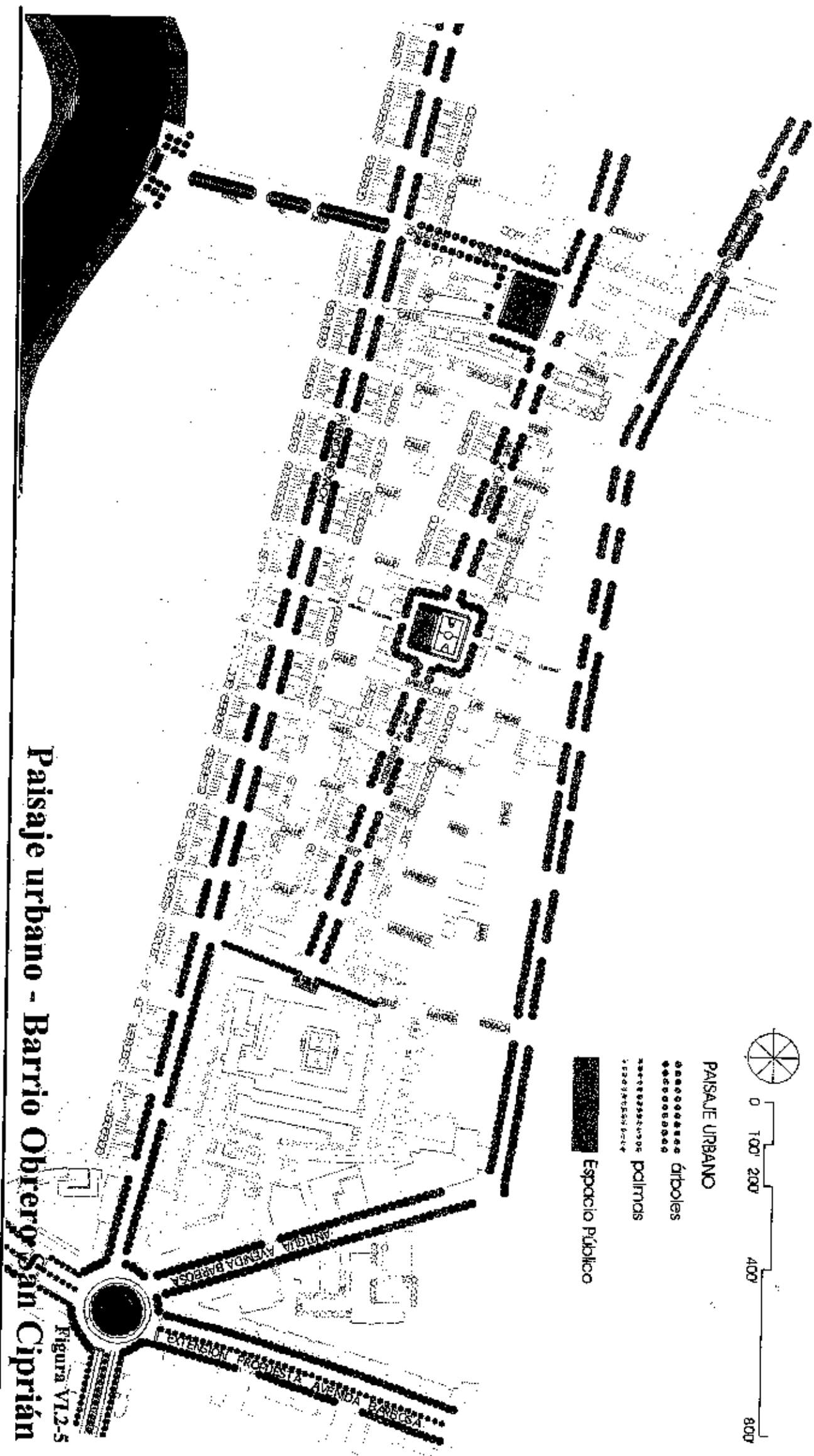
Boada (Figura VI.2.4).

Para hacer viable el proyecto de urbanización de los terrenos asociados a la escuela Albert Einstein, se segrega la parcela actual para crear siete lotes nuevos. Se reduce el espacio que ocupan las escuelas a la parcela 46, con un área de 12,000m², suficiente para acomodar las estructuras actuales y nuevos edificios. Se propone el uso residencial en las parcelas 45, 48 y 49 y usos mixtos en las parcelas 47 y 50. La estación de bombas para el sistema de alcantarillado sanitario se ubica en la parcela 15.

Paisaje Urbano

Se recomienda la siembra sistematizada de árboles para establecer una secuencia espacial y una red peatonal que conecte las nuevas plazas entre sí y demarque el acceso a las escuelas Haydée Rexach y Albert Einstein, y a la escuela Manuel Boada. Esta red peatonal provee una conexión por la nueva calle El Nene hacia la plaza de agua a insertarse en Buena Vista Ható Rey, y el Paseo del Caño norte.



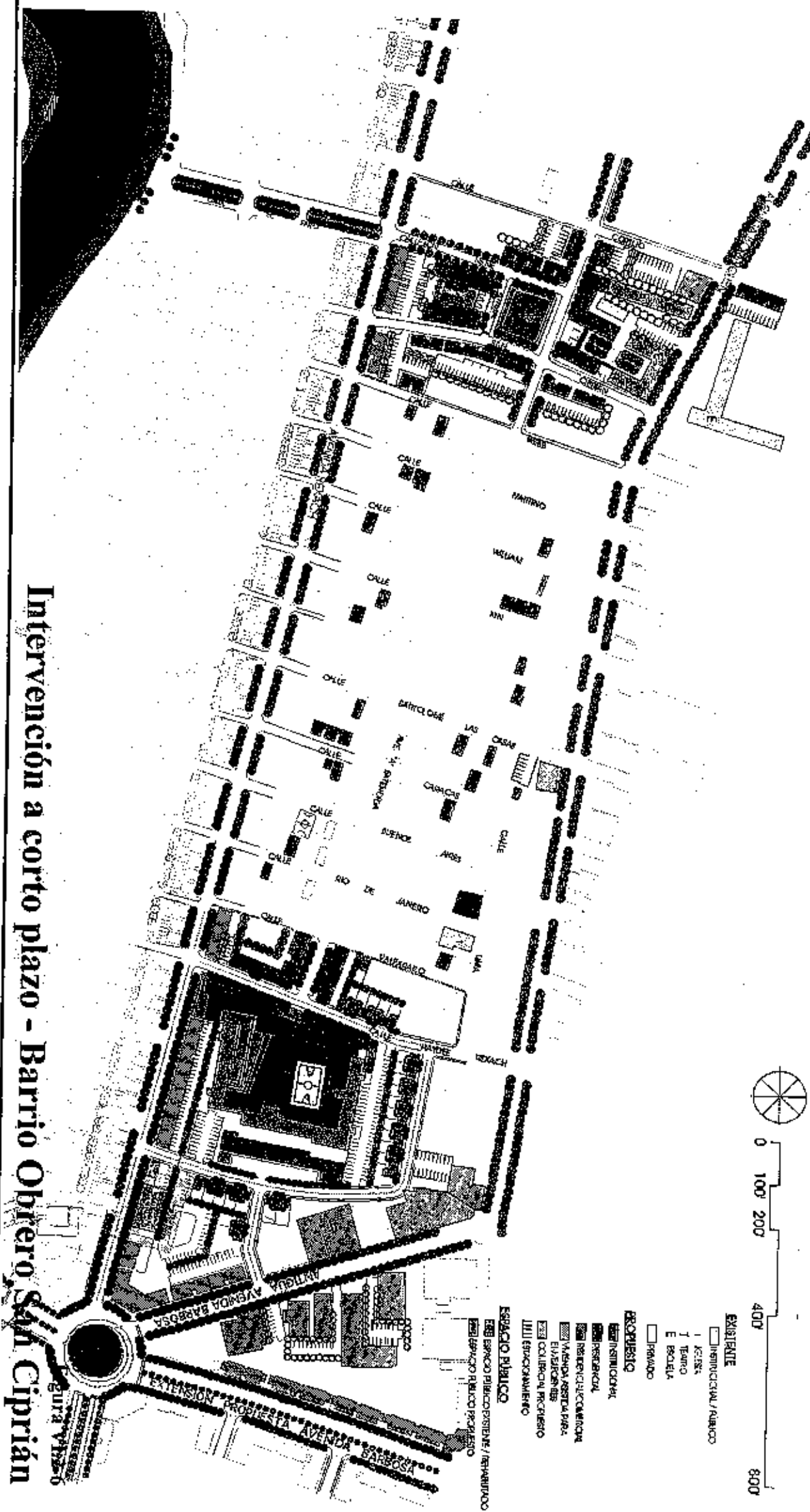


Paisaje urbano - Barrio Obrero San Ciprián

Intervención a corto plazo

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

- *Reorganización de sector San Ciprián*, mediante la extensión de la avenida A hasta la calle Webb, el desarrollo de una biblioteca que demarque un nuevo acceso a la escuela Manuel Boada desde la comunidad, la inserción de una plaza al sur de esta escuela, y el desarrollo de nueva vivienda en hilera. Al sur de la plaza, se propone un proyecto de vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada, complementado por un centro de cuido de niños.
- *Ensanche de la avenida Rexach al este de la calle Lippit*, proviendo aceras con área de siembra, mobiliario urbano e iluminación adecuada, en incluyendo el soterrado de líneas eléctricas y de comunicaciones, y estacionamiento paralelo. Es necesario soterrar la línea de 115Kv, para hacer viable el redesarrollo en el área. Se propone la inserción de estructuras de uso mixto (comercial en la primera planta y residencial en las plantas superiores) en las parcelas que resulten de las intervenciones en San Ciprián y en los terrenos de la escuela Albert Einstein. Los nuevos edificios deben tener estacionamiento de acceso común en la parte posterior.
- *Reubicación de estructuras comerciales que están retiradas de la avenida Borinquen* con el fin de continuar el frente urbano en dicha avenida, ubicando los estacionamientos en la parte posterior de las estructuras.
- *Urbanización de los terrenos de la escuela Albert Einstein*, mediante el trazado de nuevas calles, la segregación de la parcela, el desarrollo de viviendas en hilera y dúplex, edificios de uso mixto hacia las avenidas Rexach y Barbosa, y la estación de bombas Barbosa. Se propone además reordenar las escuelas, separando los accesos a ambas, e insertando una nueva estructura hacia la calle Haydée Rexach como culminación de la avenida A, así como estacionamiento.
- *Inserción de nueva vivienda* en lotes vacantes y en sustitución de estructuras en mala condición y en estado ruinoso, a identificarse en el momento de la intervención. Cuando haya solares contiguos con estas características, se construirán casas en hilera. Cuando sea viable, se rehabilitarán estructuras en mala condición.
- *Rotonda en la intersección de la avenida Barbosa con la avenida Rexach*. Las estructuras que se desarrollen a su alrededor deben reforzar la geometría de la rotonda para definir el espacio urbano.
- *Mejoras a la avenida Borinquen*, incluyendo ensanche de aceras, arborización, estacionamiento paralelo, mobiliario urbano y luminarias.



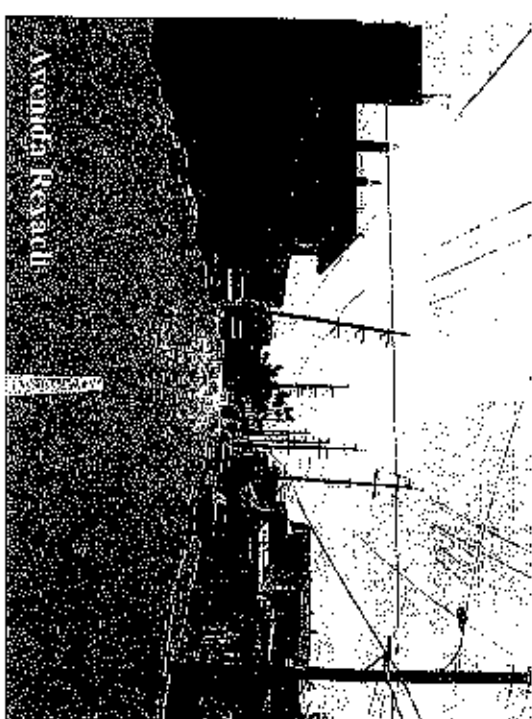
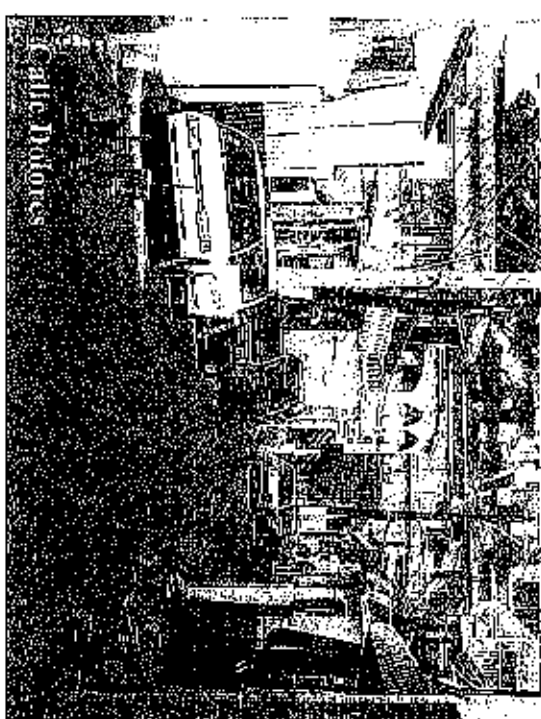
Intervención a mediano plazo

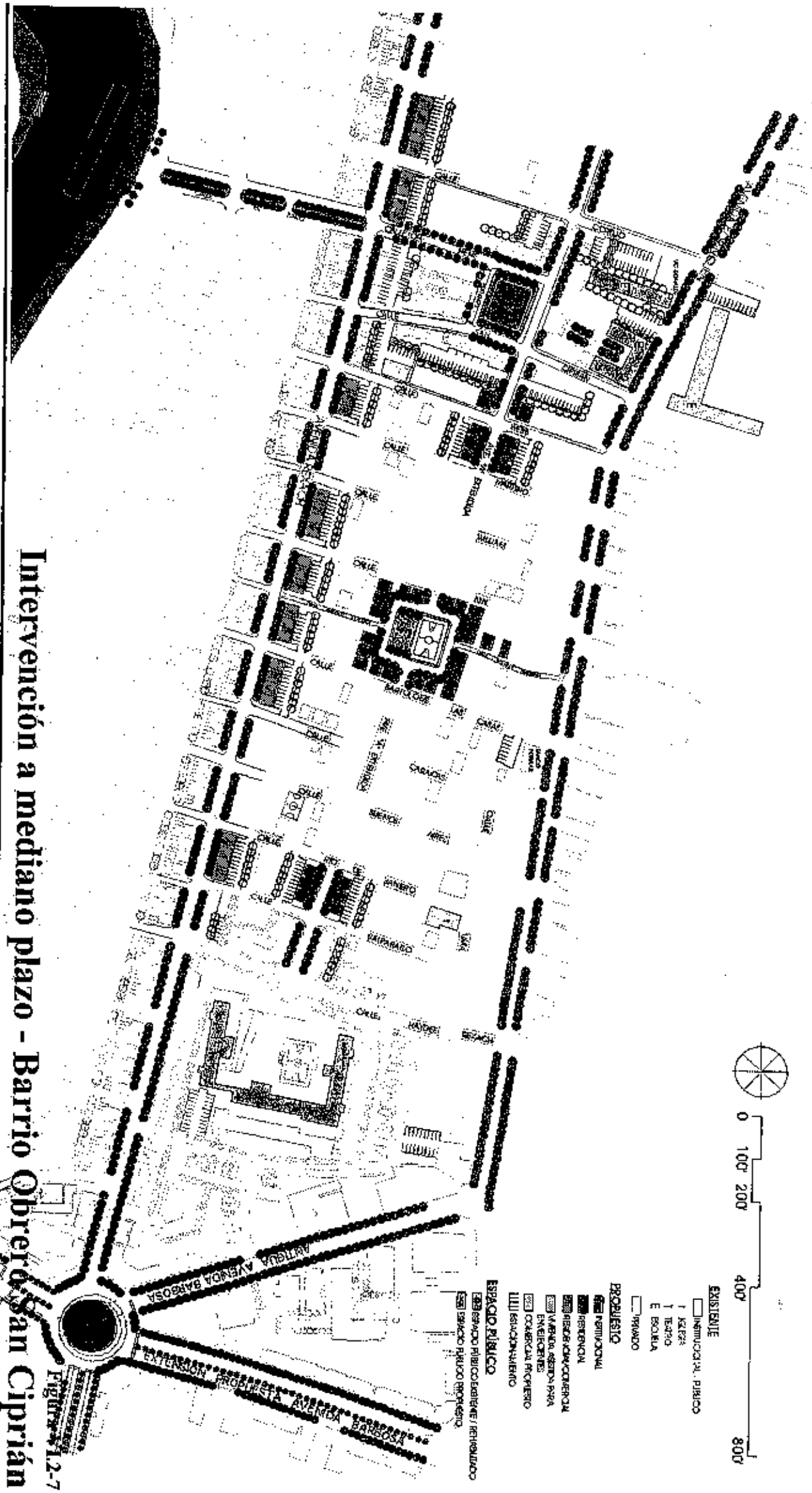
La intervención a mediano plazo recoge aquellos proyectos que se recomienda iniciar en los próximos cinco a diez años. Los mismos complementan e integran aquellas propuestas comenzadas a corto plazo.

estado ruinoso, a identificarse en el momento de la intervención. Cuando haya solares contiguos con estas características, se construirán casas en hilera. Cuando sea viable, se rehabilitarán estructuras en mala condición.

Las intervenciones recomendadas a mediano plazo son:

- *Inserción de estructuras de uso mixto (comercial en la primera planta y residencial en las plantas superiores) con estacionamiento en la parte posterior, en las parcelas que resulten del ensanche de la avenida Rexach.*
- *Mejoras a la calle Dolores como vía de uso exclusivamente peatonal.*
- *Inserción de plaza en la calle Dolores, delimitada por nuevas calles de acceso vehicular a su alrededor, conectando con las calles Nin y Bartolomé Las Casas.*
- *Inserción de nueva vivienda en lotes vacantes y en sustitución de estructuras en mala condición y en*





Intervención a mediano plazo - Barrio Obrero San Ciprián

Intervención a largo plazo

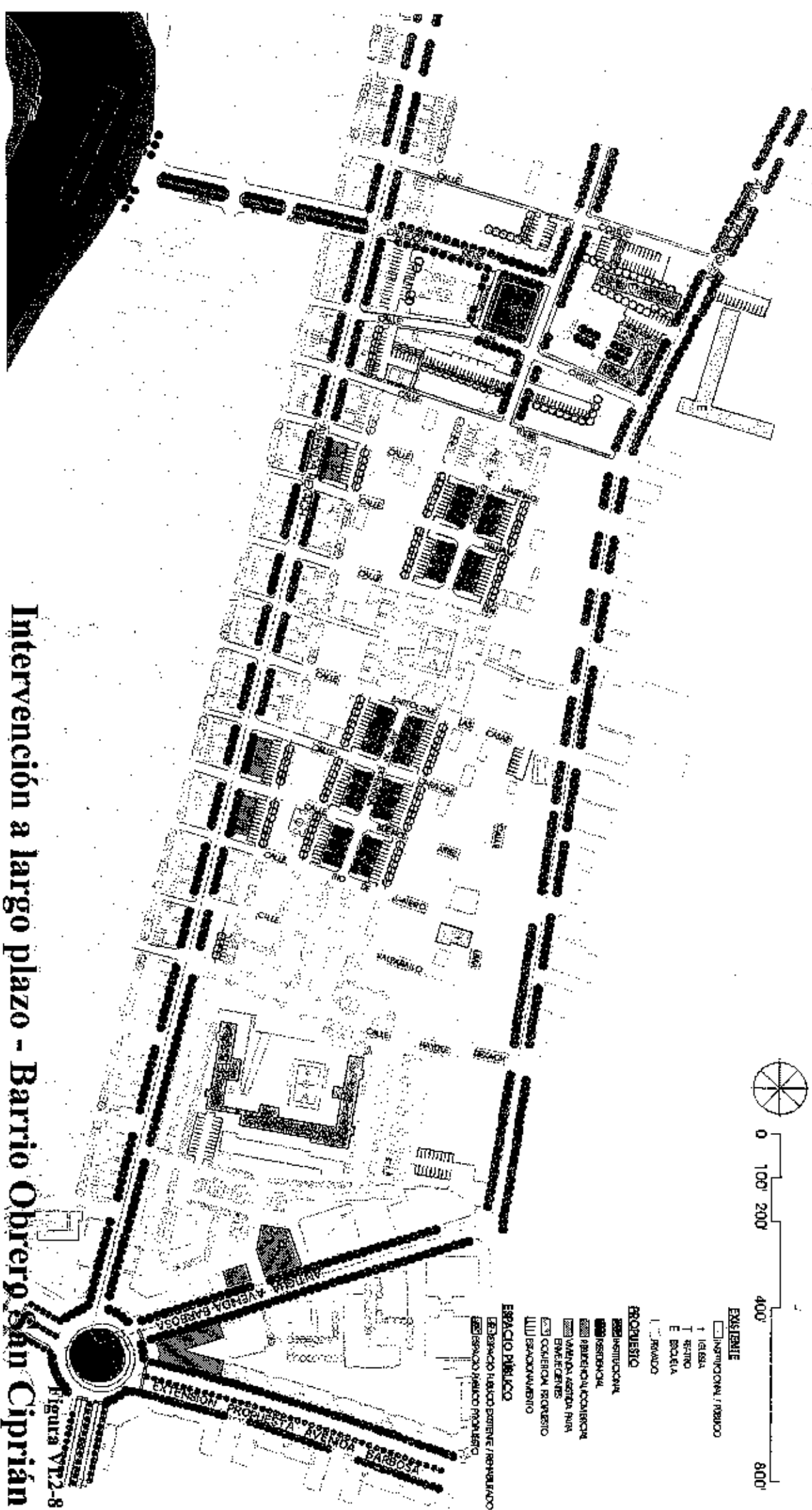
La propuesta a largo plazo constituye una guía de desarrollo para la comunidad, con obras complementarias a las básicas requeridas que completan el desarrollo deseado. Su ejecución iniciaría en un plazo de entre once y quince años.

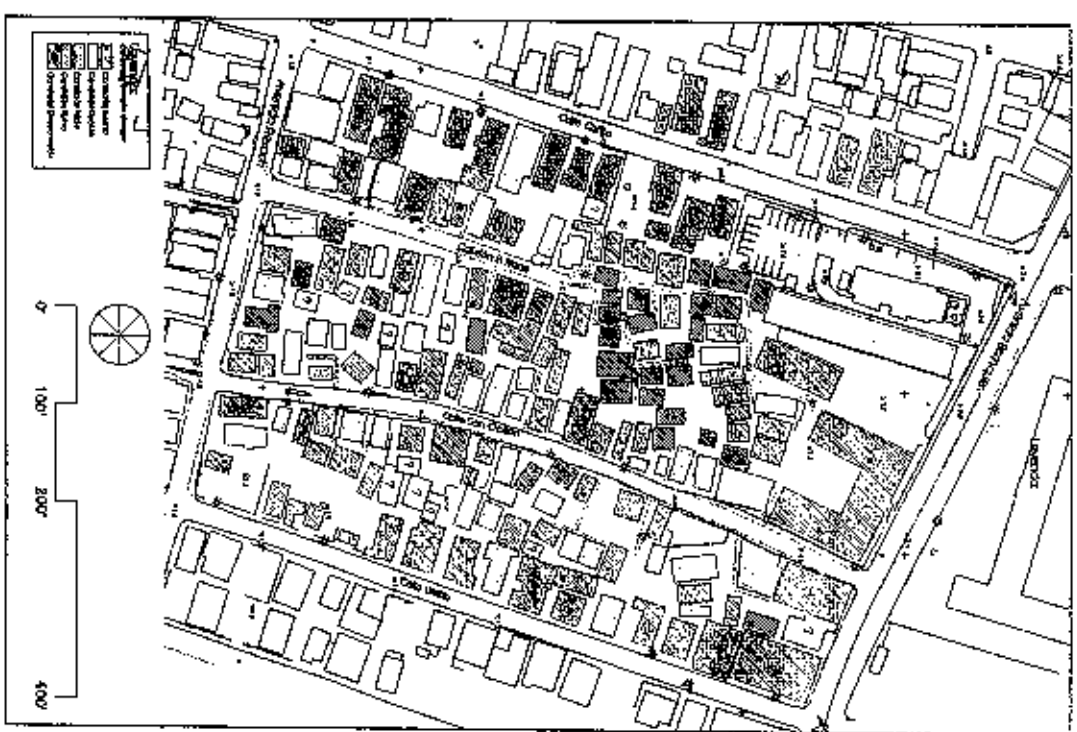
Concretamente, se recomienda:

- *Extensión de la avenida A* entre la calle Webb y la calle Haydée Rexach.
- *Desarrollo de estructuras de uso residencial a lo largo de la avenida A*, aprovechando las oportunidades que genere su extensión hacia el este y sustituyendo o rehabilitando estructuras en mala condición y ruinas.
- *Desarrollo de estructuras de uso mixto* (residencial y comercial) *a lo largo de la avenida Rexach*, ya sea por la sustitución de estructuras existentes o por la construcción de segundas y terceras plantas.
- *Desarrollo de estructuras de uso mixto a lo largo de avenida Barbosa* existente.

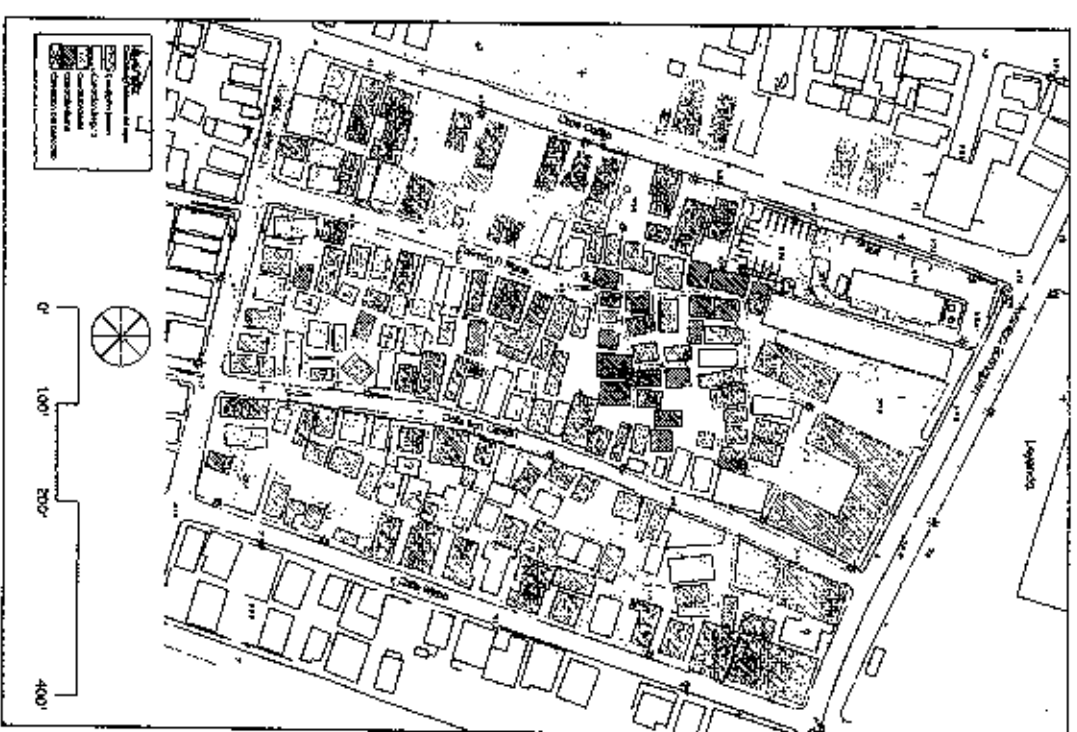


Avenida A: Condición propuesta

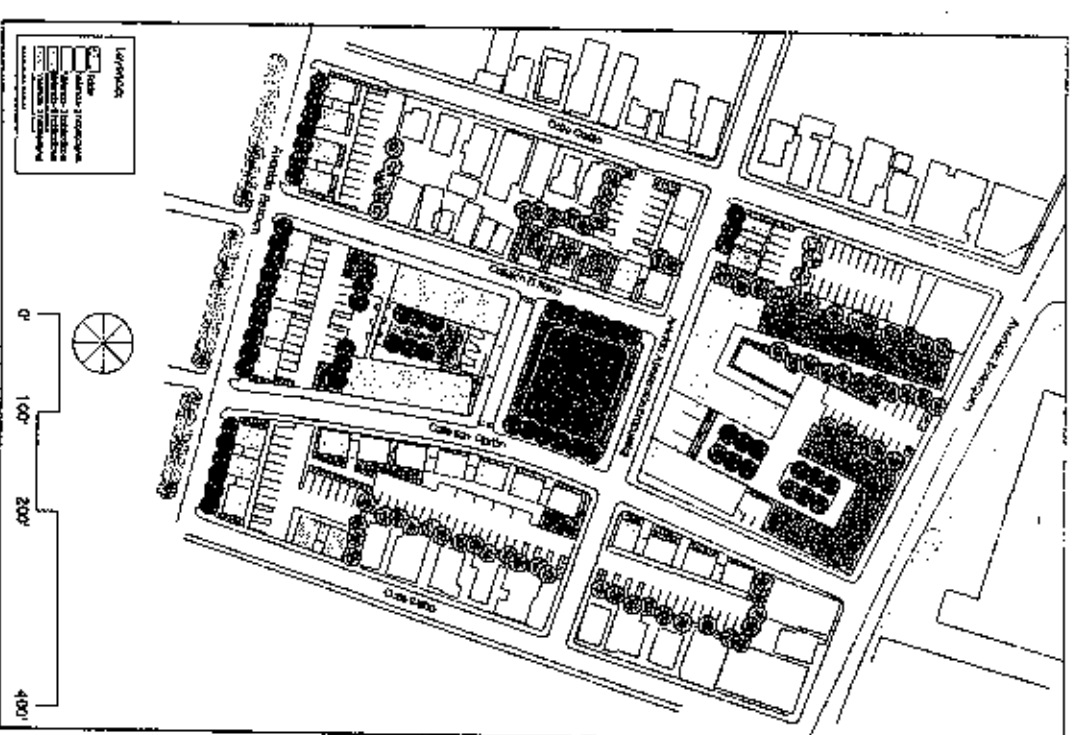




Condición Existente
Sector San Ciprián



Condición Existente sobre Propuesta
Sector San Ciprián



Condición Propuesta
Sector San Ciprián

Figura VI.2-9

Intervención propuesta para el sector San Ciprián

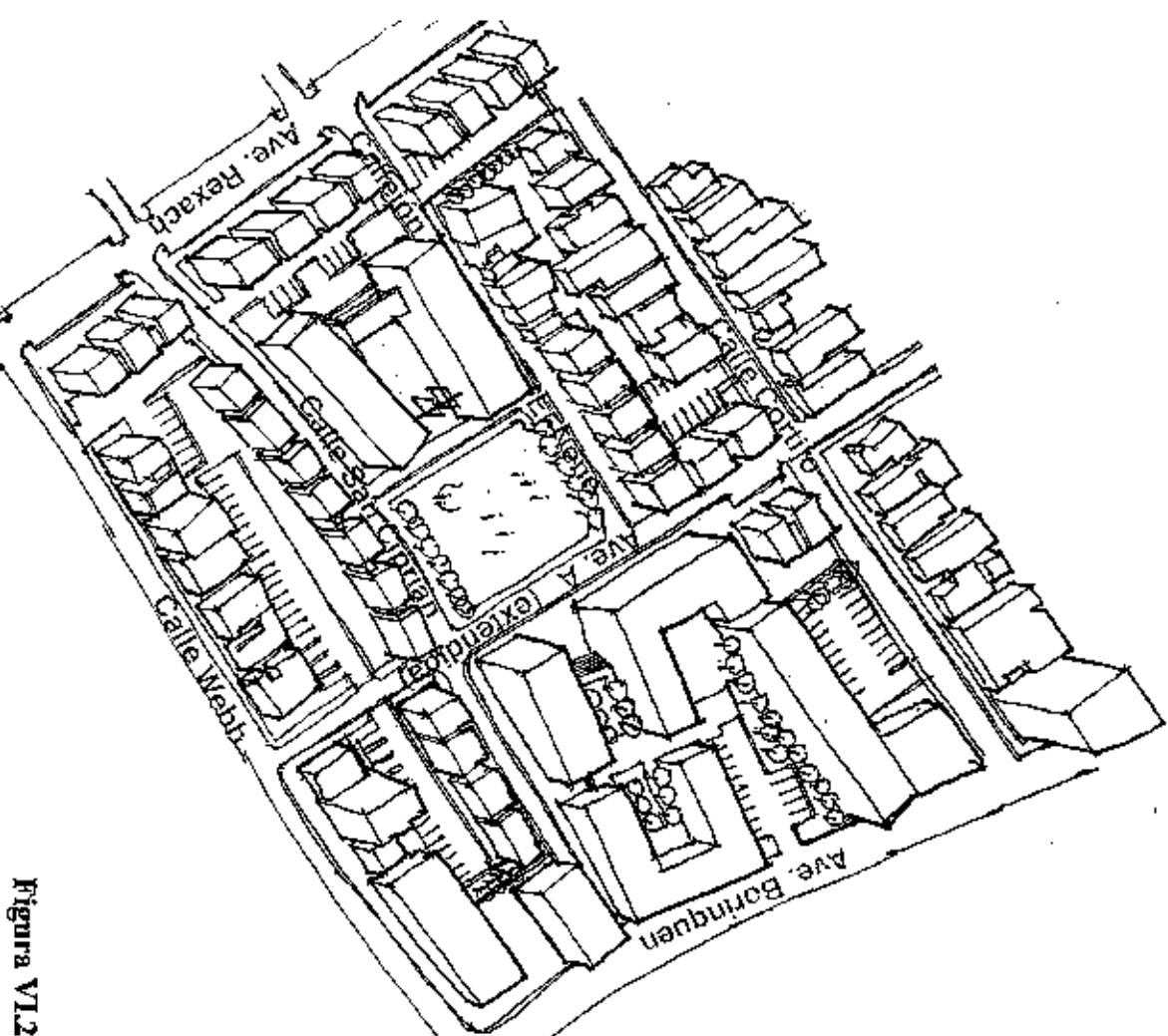


Figura VI.2-10

Dibujo tridimensional de la intervención propuesta para el Sector San Ciprián

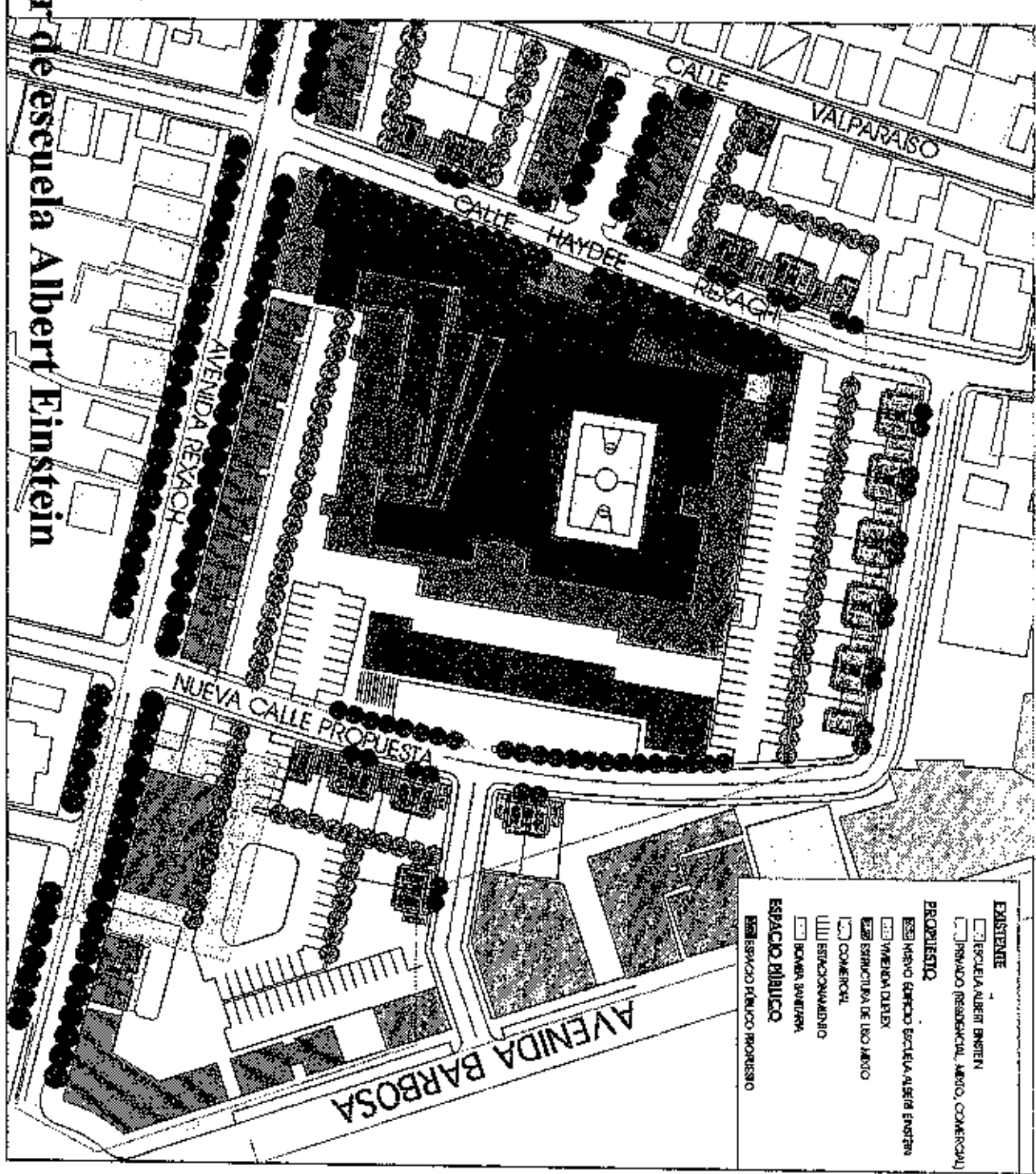
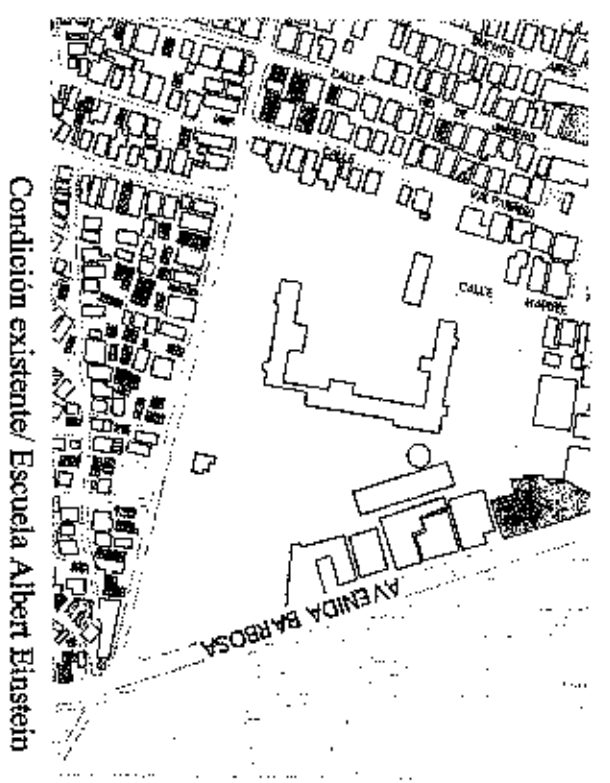


Figura VI.2-11

Urbanización de terrenos alrededor de escuela Albert Einstein

ESTRATEGIA DE VIVIENDA

La comunidad Barrio Obrero San Ciprián, exhibe unas condiciones de vivienda muy críticas en el sector San Ciprián, donde ubicaba el viejo cementerio de animales. Resulta esencial atender la precaria condición existente en este sector.

De acuerdo al Censo 2000, el total de la población en esta comunidad es de 1,636 personas con 2.59 personas por hogar. Existen 662 unidades de vivienda ocupadas y 88 unidades vacantes. De las unidades ocupadas, un 44.3% están ocupadas por dueños y un 55.7% están ocupadas por inquilinos, lo que constituye una muy alta proporción de unidades de vivienda alquiladas.

El 15.1% de las personas tienen 65 años o más. Casi uno de cada cuatro hogares (23.6%) está compuesto por personas que viven solas, y de los hogares con una población de 65 años o más, 38.6 % viven solas.

Un 51.8% de los hogares tiene ingresos menores de \$10,000 al año. Además, un 58.1% de los

hogares se encuentra bajo el nivel de pobreza. Según el Censo 2002, los inquilinos actualmente están pagando un alquiler promedio de \$289 por mes, y los residentes dueños que hacen pagos hacia la vivienda pagan un promedio de \$474 por mes.

Oportunidades y recursos

- La comunidad de Barrio Obrero San Ciprián cuenta con un liderazgo comprometido y organizado bajo el grupo de las Damas Salesianas, Inc.
- Hay un alto sentido de pertenencia con la comunidad.
- Existen dentro de la comunidad algunos solares vacantes.
- Los terrenos vacantes de la Escuela Albert Einstein proveen una excelente oportunidad para la inserción de viviendas.
- Hay acceso a transportación, comercio y servicios.

Condiciones limitantes

La condición limitante que enfrentan los residentes de Barrio Obrero San Ciprián es la poca



oportunidad para vivienda temporera mientras se desarrolle la manzana de San Ciprián.

Realojo

Según el Censo 2002, de enfrentar un proceso de realojo un 31.4% de los hogares prefiere quedarse en la comunidad y un 1.5% en cualquier comunidad del Distrito, para un total de 31.4% de los hogares.

Se estima que como resultado de la intervención básica requerida y otros proyectos a desarrollarse a corto plazo, 144 estructuras habitadas por 185 hogares deberán ser realojados. Siguiendo la política rectora de proveer oportunidades de realojo en el Distrito a las familias que así lo prefieran, esto implica que deben construirse un mínimo de 58 unidades de vivienda a corto plazo.

Para acomodar a las nuevas familias en formación y a otras personas que pudieran cambiar de opinión en términos de su preferencia de realojo, se construirá un mínimo de 35 unidades adicionales, para un total de 93 unidades de vivienda nueva. Ese número representa 50% de los impactados por realojo

en Barrio Obrero San Ciprián. Tomando en cuenta el alto porcentaje de inquilinos en la comunidad, se planifica construir 41 unidades para dueños residentes y 52 unidades para los inquilinos.

Vivienda de reemplazo

La estrategia de desarrollo físico espacial para Barrio Obrero San Ciprián propone la construcción de 147 unidades de vivienda a corto plazo. Esto incluyen 61 unidades en los terrenos asociados a las escuelas Albert Einstein y Haydée Rexach, así como el redesarrollo del sector San Ciprián. Se planifica para proveer viviendas en los pisos superiores de los edificios comerciales a construirse en la comunidad en los corredores principales. Es decir, habrá suficientes oportunidades de realojo para aquellos que quieran quedarse en el Distrito.

Financiación

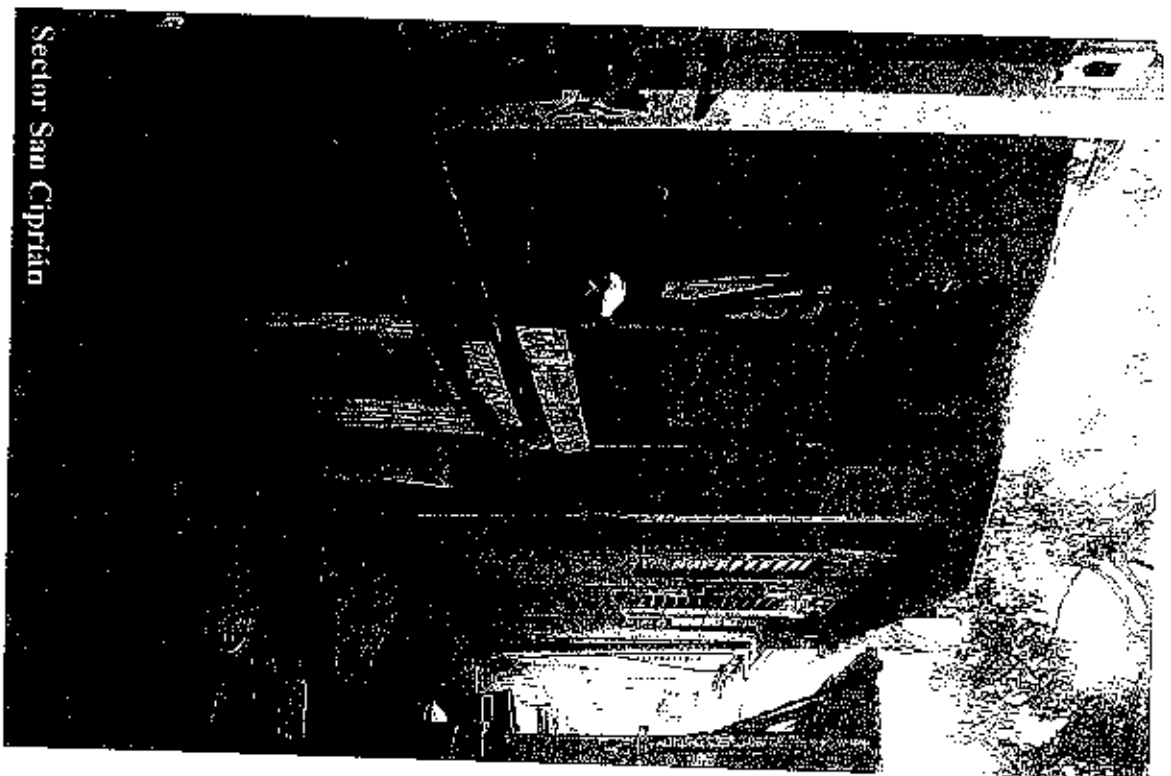
El costo total estimado para la construcción de 93 unidades de vivienda sería de \$9,300,000, basado en que el costo de construcción de una vivienda es de \$100,000. A manera de ejemplo, a continuación se

explica un esquema de financiación de la vivienda para Barrio Obrero Oeste.

Para los dueños e inquilinos se pueden construir 31 estructuras del tipo que hemos denominado "El Combo" (2 unidades, uno para el dueño, otro para el inquilino) para un total de 62 unidades a un costo de \$6,200,000, o \$200,000 por estructura.

Como mecanismo de financiación se presume que algunos de los dueños pueden asumir una hipoteca razonable de unos \$87,565 por estructura, pagando \$300 al mes, a una tasa de interés de 6% por 30 años, y a la vez recibiría \$225 mensuales del inquilino. Habrá un déficit. Los dueños que no puedan pagar \$300, según este ejemplo, tendrían que recibir un subsidio o donativo. Este ejemplo no incluye los fondos que recibe la familia por concepto de realojo, dinero que se tiene que utilizar hacia la compra de una vivienda de reemplazo.

Se propone obtener un estimado de \$1,000,000 en fondos del Programa 202 para financiar la



Sector San Ciprián

construcción de por lo menos 10 de las unidades propuestas para las personas de edad avanzada.

Se pueden usar fondos de créditos contributivos federales para financiar la construcción de 11 unidades de vivienda para inquilinos, a un costo de \$1,000,000. Bajo este programa, los inversionistas privados aportan el 70% del costo total, o \$770,000. Habrá que financiar el resto con fondos del sector del público o con fondos rotativos.

Se propone financiar otras 20 unidades para dueños residentes que accedan a una hipoteca asequible por un monto total de \$50,087 por unidad de vivienda. El dueño pagará \$300 al mes a una tasa de interés de 6% por 30 años. Los dueños que no puedan pagar \$300 tendrán que recibir un subsidio o donativo. Algunas fuentes de financiamiento incluyen los fondos por concepto de realojo y el programa La llave de Tu Hogar, combinado con programas federales como HOME. Habrá que identificar fondos adicionales tanto para financiar la construcción como para los dueños e inquilinos que necesitan subsidios, de los distintos

programas del sector público y privado.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

Los problemas identificados

- El grupo consultivo de Barrio Obrero San Ciprián opinó que la comunidad está unida pero entienden que no es segura y tampoco está bien organizada.
- Los problemas identificados por el grupo consultivo y la asamblea de comunidad son los siguientes:
 1. Las inundaciones por problemas con el alcantarillado pluvial y sanitario es por mucho el de mayor preocupación.
 2. La condición de los callejones entre la calle San Ciprián y la calle Cortijo, la cantidad de casas abandonadas y de basura acumulada en dicho sector.
 3. El trasiego y consumo de drogas y los problemas de seguridad por robos y crímenes.
 4. Problemas con negocios que no son

compatibles con los usos residenciales, tales como talleres de ebanistería, de hojalatería y pintura y actividades industriales.

5. En relación a la vivienda, señalaron problemas de titularidad, casas abandonadas y estructuras deterioradas.

- Para el año 2000, 12.1% de la población de Barrio Obrero San Ciprián tenía 65 años o más. De éstos el 62% tenía algún tipo de impedimento.

Potencialidades, recursos y oportunidades

- Barrio Obrero San Ciprián al igual que Barrio Obrero Oeste, participa de ser el centro cultural del Distrito con mayor proyección nacional. Tiene un gran poder de convocatoria en el país, sobre todo en el ambiente de la música popular, en el cual tiene "mística".
- La comunidad tiene un liderato comprometido y activo.
- Tiene una población económicamente activa que participa de la fuerza laboral, con destrezas mercadeables y experiencia de trabajo.

- Tiene una pujante actividad comercial en la porción que le corresponde de la avenida Borinquen y el potencial de desarrollar la porción de la avenida Rexach más cercana a la avenida Barbosa.

- Tiene un excelente servicio de transportación pública que se verá reforzado con su cercanía a la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano a través de la conexión de la avenida Rexach con la Ponce de León.

Estrategias de desarrollo

- Fortalecimiento organizativo e integración
 1. Consolidación de la organización comunitaria representativa de la comunidad
 2. Jóvenes: su organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad
 3. Comerciantes: organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad
- El servicio social a la comunidad como recurso

para crear unidad entre los miembros de la comunidad para aglutinar apoyo externo, para atraer fuentes de fondos, particularmente para el sector de envejecientes, e impedidos.

- Atención a problemas sociales:

1. Integración de los jóvenes al liderato comunitario.
2. Servicios y vivienda asistida para las personas de edad avanzada y las personas con impedimentos.
3. Talleres para el desarrollo del apego seguro y empatía; de resolución de conflictos, para evitar el maltrato en el hogar y aprender el correcto ejercicio de la paternidad, entre otros similares.

- Trabajo con los dueños de negocios en la comunidad para crear las condiciones que les faciliten cumplir con los controles ambientales o les permita su relocalización a espacios identificados en la sección de los aspectos físico espaciales de este Plan.





Vista del Barrio Obrero Marina desde la península de Caño Martín Peña

VI.3 BARRIO OBRERO MARINA

Acomodada en un gran meandro que forma el Caño Martín Peña y con aspecto de península, encontramos a Barrio Obrero Marina. Esta comunidad toma su nombre de los terrenos que tenía la Marina de Guerra de los Estados Unidos en el sector. La avenida Rexach, comunicaba mediante una línea férrea el campamento militar Las Casas. Esta comunidad no planificada tiene sus inicios en la inmigración masiva de trabajadores desplazados de la ruralia. Las improvisadas y precarias viviendas se fueron alineando a lo largo de las calles proyectadas hacia el sur, desde el Barrio Obrero original (Oeste).

Con una excelente ubicación, la comunidad está delimitada al norte por la avenida Rexach, al sur por el Caño, al este por la calle Núm.15 y al oeste por la avenida Ponce de León.

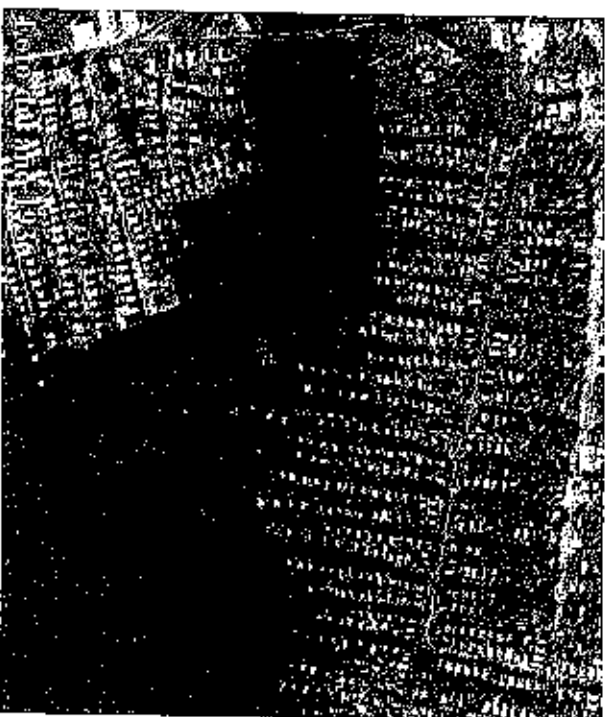
ESTRATEGIA FÍSICO-ESPACIAL

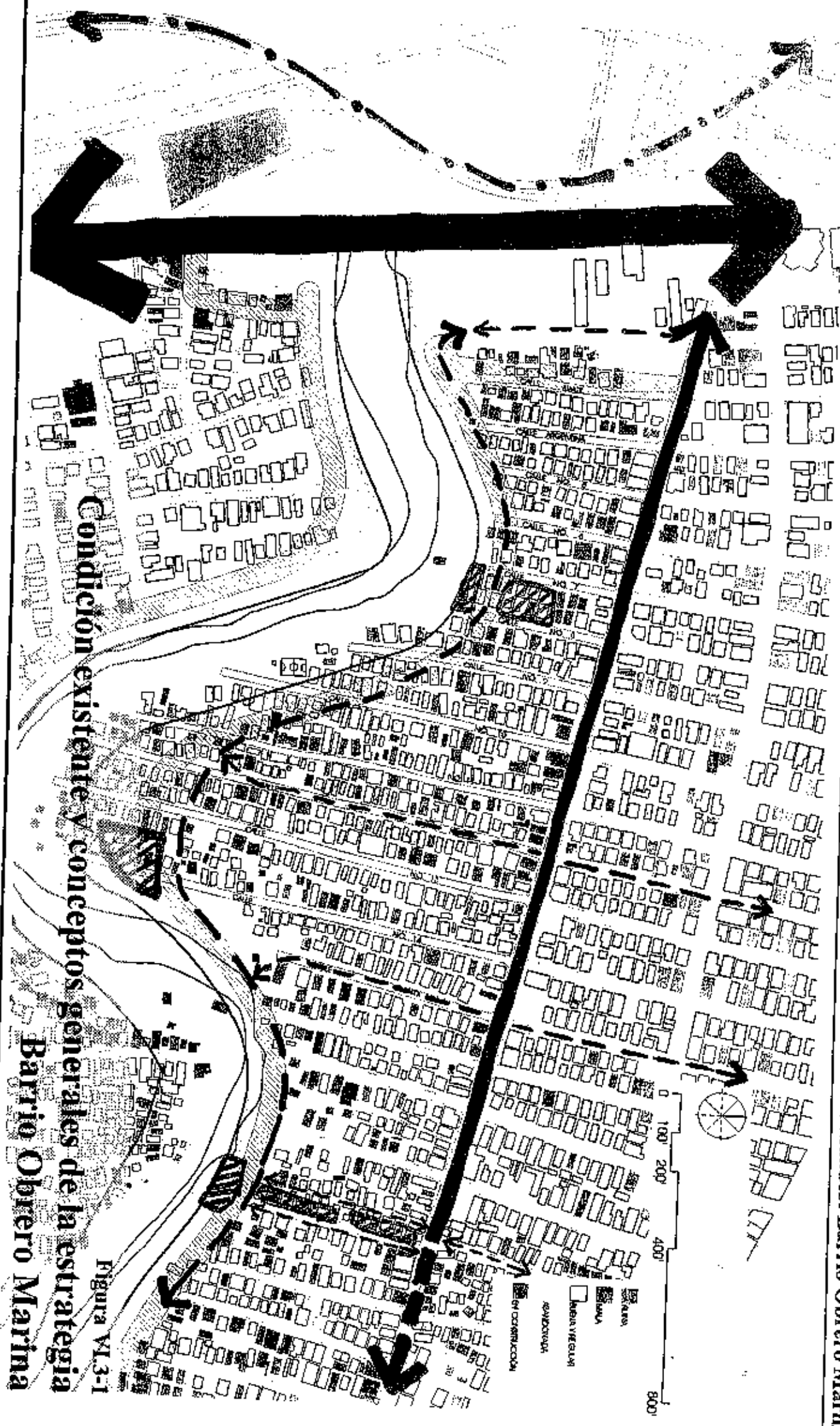
Barrio Obrero Marina se caracteriza por una textura densa, con estructuras ordenadas en hileras bastante definidas, y pocas estructuras al interior de las

manzanas. Su trama es extrovertida y consiste en calles estrechas que se prolongan desde Barrio Obrero Oeste hacia el sur culminando en el Caño y formando manzanas bastante largas. Más allá de la avenida Rexach, no hay permeabilidad ni circulación en dirección este-oeste, lo que la aísla de su entorno y dificulta el acceso a servicios básicos. No hay infraestructura de alcantarillado sanitario.

La comunidad carece de plazas. Hay dos canchas de baloncesto, una de las que está a orillas del Caño. Generalmente, las aceras son estrechas y continuas, carecen de arborización y se interrumpen con postes.

De las 663 estructuras inventariadas, sólo el 29% está en buen estado. Se encontraron 49 ruinas y 150 estructuras en mala condición. El 41% de las estructuras es de hormigón, y el 26% combina el hormigón con madera y zinc. Predominan las estructuras de una planta y los usos residenciales. La escuela Santiago Iglesias Pantín ubica en el extremo oeste, y no cuenta con accesos adecuados. Al norte y al sur de esta escuela hay dos parcelas vacantes.

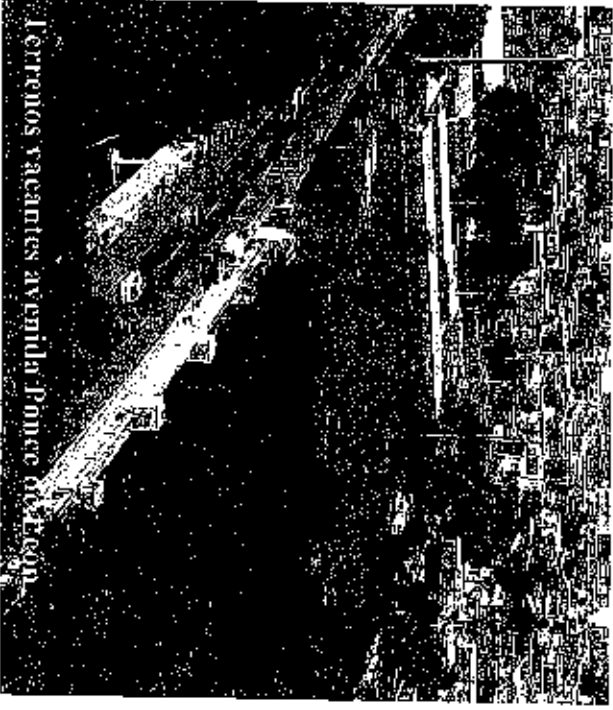




Condición existente y conceptos generales de la estrategia
Barrio Obrero Marina
Figura VI.3-1



Evolución de la comunidad hacia el Centro



Terrenos vacantes avenida Ponce de León

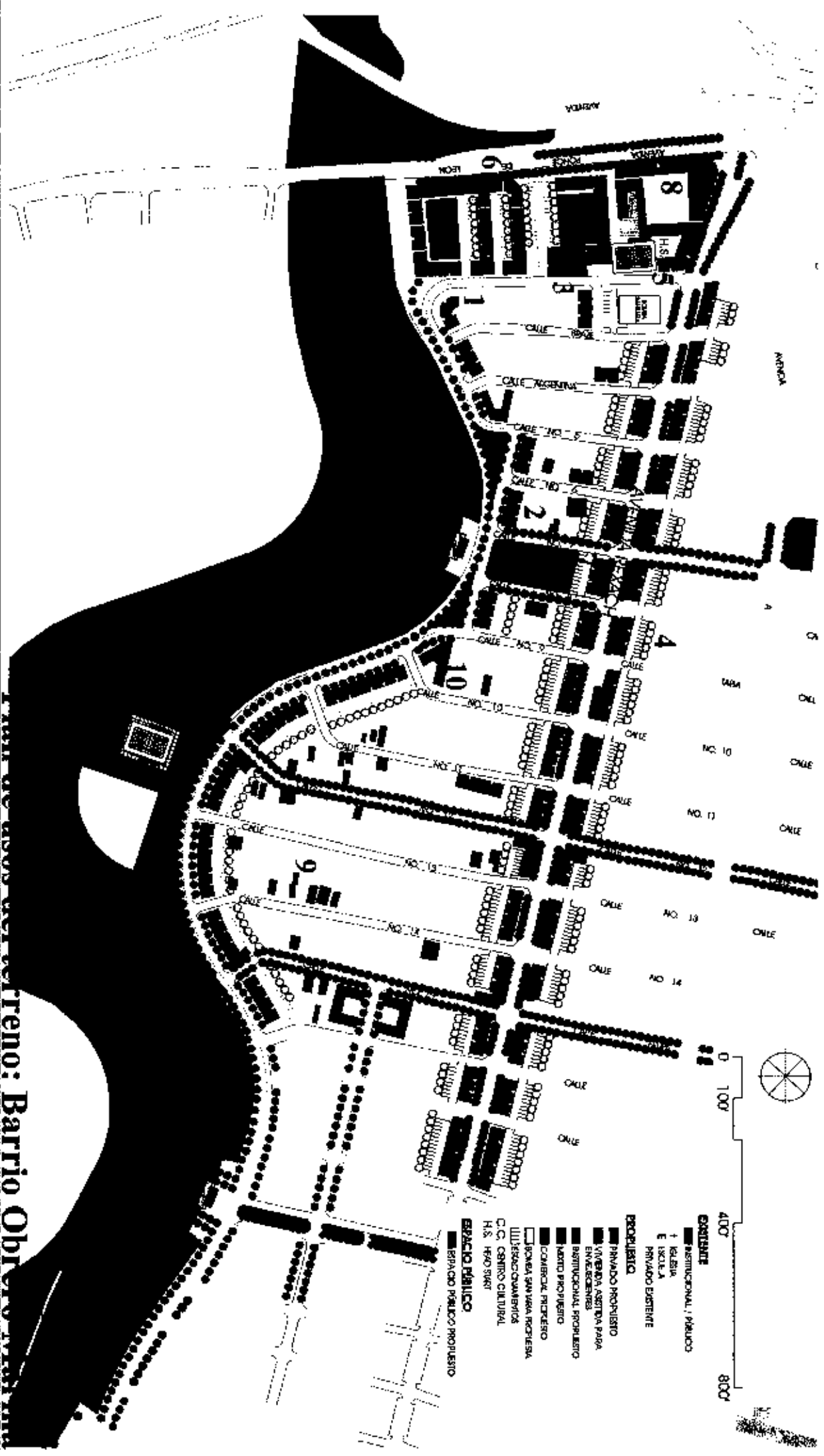
Las estrategias propuestas para Barrio Obrero Marina están dirigidas a establecer un borde claro entre la comunidad y el Caño, y entre el tipo de desarrollo característico de la avenida Ponce de León y la comunidad. Se provee circulación vial en la parte sur de las manzanas, lo que resulta en mayor permeabilidad este-oeste y comunicación entre manzanas y con la comunidad Buena Vista Sature.

Se proveen una plaza y una plaza de agua en un lugar accesible de la comunidad que sirva como lugar de encuentro y establezca un núcleo para reforzar la identidad del sector. Además, se propone un área recreativa al sur, junto a un puente-parque peatonal que cruza sobre el Caño hacia la comunidad Las Monjas. Las intervenciones en el espacio público refuerzan la red peatonal y los accesos al sistema de transporte colectivo.

Las propuestas en Barrio Obrero Marina incluyen aprovechar las oportunidades existentes para insertar viviendas. Para implantar las mejoras, se requiere atender los problemas de infraestructura.

Tabla VI.3-1: Barrio Obrero Marina:
Intervenciones básicas requeridas

1	Paseo del Caño Norte y extensión de la calle San Antonio al sur.
2	Insertión de plaza y plaza de agua entre las calles Núm. 7 y Núm. 8.
3	Reorganización y mejoras, incluyendo nuevas estructuras, a la escuela Santiago Iglesias Pantín.
4	Mejoras a la avenida Rexach e inserción de nuevas estructuras de uso mixto y rehabilitación o redesarrollo de las existentes;
5	Mejoras al Centro <i>Head Start</i>
6	Desarrollo de terrenos vacantes en la avenida Ponce de León para uso mixto
7	Centro comunal al norte de la plaza, entre las calles Núm. 7 y Núm. 8.
8	Centro de desarrollo de empresas en la intersección de la avenida Rexach y Ponce de León.
9	Insertión de vivienda en solares vacantes u ocupado por ruinas y estructuras en mal estado
10	Vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada



Red vial

Las intervenciones de mayor envergadura propuestas ocurren principalmente en los bordes de la comunidad. La apertura de la avenida Rexach hasta la avenida Fernández Juncos, para dar acceso directo a la estación Sagrado Corazón del Tren Urbano, se complementa con mejoras a las aceras, soterrado de líneas eléctricas y de comunicaciones, arborización, mobiliario urbano y estacionamiento paralelo en esa vía. Hacia el este, se propone el ensanche de la sección de calle de la avenida Rexach, para proveer uniformidad. Estas mejoras contribuyen a hacer viable un sistema de transporte colectivo de escala local que provea acceso eficiente al sistema de escala regional.

La inserción del Paseo del Caño o vía periferal delimita claramente los bordes del espacio construido con respecto a la franja de conservación y el Caño, permitiendo acceso a todos a este cuerpo de agua para su disfrute. Mejora significativamente el flujo vehicular al interior de la comunidad, lo que permite acceso a los servicios públicos de recogido de basura y atención de emergencias. Provee una conexión este-

oeste para fomentar una mayor integración al interior de la comunidad y con comunidades vecinas. Esta calle incluye un paseo de bicicletas, aceras generosas, arborización y mobiliario urbano.

El Paseo del Caño no conecta con la avenida Ponce de León, de manera que mantenga una escala armónica con el contexto. Al extender la calle San Antonio hacia el sur, se provee un borde claro entre la tipología de edificación que debe responder a la avenida Ponce de León, y la comunidad. La red vial propuesta articula la intersección de las calles existentes con el Paseo del Caño.

Se inserta una calle entre las calles Brasil y Argentina con el objeto de delimitar la manzana que albergará las estaciones de bomba del sistema de alcantarillado sanitario, de la zona residencial.

Parcelación

Los cambios propuestos a la parcelación actual proveen oportunidades para el desarrollo de proyectos. Éstos ocurren principalmente a lo largo de la avenida Rexach, donde se propone la inserción de estructuras de uso mixto. Se crean tres nuevas parcelas entre la

avenida Ponce de León y la nueva calle San Antonio para permitir el desarrollo de los lotes al norte y al sur de la escuela Santiago Iglesias Pantín. Esta intervención ayuda a definir los bordes de la comunidad.

Se definen además las parcelas para ubicar las estaciones de bombas (parcela 5) y para el desarrollo de vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada (parcelas 6 y 7).

Paisaje Urbano

Mediante la siembra sistematizada de árboles, se refuerza la red peatonal que conecta las plazas y áreas recreativas de Barrio Obrero Marina con las propuestas al norte y se refuerzan corredores de acceso al sistema de transporte colectivo. Se inserta una plaza entre las calles Núm. 7 y Núm. 8 y un área recreativa al sur de las calles Núm. 13 y Núm. 14.

La más importante intervención sobre el paisaje urbano, es sin embargo el desarrollo del Paseo del Caño, que promueve la integración de la comunidad al paisaje natural.

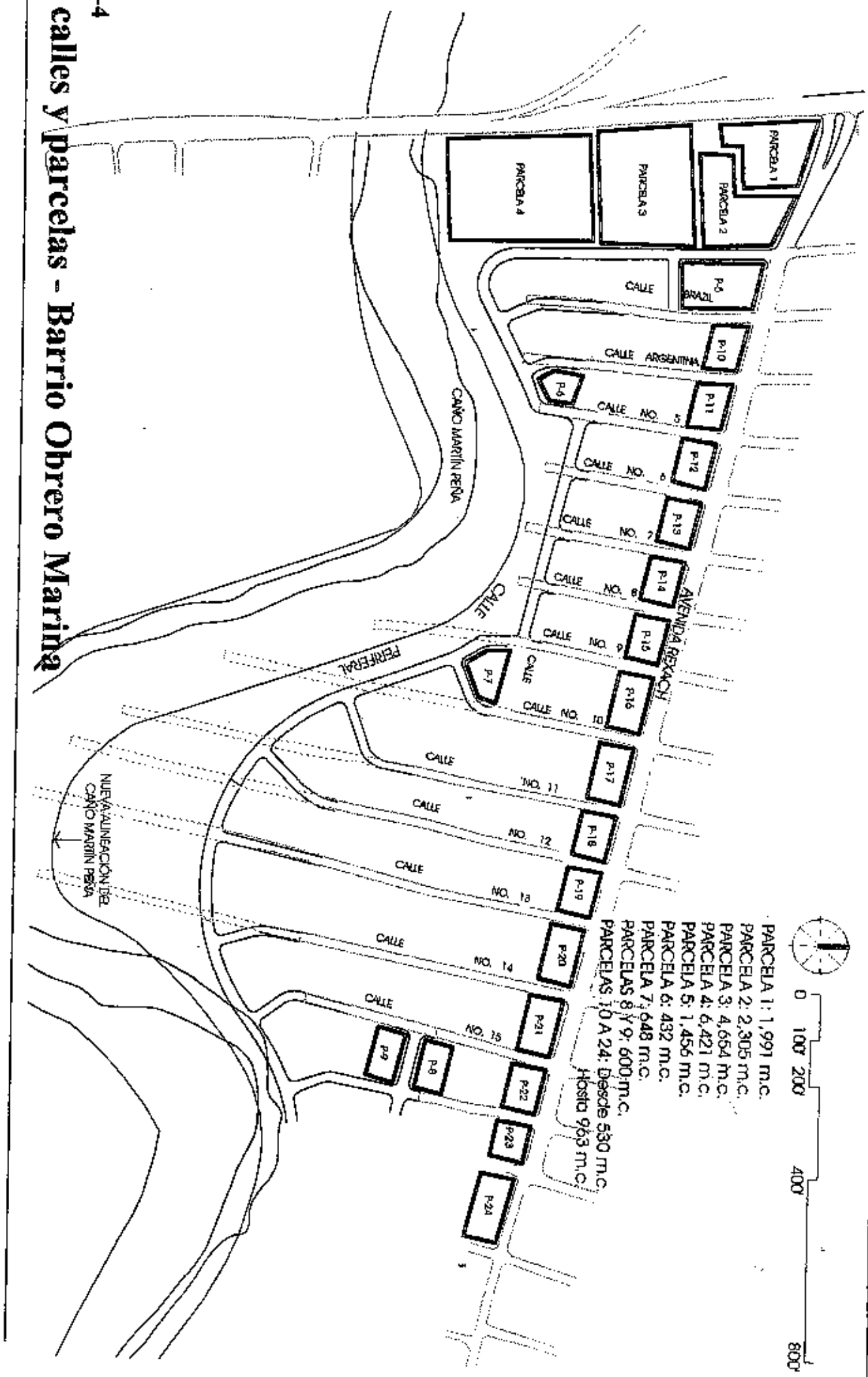
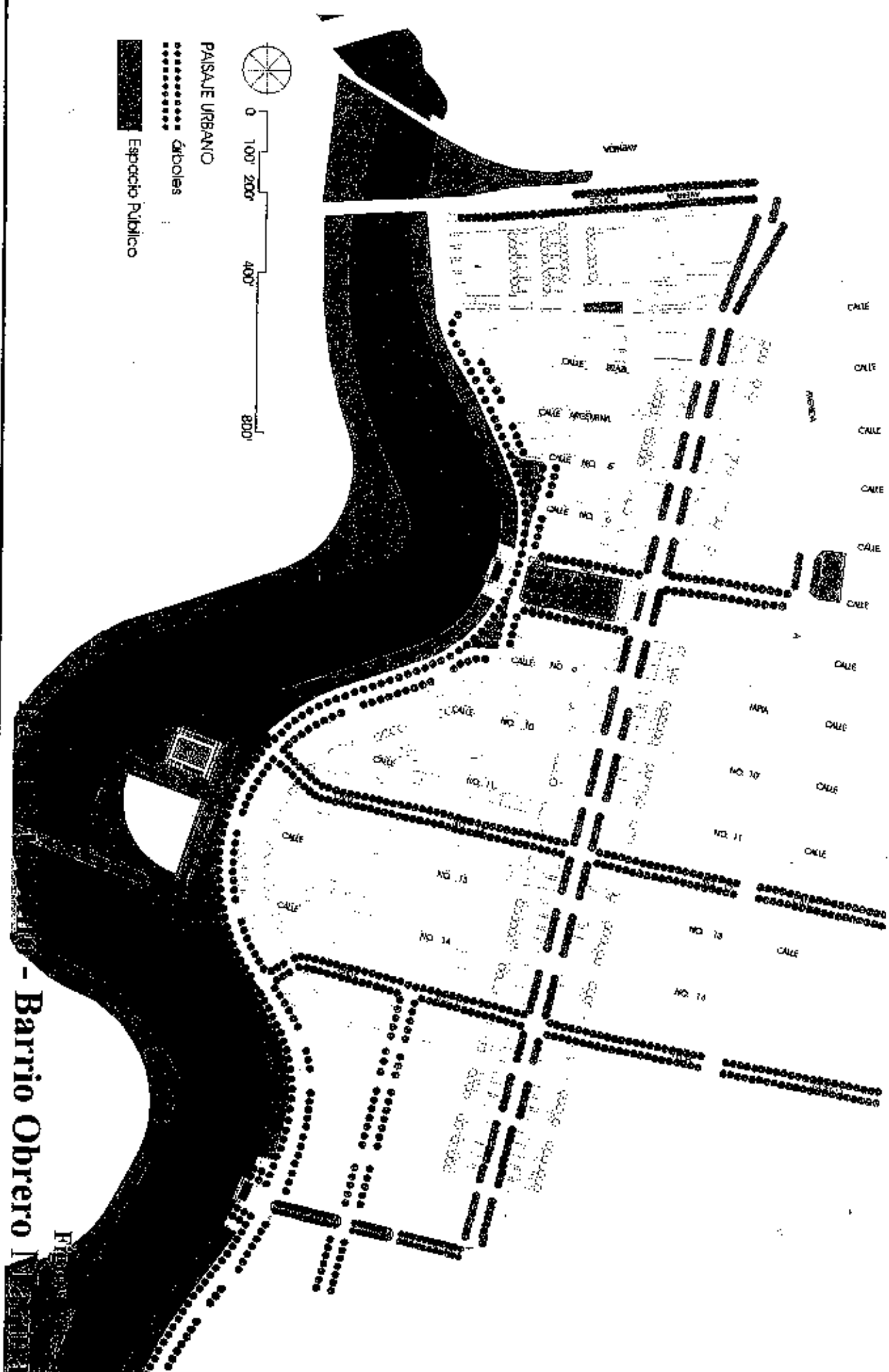


Figura VI.3-4
Plan de calles y parcelas - Barrio Obrero Marina



Barrio Obrero Marina

Intervención a corto plazo

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

- *Paseo del Caño* al norte de la franja de conservación asociada a este cuerpo de agua, con calle en dos direcciones, aceras, ciclovía, arborización, mobiliario urbano.
- *Extensión de la calle San Antonio* hasta el Paseo del Caño.
- *Mejoras a la avenida Rexach* mediante ensanche de aceras, área de siembra, mobiliario urbano, iluminación, soterrado de líneas eléctricas y de comunicaciones, y estacionamiento paralelo. Esto incluye el soterrado de la línea de 115KV, necesario para hacer viable el redesarrollo en el área. Se propone la inserción de estructuras de uso mixto (comercial en la primera planta y residencial en las

plantas superiores) en los lotes vacantes y en reemplazo de estructuras en estado ruinoso. Los nuevos edificios deben tener estacionamiento de acceso común en la parte posterior.

- *Inserción de nueva vivienda* en lotes vacantes y en sustitución de estructuras en mala condición y en estado ruinoso, a identificarse en el momento de la intervención. Cuando haya solares contiguos con estas características, se construirán casas en hilera. Cuando sea viable, se rehabilitarán estructuras en mala condición.

- *Reorganización y mejoras a la escuela Santiago Iglesias Pantín y el Head Start*, mediante la inserción de estructuras y estacionamiento al sur, y demarcación clara de su acceso desde la comunidad.

- Arborización y mejora de las calles norte-sur que conectan directamente con la Plaza Barceló y con la plaza de agua propuesta.

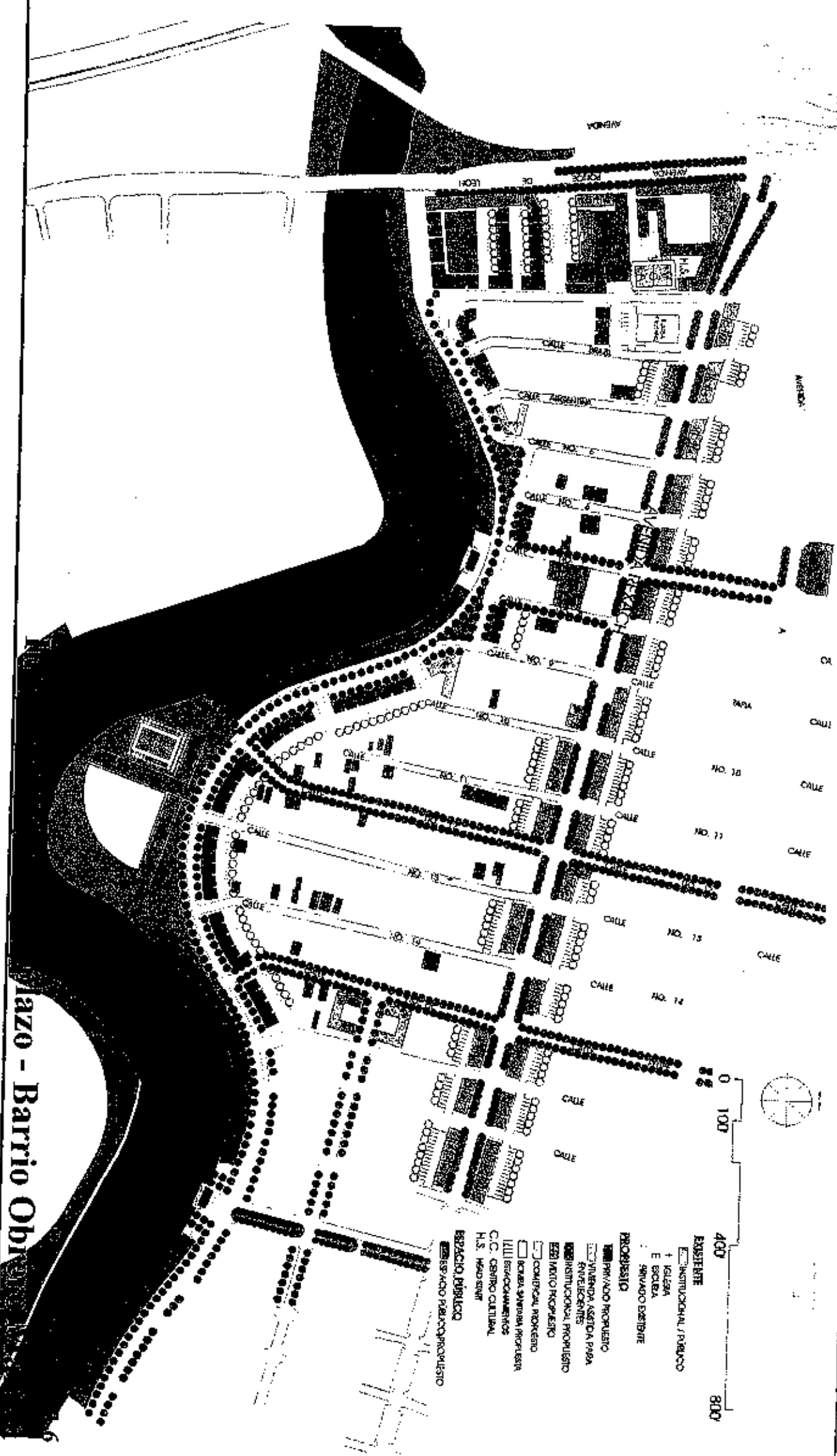
- *Desarrollo de vivienda con servicios de apoyo* para personas de edad avanzada, entre las calles

Argentina y Núm. 5, y entre las calles Núm. 9 y Núm. 10.

- *Desarrollo de los terrenos de la avenida Ponce de León* al norte y al sur de la escuela Santiago Iglesias Pantín, con usos mixtos.



Ejemplo de calle entranquando en el Caño

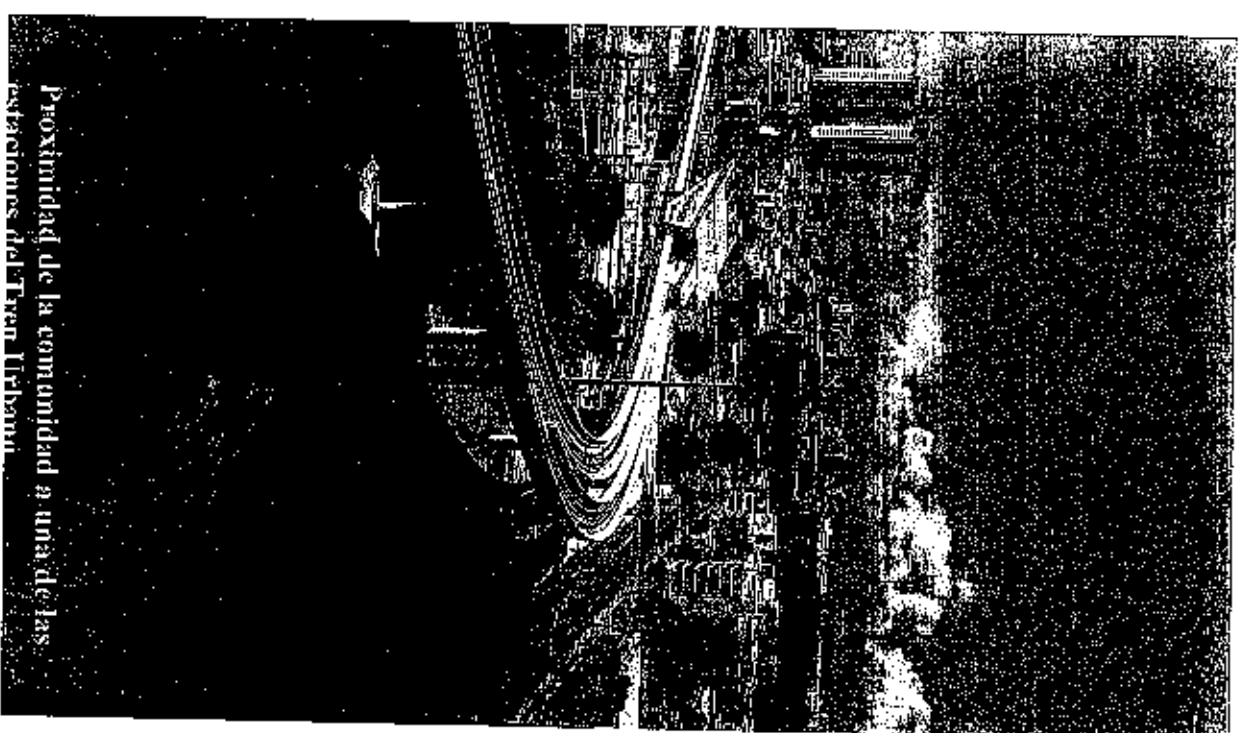


Plazo - Barrio Obrero Marina

Intervención a mediano plazo

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

- *Insertión de plaza de agua* en el borde del canal del Caño, entre las calles Núm. 7 y Núm. 8.
 - *Insertión de área recreativa* con cancha de baloncesto y parque de pelota al sur de la calle, Núm. 13.
 - *Continuar el desarrollo de estructuras de uso mixto (residencial y comercial) a lo largo de la avenida Rexach.* Este tipo de desarrollo puede llevarse a cabo tanto por la sustitución de estructuras en mala condición como por la rehabilitación de estructuras existentes o la construcción de segundas y terceras plantas.
- Insertión de plaza al sur del centro comunal, entre las calles Núm. 7 y Núm. 8.



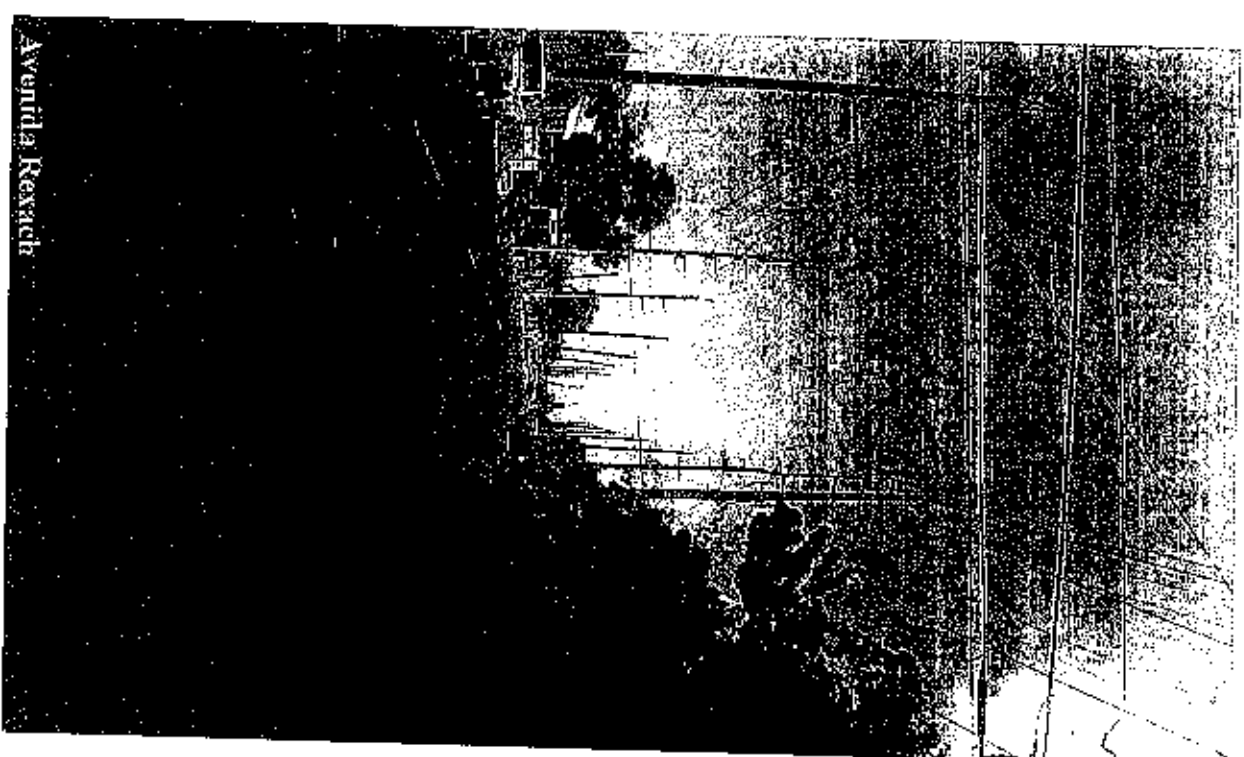
Proximidad de la comunidad a una de las estaciones del Tren Urbano.

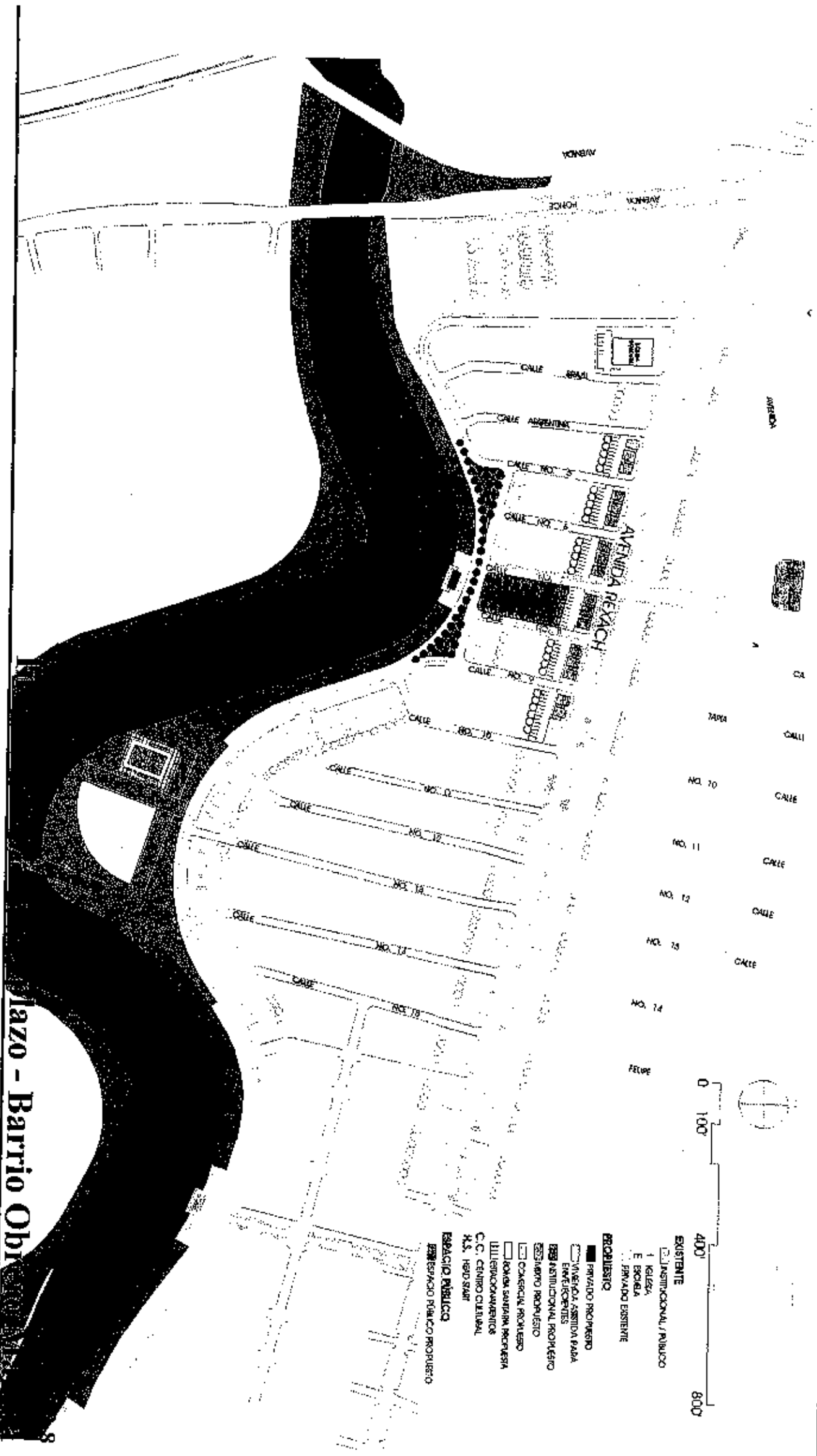
Intervención a largo plazo

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

Concretamente, se recomienda:

- *Continuar el desarrollo de estructuras de uso mixto (residencial y comercial) a lo largo de la avenida Rexach.* Este tipo de desarrollo puede llevarse a cabo tanto por la sustitución de estructuras en mala condición como por la rehabilitación de estructuras existentes o la construcción de segundas y terceras plantas.





ESTRATEGIA DE VIVIENDA

Según el Censo Federal 2000, Barrio Obrero Marina cuenta con una población de 1,622 personas, con un promedio de 2.65 personas por hogar. Existen en la comunidad unas 610 unidades de vivienda ocupadas y otras 94 unidades vacantes. De las unidades de vivienda ocupadas, un 56.9% están ocupadas por dueños y un 43.1% están ocupadas por inquilinos.

El 13.8% de las personas tienen 65 años o más. Casi uno de cada tres hogares (30.2%) está compuesto por personas que viven solas, y de los hogares con una población de 65 años o más, 25.9 % viven solas.

Un 54.5% de los hogares tiene ingresos menores de \$10,000 al año. Además, un 60.4% de los hogares se encuentra bajo el nivel de pobreza. Según el Censo 2002, los inquilinos actualmente están pagando un alquiler promedio de \$289 por mes, y los residentes dueños que hacen pagos hacia la vivienda pagan un promedio de \$465 por mes.

Debido al proceso de ocupación del territorio, hay falta de titularidad sobre el terreno.

Oportunidades y recursos

- La comunidad Barrio Obrero Marina cuenta con un líderato comprometido y organizado bajo Residentes Unido de Barrio Obrero Marina, Inc.
- La comunidad se encuentra cerca de la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano, y otros servicios y comercio, y se beneficiará de los desarrollos propuestos para el área, incluyendo los solares adyacentes a norte del Puente Martín Peña.
- El proyecto de mejoras y ensanche de la avenida Rexach crea nuevas oportunidades para la inserción de vivienda.
- El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña presenta una oportunidad para resolver los problemas vinculados a la tenencia de la tierra.

- El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña presenta una oportunidad para resolver los problemas vinculados a la tenencia de la tierra.

Condiciones limitantes

Las principales condiciones limitantes en Barrio Obrero Marina son la falta de terrenos disponibles para redesarrollar, la falta de infraestructura de alcantarillado sanitario y los problemas con el resto de las instalaciones de infraestructura, la escasez de solares

vacantes y la pobre condición del suelo, que hace difícil, y costoso el desarrollo de proyectos de vivienda.

Realojo

Según el Censo 2002, de enfrentar un proceso de realojo un 9.9% de los hogares prefieren quedarse en la comunidad y un 41.15% en cualquier comunidad del Distrito, para un total de 53.3% de los hogares

Se estima que como resultado de la intervención básica requerida y otros proyectos a desarrollarse a corto plazo, se afectarán 301 estructuras ocupadas por 387 hogares que deben ser realojados. Siguiendo la política rectora de proveer oportunidades de realojo en el Distrito a las familias que así lo prefieran, así como para las familias en formación. Esto implica que deben construirse un mínimo de 194 unidades de vivienda a corto plazo. De éstas, 110 unidades son para dueños residentes y 84 para inquilinos.

Vivienda de reemplazo

La estrategia de desarrollo físico espacial para Barrio Obrero Marina propone la construcción de 201 unidades de vivienda a corto plazo, 84 unidades a mediano plazo y 30 unidades a largo plazo, para un

total de 315 unidades de vivienda. Se planifica para proveer viviendas en los pisos superiores de los edificios de uso mixto a construirse a lo largo de la avenida Rexach. Los fondos generados por la venta de locales comerciales pueden usarse para financiar la vivienda en los pisos superiores.

Además, se propone incluir unidades de vivienda asequible a la población del Distrito en la zona de la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano, donde se han identificado alrededor de seis cuerdas de terreno para uso mixto. Estos desarrollos deben ser para una población de ingresos mixtos, con vivienda de interés social. Específicamente, Tren Urbano proyecta el desarrollo de entre 400 y 450 unidades de vivienda en la parcela B, y en la parcela que ubica al lado de Hogar Crea. Al menos 10% de estas unidades deben destinarse a familias con recursos limitados.

Financiación

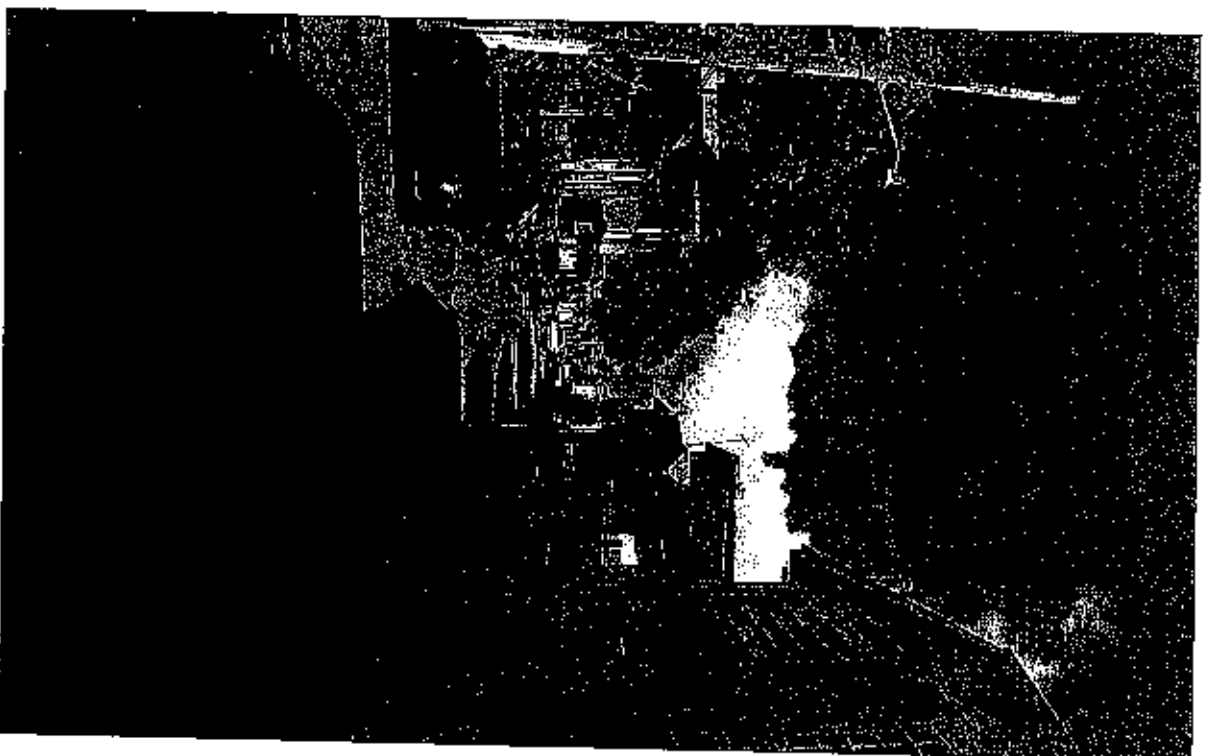
El costo total estimado para la construcción de 194 unidades de vivienda sería de \$19,400,000, basado en que el costo de construcción de una vivienda es de \$100,000. A manera de ejemplo, a continuación se

explican cuatro programas de financiación de la vivienda para Barrio Obrero Marina.

Para los dueños e inquilinos se pueden construir 40 estructuras del tipo que hemos denominado "El Combo" (2 unidades, uno para el dueño, otro para el inquilino) para un total de 80 unidades a un costo de \$8,000,000, o \$200,000 por estructura. Como mecanismo de financiación se presume que algunos de los dueños pueden asumir una hipoteca razonable de unos \$87,565 por estructura, pagando \$300 al mes, a una tasa de interés de 6% por 30 años, y a la vez recibiría \$225 mensuales del inquilino. Habrá un déficit. Los dueños que no puedan pagar \$300, según este ejemplo, tendrían que recibir un subsidio o donativo, bajo programas como La Llave para tu Hogar. Este ejemplo no incluye los fondos que recibe la familia por concepto de realojo, dinero que se tiene que utilizar hacia la compra de una vivienda de reemplazo.

Para las personas de edad avanzada se propone construir 42 unidades de vivienda con servicios de apoyo, a un costo estimado de \$4,200,000. En este

caso, se propone utilizar el Programa Federal 202 que provee el 100% de los costos de construcción. Para los dueños-residentes se construirán 42 unidades de vivienda en hileras o tipo *walk-up*, a un costo de \$4,200,000. Como mecanismo de financiación se presume que algunos de los dueños pueden asumir una hipoteca razonable de unos \$50,087 por unidad de vivienda, pagando \$300 al mes, a una tasa de interés de 6% por 30 años. Los dueños que no puedan pagar \$300, según este ejemplo, tendrían que recibir un subsidio o donativo. Las familias que reciban dinero por concepto de realojo deben utilizarlo para financiar la vivienda de reemplazo. Para los inquilinos se propone construir 30 unidades de vivienda en solares dispersos utilizando el Programa Federal de Créditos Contributivos (LIHTC). Del costo total de \$3,000,000 los inversionistas privados invertirán el 70% o \$2,100,000. Habrá que obtener fondos adicionales, potencialmente del programa HOME o CDRG, o del fondo rotativo.



ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

El Censo 2000 reflejó una pérdida poblacional de 4.4%, en relación a los niveles del año 1990, para Barrio Obrero Marina. El 73.6% de sus residentes se identificaron como puertorriqueños y un 20.6% señalaron ser originarios de la República Dominicana, muy similar a la proporción del Distrito. En promedio, los residentes llevan 28 años viviendo en la comunidad y 18 años habilitando la misma casa, indicadores de una gran estabilidad comunitaria.

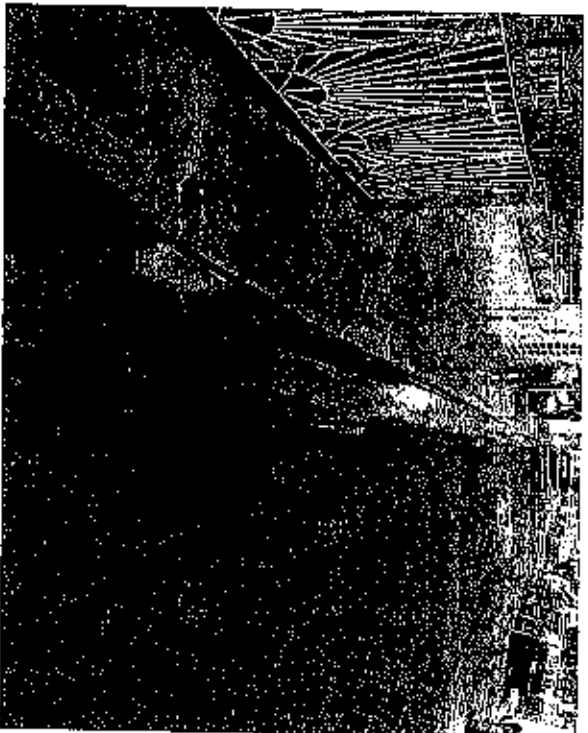
El 69.5% de los hogares en esta comunidad tiene un ingreso mensual de \$833 o menos. El 55.9% de los residentes no tiene cuarto año de escuela superior. Sin embargo, el 53.6% de la población de 16 años o más participó activamente de la fuerza laboral. Las ocupaciones más comunes son los oficios, tales como mantenimiento, servicios domésticos y servicios secretariales.

Barrio Obrero Marina tiene el 7% del total de negocios del Distrito, la mayor parte de los cuales se ubican en la avenida Rexach y en el 52% de los cuales

el dueño era residente del Distrito. Los negocios de expendio de bebidas alcohólicas y de ventas de comestibles y comida constituyeron la mayoría de los tipos de negocios en esta comunidad. Los negocios dedicados a mecánica, venta y reparación de gomas, hojalatería y pintura y electromecánica constituyen un sector importante de actividad comercial de esta comunidad.

Los problemas identificados

- El grupo consultivo de Barrio Obrero Marina opinó principios de 2003 que la comunidad está unida pero entienden que no es segura y necesita organizarse mejor.
- Los problemas identificados por el grupo consultivo y la asamblea de comunidad son los siguientes:
 1. Las inundaciones por problemas con el alcantarillado pluvial y sanitario.
 2. El trasiego y consumo de drogas y los problemas de seguridad por robos y crímenes.



Pobres condiciones del alcantarillado pluvial genera problemas de inundaciones en Barrio Obrero Marina. Foto 2002

3. Falta de actividades recreativas y culturales y falta de áreas recreativas particularmente para niños.
 4. En relación a la vivienda, señalaron problemas de titularidad, casas abandonadas y estructuras deterioradas.
- Para el año 2000, 13.8% de la población de Barrio Obrero Marina tenía 65 años o más.

- De acuerdo al Censo 2000, Barrio Obrero Marina tiene la proporción mayor de personas con ingresos sobre los \$50,000 y también manifiesta el incremento mayor de población en este nivel de ingresos en todo el Distrito entre 1990 y el 2000. Esta es una posible señal de gentrificación. Este proceso puede dispararse con la revitalización del sector circundante a la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano y la rehabilitación del Caño.
 - Se estima que un 43% de los hogares serán afectados por el dragado, la obra de infraestructura, la reorganización de manzanas y otros proyectos relacionados a la implantación de este Plan.
- Potencialidades, recursos y oportunidades
- Barrio Obrero Marina conforma junto a las comunidades vecinas el centro cultural del Distrito con mayor proyección nacional. Tiene un gran poder de convocatoria en el país, sobre todo en el ambiente de la música popular, en el cual tiene "mística".

- La comunidad tiene una organización comunitaria, Residentes Unidos de Barrio Obrero Marina, Inc. es la organización que la representa en el G-8.
 - Hay un fuerte sentido de identificación comunitaria y fuertes lazos de solidaridad entre vecinos.
 - Tiene una población económicamente activa que participa de la fuerza laboral, tiene destrezas mercadeables y experiencia de trabajo. La mayoría de los dueños de sus negocios residen en el Distrito.
 - Tiene un excelente servicio de transportación pública que se verá reforzado con su cercanía a la estación Sagrado Corazón del Tren Urbano.
 - Su sector comercial puede verse favorecido por su proximidad a la Estación Sagrado Corazón y la conexión nueva de la avenida Rexach con la Ponce de León.
- Estrategias de desarrollo**
- Fortalecimiento organizativo e integración
 - 1. Consolidación de la organización comunitaria representativa de la comunidad

2. Jóvenes: su organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad
 3. Comerciantes: organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad
- Estructuración de servicios de apoyo a los residentes afectados por el realojo.
 - Atención a problemas sociales:
 1. Integración de los jóvenes
 2. Servicios y vivienda asistida para las personas de edad avanzada y las personas con impedimentos.
 3. Talleres para el desarrollo del apego seguro y empatía; de resolución de conflictos, para evitar el maltrato en el hogar y aprender el correcto ejercicio de la paternidad, entre otros similares.
 - Trabajo con los dueños de negocios en la comunidad para crear las condiciones que les faciliten cumplir con los controles ambientales, o les permita su relocalización a espacios
- identificados en la sección de los aspectos físico espaciales de este Plan.
- Programas con las escuelas para incrementar la escolaridad entre la fuerza laboral, la capacitación en destrezas mercadeables y el fomento del auto-empleo y el establecimiento de empresas.
 - Junto a Las Morjas, desarrollar el Centro Interpretativo del Caño Martín Peña.
 - Creación de empresas de residentes de mantenimiento para dar servicio al Tren Urbano, a los edificios de oficina en su entorno y a la Universidad Sagrado Corazón.
 - Creación de empresas de residentes dirigidas a proveer servicios de transportación pública, mudanzas y servicios de mecánica a los que proveen estos servicios en el Distrito.
 - Proteger la comunidad de los procesos de gentrificación que pueden estar próximos a desarrollarse en esta comunidad:
 1. Asociación de dueños de propiedades que, entre otras cosas, fomenten la inscripción en el Registro de la Propiedad de servidumbres que protejan los usos residenciales de las propiedades en la comunidad.
 2. Participación en el del Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña, para hacer viable la tenencia colectiva de la tierra; adquirir los solares vacantes y estructuras en mala condición o estado ruinoso, facilitando su desarrollo; y establecer programas que viabilicen la compra de propiedades a las personas de edad avanzada y personas que interesen vender. Se pueden incorporar estrategias como la de las hipotecas reversibles y otras dirigidas a compensar a los residentes por el aumento en el valor de sus propiedades que dejen de percibir por retener las mismas en usos residenciales comunitarios.

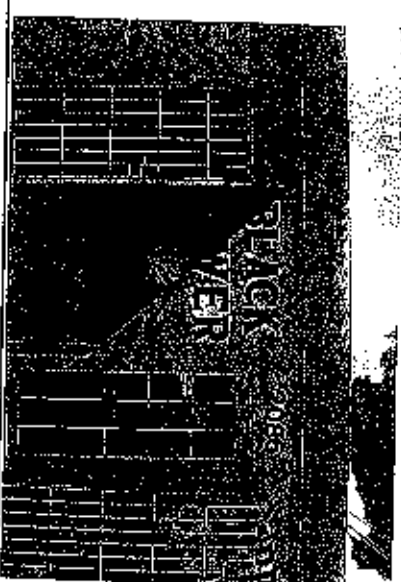




Foto de año 2002

Buena Vista Santurce



Calle Principal



Foto aérea del año 1936

VI.4 BUENA VISTA SANTURCE

Buena Vista Santurce se desarrolló mediante asentamientos espontáneos, por los cientos de familias que emigraron del campo hacia la ciudad en busca de mejores condiciones de vida y ocuparon terrenos cenagosos y manglares. Por tanto, exhibe pobre condiciones en su infraestructura, incluyendo la falta de alcantarillado sanitario.

La comunidad está delimitada al norte por la avenida Rexach, al sur por el Caño Martín Peña, al este por la calle Núm. 16 y al oeste por la avenida Barbosa.

ESTRATEGIA FÍSICO-ESPACIAL

Buena Vista Santurce presenta una textura urbana densa, con dos modalidades. En el oeste, las estructuras se organizan en hileras para definir bloques. Hacia el sur y al este, las estructuras son más dispersas y desordenadas. Muchas manzanas tienen estructuras en su interior. Las estructuras de mayor tamaño ocurren hacia las avenidas, habiendo algunas de edificación aislada en la Barbosa. La trama carece

de continuidad. Hay calles que mueren en el Caño que no se conectan entre sí. La calle Principal es un corredor este-oeste, con estructuras a ambos lados que no permiten la visual hacia el Caño. Existen numerosos callejones y calles sin salida, y que dificulta el acceso a servicios. El análisis de masas urbanas destaca una diagonal. No hay permeabilidad hacia el este y el oeste. Toda la comunidad está en zona inundable.

La comunidad carece de plazas. Hay dos canchas de baloncesto, una de las que está a orillas del Caño. Generalmente no hay aceras, y cuando las hay, son estrechas y discontinuas, carecen de arborización y se interrumpen con postes.

De las 1,099 estructuras inventariadas, sólo el 26% está en buen estado. Se encontraron 58 ruinas y 252 estructuras en mala condición. El 31% de las estructuras es de hormigón, y otro 26% combina el hormigón con madera y zinc. Predominan las estructuras de una planta y los usos residenciales. La escuela Jaime Rosario Baéz está ubicada en un lugar céntrico.

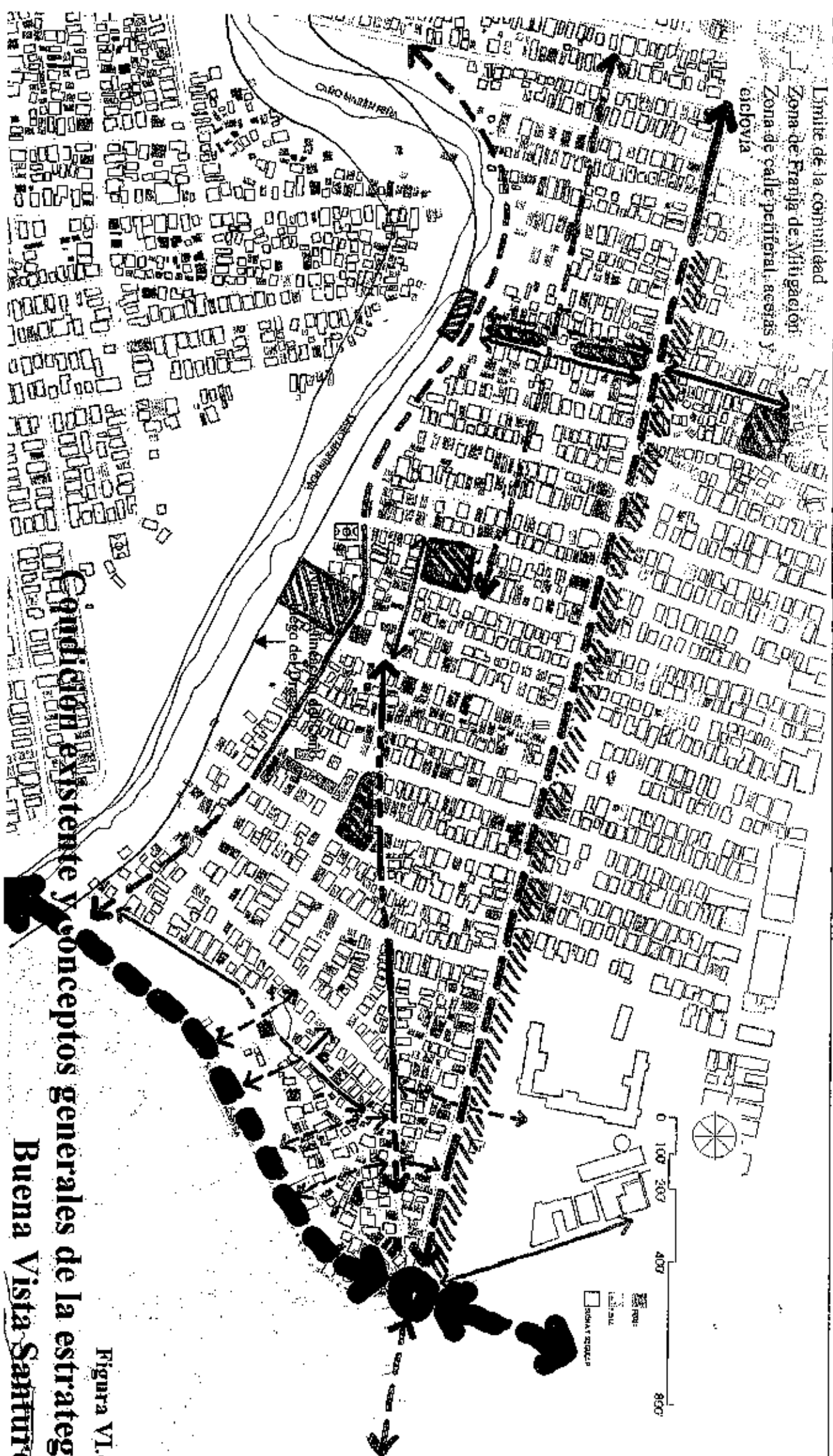
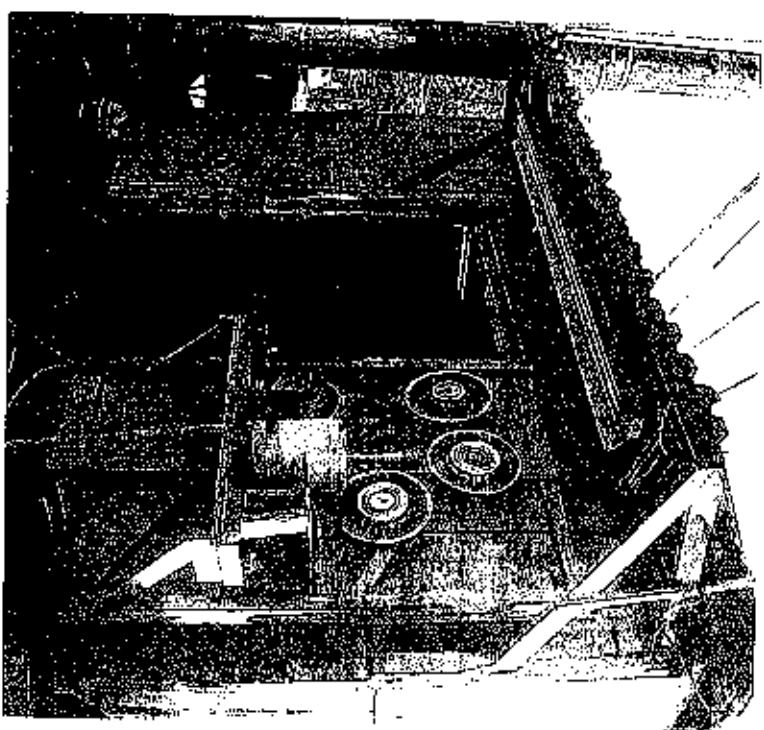


Figura VI.4-1
Estrategia de desarrollo y conceptos generales de la estrategia
Buena Vista Santurce



Las estrategias generales para Buena Vista

Santurce incluyen crear una vía de importancia local que ayude a ordenar el espacio y mejorar la circulación, proveer mayor permeabilidad hacia Barrio Obrero Marina y la avenida Borinquen, proveer plazas y áreas recreativas, mejorar el acceso a los sistemas de transporte colectivo, identificar oportunidades para el desarrollo de vivienda, reordenar las manzanas que exhiben número significativo de estructuras en su interior y establecer una red peatonal clara. Además, se propone crear un frente hacia el Caño Martín Peña, para el disfrute de todos. Se resuelve además la intersección entre las calles Rexach y Barbosa mediante una rotonda. Esta estrategia requiere el dragado del Caño y mejoras a la infraestructura.

Tabla VI.4.1: Buena Vista Santurce:
Intervenciones básicas requeridas

1	Paseo del Caño Norte
2	Mejoras a la avenida Rexach: - Soterrado de línea eléctrica de 115Kv - Soterrado de infraestructura de comunicaciones y eléctrica - Ensanche y arborización de aceras - Estacionamiento paralelo a ambos lados
3	Insertión de nuevas estructuras de uso mixto y rehabilitación o desarrollo de las existentes, a lo largo de la avenida Rexach.
4	Insertión de plaza al norte de la escuela, entre las calles Buenos Aires y Núm. 4
5	Reorganización de la escuela Jaime Rosario Baéz
6	Centro comunal en la calle Núm. 4
7	Vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada
8	Insertión de vivienda en solares vacantes u ocupado por ruinas y estructuras en mal estado
9	Redesarrollo avenida Barbosa
10	Insertión de plaza y plaza de agua entre las calles William y Bartolomé Las Casas.
11	Insertión de calle diagonal S. Antonio de Asís y desarrollo de viviendas a ambos lados.

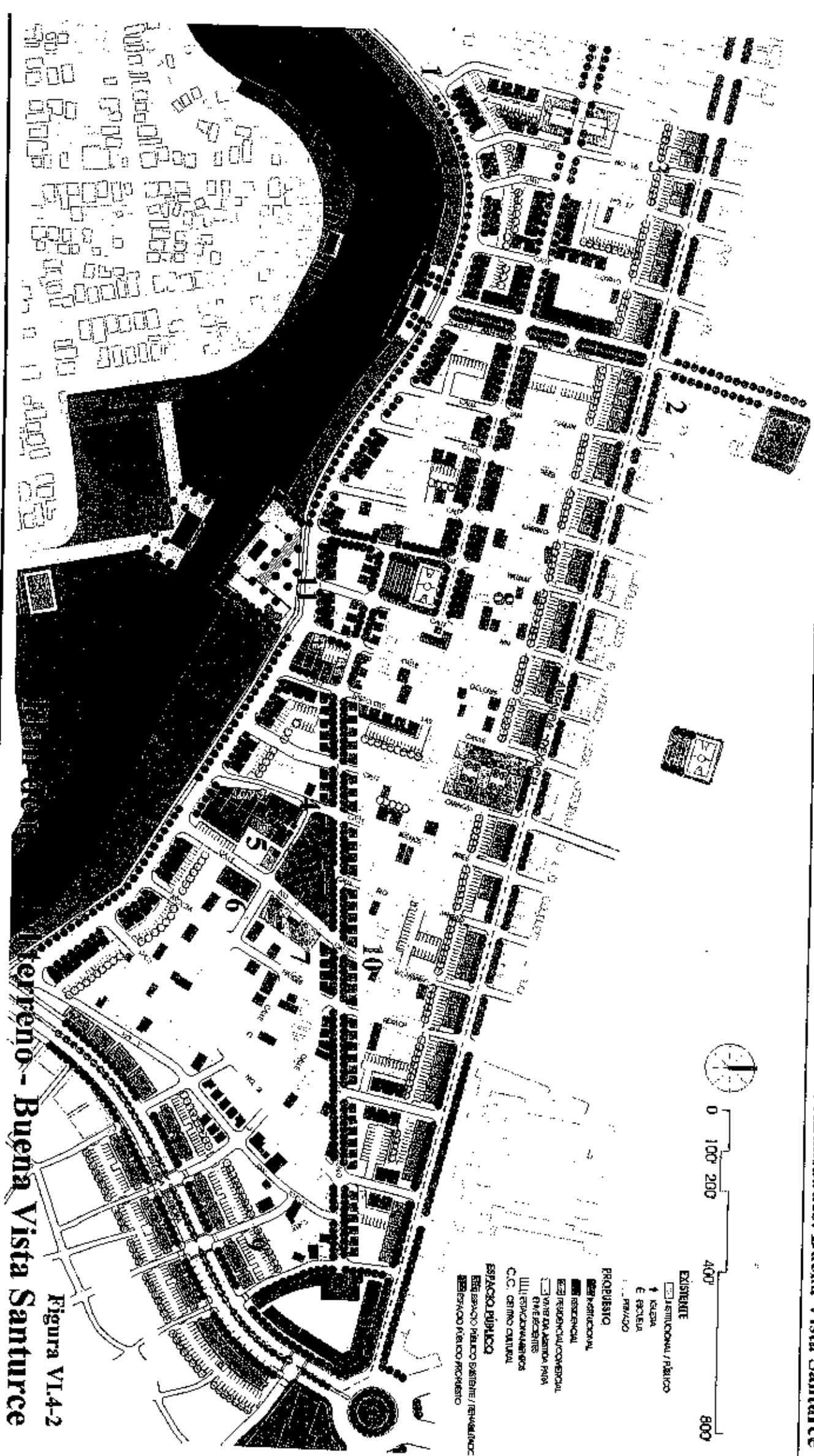


Figura VI.4-2
Terreno - Buena Vista Santurce

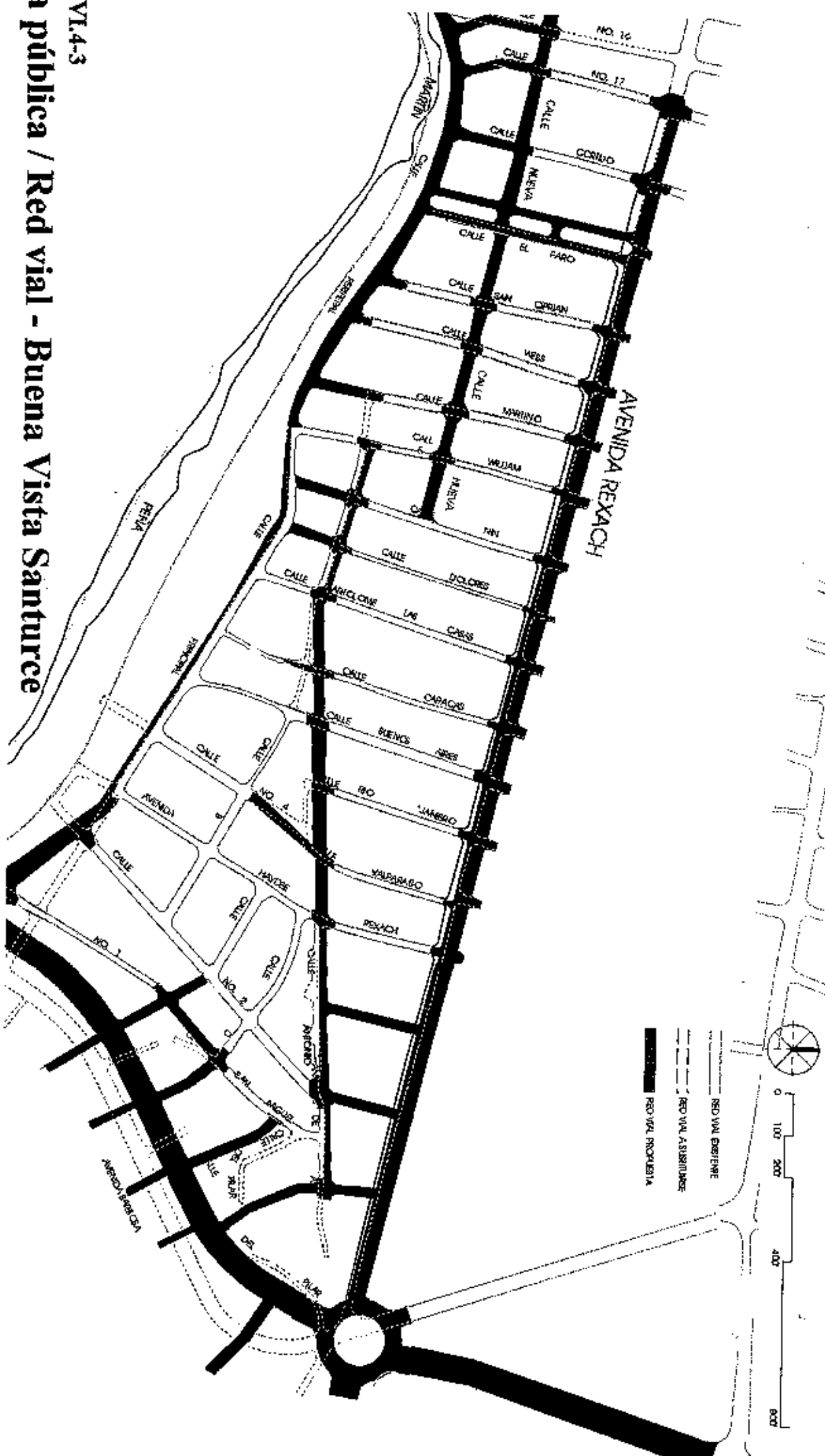


Figura VI.4-3

Obra pública / Red vial - Buena Vista Santurce

Red vial

Se interviene con la red vial en la periferia de Barrio Obrero Buena Vista Santurce con el ensanche de la avenida Rexach desde la calle Lippitt hacia el este y culminando en una rotoda en su intersección con la avenida Barbosa. Al proveer uniformidad a la sección de calle, esta intervención mejora el acceso de los residentes al sistema de transporte colectivo, y especialmente a la estación Sagrado Corazón del Tren Urbano. Las mejoras a esta vía incluyen soterrado de líneas de comunicaciones y eléctricas, aceras cómodas, arborización, mobiliario urbano y estacionamiento paralelo. Además, se insertan nuevas calles que conectan la comunidad con la avenida Barbosa, y se realinea esa avenida.

La inserción del Paseo del Caño o vía periferal delimita claramente los bordes del espacio construido con respecto a la franja de conservación y el Caño, permitiendo acceso a todos a este cuerpo de agua para su disfrute. Mejora significativamente el flujo vehicular al interior de la comunidad, lo que permite acceso a los servicios públicos de recogido de basura y

atención de emergencias. Provee una conexión este-oeste para fomentar una mayor integración al interior de la comunidad y con comunidades vecinas. Esta calle incluye un paseo de bicicletas, aceras generosas, arborización y mobiliario urbano.

Al interior de la comunidad, se propone una calle diagonal para ordenar el espacio, aprovechando la calle entrecortada San Antonio de Asís. Esta intervención permite el desarrollo de nueva vivienda e infraestructura. Aprovechando las estructuras al interior de las manzanas en mal estado, se propone un bulevar en la calle Abelardo Díaz Alfaro, que conecta con la plaza en el sector San Ciprián al norte y con la plaza de agua al sur. Se inserta además una calle en dirección este-oeste entre las calles William y la Bartolomé Las Casas. Se sugiere la posibilidad de insertar la calle nueva hacia la comunidad Barrio Obrero Marina.

Parcelación

Los cambios propuestos a la parcelación actual proveen oportunidades para el desarrollo de proyectos. Estos ocurren principalmente a lo largo de la avenida

Rexach y la avenida Barbosa, donde se propone la inserción de estructuras de uso mixto, y de la calle diagonal San Antonio de Asís. Se propone además la reparcelación en el lado norte de la calle principal, para proveer un frente al Caño y permitir el desarrollo de vivienda. Se crean nuevas parcelas alrededor del área recreativa entre las calles Nin y William.

Paisaje urbano

Mediante la siembra sistematizada de árboles, se refuerza la red peatonal que conecta las plazas y áreas recreativas de Buena Vista Santurce con las propuestas al norte y se refuerzan corredores de acceso al sistema de transporte colectivo. Se inserta una plaza entre las calles Buenos Aires y Núm.4 y entre las calles Dolores y Bartolomé Las Casas.

La más importante intervención sobre el paisaje urbano, es sin embargo el desarrollo del Paseo del Caño, que promueve la integración de la comunidad al paisaje natural. Aquí, se proponen dos plazas de agua, una al final del bulevar Abelardo Díaz Alfaro, y otra entre las calles William y Dolores.

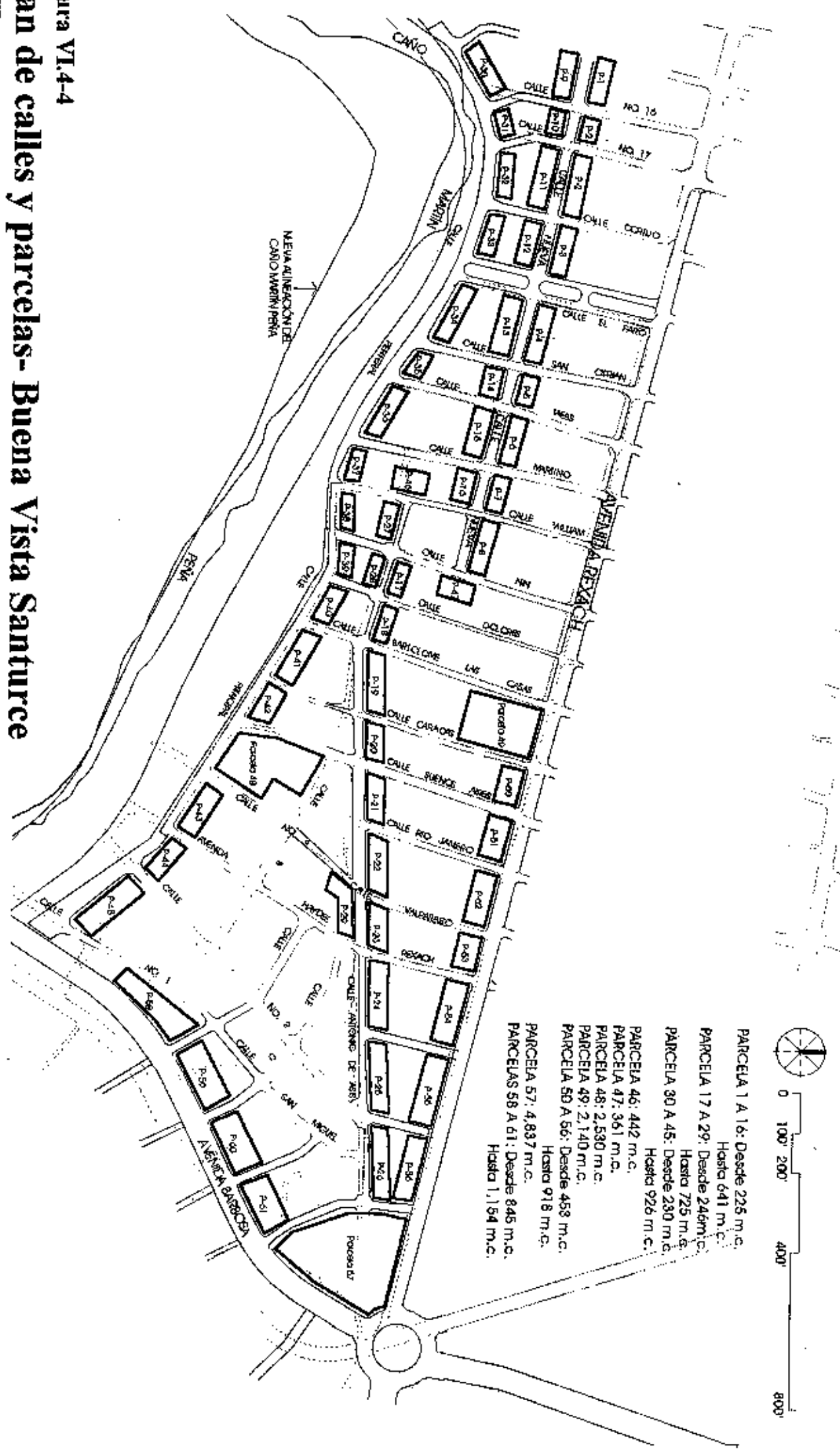


Figura VI.4-4

Plan de calles y parcelas- Buena Vista Santurce

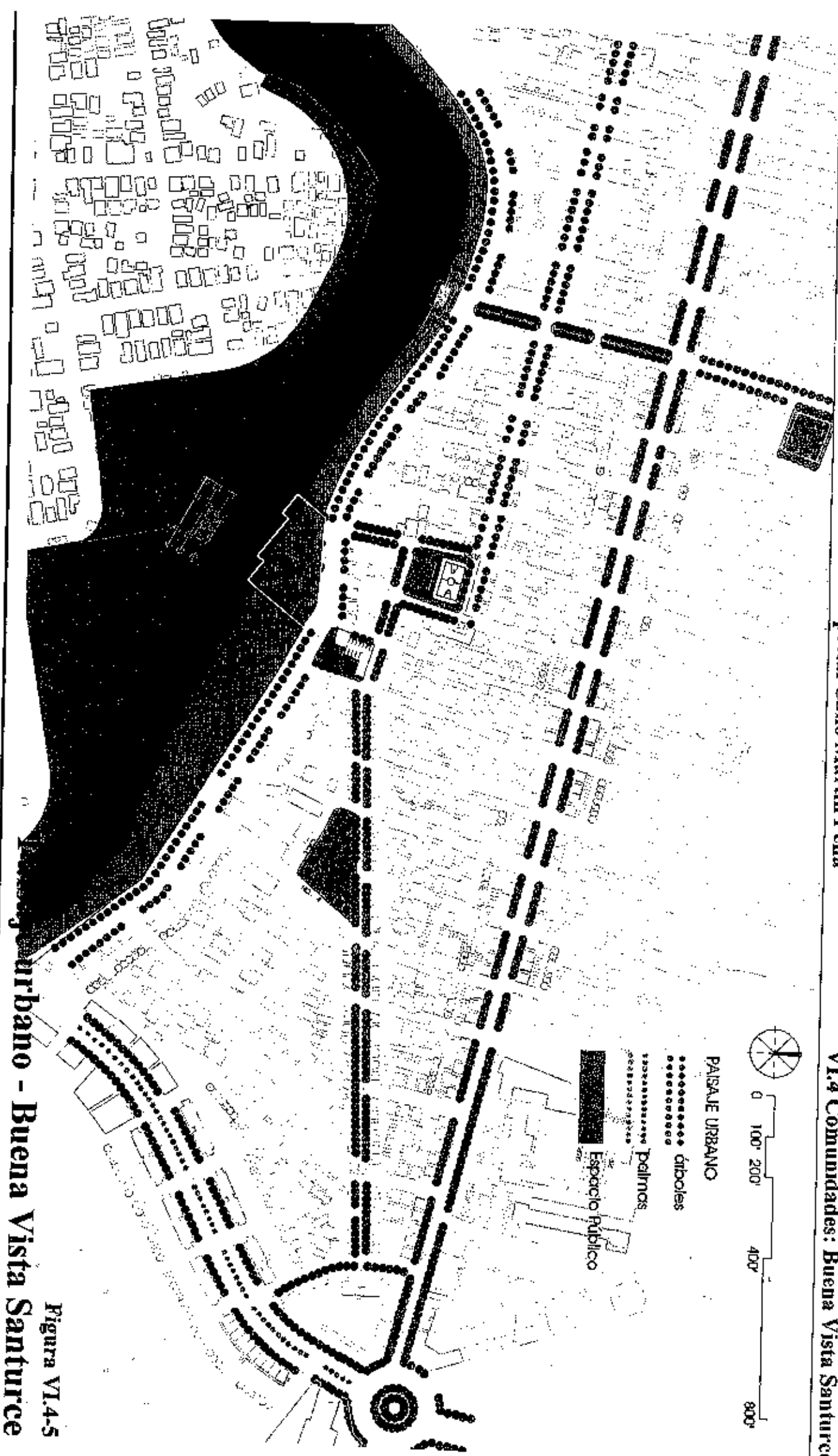


Figura VI.4-5
Landscape urbano - Buena Vista Santurce

Intervención a corto plazo

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

- *Insertión de una plaza* entre las calles Buenos Aires y Valparaiso, al norte de la escuela.
- *Paseo del Caño* al norte de la franja de conservación asociada a este cuerpo de agua, con calle en dos direcciones, aceras, ciclovia, arborización, mobiliario urbano.
- *Mejoras a la avenida Rexach* mediante ensanche de aceras, área de siembra, mobiliario urbano, iluminación, soterrado de líneas eléctricas y de comunicaciones, y estacionamiento paralelo. Esto incluye el soterrado de la línea de 115Kv, necesario para hacer viable el redesarrollo en el área. Se propone la inserción de estructuras de uso mixto (comercial en la primera planta y residencial

en las plantas superiores) en los lotes vacantes y en reemplazo de estructuras en estado ruinoso. Los nuevos edificios deben tener estacionamiento de acceso común en la parte posterior.

- *Rotonda en la intersección de la avenida Barbosa con la avenida Rexach.* Las estructuras que se desarrollen a su alrededor deben reforzar la geometría de la rotonda para definir el espacio urbano.

- *Resaltar la calle diagonal San Antonio de Asís implícita como calle de importancia comunitaria,* culminando con la iglesia existente en la calle Bartolomé Las Casas. Se propone resaltar la importancia como hito urbano de este edificio añadiendo una torre o campanario y proveyendo una plaza en la misma manzana.

- *Insertión de nueva vivienda* en lotes vacantes y en sustitución de estructuras en mala condición y en estado ruinoso, a identificarse en el momento de la intervención. Cuando haya solares contiguos con estas características, se construirán casas en hilera.

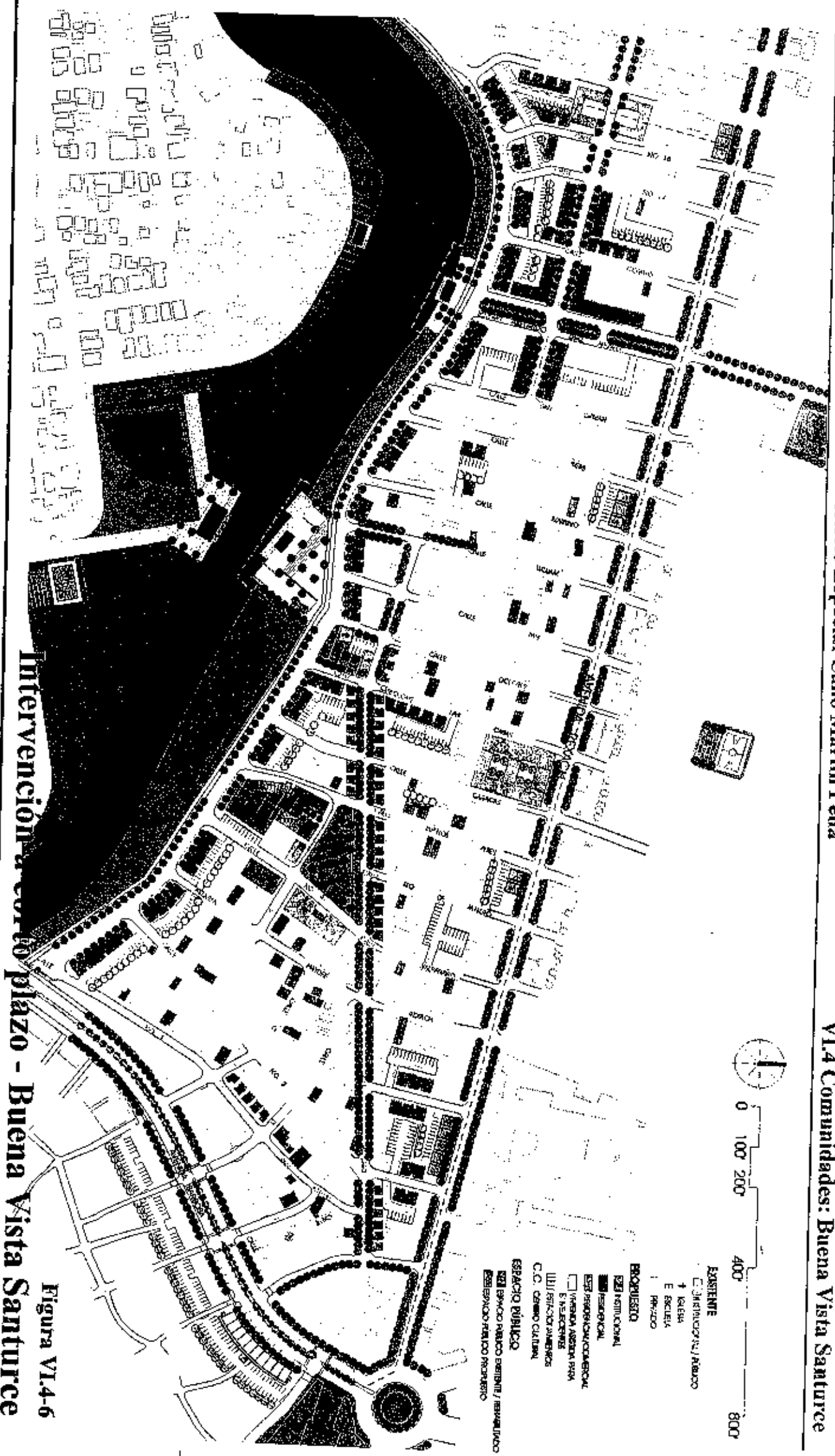
Cuando sea viable, se rehabilitarán estructuras en mala condición.

- *Reorganización y mejoras a la escuela Jaime Rosario Baéz,* para permitir un patio central y añadir nuevas estructuras.

- *Desarrollo de varios proyectos de vivienda con servicios de apoyo* para personas de edad avanzada, entre las calles Bartolomé Las Casas y Caracas, las calles Núm. 15 y Núm. 16, y en la calle Núm. 4, frente a la nueva plaza.

- *Realineación de la avenida Barbosa* y desarrollo de uso mixto (comercios en primeras plantas y residencial en niveles superiores), que respondan urbanamente mediante sus accesos peatonales y sus fachadas a tan importante avenida. Estacionamientos en parte posterior de las estructuras.

- *Desarrollo de bulevar en la calle Abelardo Díaz Alfaro* mediante ensanche hacia el oeste, culminando en la plaza de agua.



Intervención a corto plazo - Buena Vista Santurce

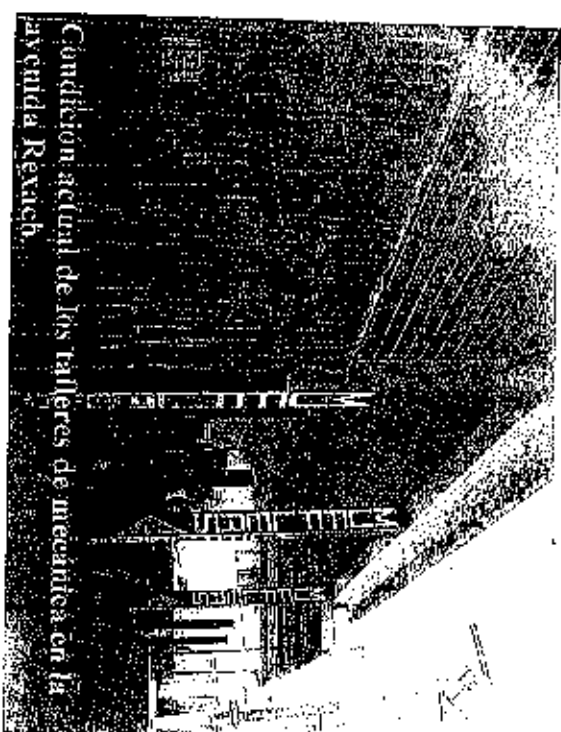
Intervención a mediano plazo

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

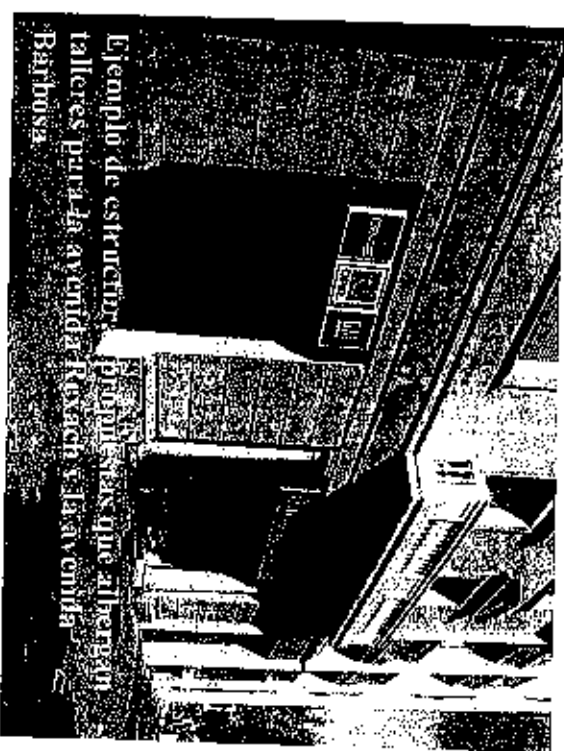
- *Insertión de plaza de agua* en el borde del canal del Caño, entre las calles William y Dolores.
- *Continuar el desarrollo de estructuras de uso mixto (residencial y comercial) a lo largo de la avenida Rexach y la avenida Barbosa.* Este tipo de desarrollo puede llevarse a cabo tanto por la sustitución de estructuras en mala condición como por la rehabilitación de estructuras existentes o la construcción de segundas y terceras plantas.
- *Continuar el desarrollo de estructuras de uso residencial en la calle diagonal San Antonio de Asís.* Las estructuras pueden ser en hileras o dúplex.
- *Insertión de estructura respondiendo al área de la rotonda Barbosa-Rexach,* que sirva de apoyo la concepción de la rotonda como lugar urbano

importante. La forma y emplazamiento de la estructura a desarrollarse deberá reforzar la geometría de la rotonda para definir el espacio urbano en la misma. Para esta estructura se programa un centro de servicios médicos y de enfermería que sirva a ésta y a las demás comunidades de Distrito.

- Insertar un área recreativa con cancha de baloncesto y plaza, entre las calles Martín y William.



Condición actual de los talleres de mecánica en la avenida Rexach.



Ejemplo de estructura propuesta que albergue talleres para la avenida Rexach y la avenida Barbosa.

Intervención a largo plazo

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

- *Desarrollo de estructuras de uso mixto* (residencial y comercial) a lo largo de la avenida *Rexach*, ya sea por la sustitución de estructuras existentes o por la construcción de segundas y terceras plantas.
- *Desarrollo de estructuras de uso mixto a lo largo de avenida Barbosa existente.*
- *Inserción de calle nueva entre las calles Núm. 15 y William.* Desarrollo de estructuras de vivienda a ambos lados.



Imagen urbana propuesta para talleres, a desarrollados

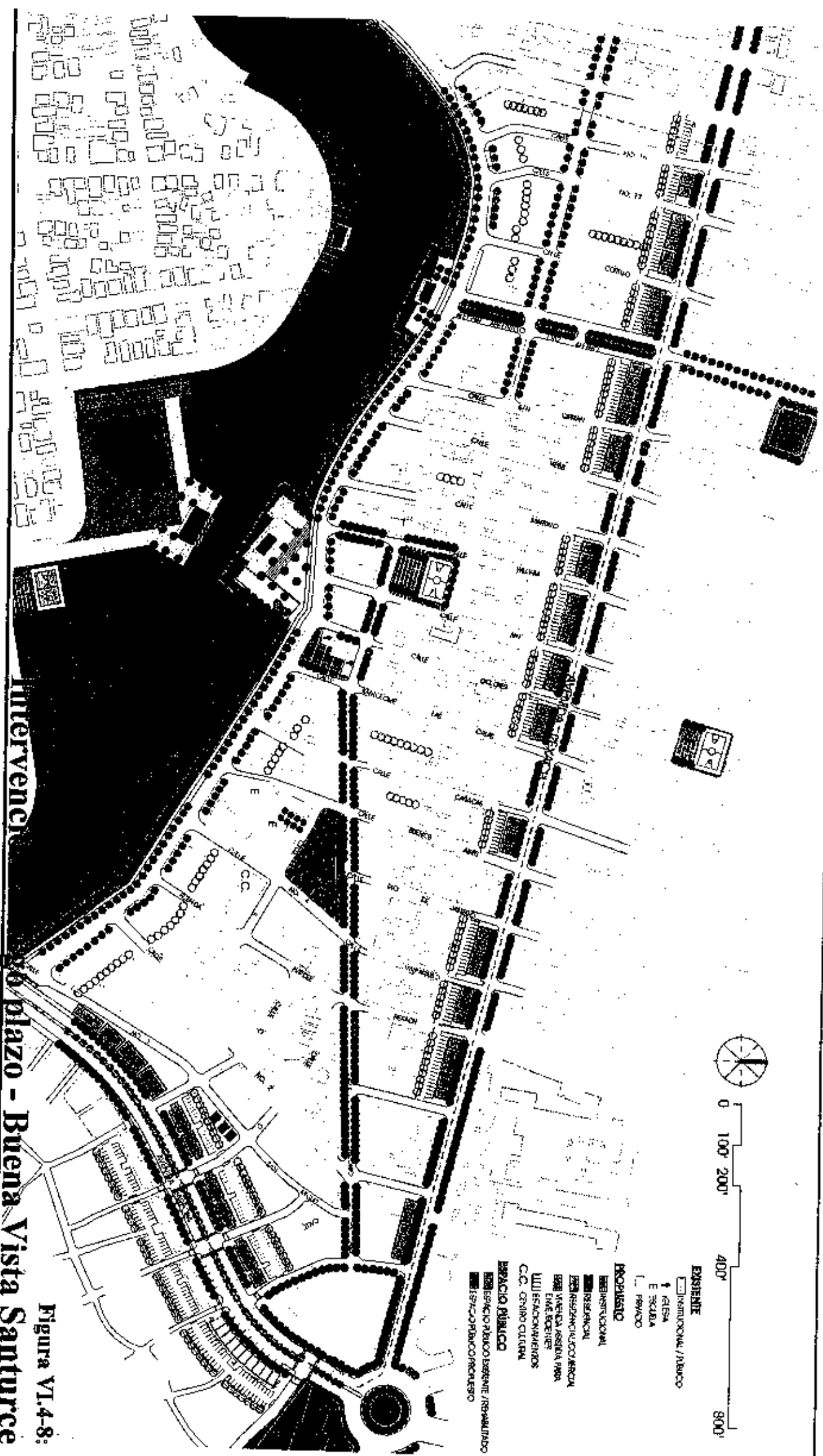


Figura VI.4-8:
Intervención a largo plazo - Buena Vista Santurce
VI.4-15

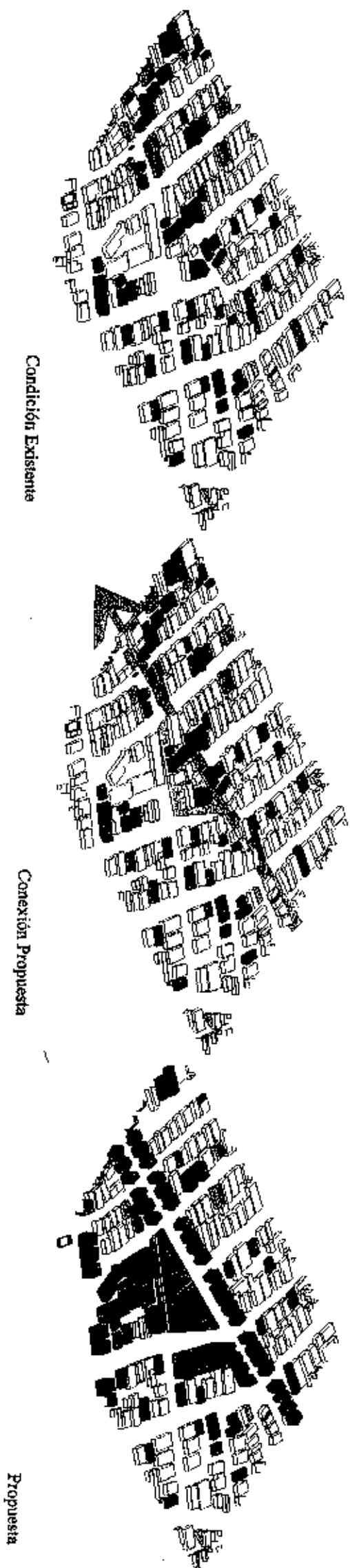


Figura VI.4-9

Condición propuesta calle diagonal - Buena Vista Santurce

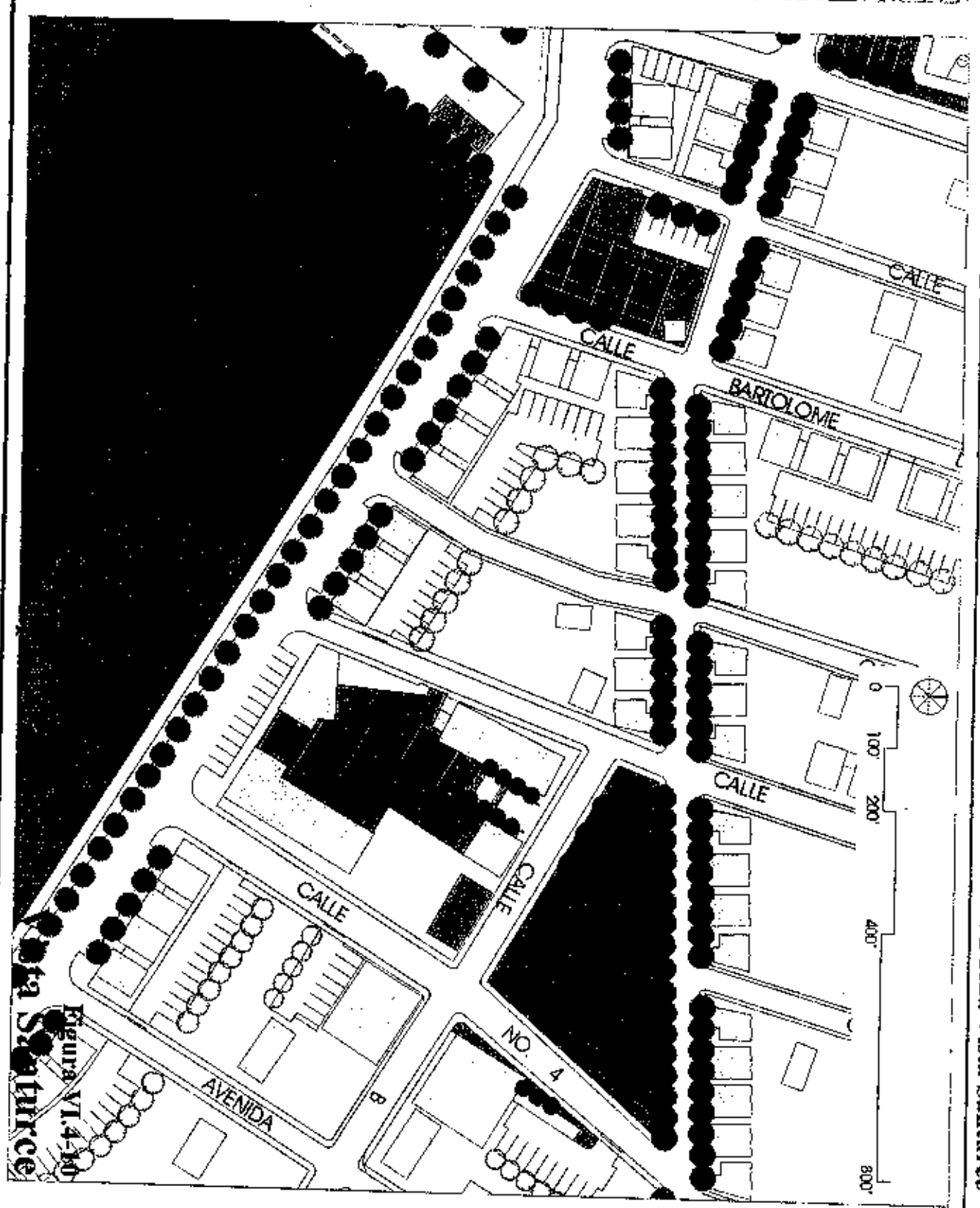
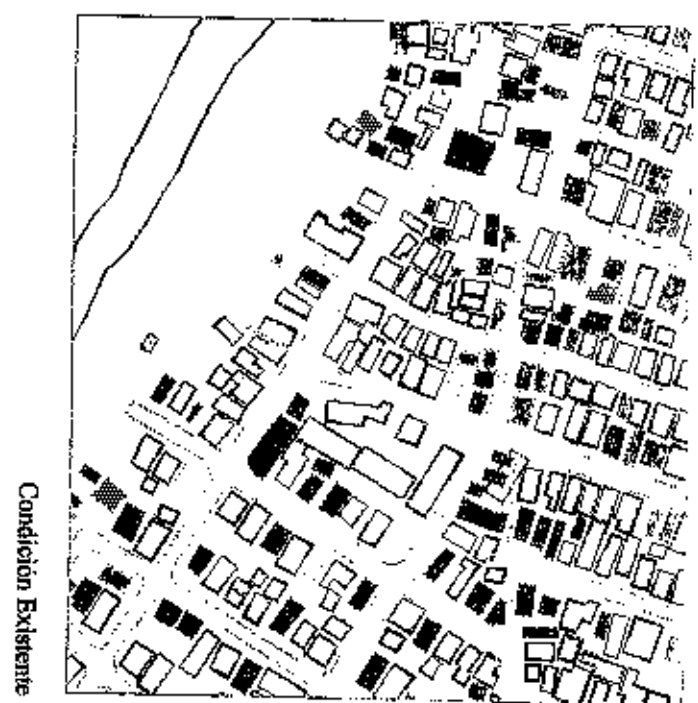


Figura VI.4.10
Buena Vista Santurce

ESTRATEGIA DE VIVIENDA

Según el Censo Federal 2000, Buena Vista Santurce cuenta con una población de 3,342 personas, con un promedio de 2.73 personas por hogar. Existen en la comunidad unas 1,224 unidades de vivienda ocupadas y otras 201 unidades vacantes. De las unidades de vivienda ocupadas, un 52.3% están ocupadas por dueños y un 47.7% están ocupadas por inquilinos.

El 11% de las personas tienen 65 años o más. Más de una cuarta parte de los hogares (28.5%) está compuesto por personas que viven solas, y de los hogares con una población de 65 años o más, 25.1 % viven solas.

Un 54% de los hogares tiene ingresos menores de \$10,000 al año. Además, un 63.5% de los hogares se encuentra bajo el nivel de pobreza. Según el Censo 2002, los inquilinos actualmente están pagando un alquiler promedio de \$250 por mes, y los residentes dueños que hacen pagos hacia la vivienda pagan un promedio de \$389 por mes.

Debido al proceso de ocupación del territorio, hay falta de titularidad sobre el terreno.

Oportunidades y recursos

- Esta comunidad se distingue por un alto sentido de pertenencia. El 74.1% de los residentes que indicaron su preferencia en permanecer en el Distrito, según el Censo 2002.

- La comunidad se beneficia de la accesibilidad a transportación, comercio y servicios.

- La comunidad de Buena Vista Santurce cuenta con un liderato comprometido y organizado bajo la Asociación Buena Vista Santurce, Inc., y Our Big Future, Inc. y jóvenes en Acción.

- Los proyectos de mejoras y ensanche de la avenida Rexach, realineación de la avenida Barbosa e inserción de la calle diagonal San Antonio de Asís crean nuevas oportunidades para la inserción de vivienda.

- Se encuentra cerca de los terrenos de la Escuela Albert Einstein.

- El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña presenta una oportunidad para resolver los problemas vinculados a la tenencia de la tierra.

Condiciones limitantes

Las principales condiciones limitantes en Buena Vista Santurce son la escasez de terrenos vacantes, la falta de infraestructura de alcantarillado sanitario y los problemas con el resto de las instalaciones de infraestructura, y la pobre condición del suelo, que hace difícil y costoso el desarrollo de proyectos de vivienda. Hay mucha necesidad de reorganizar manzanas.

Realojo

Según el Censo 2002, de enfrentar un proceso de realojo un 29.9% de los hogares prefiere quedarse en la comunidad y un 46.2% en cualquier comunidad del Distrito, para un total de 74.1% de los hogares.

Se estima que como resultado de la intervención básica requerida y otros proyectos a desarrollarse a corto plazo, se afectarían 322 estructuras ocupadas por 414 hogares que deben ser realojados. Siguiendo la

política rectora de proveer oportunidades de realojo en el Distrito a las familias que así lo prefieran, así como para las familias en formación. Esto implica que deben construirse un mínimo de 307 unidades de vivienda a corto plazo. De éstas, 108 unidades son para dueños residentes y 99 para inquilinos.

Vivienda de reemplazo

La estrategia de desarrollo físico espacial para Barrio Obrero Marina propone la construcción de 208 unidades de vivienda a corto plazo, 55 unidades a mediano plazo y 129 unidades a largo plazo, para un total de 399 unidades de vivienda. Es decir, se identifican oportunidades de realojo para todos los que quieran permanecer. Puesto que no todas las nuevas unidades de vivienda estarán listas simultáneamente, será necesario identificar oportunidades para el desarrollo de vivienda temporera. Se propone que esto ocurra en las viviendas propuestas como parte de la urbanización de los terrenos asociados a las escuelas Albert Einstein y Haydée Rexach. Se planifica para proveer viviendas en los pisos superiores de los edificios de uso mixto a construirse a lo largo de la

avenida Rexach. Los fondos generados por la venta de locales comerciales pueden usarse para financiar la vivienda en los pisos superiores.

Además, la realineación de la avenida Barbosa y el redesarrollo de los terrenos resultantes a ambos lados proveen una oportunidad de insertar vivienda en los pisos superiores de las estructuras. Se propone construir viviendas tipo dúplex y en hileras a lo largo de la nueva calle diagonal San Antonio de Asís.

El nuevo Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña ayudará a resolver los problemas relacionados con la tenencia de la tierra.

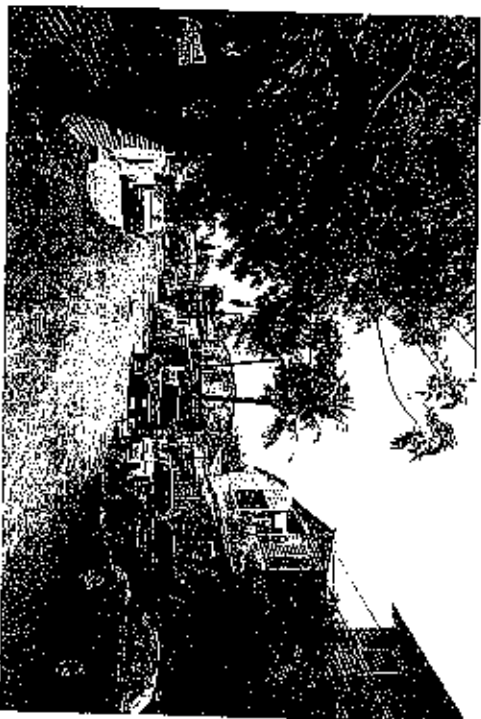
Financiación

El costo total estimado para la construcción de 207 unidades de vivienda sería de \$20,700,000, basado en que el costo de construcción de una vivienda es de \$100,000. A manera de ejemplo, a continuación se explican cuatro programas de financiación de la vivienda para Buena Vista Santurce.

Para los dueños e inquilinos se pueden construir 50 estructuras del tipo que hemos denominado "El Combo" (2 unidades, uno para el dueño, otro para el

inquilino) para un total de 100 unidades a un costo de \$10,000,000, o \$200,000 por estructura. Como mecanismo de financiación se presume que algunos de los dueños pueden asumir una hipoteca razonable de unos \$87,565 por estructura, pagando \$300 al mes, a una tasa de interés de 6% por 30 años, y a la vez recibiría \$225 mensuales del inquilino. Habrá un déficit. Los dueños que no puedan pagar \$300, según este ejemplo, tendrían que recibir un subsidio o donativo, bajo programas como La Llave para tu Hogar. Este ejemplo no incluye los fondos que recibe la familia por concepto de realojo, dinero que se tiene que utilizar hacia la compra de una vivienda de reemplazo.

Para los dueños-residentes se construirán 27 unidades de vivienda en hileras o tipo *walk-up*, a un costo de \$2,700,000. Como mecanismo de financiación



se presume que algunos de los dueños pueden asumir una hipoteca razonable de unos \$50,087 por unidad de vivienda, pagando \$300 al mes, a una tasa de interés de 6% por 30 años. Los dueños que no puedan pagar \$300, según este ejemplo, tendrían que recibir un subsidio o donativo. Las familias que reciban dinero por concepto de realojo deben utilizarlo para financiar la vivienda de reemplazo. Para los inquilinos se propone construir 40 unidades de vivienda en solares dispersos utilizando el Programa Federal de Créditos Contributivos (*LIHTC*). Del costo total de \$4,000,000 los inversionistas privados invertirán el 70% o \$2,800,000. Habrá que financiar el resto con el fondo rotativo propuesto, un préstamo del sector público, o fondos del sector privado. Para las personas de edad avanzada se propone construir 40 unidades de vivienda con servicios de apoyo, a un costo estimado de \$4,000,000. En este caso, se propone utilizar el Programa Federal 202 que provee el 100% de los costos de construcción.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

Buena Vista Santurce es una de las comunidades del Distrito que más ha ganado población. De acuerdo al censo para el año 2000 esta comunidad observó un incremento poblacional de 6.8% en comparación a la cifra registrada en 1990. El 69.4% de los residentes de Buena Vista Santurce se identificaron como puertorriqueños y un 25.9% señalaron ser originarios de la República Dominicana. Para el Distrito el 73.1% señaló ser puertorriqueño y el 20.9% de la República Dominicana.

En promedio, los residentes de esta comunidad llevan 25 años viviendo en la misma y un promedio de 19 años habiendo la misma casa, indicadores de una comunidad estable.

En términos de escolaridad, el 53.8% de los residentes de Buena Vista Santurce no tiene cuarto año de escuela superior. El 68.4% de los hogares en esta comunidad tiene un ingreso mensual de \$833 o menos. La tasa de participación en la fuerza laboral de la población de 16 años o más es de 50%. Las

ocupaciones más comunes son los oficios, y la construcción es el más común en esta comunidad, seguido por los servicios domésticos y los de mantenimiento.

Los negocios ubicados en Buena Vista Santurce representan el 13.7% del total de negocios en el Distrito. De éstos, el 62% de los dueños eran residentes del mismo. Esta comunidad es la que tiene la mayor proporción de dueños de negocios como residentes del Distrito.

Los problemas identificados

- El grupo consultivo de Buena Vista Santurce opinó en 2003 que la comunidad está unida pero entienden que no es muy segura y necesita organizarse mejor. La mayoría entiende que la comunidad sobrevive gracias a la economía subterránea.

- Los problemas identificados por el grupo consultivo y la asamblea de comunidad son los siguientes:

1. Las inundaciones, los problemas con el alcantarillado pluvial y sanitario y la baja

presión de agua fueron señalados como sus tres problemas principales.

2. El trasiego y consumo de drogas y los problemas de seguridad.

3. Falta de actividades recreativas y culturales y falta de áreas recreativas.

4. Señalaron un problema grave de deserción escolar.

5. Puntualizaron el serio problema de personas mayores que viven solas y en condiciones infrahumanas.

6. En relación a la vivienda, señalaron problemas de titularidad, casas abandonadas y estructuras deterioradas

- Para el año 2000, 11.0% de la población de Buena Vista Santurce tenía 65 años o más. De acuerdo al Censo 2002, el 13.9% de las personas fuera del grupo laboral están enfermos o tienen impedimentos.

- Se estima que un 33% de los hogares serán afectados por el dragado, la obra de infraestructura,

la reorganización de manzanas y otros proyectos relacionados a la implantación de este Plan.

- El sector comercial en la avenida Barbosa se ha visto fuertemente afectado por la realineación de esta vía y la construcción del nuevo puente sobre el Caño Martín Peña.

Potencialidades, recursos y oportunidades

- Buena Vista Santurce es una comunidad muy estable y vital con una actividad social y económica en que predomina el residente.

- Buena Vista Santurce, Inc. es la organización que representa a la comunidad en el G-8 junto a Our Big Future, Inc, Líderes Jóvenes en Acción.

- Buena Vista Santurce tiene un fuerte sentido de identificación comunitaria y fuertes lazos de solidaridad entre vecinos.

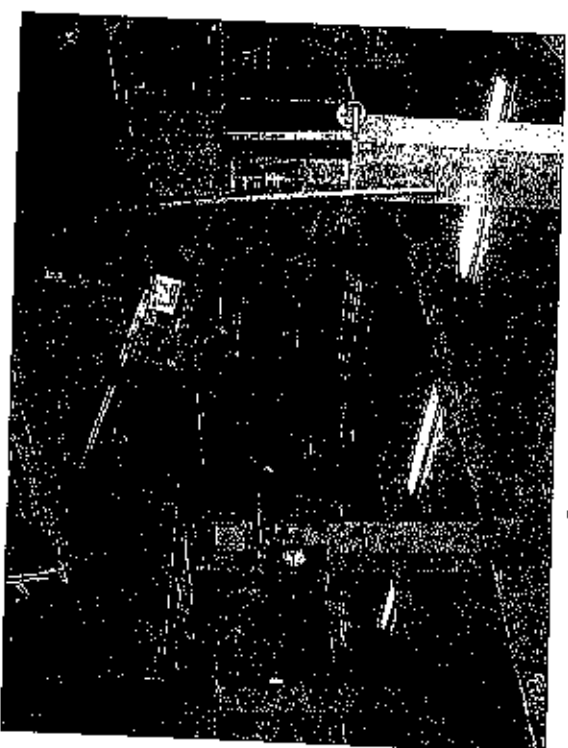
- Tiene una población económicamente activa que participa de la fuerza laboral, tiene destrezas mercadeables y experiencia de trabajo. La mayoría de los dueños de sus negocios residen en el Distrito.

- Tiene dos frentes de avenida importantes para el desarrollo de un sector comercial de empresas de

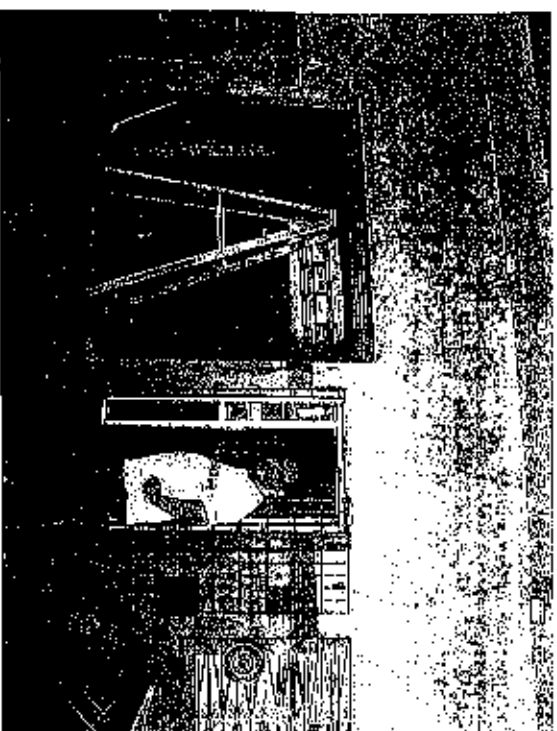
residentes vigoroso, a lo largo de la Barbosa y la Rexach.

Estrategias de Desarrollo con apoyo de la entidad rectora

- Fortalecimiento organizativo e integración
 1. Consolidación de la organización comunitaria representativa de la comunidad.
 2. Jóvenes: su organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad
 3. Comerciantes: organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad
 4. Estructuración de un programa de apoyo para los dueños de negocios en la comunidad, para crear las condiciones que les faciliten lidiar con el proceso de realojo producto de la implantación de este Plan para el Distrito, y prepararse para aprovechar las oportunidades de negocios que crean los cambios físicos en la comunidad.
 5. Servicios y atención a madres solteras.
 6. Talleres para el desarrollo del apego seguro y empatía, para evitar el maltrato en el hogar, de resolución de conflictos, para evitar el maltrato en el hogar y aprender el correcto ejercicio de la paternidad, entre otros similares.
 7. Estructuración de un programa de apoyo para los dueños de negocios en la comunidad, para crear las condiciones que les faciliten lidiar con el proceso de realojo producto de la implantación de este Plan para el Distrito, y prepararse para aprovechar las oportunidades de negocios que crean los cambios físicos en la comunidad.
- Estructuración de servicios de apoyo a los residentes afectados por el realojo.
- Atención a problemas sociales:
 1. Integración de los jóvenes
 2. Talleres para el desarrollo del apego seguro y empatía, para evitar el maltrato en el hogar, de resolución de conflictos, para evitar el maltrato en el hogar y aprender el correcto ejercicio de la paternidad, entre otros similares.
 3. Programas con las escuelas para incrementar la escolaridad entre la fuerza laboral, la capacitación en destrezas mercadeables y el fomento del auto-empleo y el establecimiento de empresas.
 4. Creación de programas especiales para evitar la deserción escolar, integrar a los jóvenes desde muy temprano a posibilidades de entrada en el mundo de trabajo.

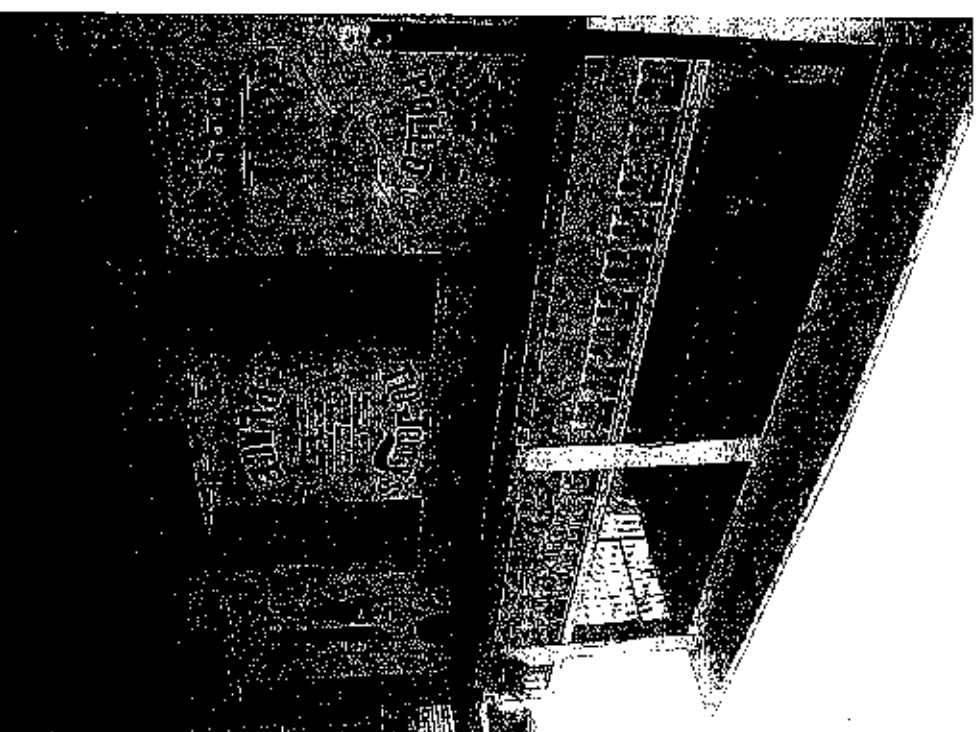


Fábrica de muebles en Buena Vista Santurce.



La comunidad tiene una variedad de negocios.

- en destrezas mercadeables y el fomento del auto-empleo y el establecimiento de empresas.
8. Creación de programas especiales para evitar la deserción escolar, integrar a los jóvenes desde muy temprano a posibilidades de entrada en el mundo de trabajo.
9. Creación de una coalición entre comerciantes para establecer el Centro de Distribución de Alimentos del Distrito.



Los negocios relacionados al expendio de alimentos y bebidas alcohólicas son numerosos en la comunidad.



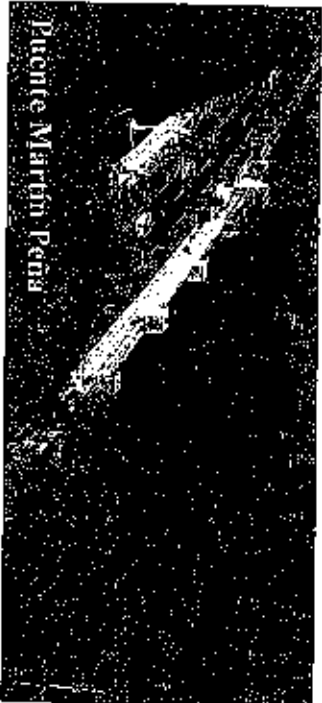
Foto del año 2002



Borde de la comunidad hacia el Caño Peña



Foto Aéreo 1936



Puente Martín Peña

VI.5 PARADA 27

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

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

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

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

ESTRATEGIA FÍSICO ESPACIAL

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

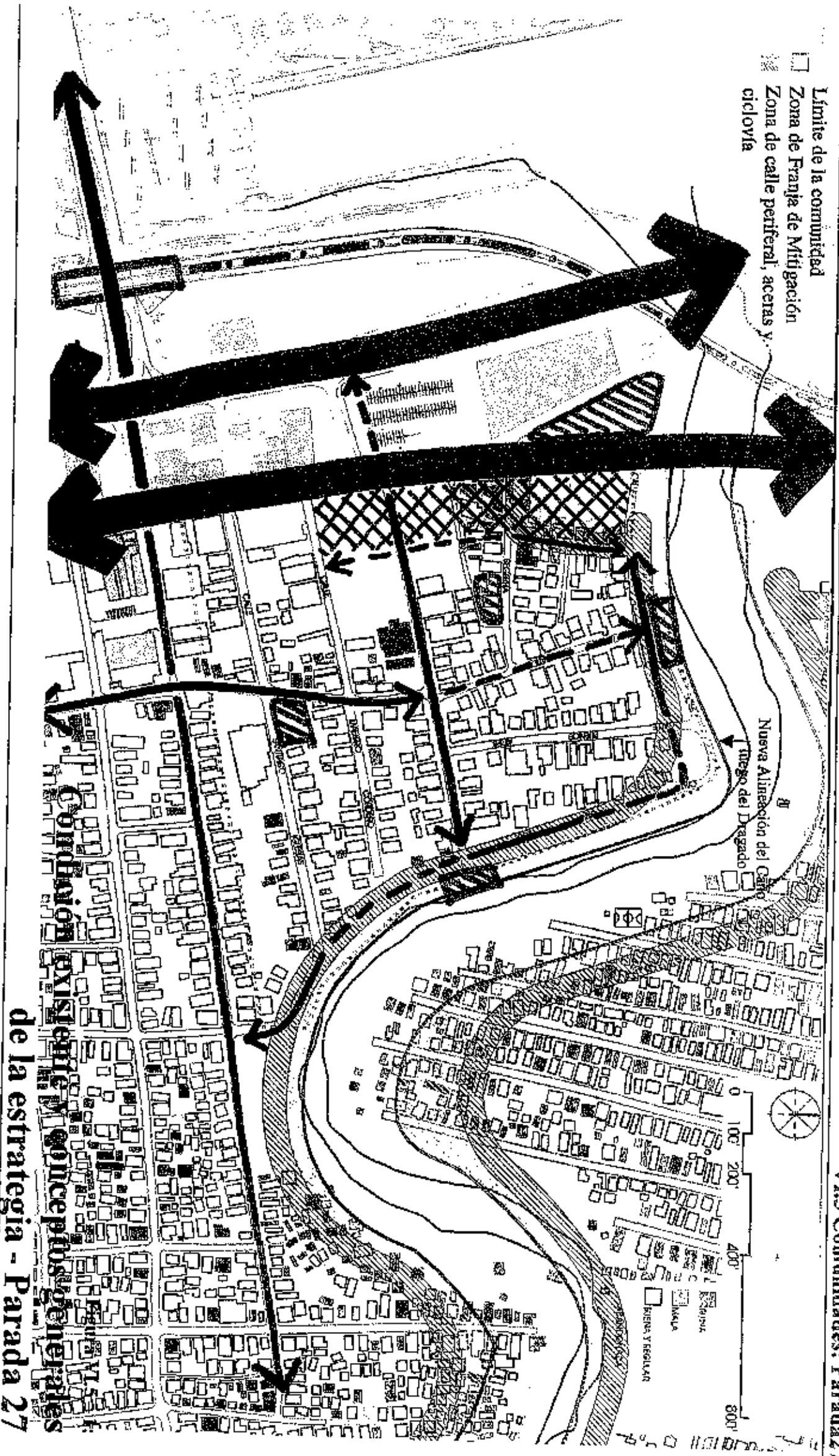


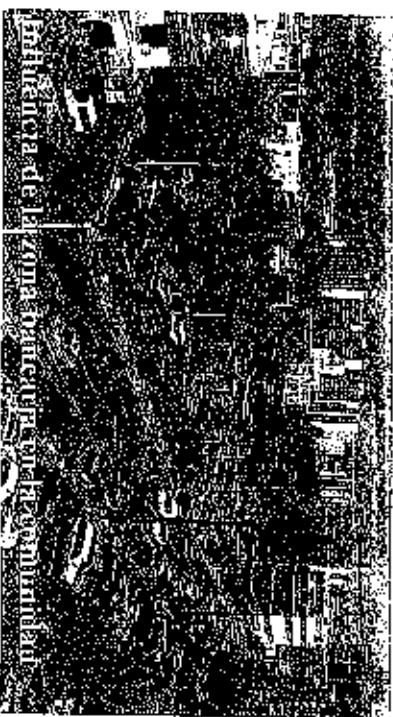
Coliseo José Miguel Agrelot, Estación Hato Rey del Tren Urbano

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

VI.5 Comunidades: Parada 27

- Límite de la comunidad
- ▨ Zona de Franja de Mitigación
- ▤ Zona de calle periferal, aceras y ciclovia





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

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

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

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

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

Tabla VI.5.1: Parada 27: Intervenciones básicas requeridas

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

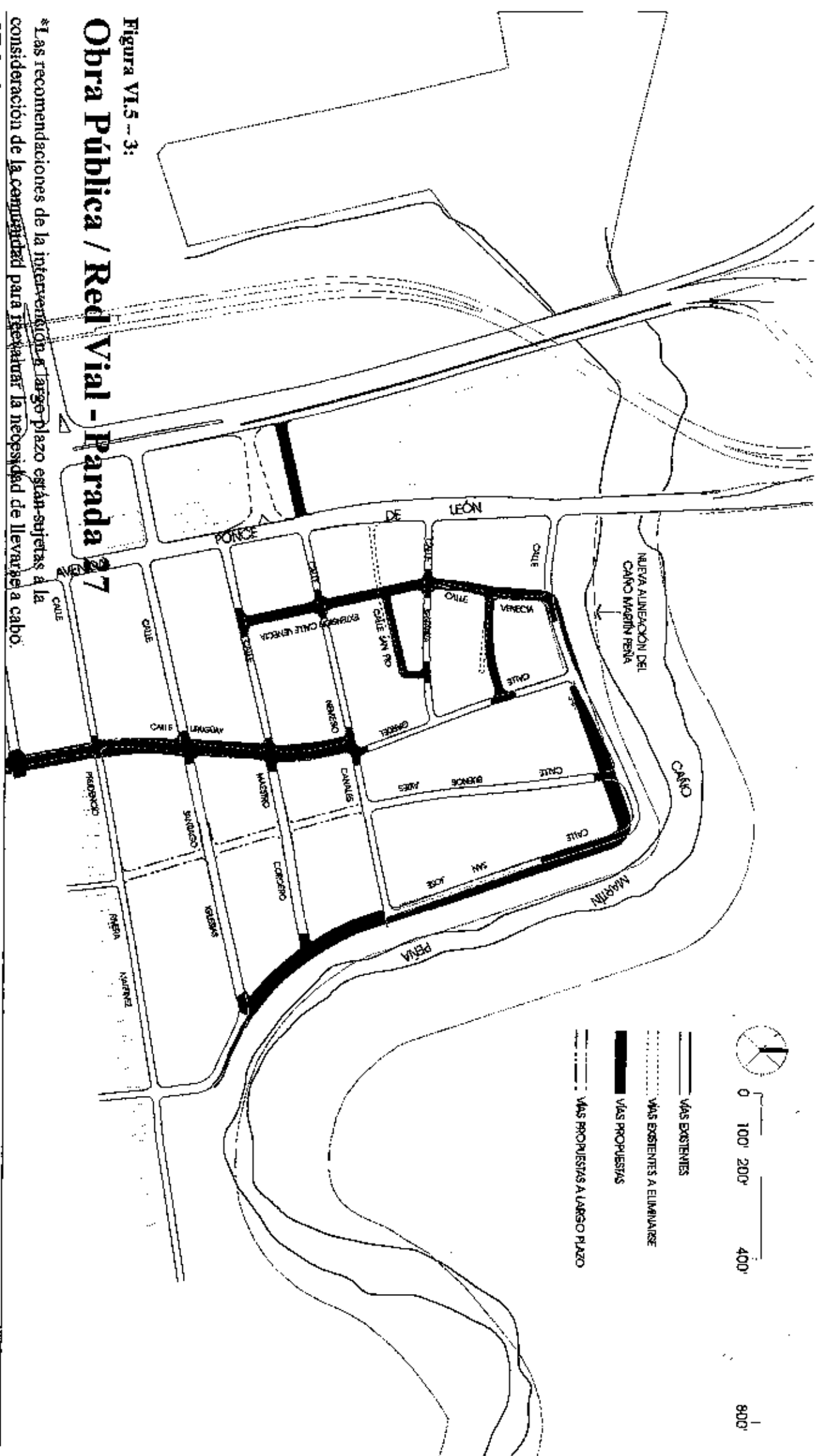


Figura VI.5 - 3:

Obra Pública / Red Vial - Parada 27

* Las recomendaciones de la intervención a largo plazo están sujetas a la consideración de la comunidad para reevaluar la necesidad de llevarse a cabo.

Red vial

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

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

Las intervenciones sobre la red vial más

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

Parcelación

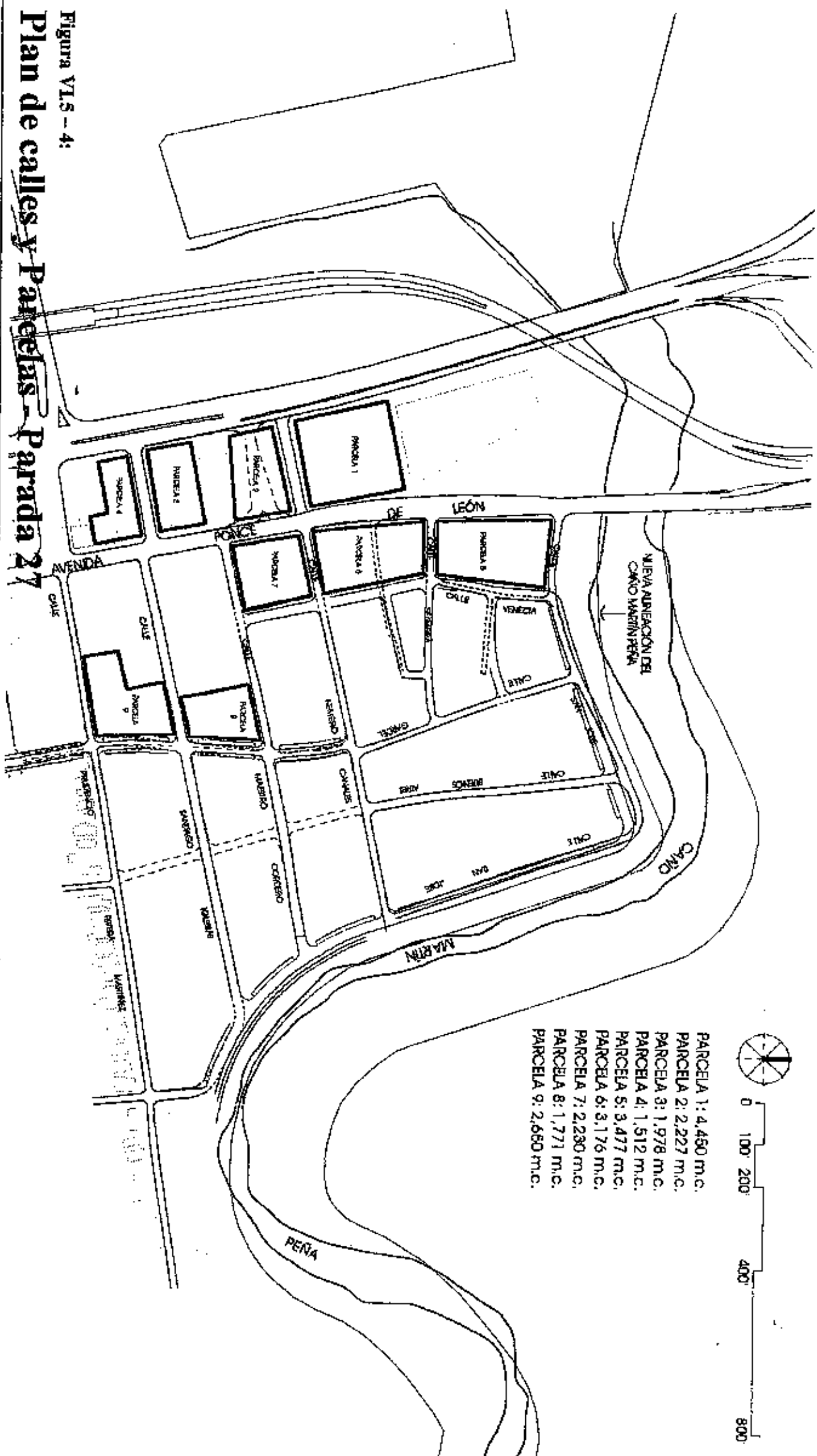
Este Plan propone el redesarrollo de los terrenos subutilizados en la avenida Ponce de León, con edificaciones de gran escala y usos mixtos, con una transición hacia la escala comunitaria. Las parcelas 1 a

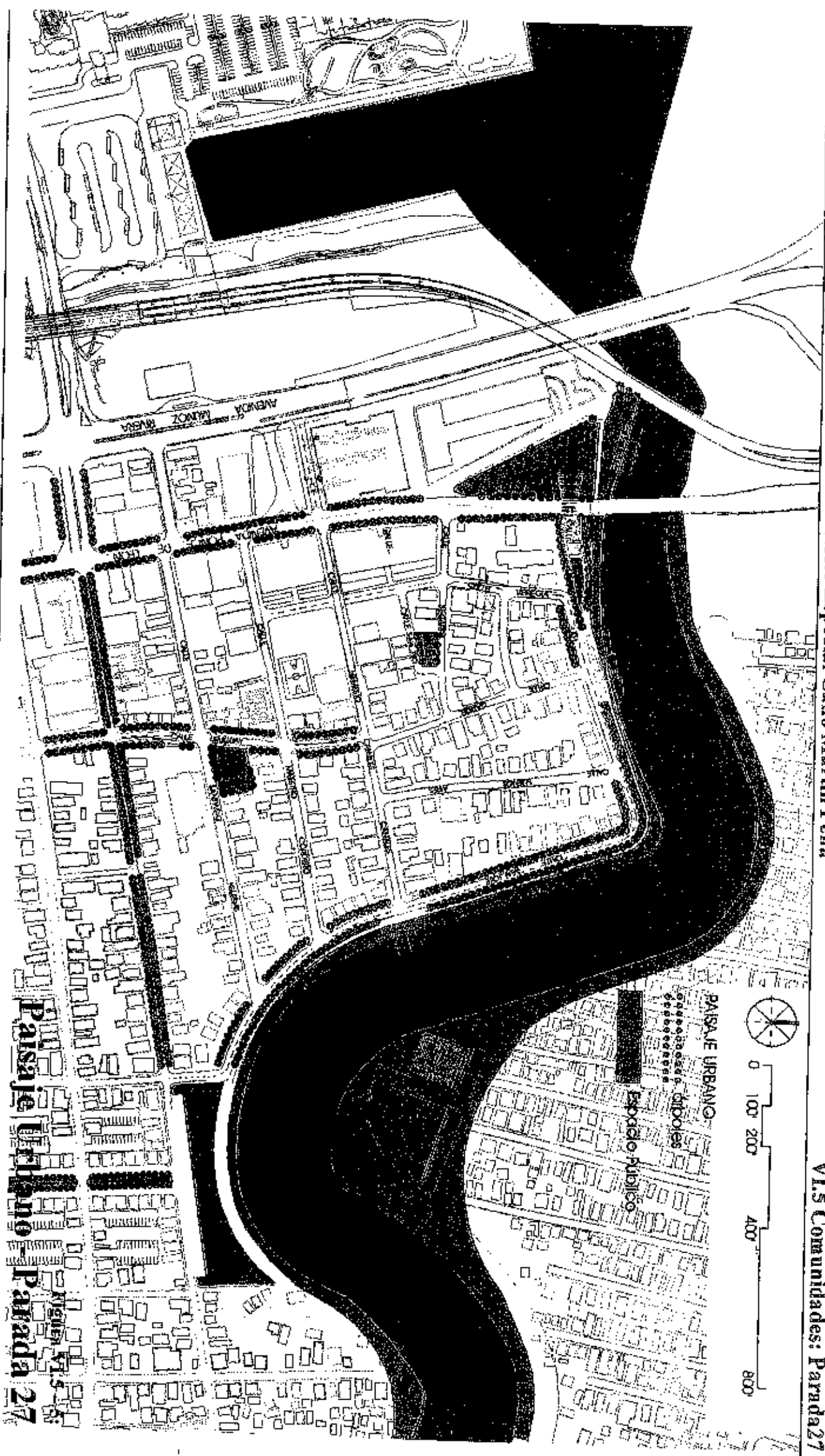
la 7 identificadas en el Figura VI.5-4 constituyen una propuesta para permitir este redesarrollo. La parcela 6 se crea con la eliminación de un segmento de la calle San Pío. La parcela que actualmente pertenece a la Administración de Terrenos se divide en dos con la extensión de la calle Venecia hacia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

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

Paisaje urbano

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

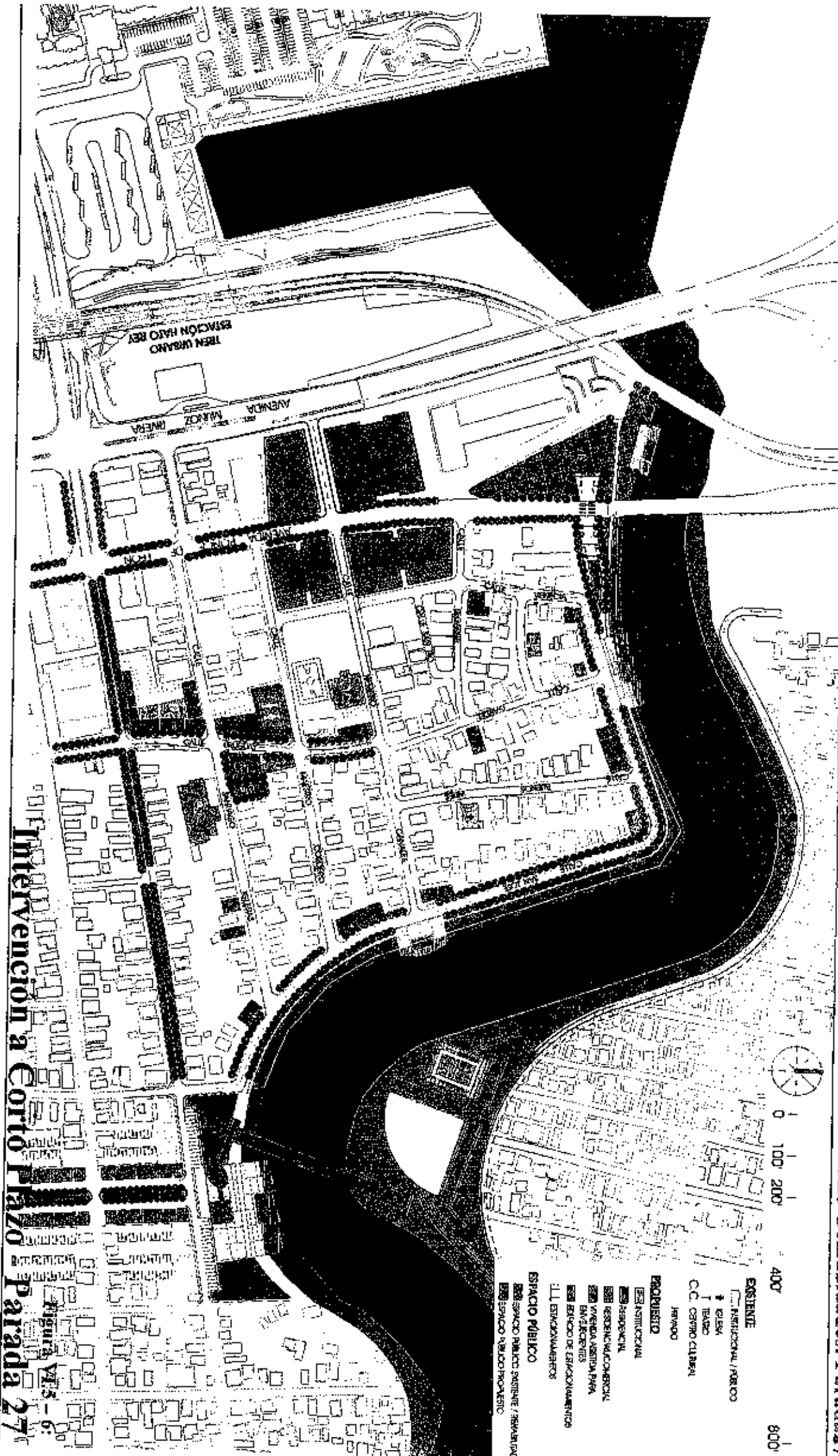




Intervención a corto plazo

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

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



Intervención a Corto Plazo Parada 27



VI.5-12

Intervención a mediano plazo

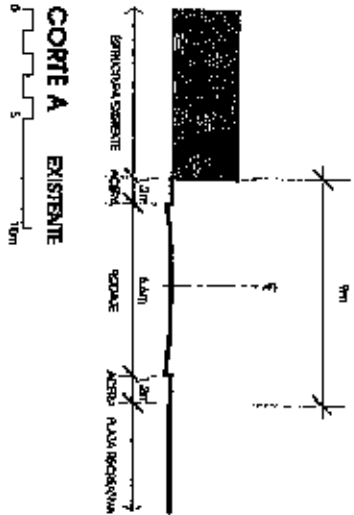
La intervención a mediano plazo recoge aquellos proyectos que se recomienda iniciar en los próximos 5 a 10 años. Los mismos complementan e integran aquellas propuestas comenzadas a corto plazo.

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

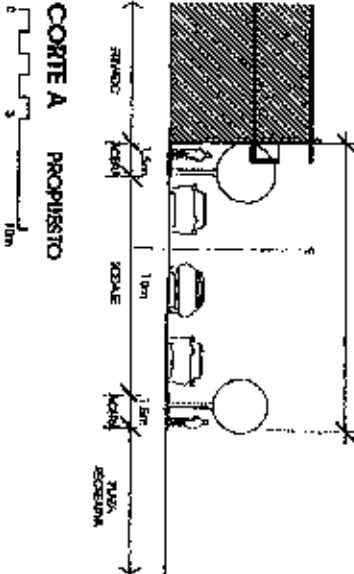
Cortes de calle

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

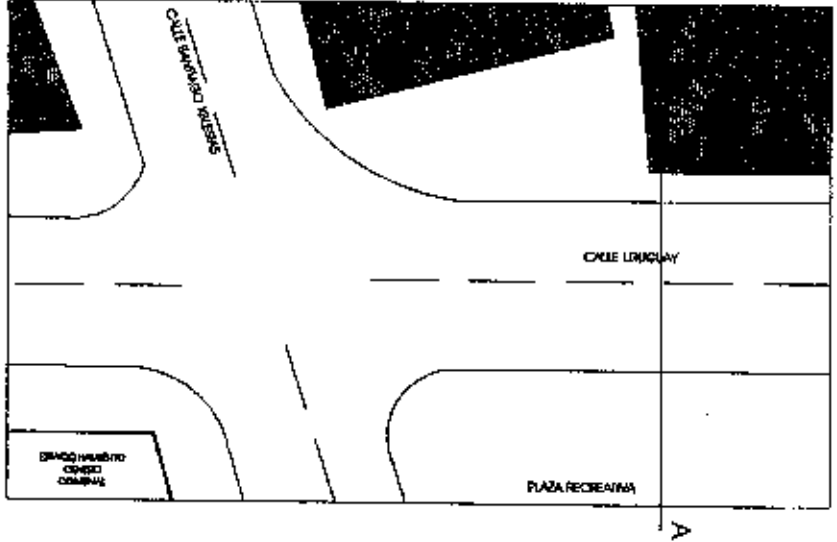
La Figura VI.5-9 muestra cuatro cortes de calle que ilustran las características existentes y propuestas para la calle Uruguay y el Paseo del Caño, considerando el ancho de vía, ancho de acera, área y tipo de siembra, mobiliario urbano y uso y altura de las estructuras que definen estas vías. Para la calle Uruguay y frente a la plaza se propone aumentar el ancho del área de rodaje de 6,6m a 10m, y de las aceras de 1.2m a 1.5m. Al norte de la calle Maestro Cordero, se elimina el estacionamiento en retroceso, reemplazando la acera con su arbolada. Para el Paseo del Caño Sur,



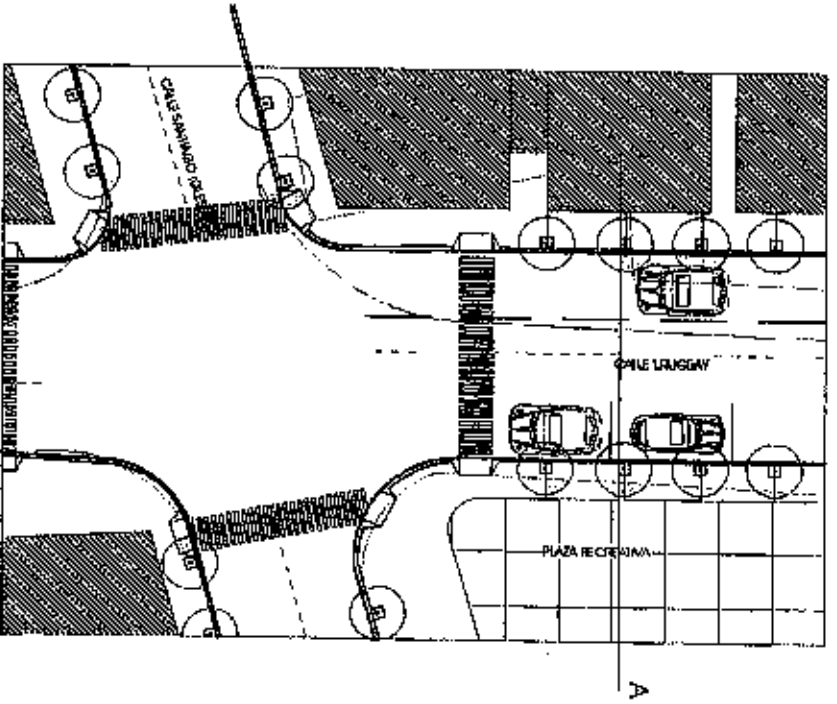
CORTE A EXISTENTE



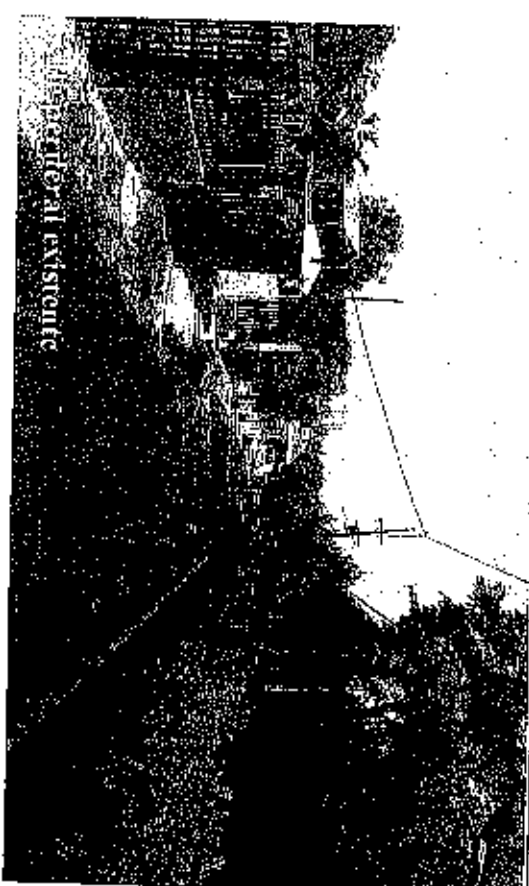
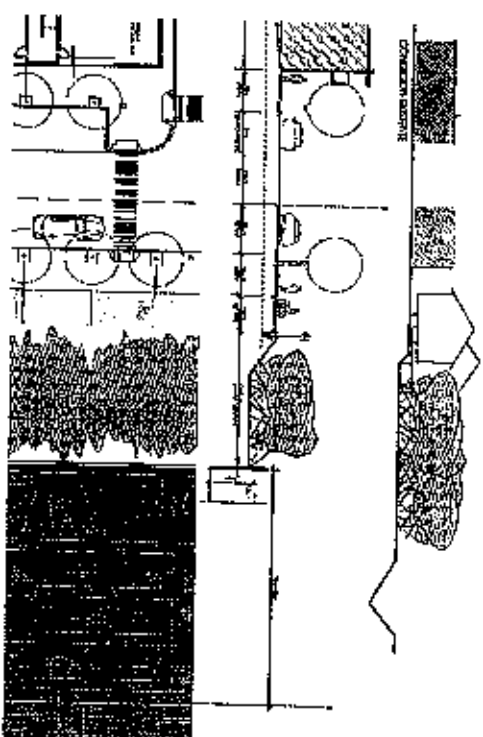
CORTE A PROPUESTO



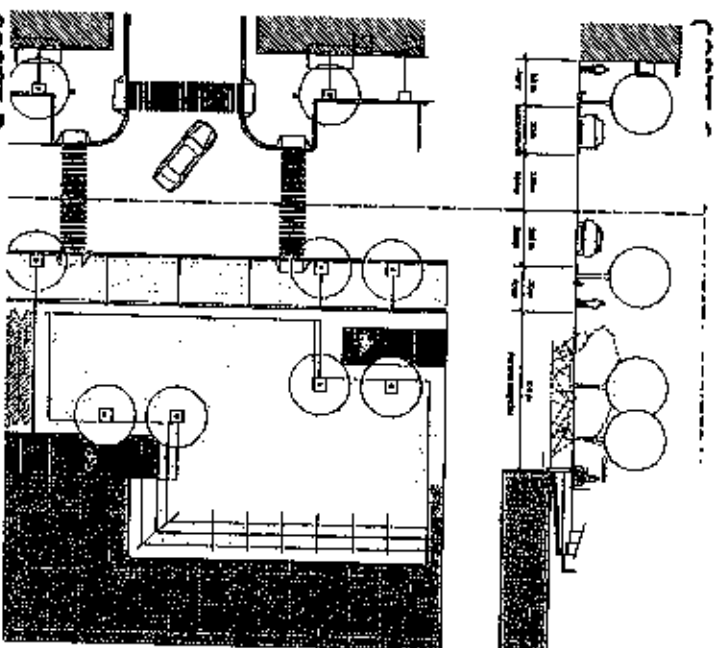
PLANTA EXISTENTE



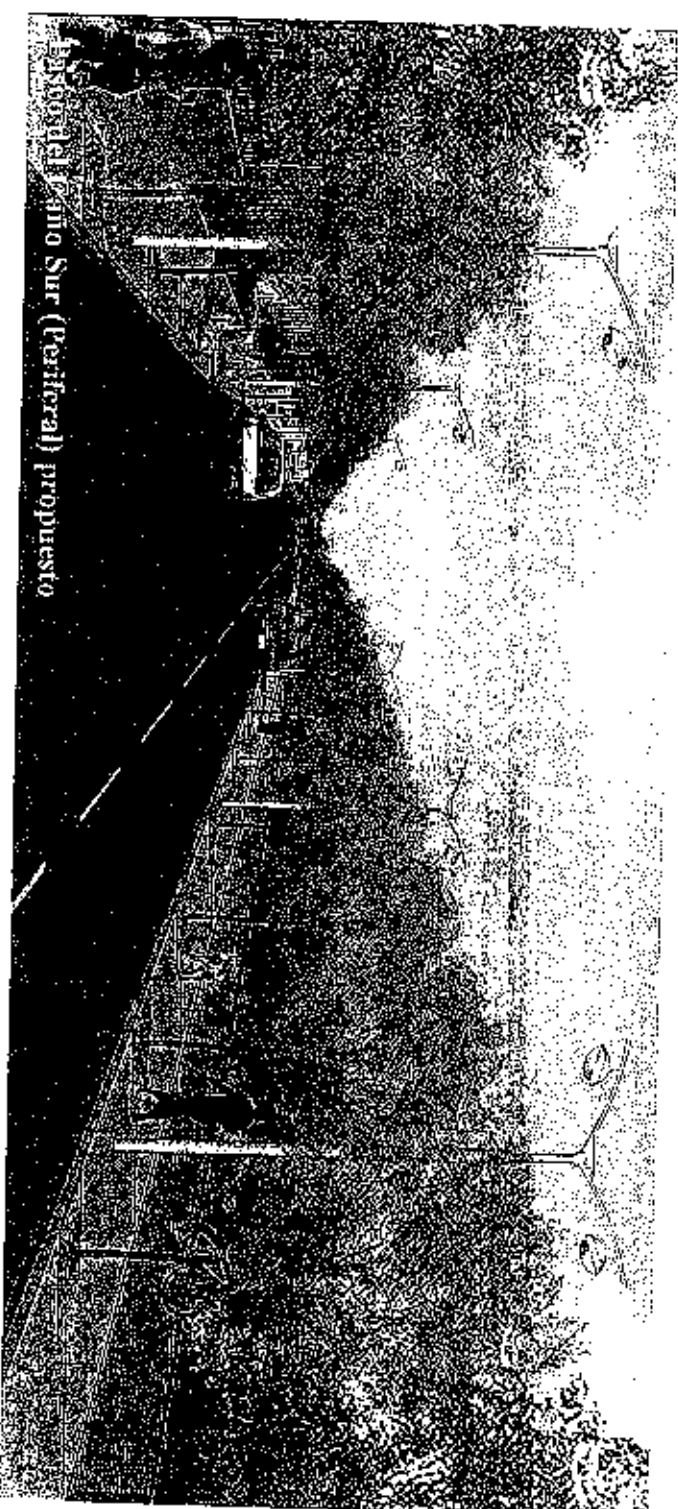
PLANTA PROPUESTA



Periferal existente



CORTE D PROPUESTA: PERIFERAL CON PLAZA



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

ESTRATEGIA DE VIVIENDA

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

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

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

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

Oportunidades y recursos

- La comunidad Parada 27 cuenta con un liderazgo comprometido y organizado bajo la Asociación Pro Bienestar de la Parada 27, Inc. También, cuenta con una larga experiencia con la Cooperativa de Vivienda y el Programa de Rehabilitación en su Sitio.
- Existen muchas viviendas en buenas condiciones y los dueños de las viviendas tienen tenencia del terreno.

- Hay acceso a transportación, las estaciones del Tren Urbano, y las facilidades y servicios de Hato Rey.

Condiciones limitantes

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

Realojo

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

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

Vivienda de reemplazo

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

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

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

Financiación

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

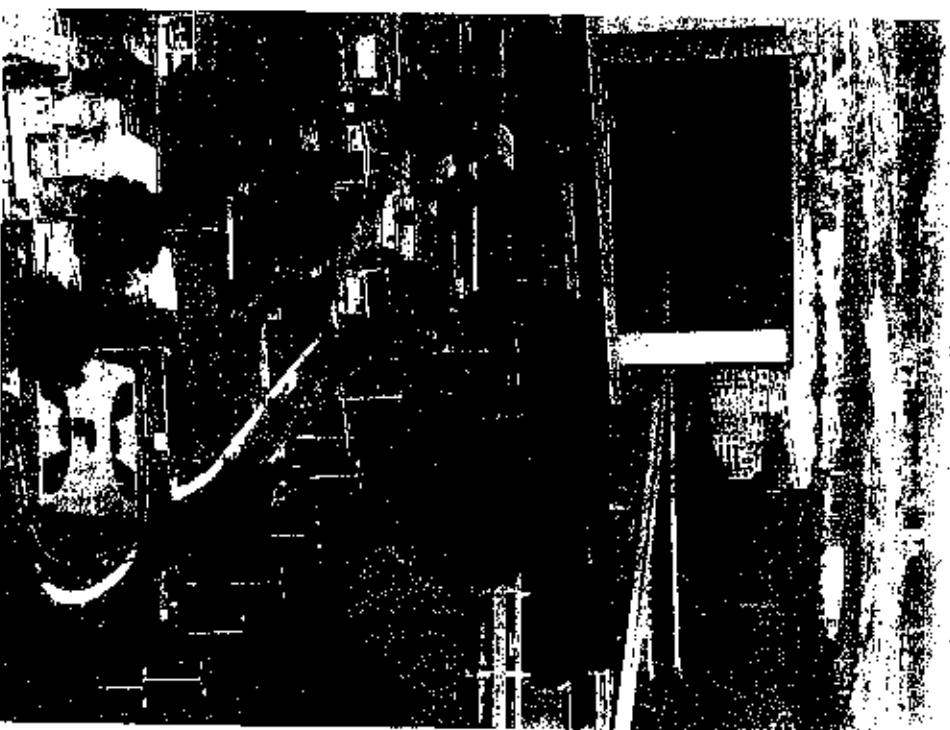
Para los dueños e inquilinos se pueden construir 18 estructuras del tipo que hemos denominado "El Combo" (2 unidades, uno para el dueño, otro para el inquilino) para un total de 36 unidades a un costo de \$3,600,000, o \$200,000 por estructura. Como mecanismo de financiación se presume que algunos de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

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

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

ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

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



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

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

VI.5 Comunidades: Parada 27

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

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

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

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

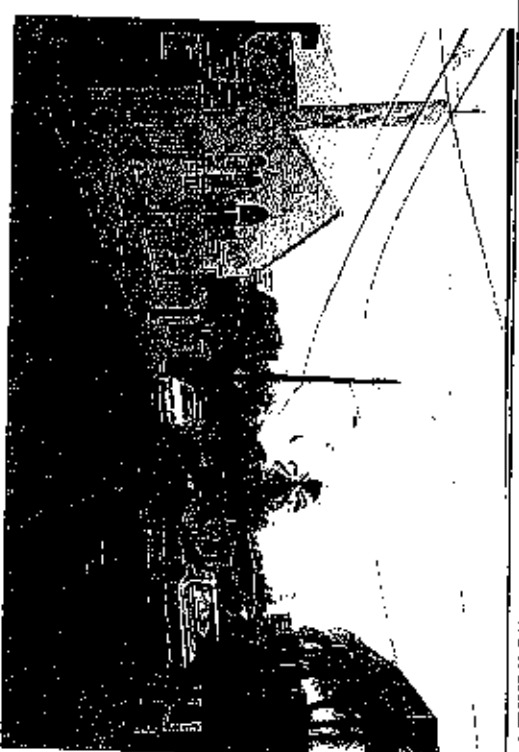
generalmente en la calle San José y en la avenida Ponce de León.

Los problemas identificados

- El grupo consultivo de Parada 27 opinó en el 2003 que la comunidad está unida y organizada pero entienden que no es segura. La mayoría piensa que la comunidad sobrevive gracias a la economía subterránea.

- Los problemas identificados por el grupo consultivo son los siguientes:

1. Problemas con el funcionamiento del alcantarillado pluvial.
2. Problemas relacionados con seguridad y vigilancia.
3. Falta de actividades recreativas y culturales y falta de áreas recreativas.
4. En relación a la vivienda, señalaron problemas de casas y solares abandonados.
5. Necesidad de reparación y mejoras a sus viviendas.



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

- Para el año 2000, 19.2% de la población de Parada 27 tenía 65 años o más.

- El diagnóstico reveló que Parada 27 es una de las comunidades de mayor riesgo de desaparecer como resultado de los procesos de desplazamiento involuntario a causa del mercado (gentrificación).

Potencialidades, recursos y oportunidades

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

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

Estrategias de desarrollo

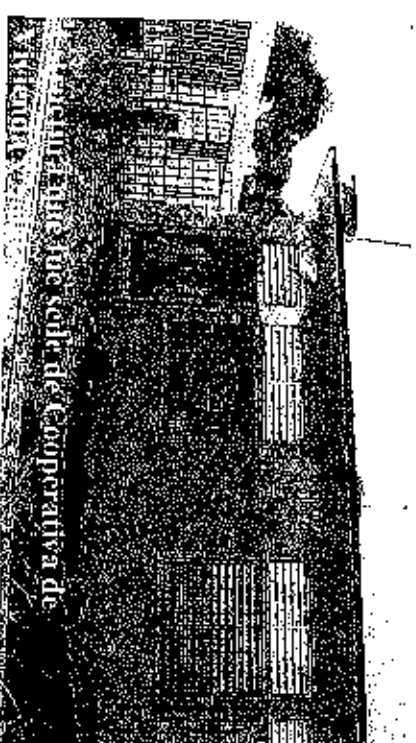
- Proteger la comunidad de los procesos de gentrificación que ya se están desatando en esta comunidad
- 1. Asociación de dueños de propiedades que entre otras cosas fomente la inscripción en el Registro de la Propiedad de servidumbres que protejan los usos residenciales de las propiedades en la comunidad.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

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

- Estructuración de servicios de apoyo a los residentes afectados por el realojo.
- Atención a problemas sociales:

1. Integración de los jóvenes.
2. Servicios y vivienda asistida para los envejecientes.
3. Servicios y atención a madres solteras.
4. Talleres para el desarrollo del apego seguro y empatía; para evitar el maltrato en el hogar, de resolución de conflictos, para evitar el maltrato en el hogar y aprender el correcto ejercicio de la paternidad, entre otros similares.

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



Edificio que fue sede de Cooperativa de



Foto del año 2002

Las Monjas

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

LAS MONJAS

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

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

caótico. Estos callejones crearon un trazado alternativo, que resiste su documentación, y que ha dificultado no sólo la otorgación de títulos de propiedad a los ocupantes de las viviendas, sino que hace imposible la prestación de los servicios públicos básicos. De acuerdo al Censo del Caño 2002², Las Monjas es la comunidad del Distrito con la mayor proporción de solares propiedad del gobierno, ya sea del municipio o del estado (49.3%).

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

ESTRATEGIA FÍSICO-ESPACIAL

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

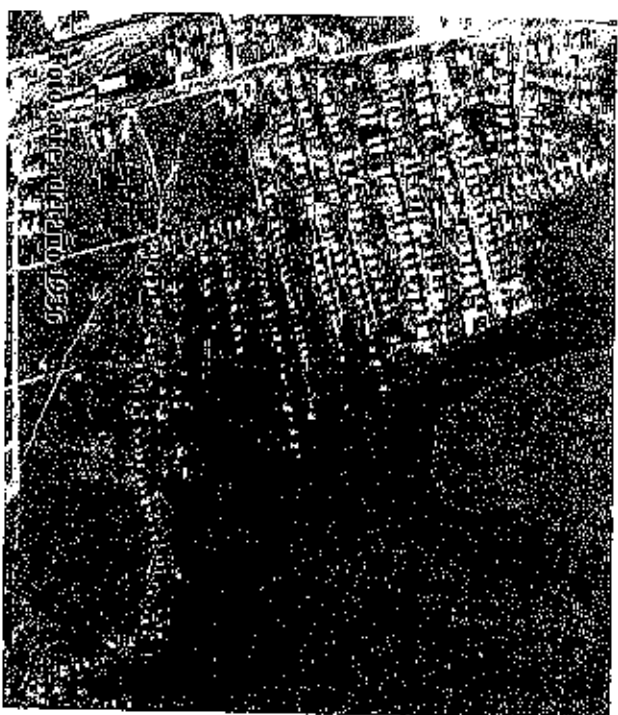
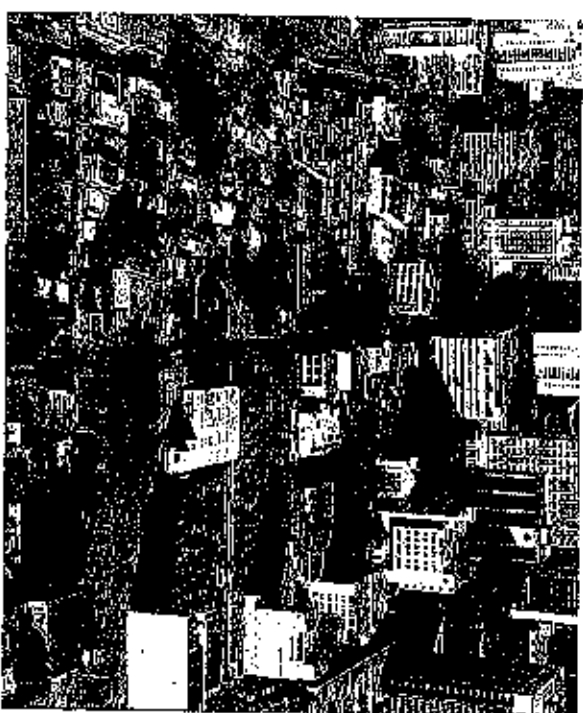


Foto: Aéreo, caño 1936



¹ Municipio de San Juan, "Plan de Ordenación Territorial de San Juan-Planes Especiales, Vol. 2, Reforma Interior de Comunidades (RIC 18)", Octubre 2001

² Estudios Técnicos, Inc., "Resultados del Censo de Población y Vivienda. Informe Preliminar", (2003)

- Límite de la comunidad
- Zona de Franja de Mitigación
- Zona de calle periferal, aceras y ciclovia

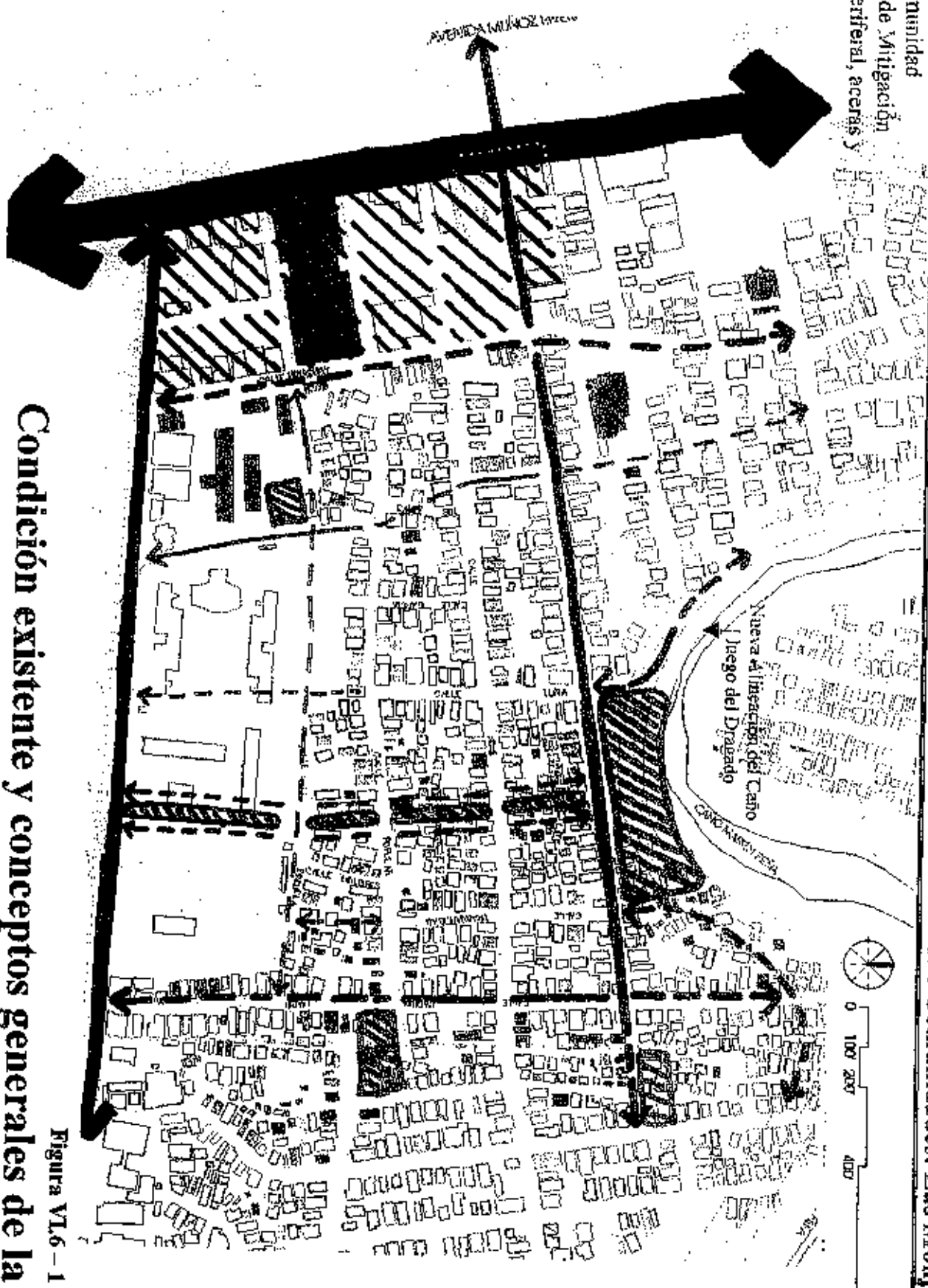


Figura VI.6-1
Condición existente y conceptos generales de la estrategia -Las Monjas

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

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

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

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

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

Tabla VI.6.1: Las Monjas: Intervenciones básicas requeridas

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

Red Vial

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

Entre las vías a ensanchar se encuentran las calles Uruguay, Sol y Pachín Martín. El ensanche de la calle Uruguay hacia el lado este de la vía, ocurre desde la calle Prudencio Rivera hasta la avenida Quisqueya.

Otra de las calles a ser intervenidas es la calle Sol. Para esta calle se recomienda el ensanche y la realineación de la misma, para conectar de manera continua todos sus segmentos, actualmente desfasados. Junto a las calles mencionadas, también se encuentra la calle Pachín Martín, a la cual se le propone un ensanche al oeste de la misma entre la avenida Quisqueya y la calle periferal propuesta.

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

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

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

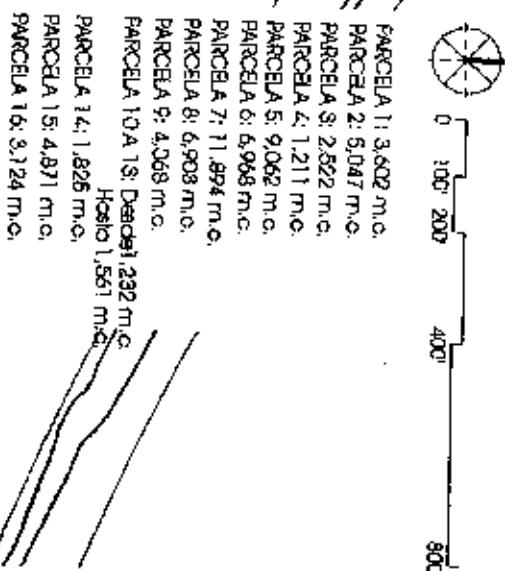
Parcelación

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

Paisaje Urbano

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

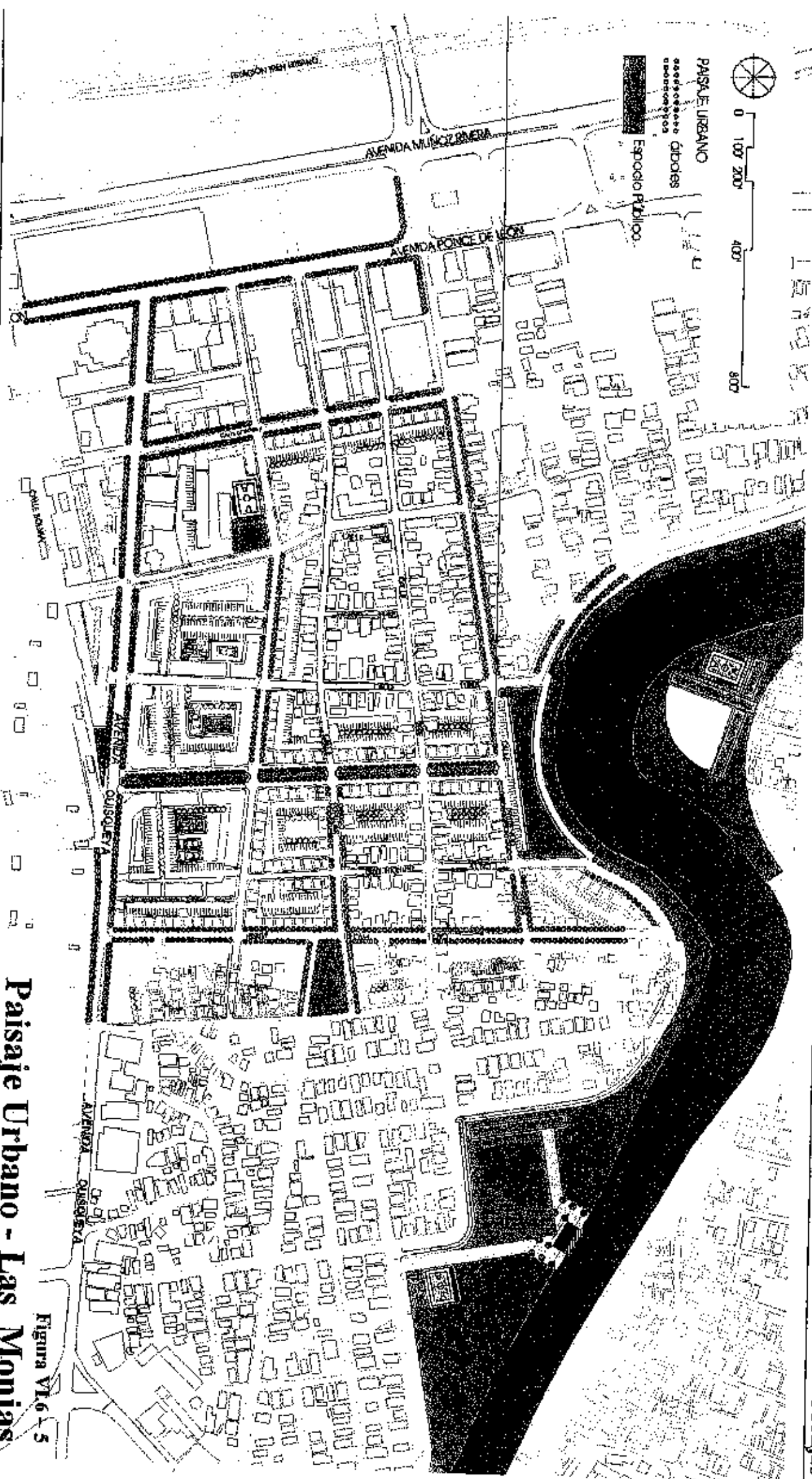
La recomendación para la comunidad Las Monjas presenta una serie de inserciones de varios espacios públicos en toda la comunidad. Entre estos se encuentra el bulévar propuesto. Los espacios públicos propuestos han sido distribuidos de manera uniforme, de este modo se fomenta la interacción desde todas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



Plan de Calles y Parcelas - Las Monjas

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

VI. 6 Comunidades: Las Monjas



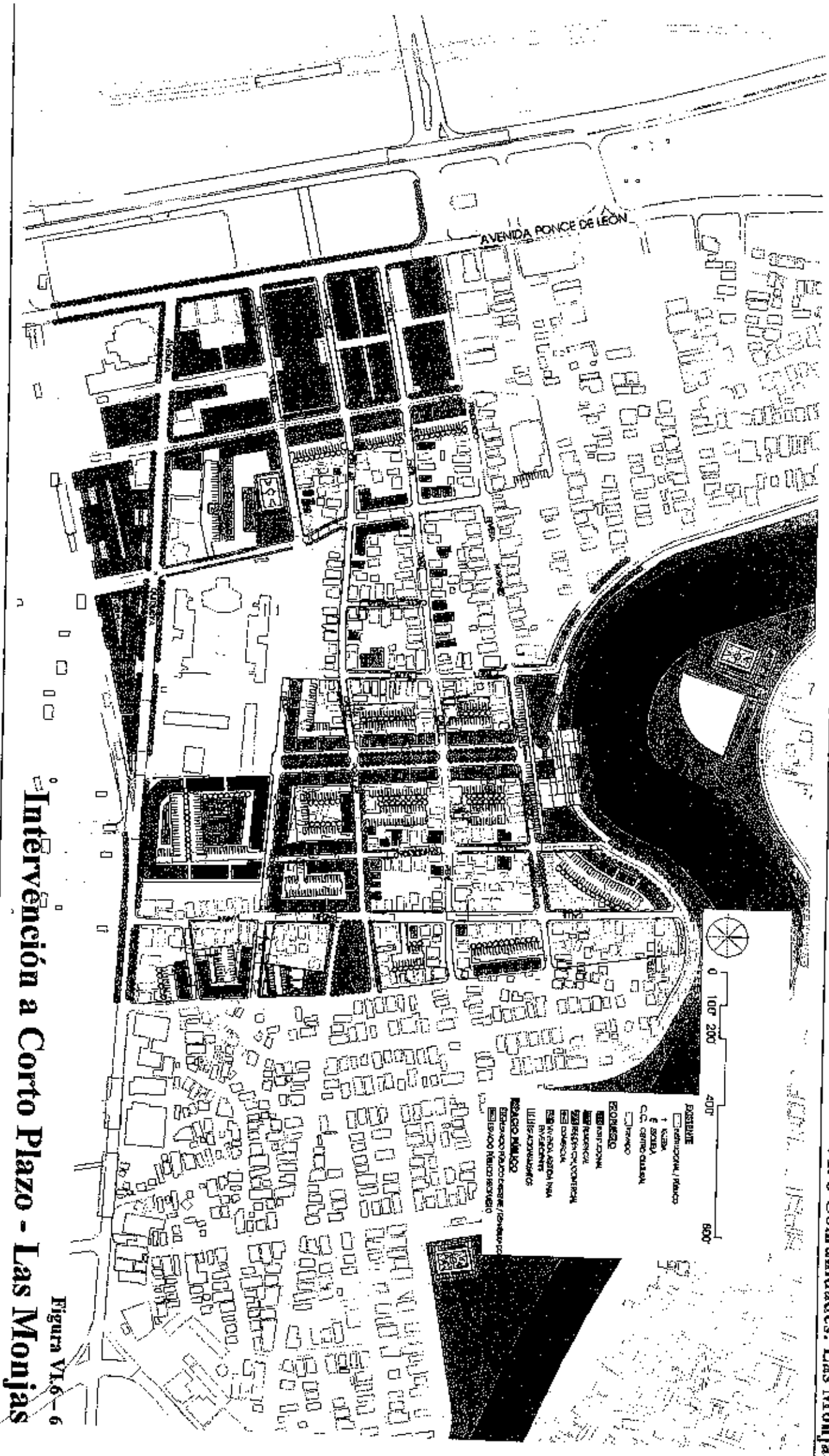
Paisaje Urbano - Las Monjas

Figura VI.6-5

Intervención a Corto Plazo Las Monjas

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

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



Intervención a Corto Plazo - Las Monjas

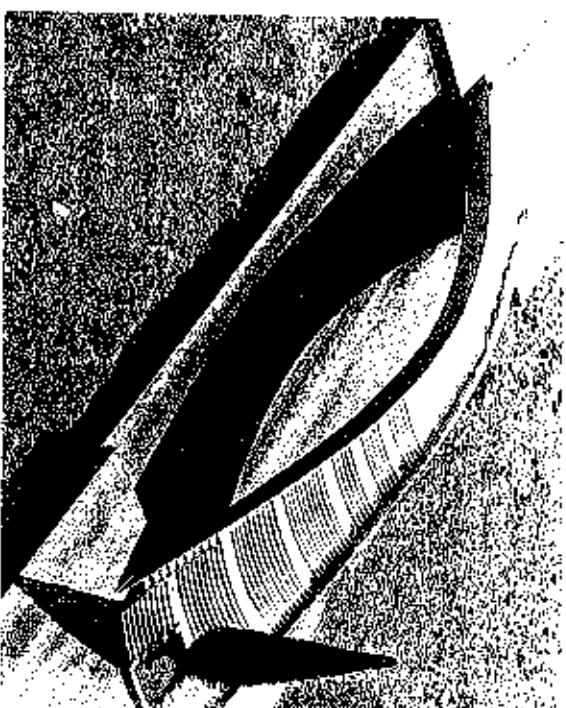
Intervención a Mediano Plazo Las Monjas

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

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

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

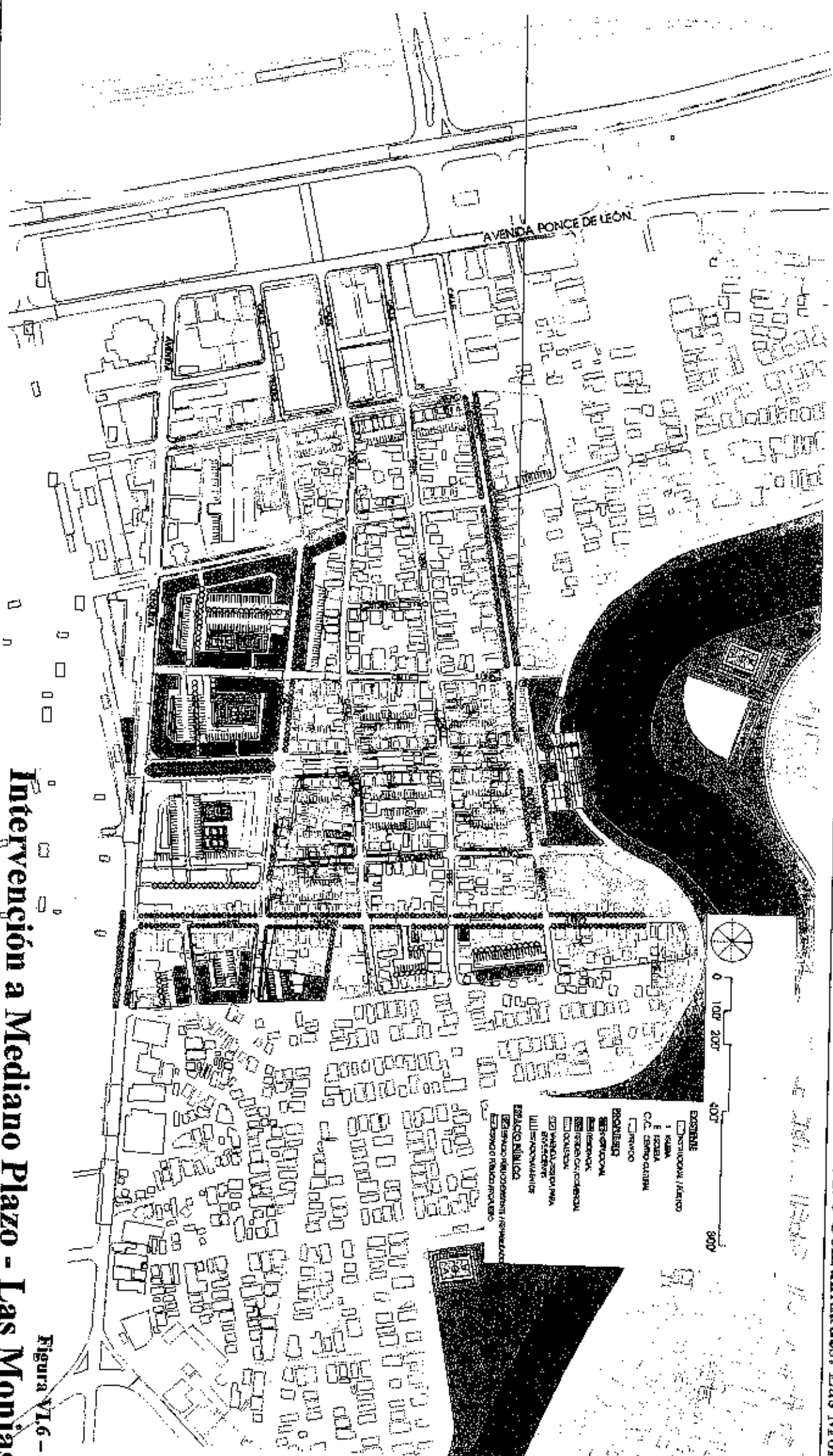
- Extensión del bulevar desarrollado a corto plazo, hasta la avenida Quisqueya. El mismo conectará al Centro Interpretativo del Caño y servirá como espacio público lineal y centro de potencial turístico y comercial de la comunidad. Dotará a la comunidad de una calle principal de importancia.
- Recomendación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



Ejemplo de puente peatonal emblemático



Ejemplo de puente peatonal



Intervención a Mediano Plazo - Las Monjas

Figura VI.6 - 7

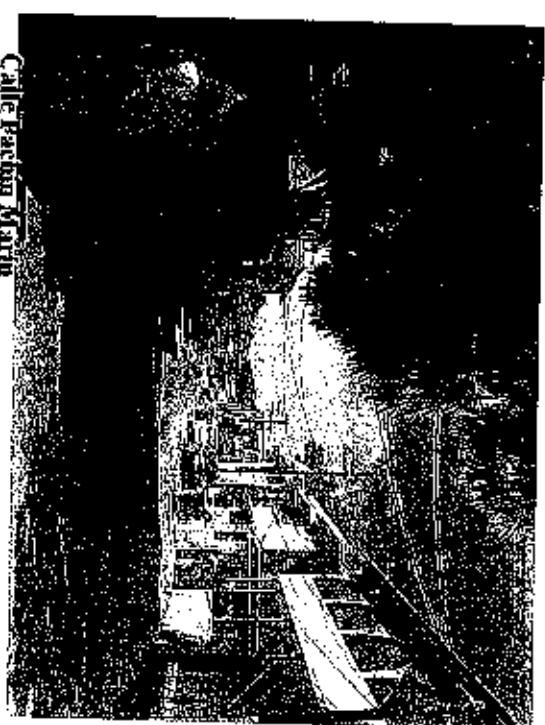
VI.6 Comunidades: Las Monjas

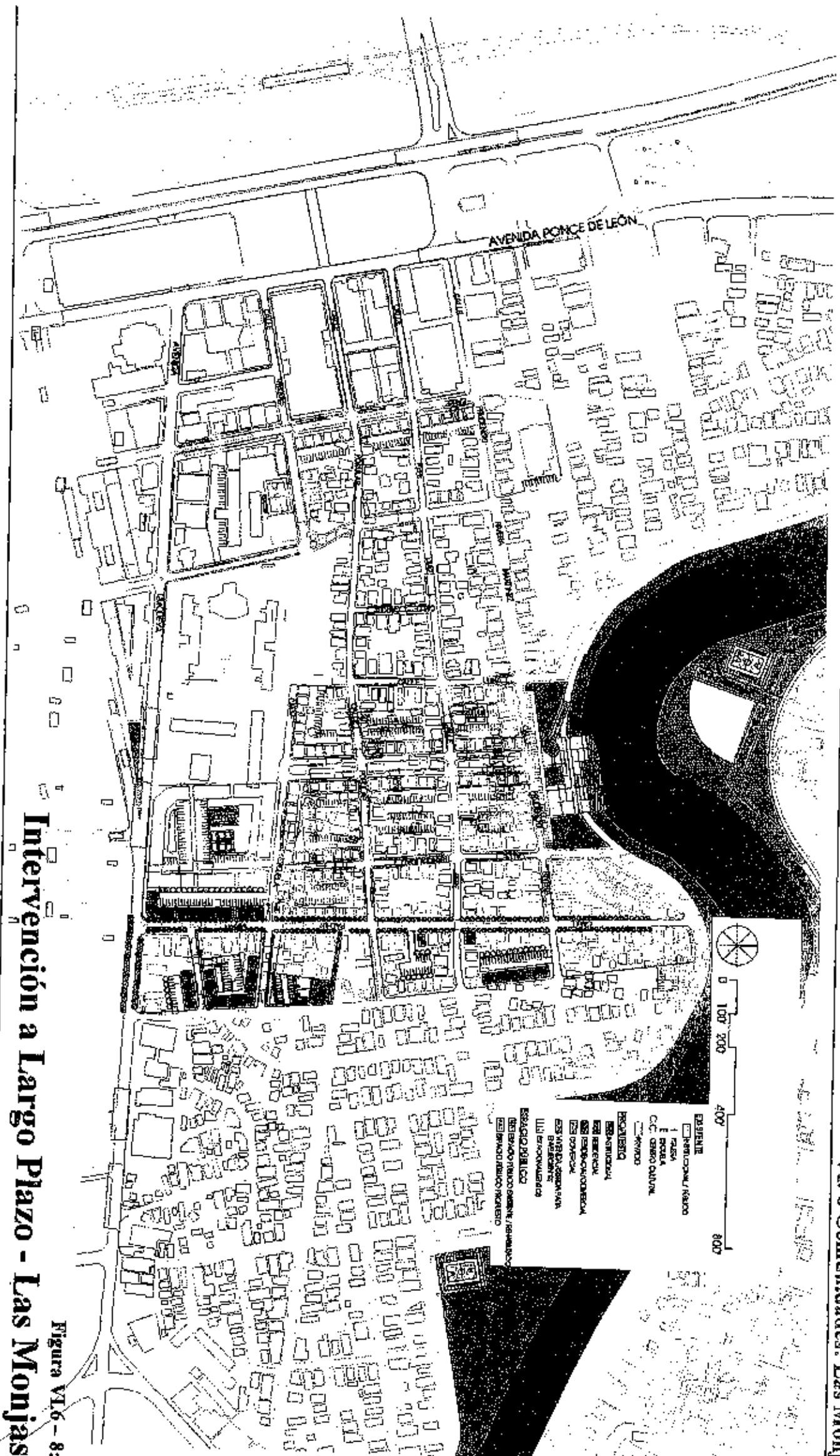
Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

Intervención a Largo Plazo Las Monjas

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

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





Intervención a Largo Plazo - Las Monjas

Cortes de Calle

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

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

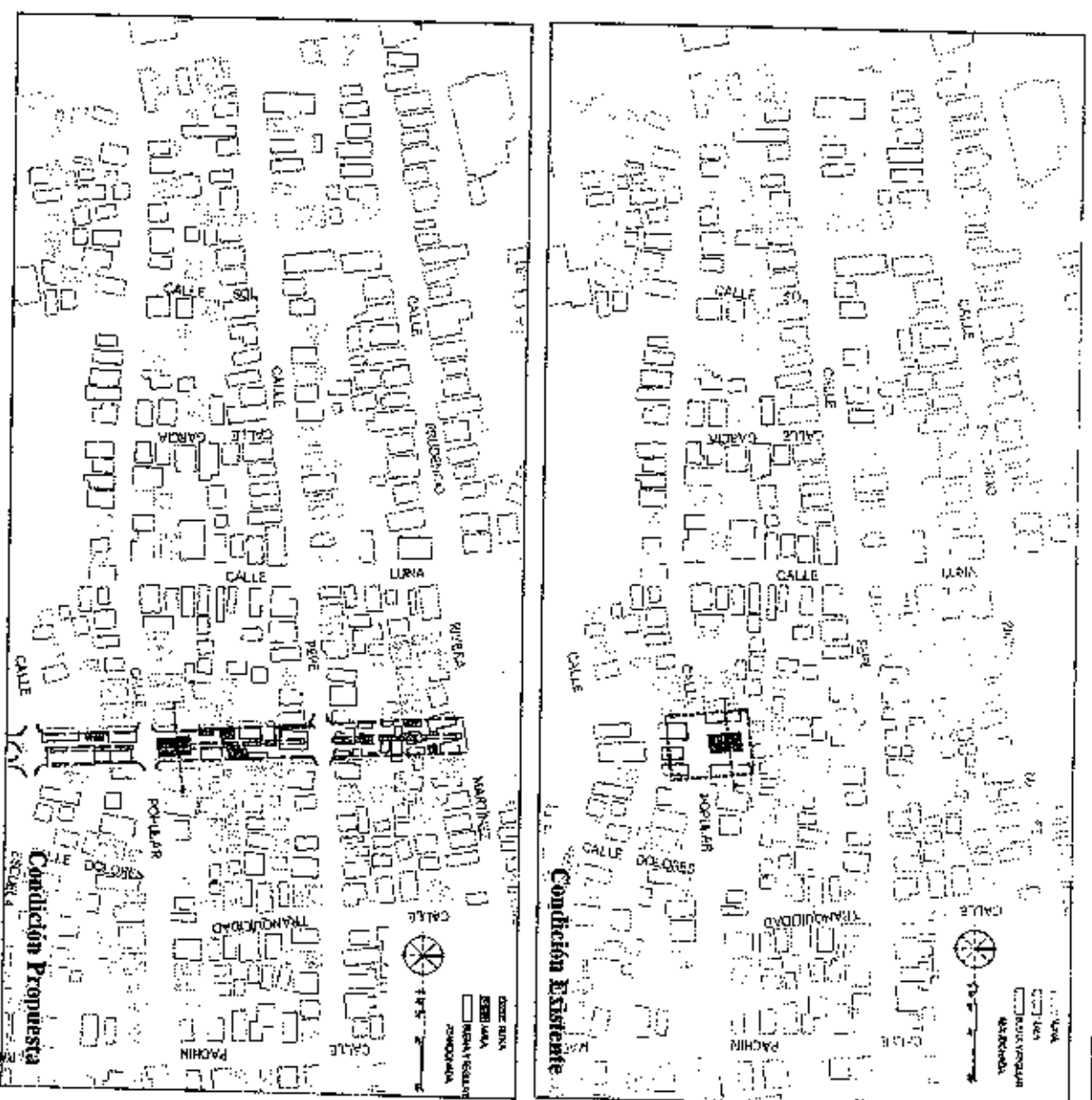
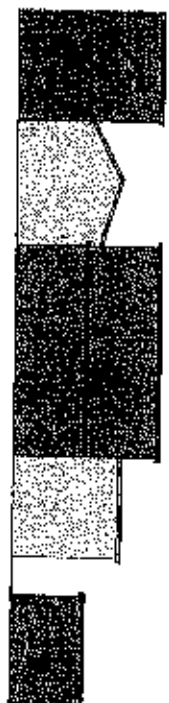
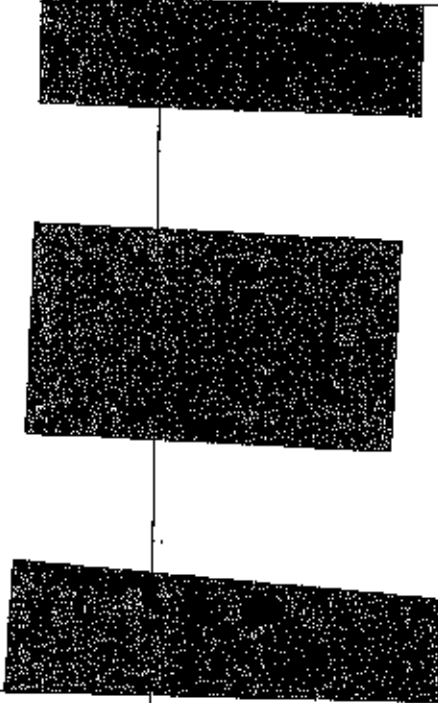


Figura VI.6 - 9:

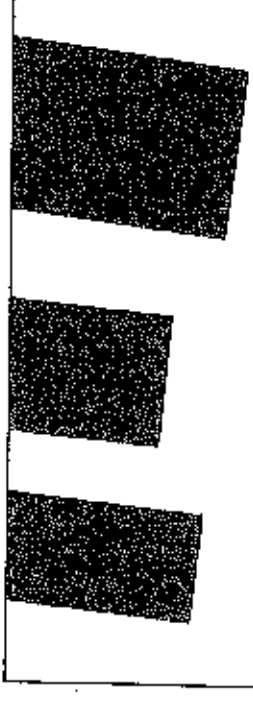
Cortes de Calle - Las Monjas



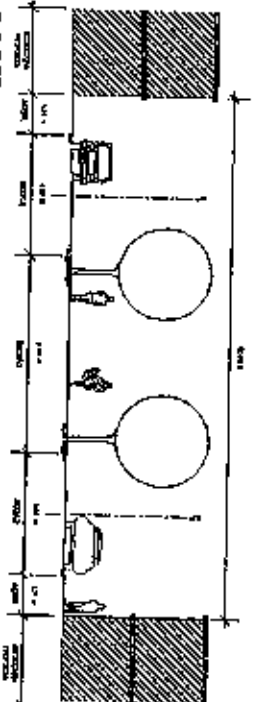
CORTE A-A CONDICIÓN EXISTENTE



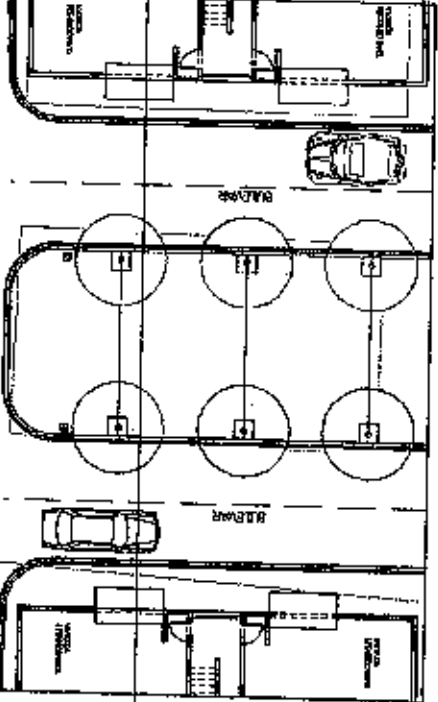
CALLE BULEVAR



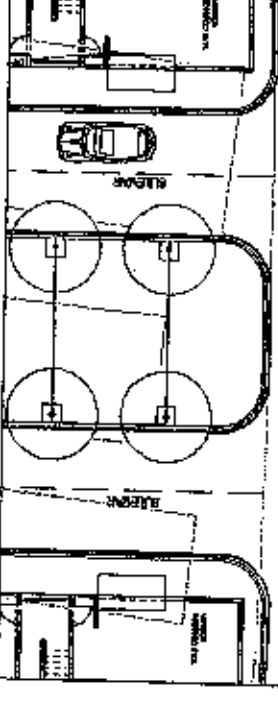
PLANTA CONDICIÓN EXISTENTE



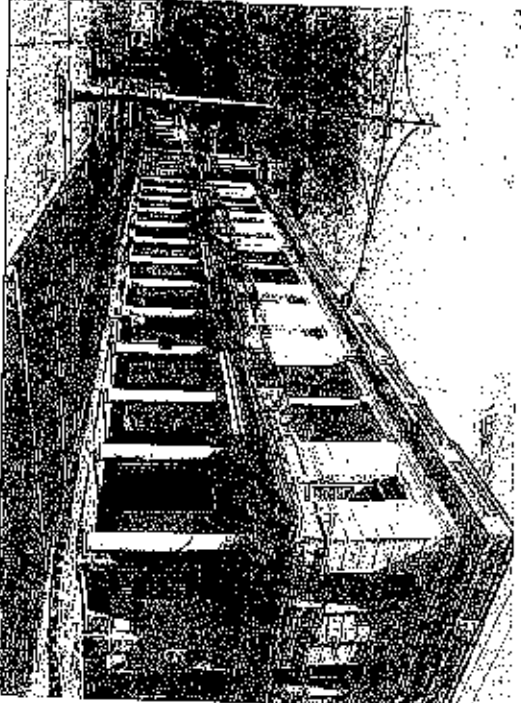
CORTE B-B BULEVAR PROPUESTO



CALLE BULEVAR



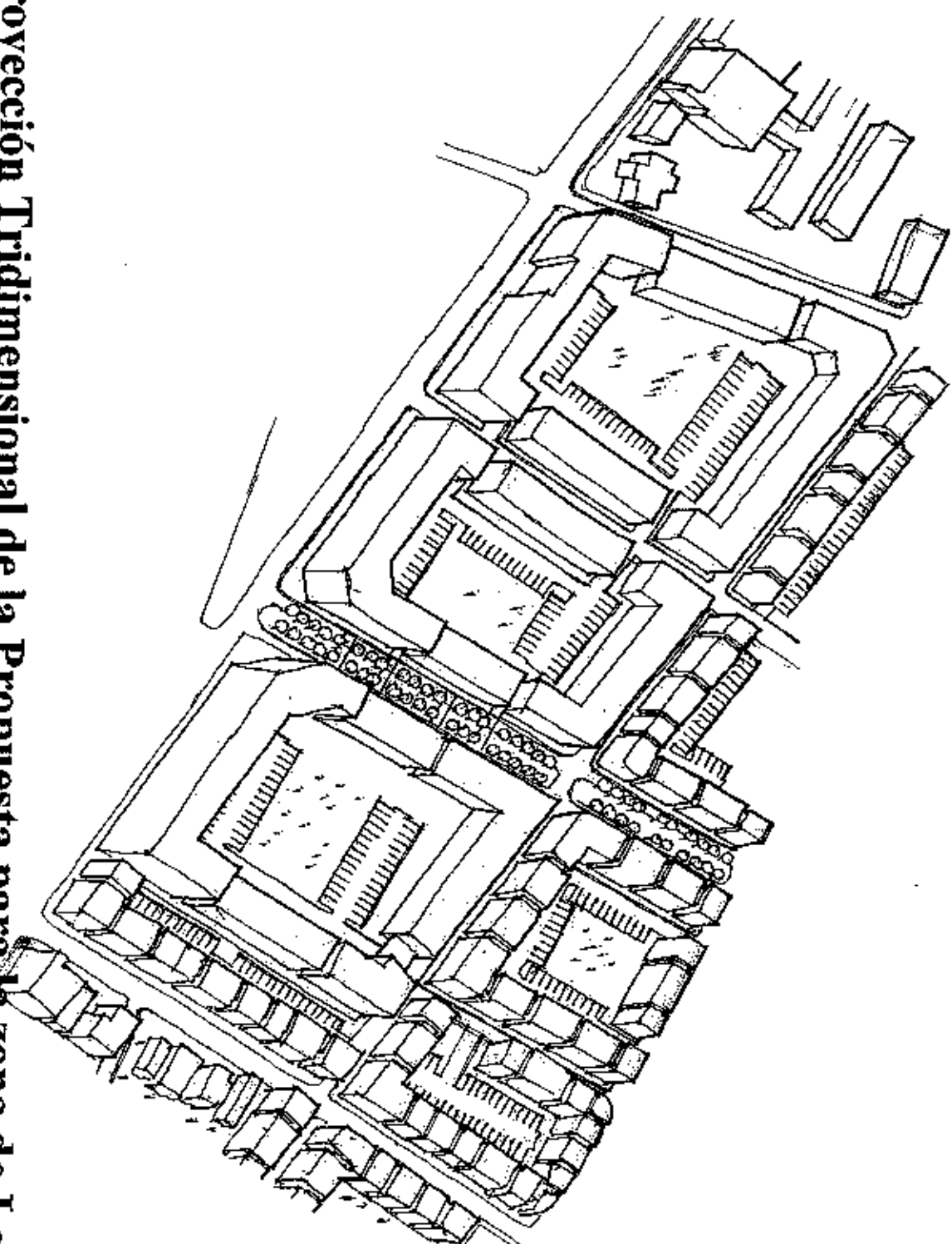
PLANTA BULEVAR PROPUESTO



Paseo del Prado, Cienfuegos

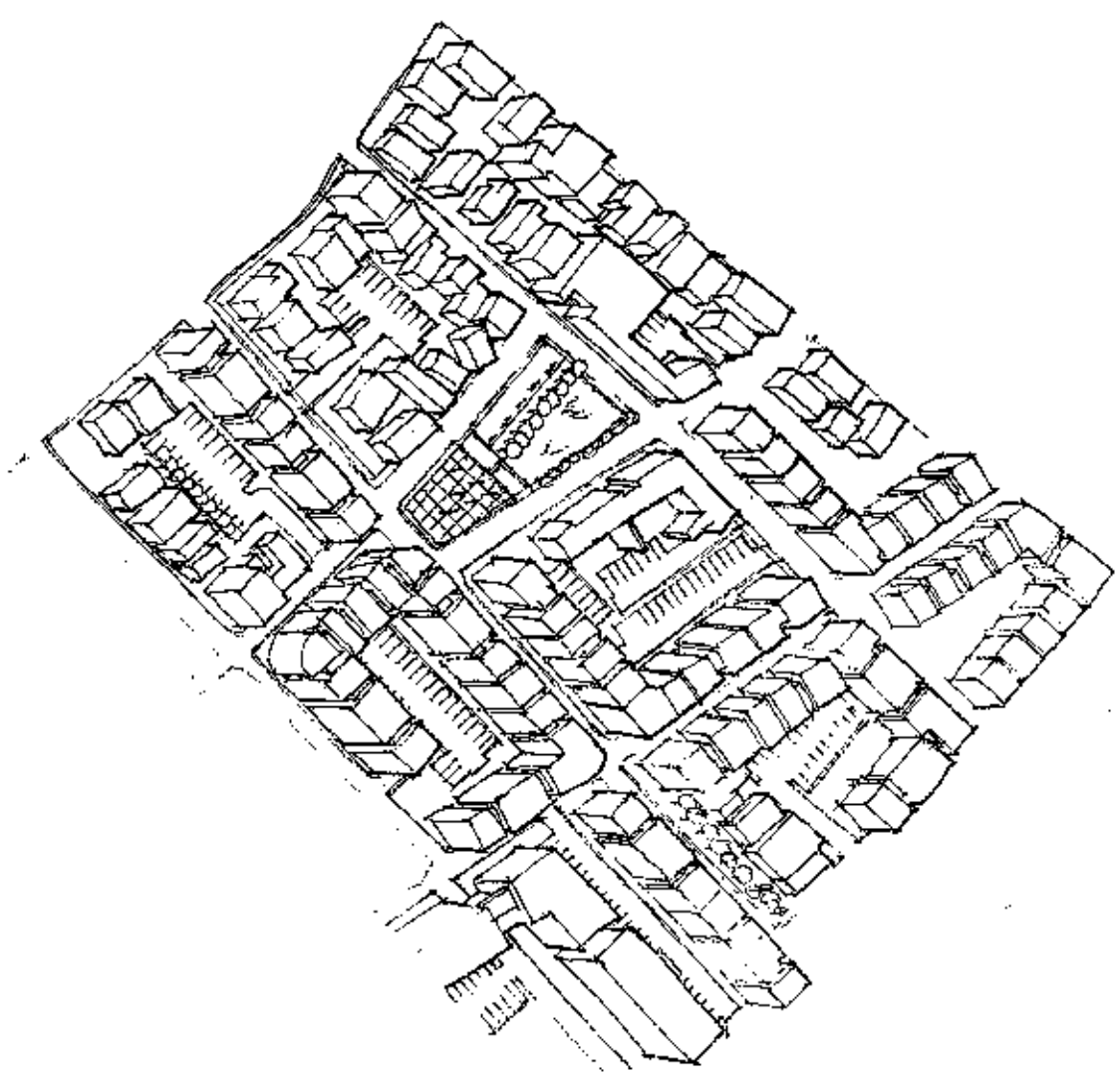
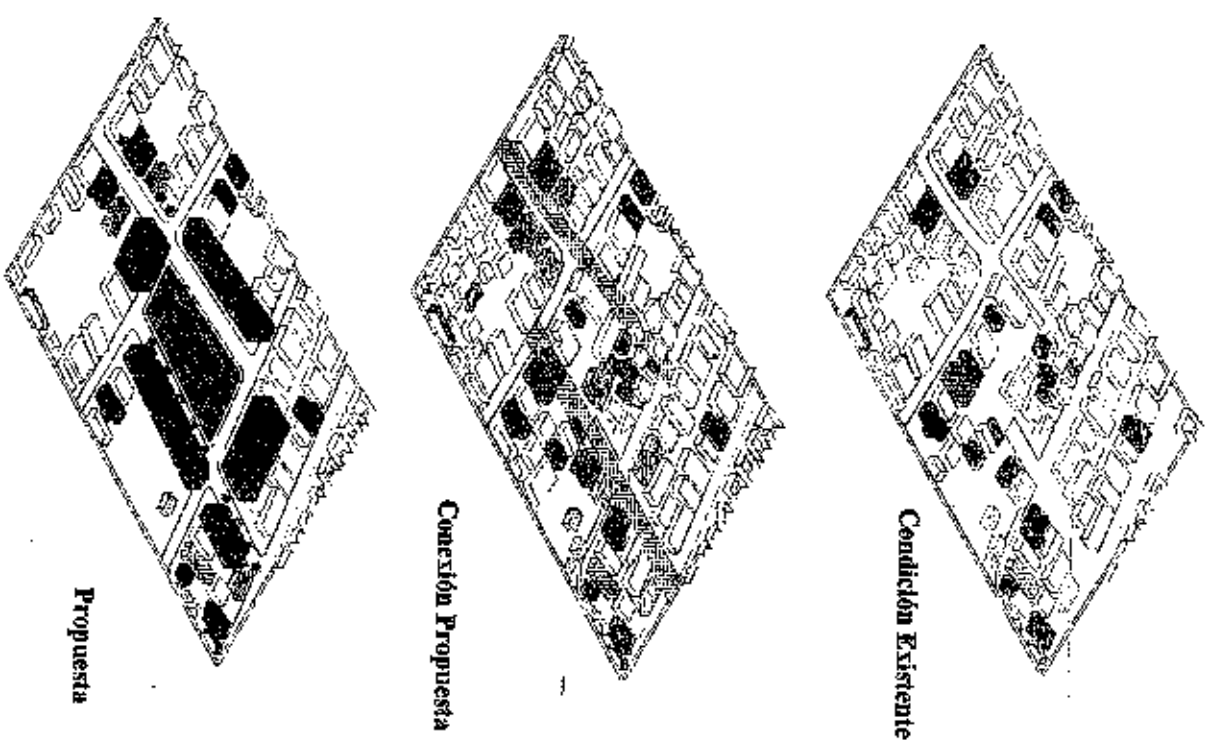


La Rambla, Barcelona



Proyección Tridimensional de la Propuesta para la zona de Las Gladiolas

Figura VI.6 - 10:



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

ESTRATEGIA DE VIVIENDA

Oportunidades y Recursos

Realojo

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

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

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

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

Condiciones Limitantes

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

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

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

Vivienda de reemplazo

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

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

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

Financiación

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

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

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

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

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

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

ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

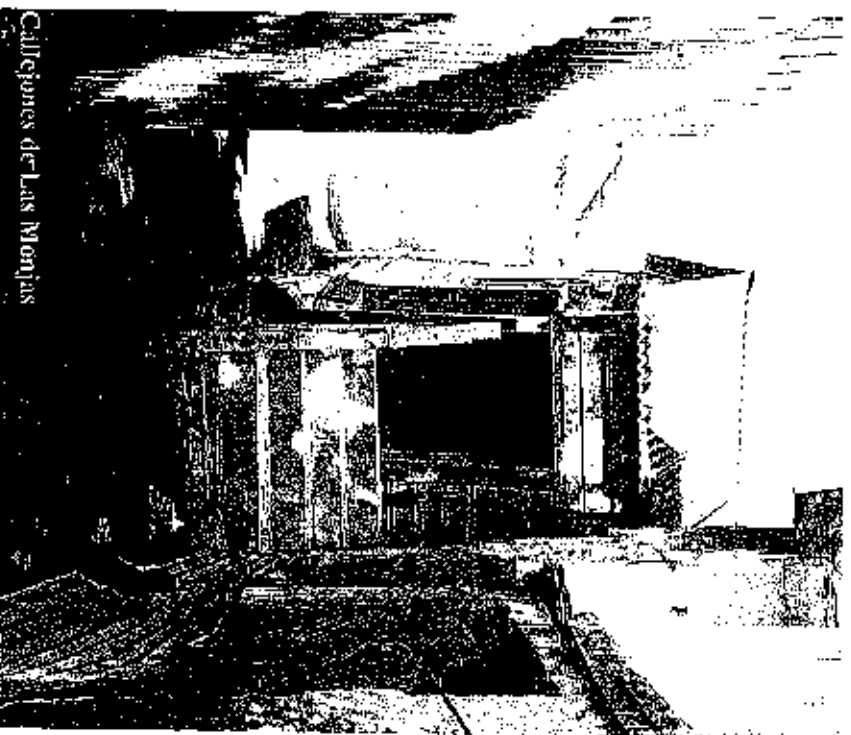
En Las Monjas conviven dos sectores de origen diferente. Dentro de los límites del territorio comunitario está localizado el Residencial Las Gladiolas. Sin incluir este sector, la comunidad albergó una población de 1,312 personas en el 2000 y entre 1990 y el 2000 perdió el 16.6% de su población. El 74.8%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

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

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

Los problemas identificados

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



Callejones de Las Monjas

- b. Problemas de inundaciones y con el funcionamiento del alcantarillado pluvial y sanitario
 - c. Problemas relacionados con seguridad y vigilancia
 - d. En relación a la vivienda, señalaron problemas de titularidad, de reparcelación, de casas y solares abandonados
 - e. Necesidad de reparación y mejoras a sus viviendas
 3. Para el año 2000, 7.5% de la población de Las Monjas tenía 65 años o más.
 4. El diagnóstico reveló que Las Monjas es una de las comunidades en alto riesgo de desaparecer como resultado de los procesos de desplazamiento involuntario a causa del mercado (gentrificación).
 5. El 58% de los hogares de Las Monjas serán afectados por el dragado, las obras de infraestructura y la reorganización de las manzanas.
- Potencialidades, recursos y oportunidades**
1. Las Monjas es una comunidad de trabajadores activos en la fuerza laboral y con un gran empuje
 - empresarial. Está ubicada en el distrito financiero de Hato Rey.
 2. Las Monjas Renace, Inc. es la organización que representa la comunidad en el G-8. La comunidad también pertenece a la Coalición Martín Peña en Acción, Inc. junto a Buena Vista Hato Rey y Las Monjas. También cuenta con una organización que representa a la comunidad dominicana, la Asociación de Inmigrantes para un Mejor Futuro Inc.
 3. El gobierno de Puerto Rico es el terrateniente importante en la comunidad ya que no se completó el proceso de otorgar titularidad de los solares que ocupan los residentes de este vecindario.
- Estrategias de Desarrollo con apoyo de la entidad rectora**
1. Fortalecimiento organizativo e integración
 - a. Consolidación de la organización comunitaria representativa de la comunidad
 - b. Jóvenes: su organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad
 2. Comerciantes: organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad
 2. Estructuración de servicios de apoyo a los residentes afectados por el realojo
 3. Proteger la comunidad de los procesos de gentrificación que ya se están desatando en esta comunidad
 - a. Lograr que la titularidad de los terrenos actualmente en manos gubernamentales pase al Fideicomiso de Terrenos y se estructure este mecanismo para garantizar un hogar seguro para los residentes de la comunidad.
 - b. Utilización del Fideicomiso de Terrenos para adquirir control de solares y estructuras vacantes en la comunidad para su rehabilitación y uso de acuerdo al Plan de Desarrollo Integral aprobado.
 4. Atención a problemas sociales:
 - a. Integración de los jóvenes
 - b. Servicios y vivienda asistida para los envejecientes

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



Reciclaje como negocio de la economía informal



Negocio de cría de gallos en Las Monjas



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



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



Foto. Aerial, 2000

Buena Vista Hato Rey

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

BUENA VISTA HATO REY

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

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

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

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



Zona de calle periferal, áreas y ciclovia

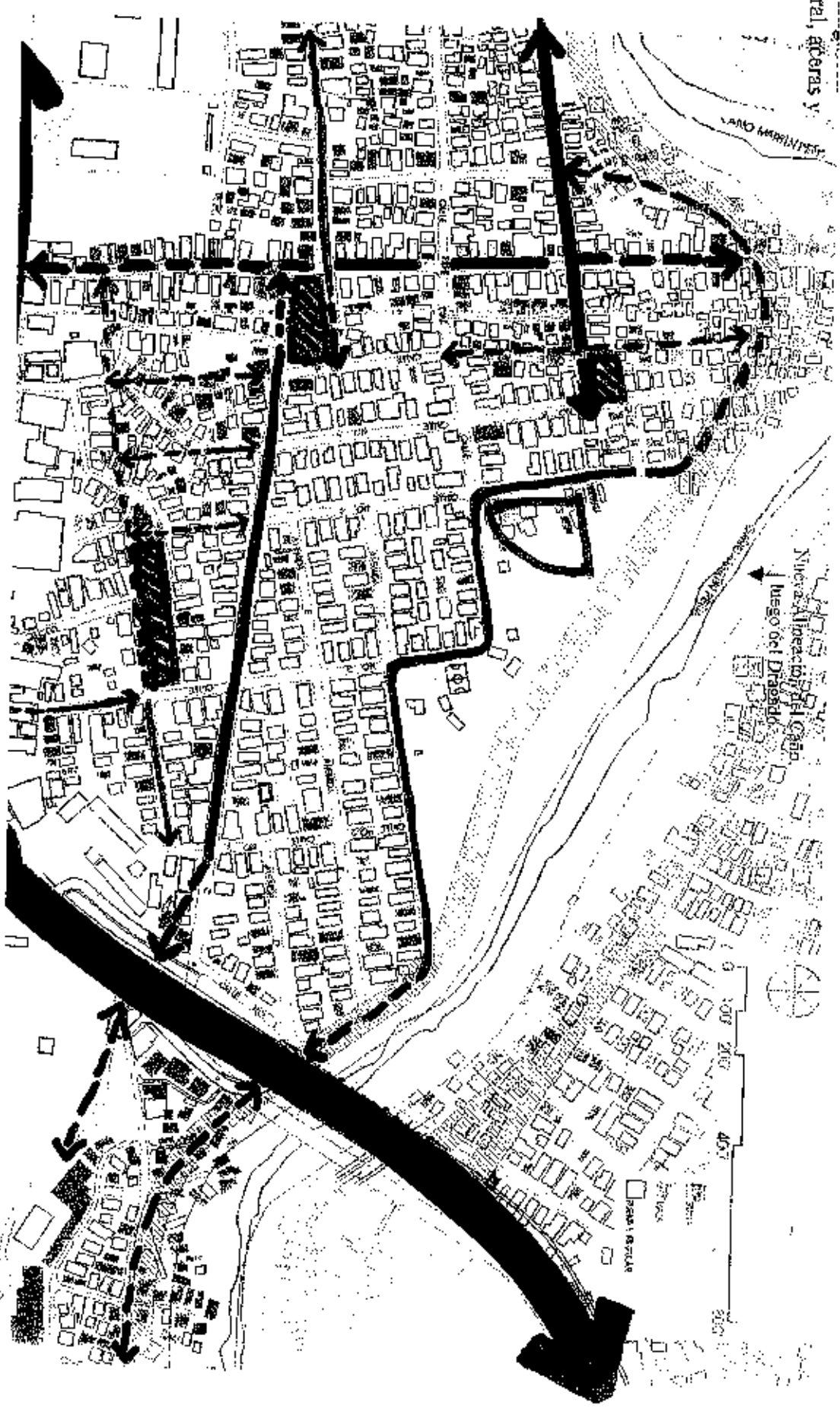


Figura VI.7 - 1
Condición existente y conceptos generales
de la estrategia - Buena Vista Hato Rey

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

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

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

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

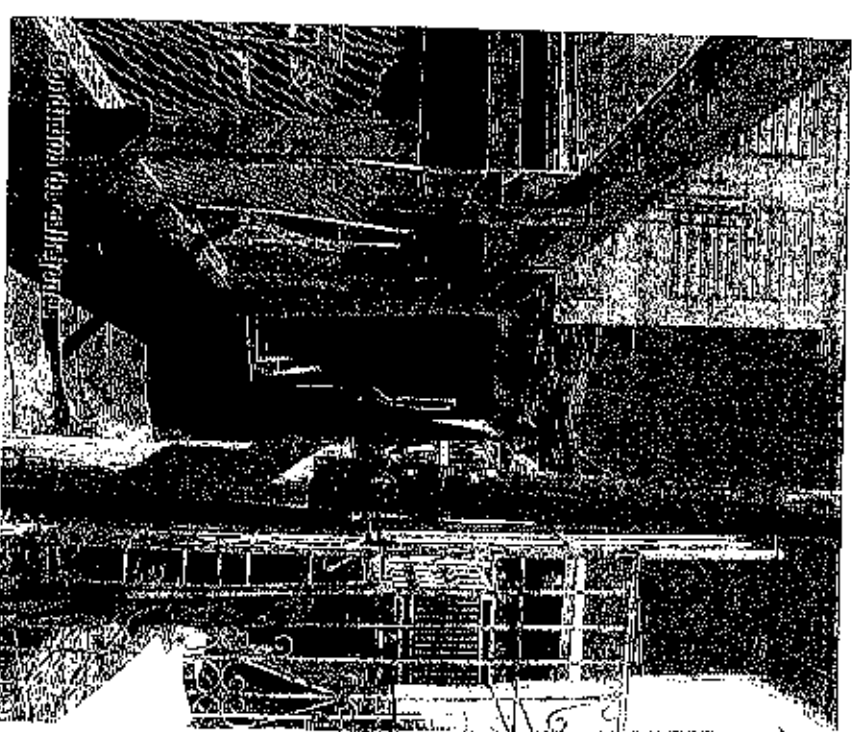


Condición de la comunidad al borde del caño

ESTRATEGIA FÍSICO-ESPACIAL

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

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



Condición de calleja

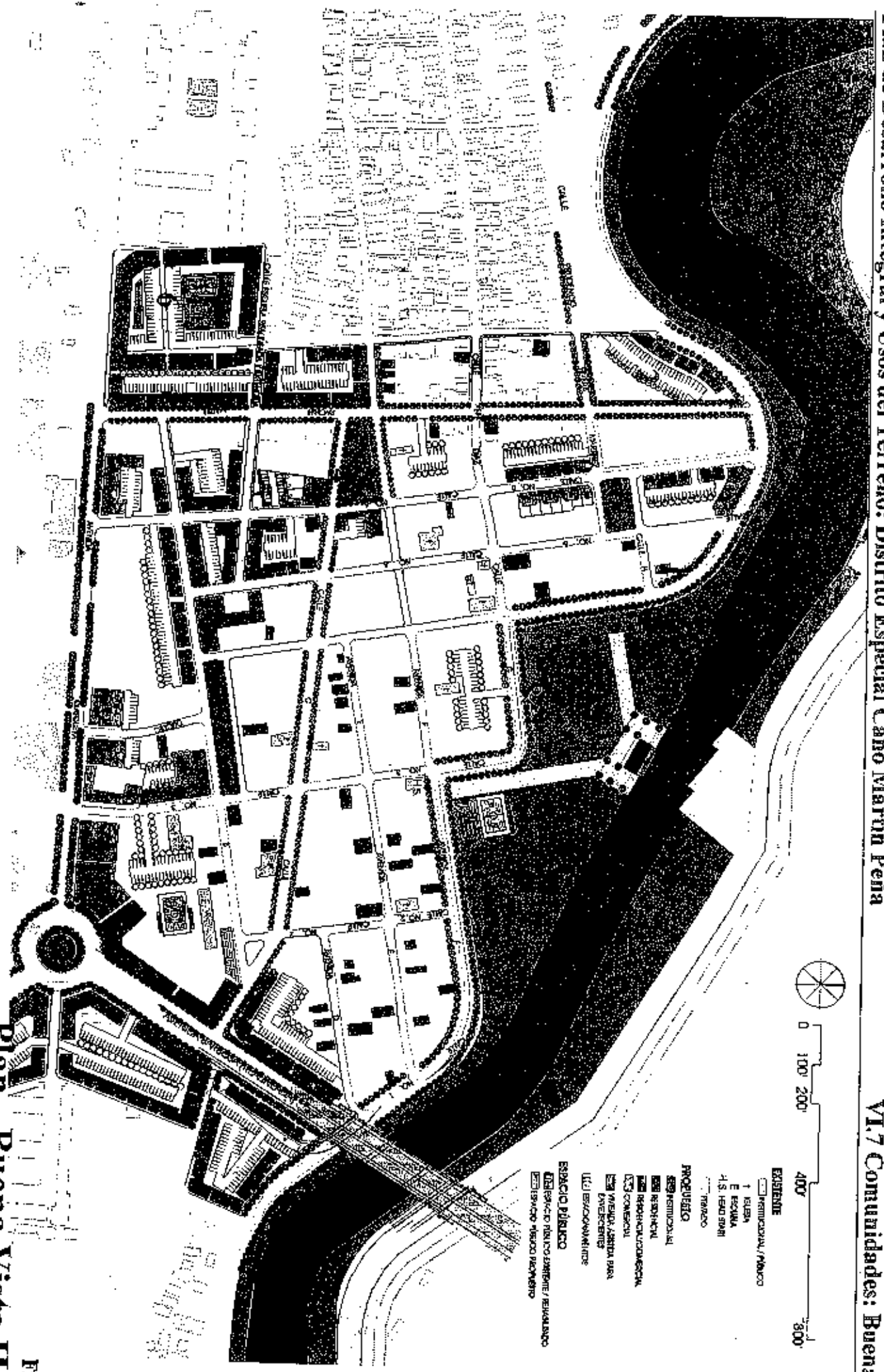


Figura VI.7-2
Plan - Buena Vista Hato Rey

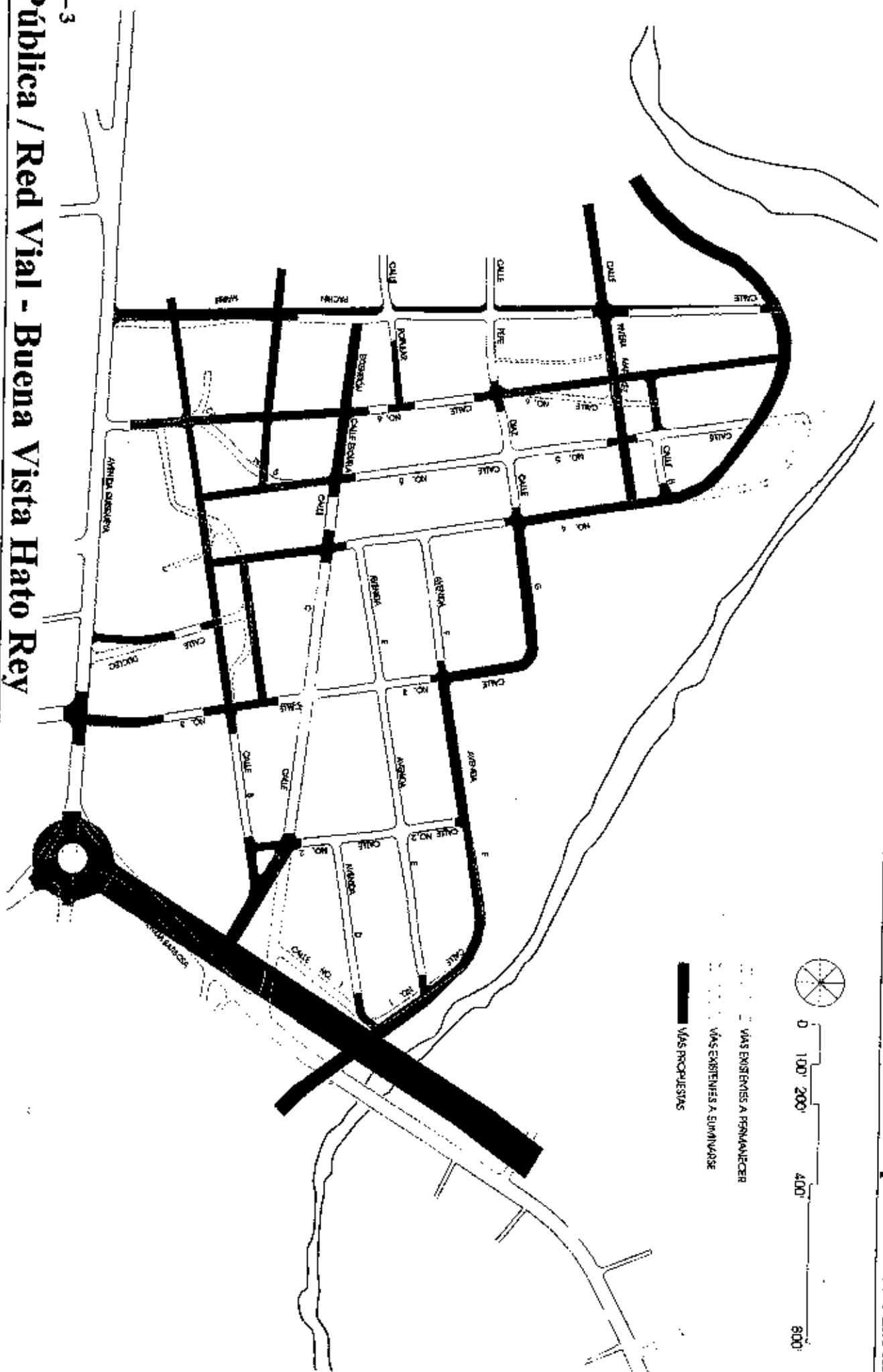


Figura VI.7-3

Obra Pública / Red Vial - Buena Vista Hato Rey

Red Vial

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

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

Parcelación

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

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

Paisaje Urbano

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

tratamiento es mediante una siembra sistematizada de árboles.

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

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

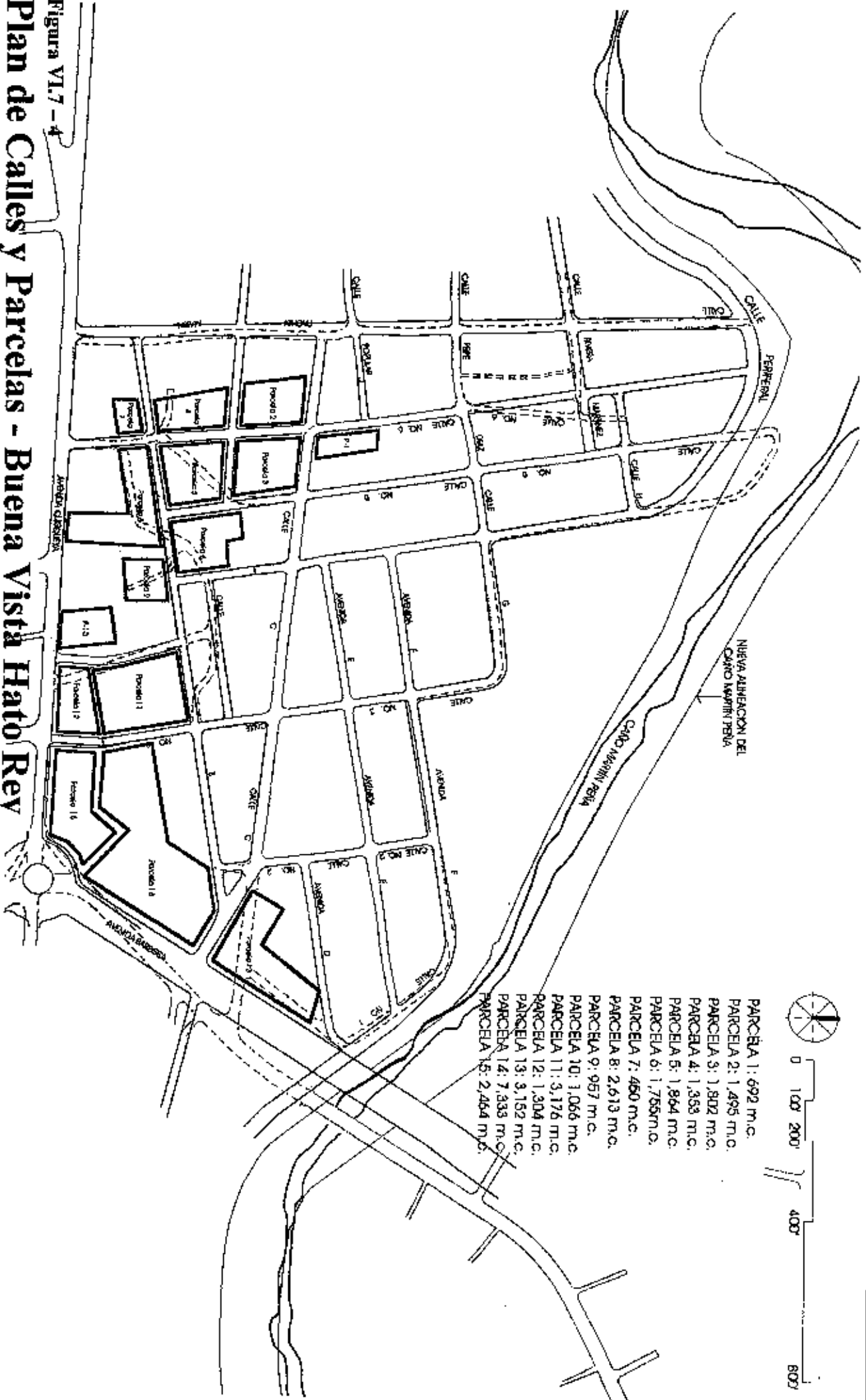


Figura VI.7 - 4

Plan de Calles y Parcelas - Buena Vista Hato Rey

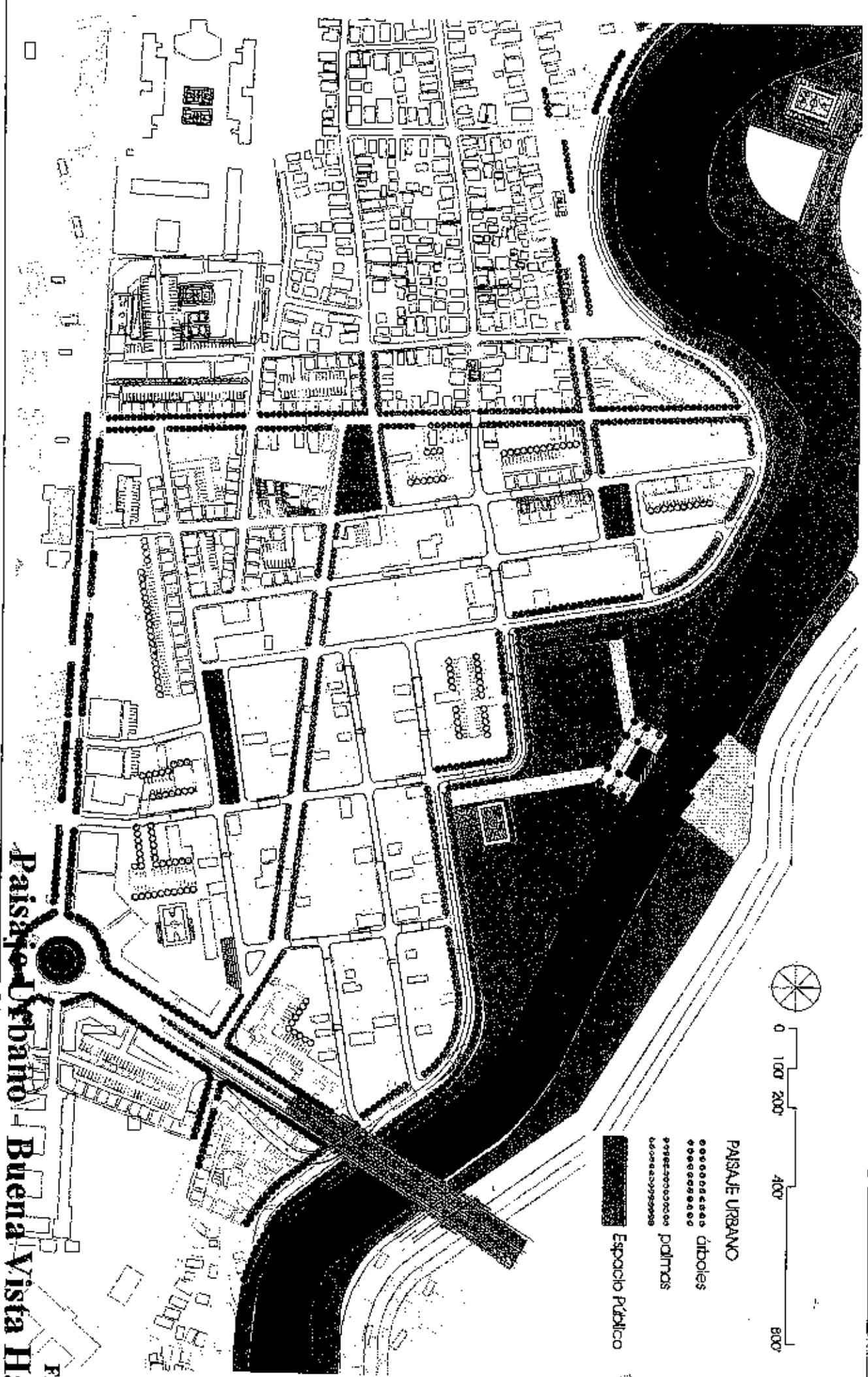


Figura VI.7 - 5

Intervención a Corto Plazo Buena Vista Hato Rey

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

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

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

- Inserción de espacio público a la entrada de la escuela.

- Extensión de la calle B en un segmento. Desarrollo de vivienda para envejecientes asistida por servicios en espacio creado a lo largo de dicha calle.

- Creación de nueva vivienda en sustitución de estructuras en ruinas y rehabilitación de aquellas en mala condición.

- Liberación de estructuras del interior de los bloques, según los parámetros de las estrategias generales.

- Relocalización de parque de pelotas de la comunidad Las Monjas en terrenos al borde del caño para lograr el desarrollo de vivienda en terrenos de su actual ubicación.

- Desarrollo de estructuras de uso comercial a lo largo de la avenida Quisqueya y mejoras a dicha vía.

- Desarrollo de estructuras de uso mixto (residencial, comercial y de oficinas) a lo largo de la avenida Barbosa afectada por su realineación.

- Reconocer la calle Pachín Marín como conector importante de esta comunidad y la comunidad Las Monjas, interviniendo con el ensanche y mejoras a la misma.

- Extensión de la calle Prudencio Rivera Martínez hasta la calle 5. Dicha vía es una conexión importante de ésta y de las comunidades vecinas con el resto del contexto en el cual se ubica. Se creará un espacio público con el fin de resaltar la culminación de esta importante calle local.

- Extensión de la calle 6 hasta la calle periferal y desarrollo de vivienda a lo largo de la misma.

- Mejoras a la intersección de la avenida Barbosa con la avenida Quisqueya mediante desarrollo de una rotonda.

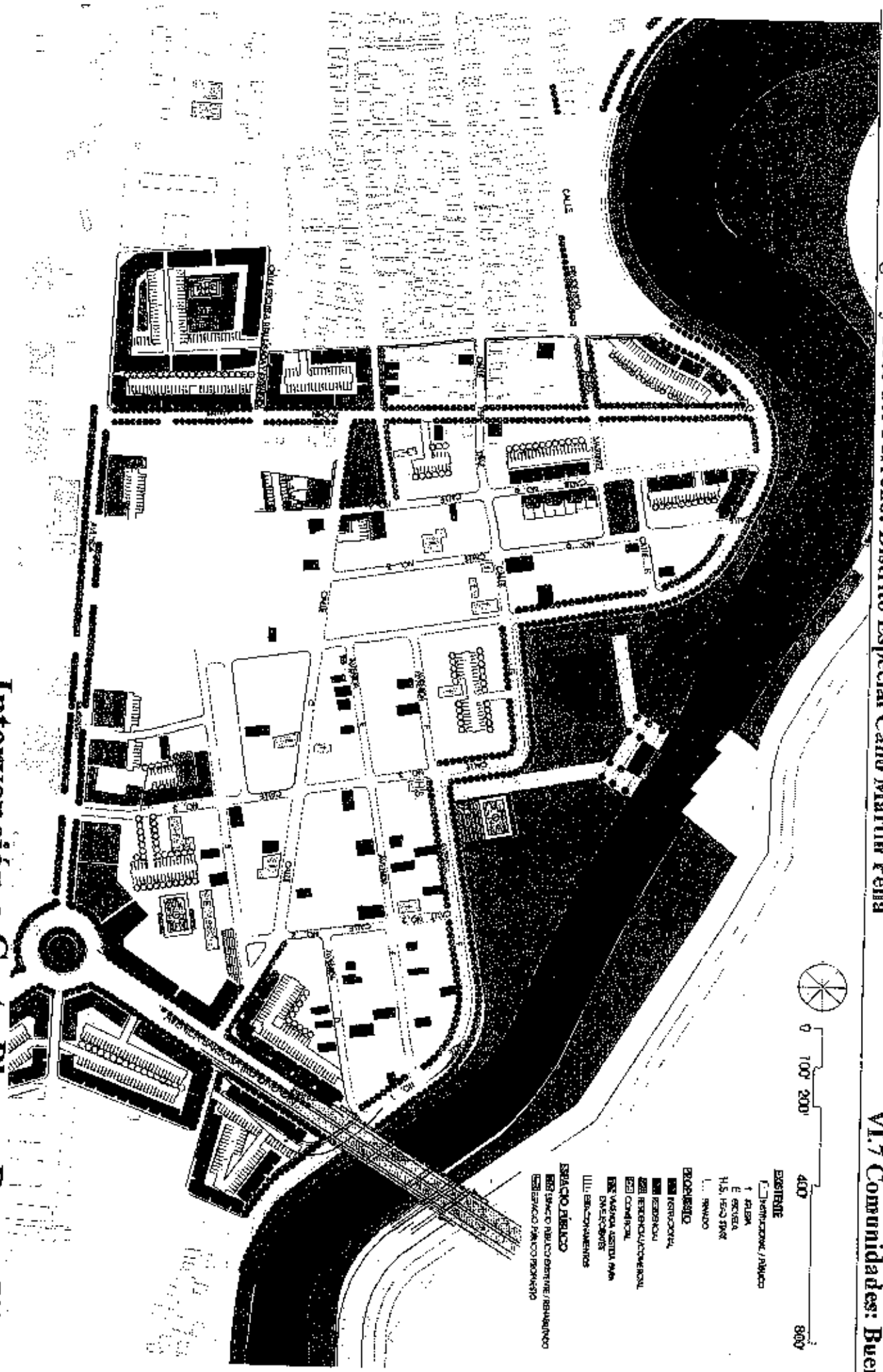


Figura VI.7-6
Intervención a Corto Plazo - Buena Vista Hato Rey

Intervención a Mediano Plazo Buena Vista Hato Rey

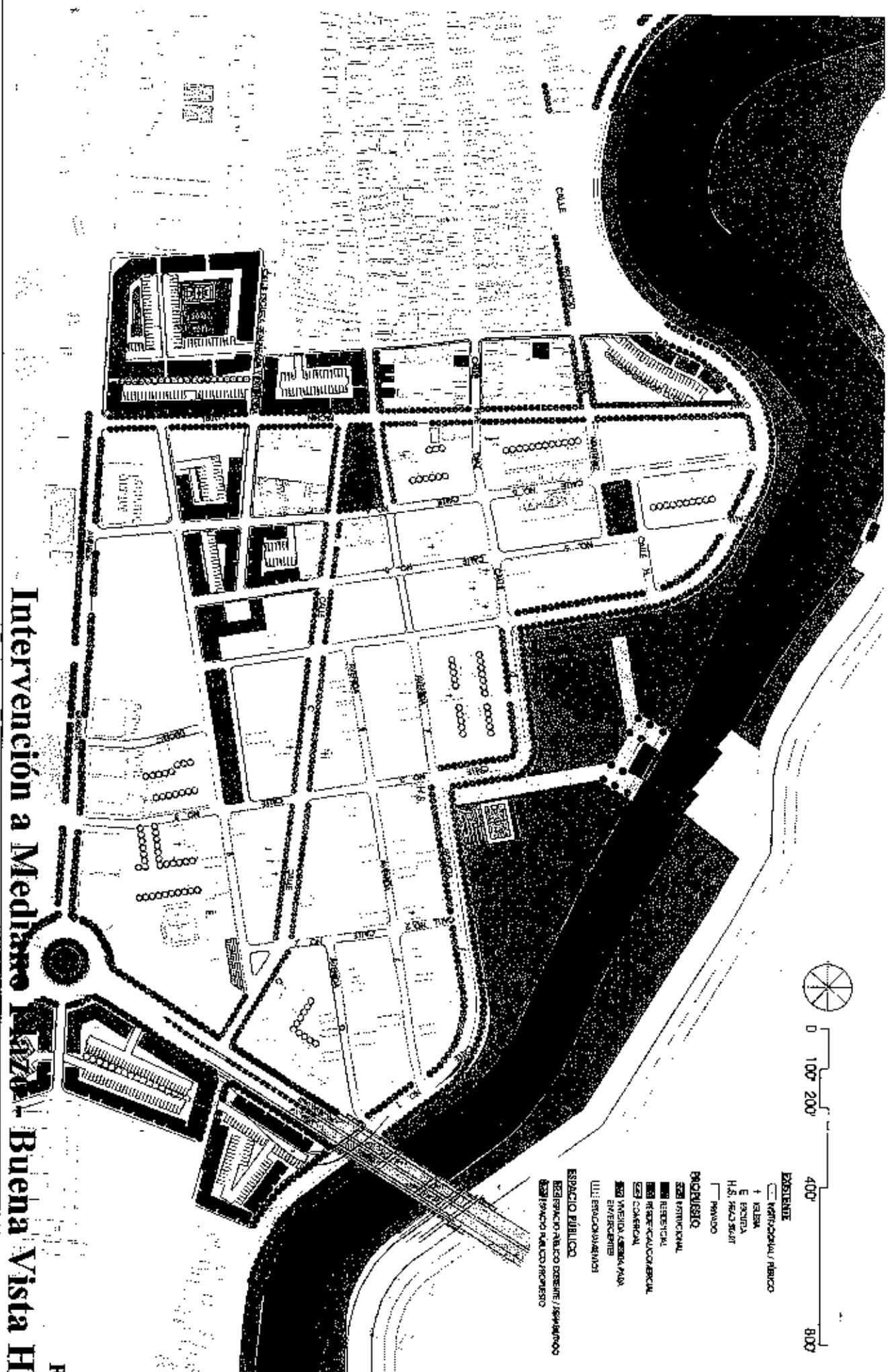
La intervención a mediano plazo recoge aquellos desarrollos a ser alcanzados en diez (10) años.

Los mismos complementan e integran aquellas propuestas comenzadas a corto plazo. Las intervenciones serán las siguientes:

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



Calle Periferia Externa (Calle E)



Intervención a Mediano Hato Buena Vista Hato Rey

Figura VI.7 - 7

Intervención a Largo Plazo Buena Vista Hato Rey

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

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

VI.7 Comunidades: Buena Vista Hato Rey

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

Cortes de Calles

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

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

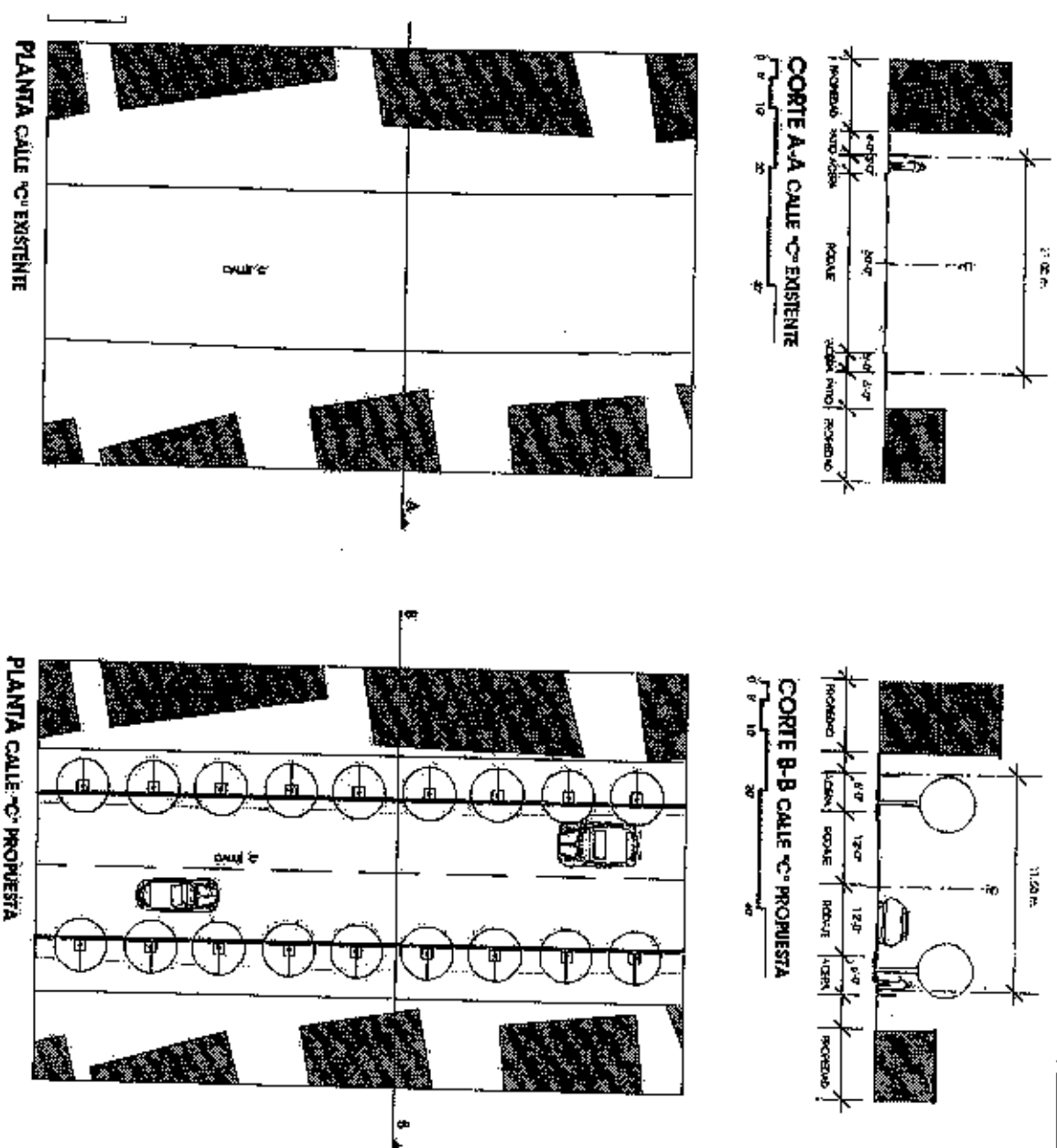
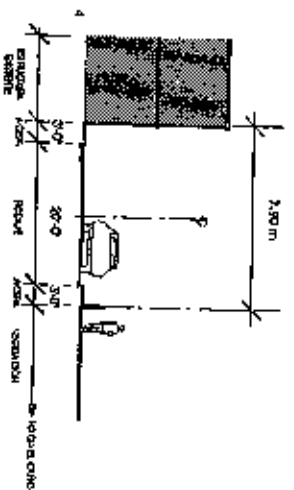
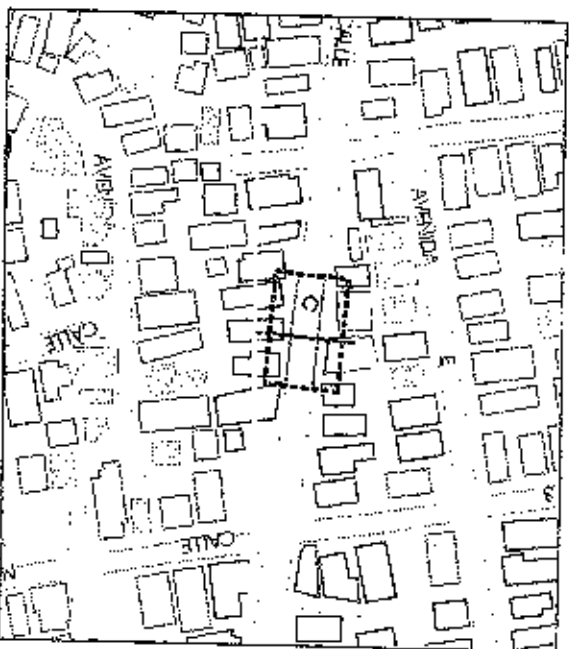
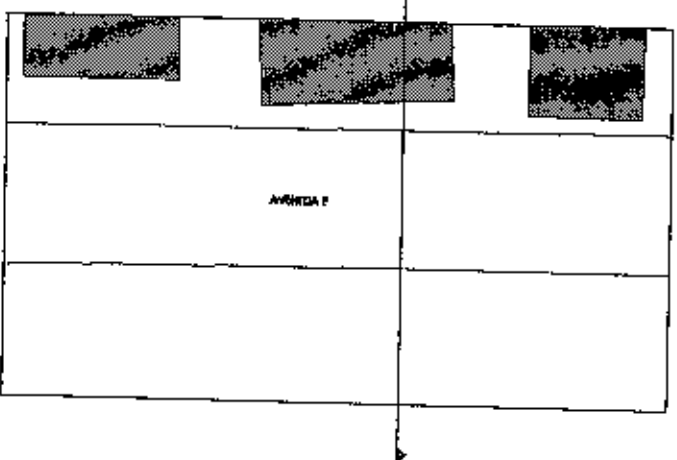


Figura VI.7-9

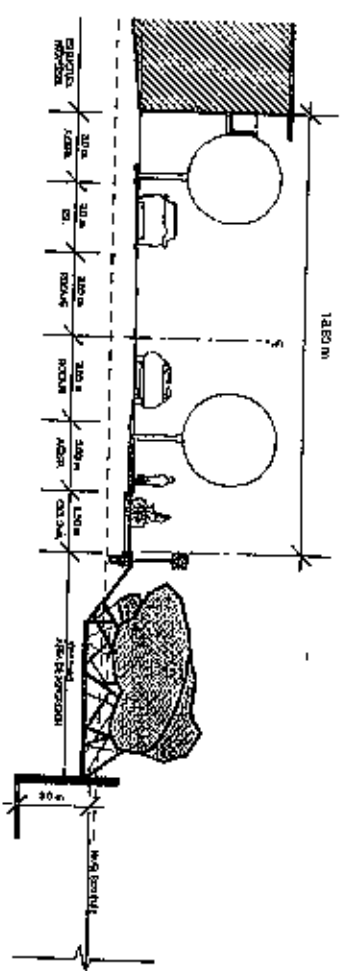
Cortes de Calles - Buena Vista Hato Rey



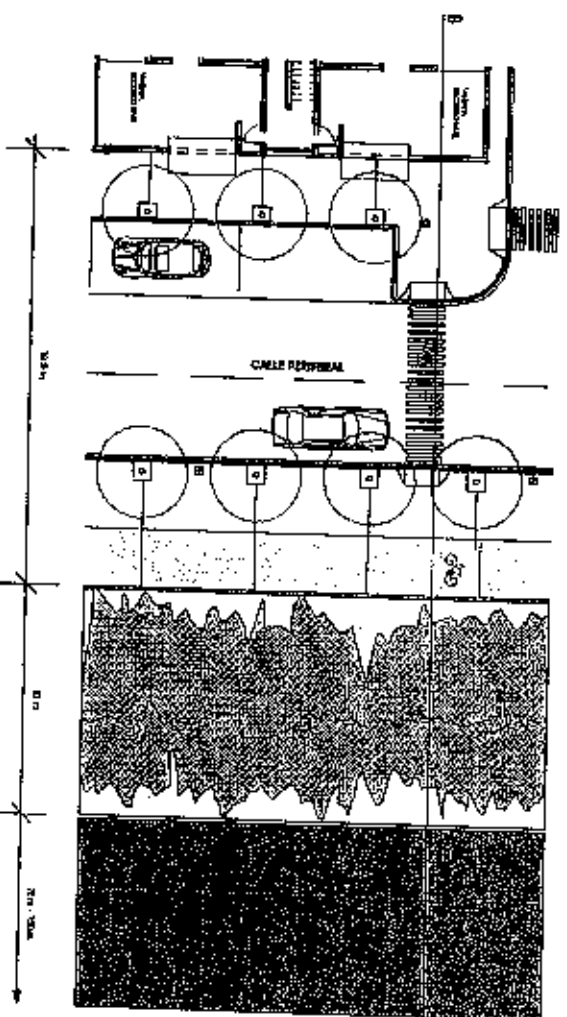
CORTE A-A AVENIDA 1ª EXISTENTE



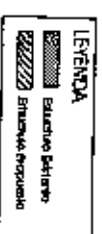
PLANTA AVENIDA 1ª EXISTENTE



CORTE B-B CALLE PERIFERAL PROPUESTA



PLANTA CALLE PERIFERAL PROPUESTA



ESTRATEGIA DE VIVIENDA

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

Realojó

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

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

Oportunidades y Recursos

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

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

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

Condiciones Limitantes

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

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

Vivienda de Reemplazo

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

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

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

La avenida Quisqueya y su área circundante pueden ser designadas como una zona de vivienda asequible, como un corredor de viviendas de multipisos. El mismo tiene potencial para ser desarrollado pensando en una variedad de beneficios.

Financiación

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

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

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

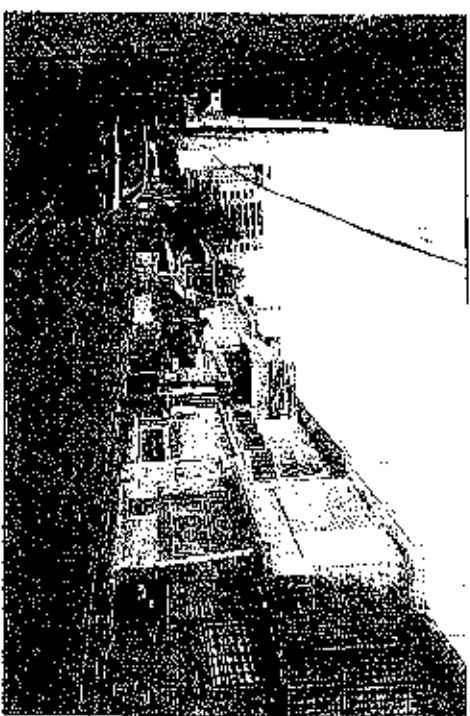
Habría que obtener fondos adicionales potencialmente de programas como HOME, CBDG o el fondo rotativo.

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

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

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

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



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



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

ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

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

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

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

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

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

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

Los problemas identificados

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

- Los problemas identificados por el grupo consultivo son los siguientes:

- a. La incertidumbre, provocada por asuntos no resueltos relacionados con la titularidad de los terrenos donde ubican sus viviendas, por las actividades de compra de terrenos para usos vinculados a la zona bancaria vecina y su falta de credibilidad en el gobierno
- b. Problemas de presión en las tuberías de agua potable y de voltaje
- c. En relación a la vivienda, la necesidad de reparcelación en sectores de la comunidad y la proliferación de casas y solares abandonados
- d. El desempleo

- El diagnóstico reveló que Buena Vista Hato Rey es una de las comunidades en riesgo de desaparecer como resultado de los procesos de desplazamiento involuntario a causa del mercado (gentrificación).

Potencialidades, recursos y oportunidades

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

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

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

Estrategias de Desarrollo con apoyo de la entidad rectora

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

- Proteger la comunidad de los procesos de gentrificación que ya se están desatando en esta comunidad
 - a. Lograr que la titularidad de los terrenos actualmente en manos gubernamentales pase al Fideicomiso de Terrenos y se estructure este mecanismo para garantizar un hogar seguro para los residentes de la comunidad.
 - b. Utilización del Fideicomiso de Terrenos para adquirir control de solares y estructuras vacantes en la comunidad para su rehabilitación y uso de acuerdo al Plan de Desarrollo Integral aprobado.
- Atención a problemas sociales:
 - a. Fortalecer y ampliar las actividades recreativas y culturales dirigida a los jóvenes
 - b. Servicios y vivienda asistida para los envejecientes
 - c. Servicios y atención a madres solteras
 - d. Talleres para el desarrollo del apego seguro y empatía; de resolución de conflictos, para evitar
- el maltrato en el hogar y aprender el correcto ejercicio de la paternidad, entre otros similares.
- Estructuración de un programa de apoyo para los dueños de negocios en la comunidad y prepararlos para que puedan aprovecharse de las oportunidades de negocios que crean los cambios físicos en Distrito.
- Programas con las escuelas para incrementar la escolaridad entre la fuerza laboral y atender la deserción escolar entre los jóvenes.
- Programas para la capacitación en destrezas mercadeables y el fomento del auto-empleo y el establecimiento de empresas.



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



Foto del año 2002

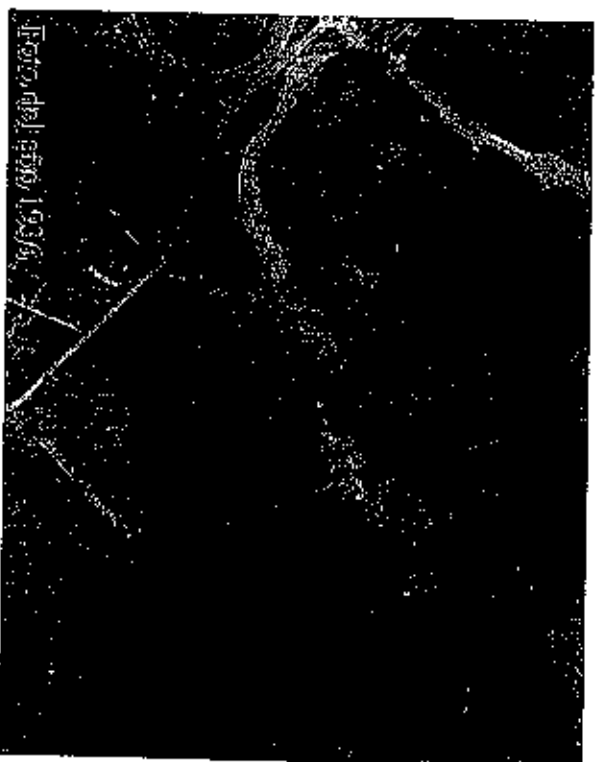


Foto del año 1936.



ISRAEL-BITUMUL

Bautizada con el nombre de Israel por la propia Mita¹ y asociada a Bitumul, comunidad que toma su nombre de una planta de procesamiento de asfalto bituminoso, este binomio radica en el barrio Oriente del Municipio de San Juan y juntas constituyen una de las comunidades de mayor población en el Distrito, después de Barrio Obrero.

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

¹ Fundadora de la Congregación Mita, grupo religioso importante en Israel-Bitumul.

ESTRATEGIA FÍSICO-ESPACIAL

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

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



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

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

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

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

Tabla VI.8.1: Israel Bitumui: Intervenciones básicas requeridas

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

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



Relación de comunidad con el paisaje urbano

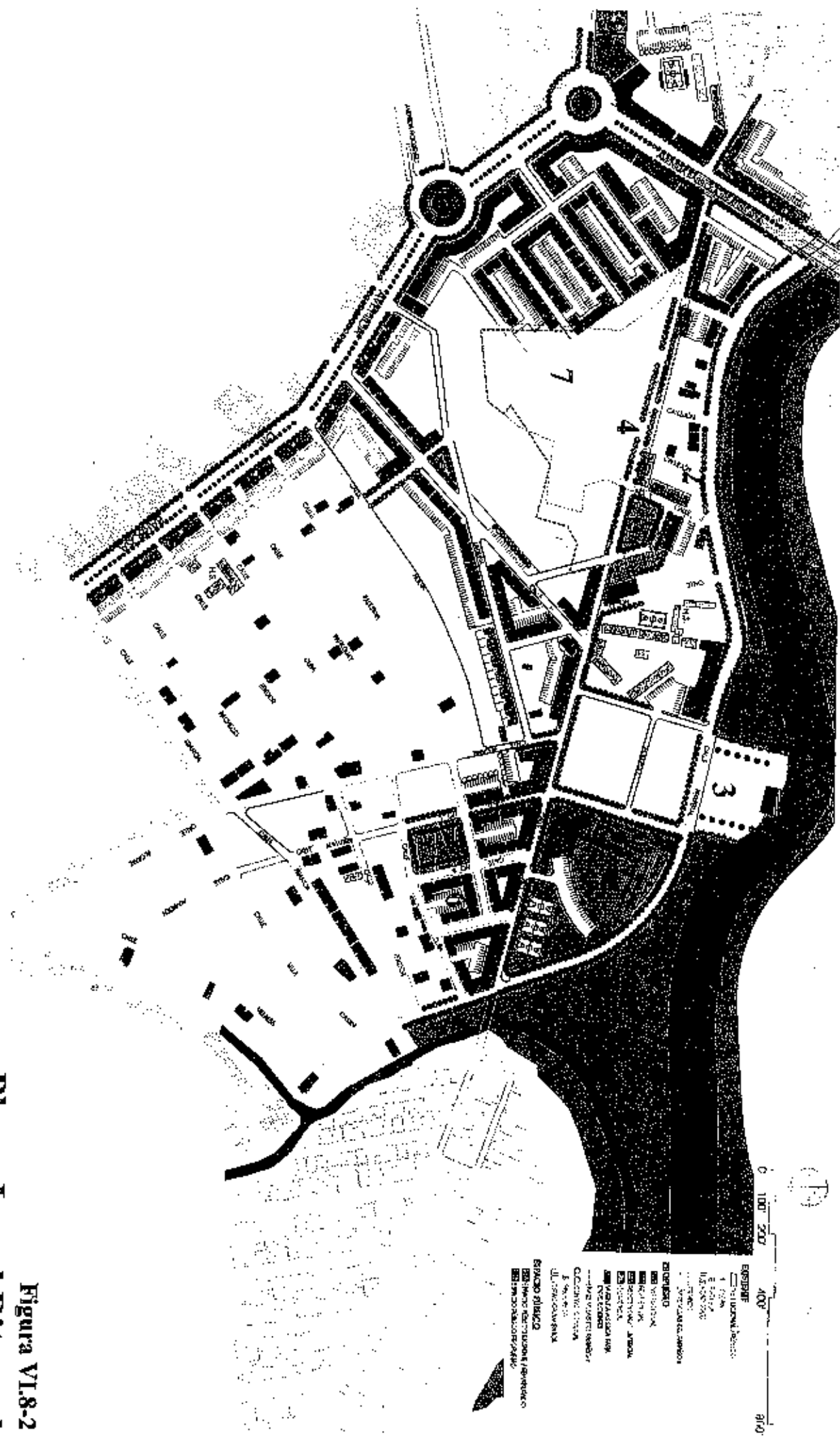


Figura VI.8-2
Plan - Israel Bitumul

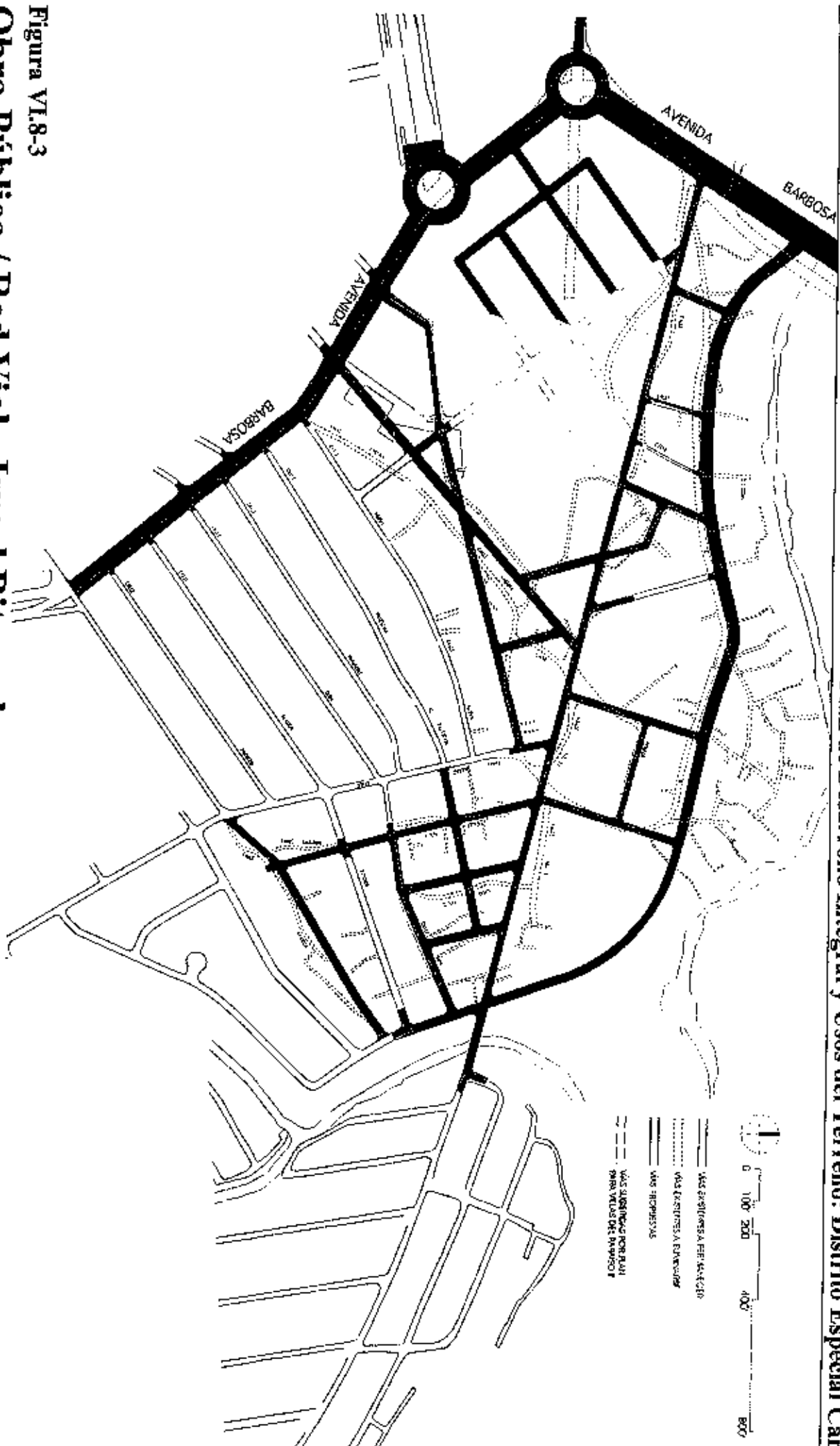


Figura VI.8-3
Obra Pública / Red Vial - Israel Bitumul

Red Vial

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

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

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

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

Parcelación

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

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

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

Paisaje Urbano

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

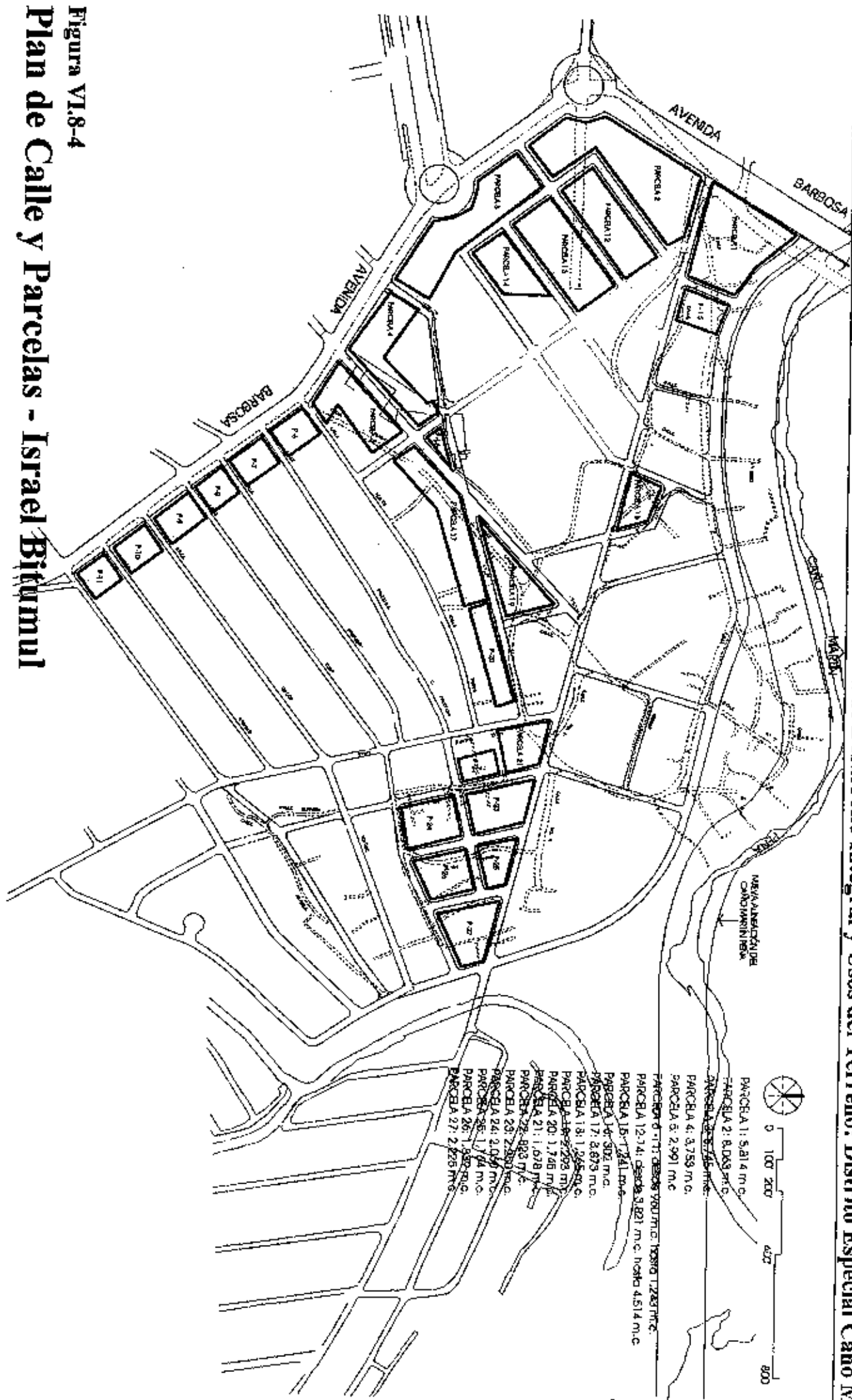


Figura VI.8-4

Plan de Calle y Parcelas - Israel Bitumul

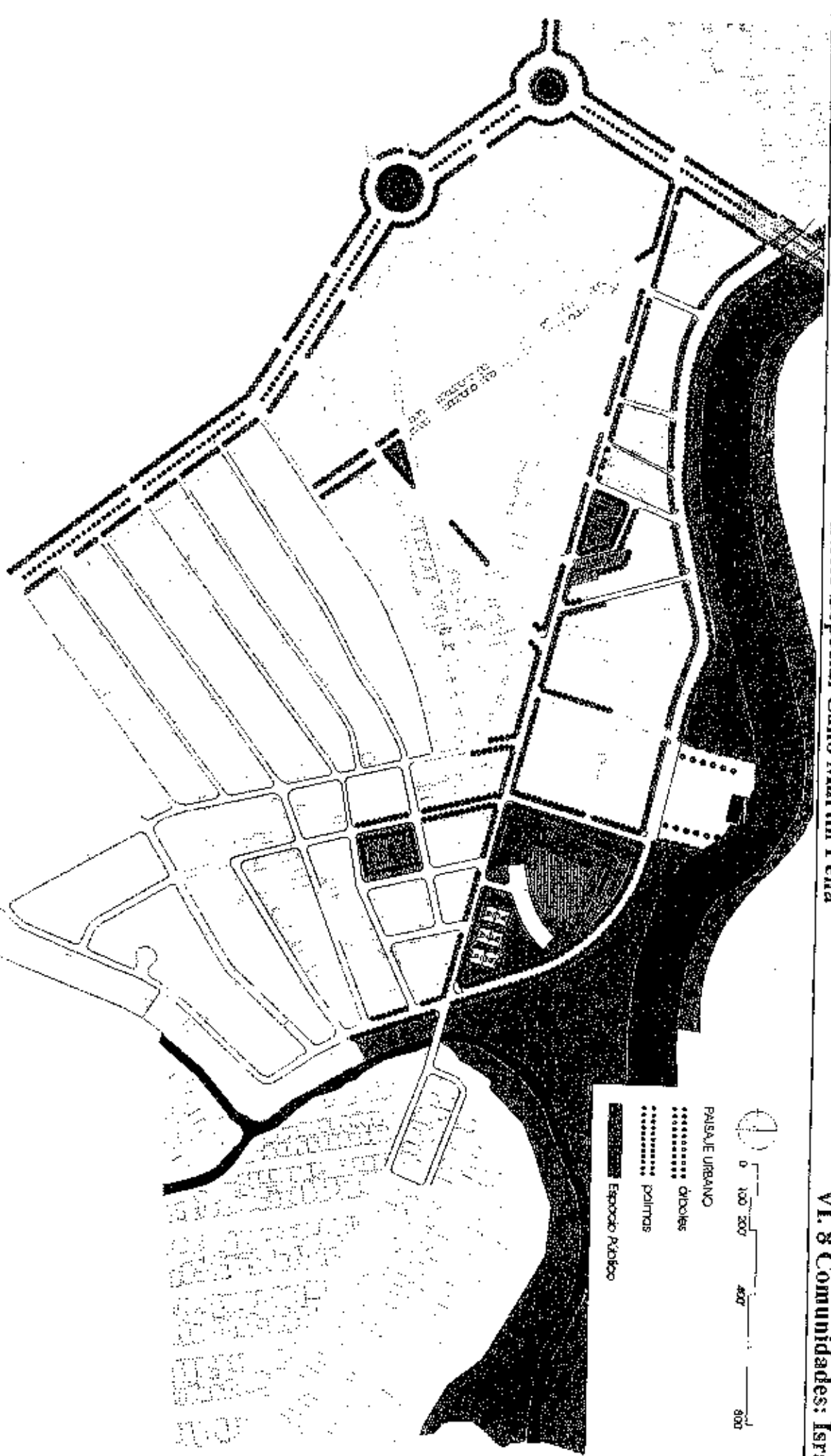


Figura VI.8-5
Paisaje Urbano - Israel Bitumui

VI.8 Comunidades: Israel Bitumul

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

Intervención a corto plazo Israel-Bitumul

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

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

- Reorganización y mejoras al parque de pelotas junto al desarrollo de canchas de baloncesto. Éste se ubica al final de la vía periferal y la ya mencionada nueva calle A, de este modo se provee a la comunidad con espacios de índole recreativa.

- Reorganización de bloques en la zona este de la comunidad donde existe gran concentración de callejones y estructuras en interiores, dando paso a la creación de las parcelas 29, 30, 31, 32 y 33.

- Creación de nueva vivienda en sustitución de estructuras en ruinas y en mala condición ("infill").

- Desarrollo o rehabilitación de nueva vivienda en pequeños lotes vacantes (parcelas 1, 16, 28).

- Desarrollo del proyecto de viviendas Villas de Paraíso II. Actualmente este proyecto se encuentra en consulta de ubicación por el Arq. Elio Martínez-Joffe. La propuesta presentada en gris, refleja los propósitos del Proyecto Enlace. La misma responde a los objetivos del Plan de lograr una comunidad totalmente integrada, con una

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

- Desarrollo del Centro Comunal en la comunidad Bitumul, cercano a la escuela Juanita García Peraza.

- Ensanche de avenida Barbosa, desarrollo de la rotonda en la intersección de la misma con la avenida Quisqueya y desarrollo de estructuras de uso mixto en el segmento de avenida a ser intervenido.



VI.8 Comunidades: Israel Bitumui

Intervención a mediano plazo Israel-Bitumui

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

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

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

acompañada de desarrollos residenciales y de un espacio público.

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



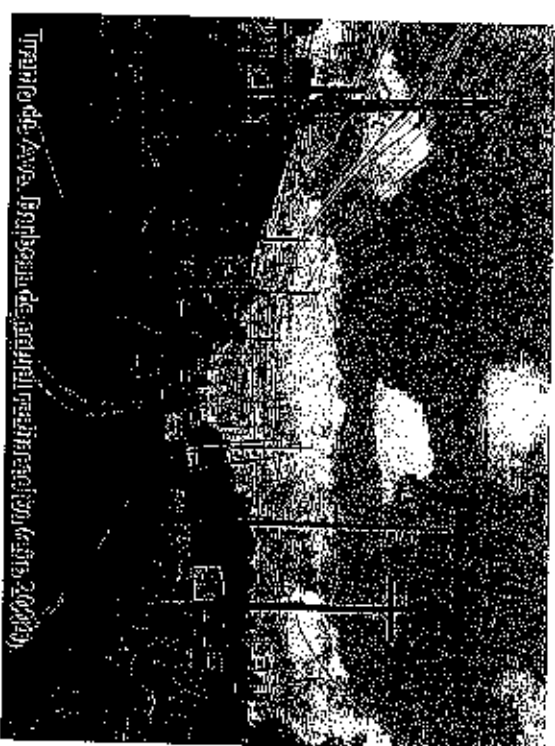


Figura VI.8-7
Intervención a mediano plazo - Israel Bitumui

Intervención a largo plazo Israel-Bitumui

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

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



Terreno de Avda. Barbosa de acuerdo a intervención (año 2007)

VI.8 Comunidades: Israel Bitumul

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

Cortes de calles

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

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

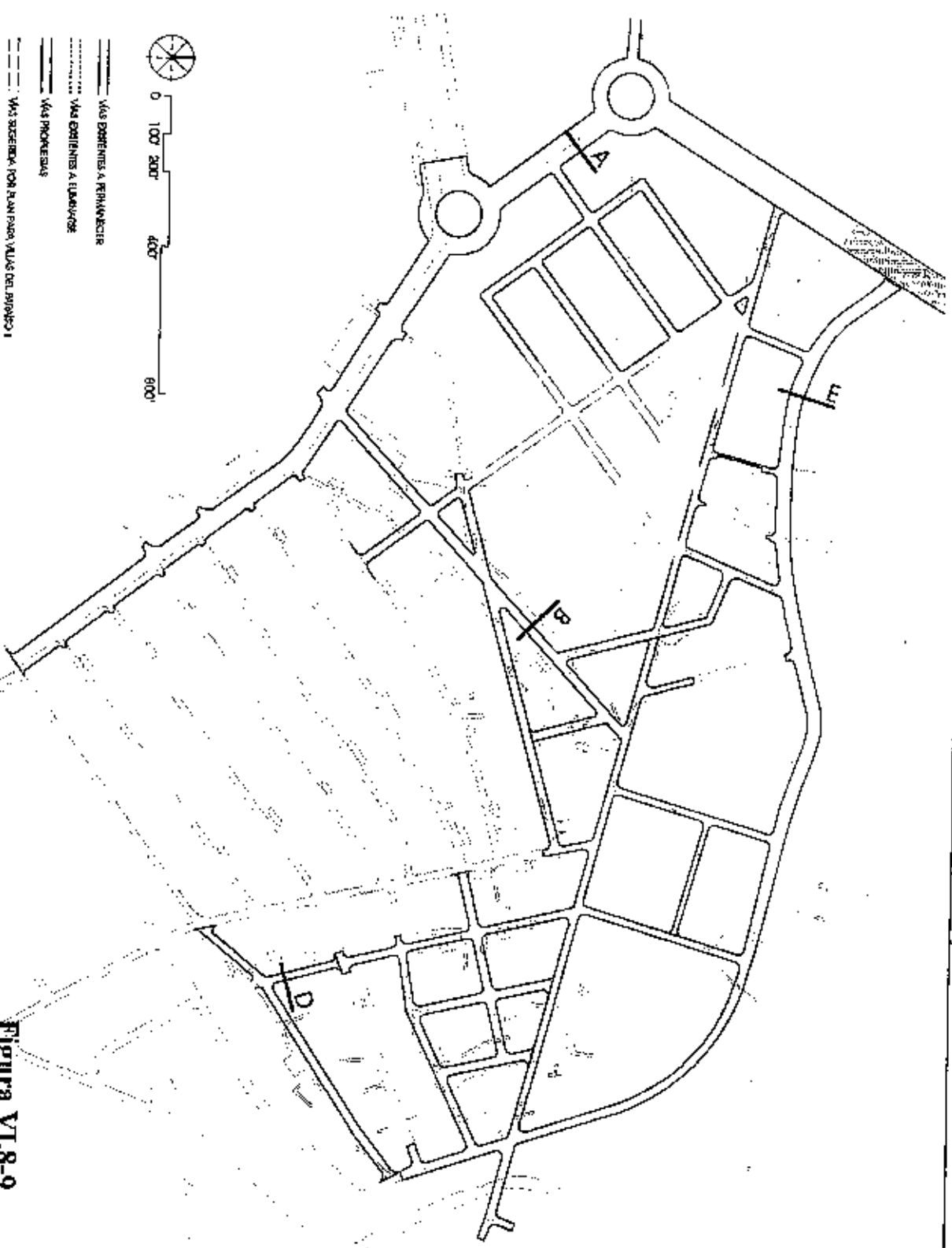
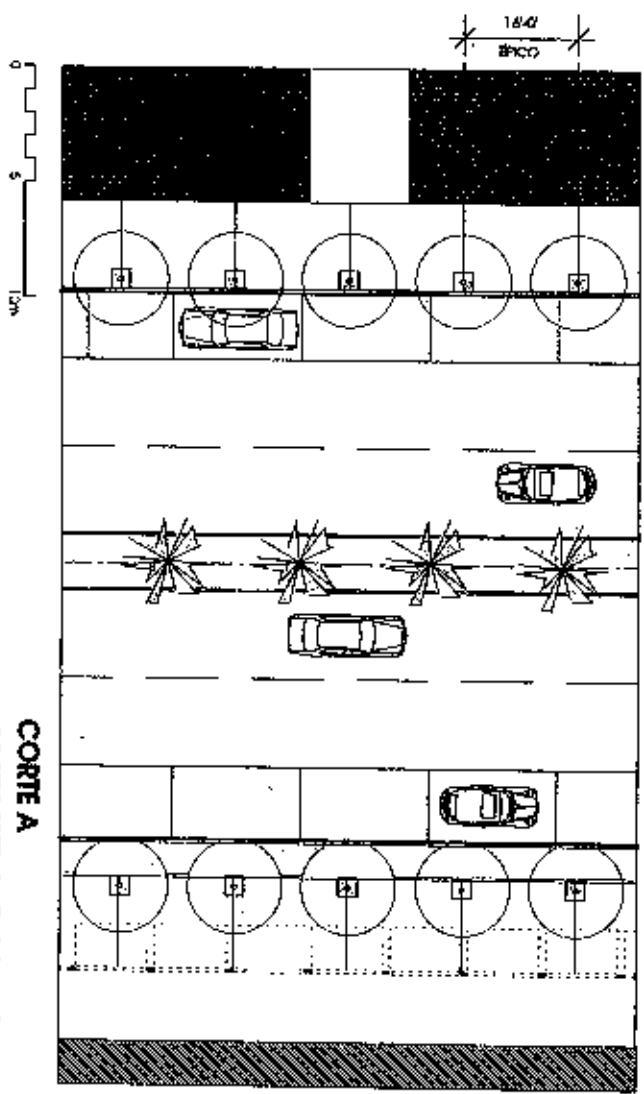
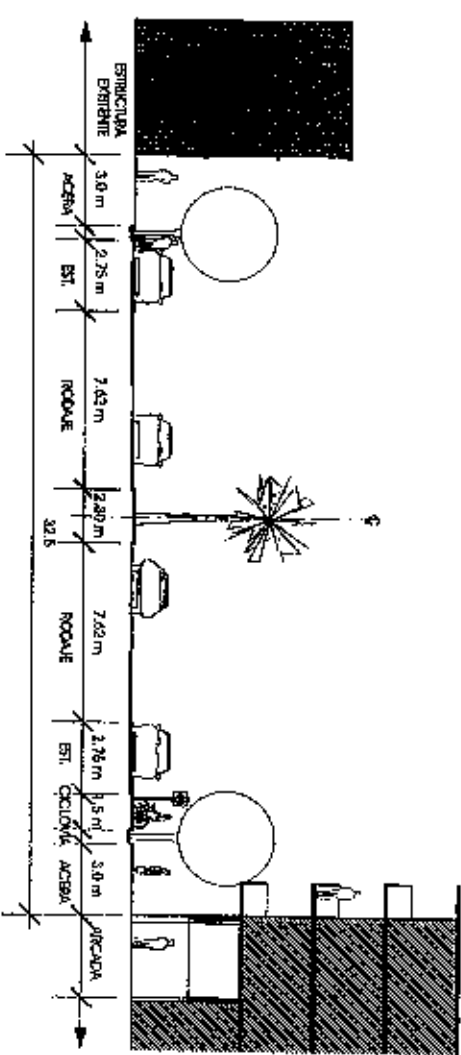
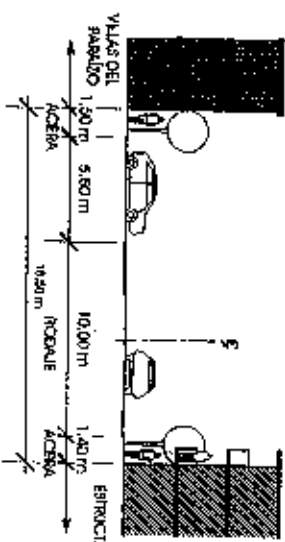
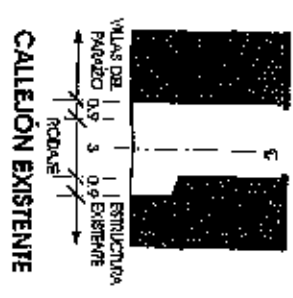


Figura VI.8-9

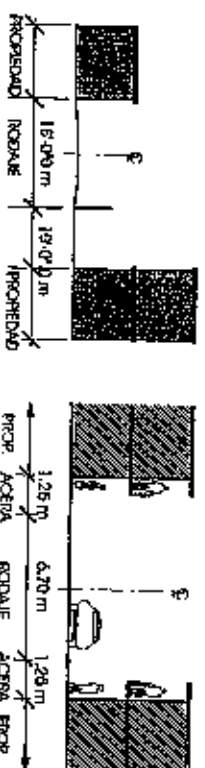
Cortes de Calles - Israel Bitumul



CORTE A
AVENIDA BARBOSA
Figura VI.8-10

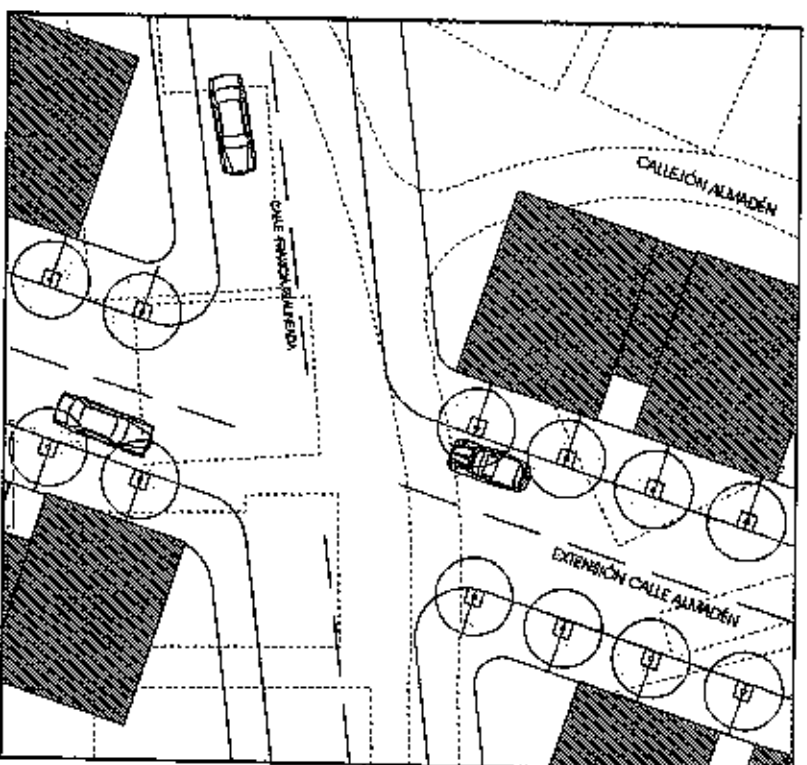


CORTE B
CALLE PROPUESTA
Figura VI.8-11



CONDICIÓN EXISTENTE

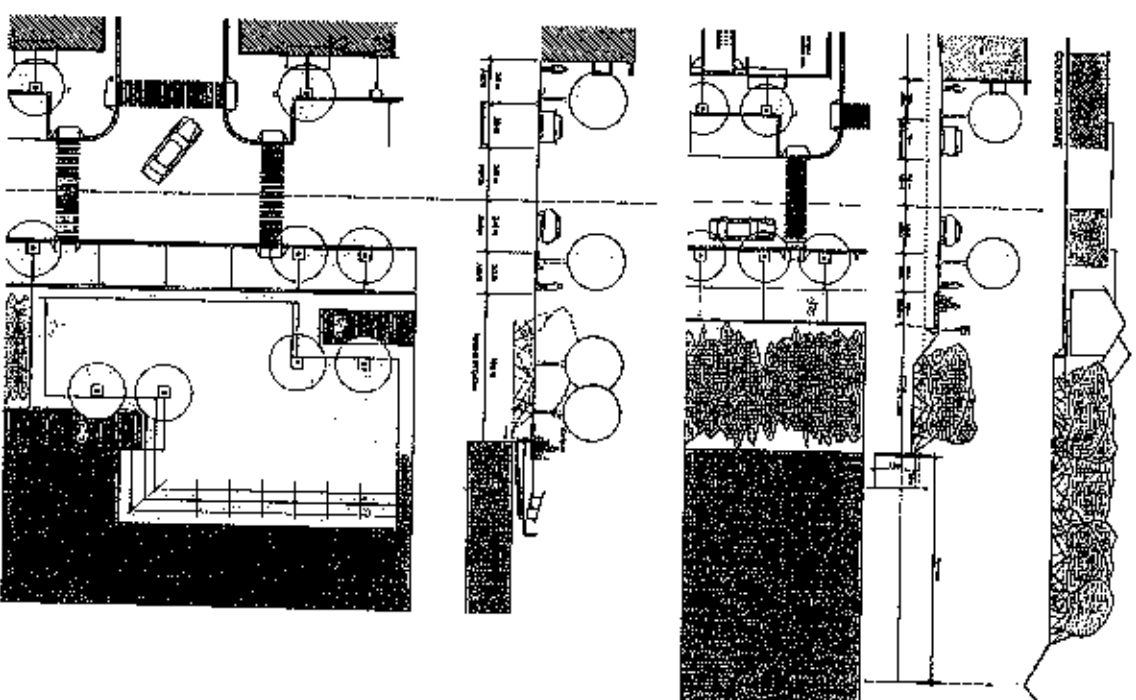
CONDICIÓN PROPUESTA



CORTE D

PROPUESTA CALLE ALMADÉN

Figura VI.8-12



CORTE E

CALLE PERIFERICAL Figura VI.8-13

ESTRATEGIA DE VIVIENDA

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

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

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

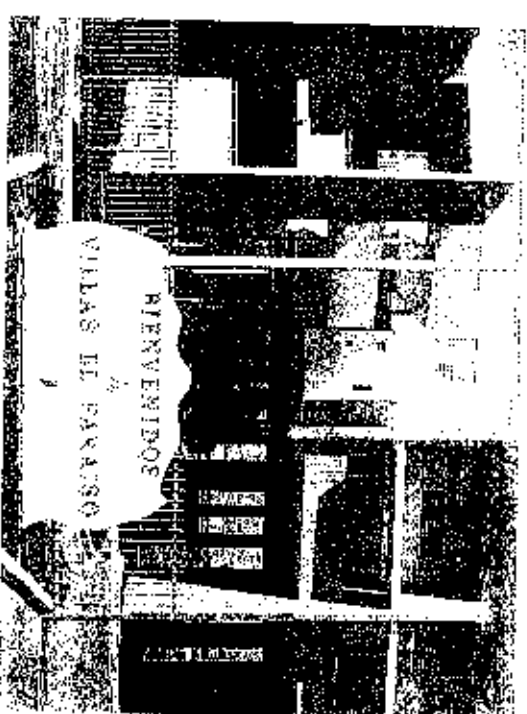
\$269.38 por mes, y los residentes dueños que hacen pagos hacia la vivienda pagan un promedio de \$438.30 por mes.

Oportunidades y Recursos

- La comunidad de Israel-Bitumal cuenta con un liderazgo comprometido. En la comunidad opera la Corporación Desarrolladora de Viviendas de la Barriada Israel Bitumal, *CHDO* #1, una entidad sin fines de lucro que tiene capacidad de auspiciar, desarrollar y ser dueña de proyectos de vivienda de interés social. Existe también, Acción Comunitaria de Bitumal, Inc. Estas podrían ser colaboradores importantes en el proceso de desarrollo, porque puede ser socio en el desarrollo de propiedades.

- También hay experiencia con una Cooperativa de Vivienda y el Programa de Rehabilitación en su Sitio

- La primera fase del proyecto Villas del Paraíso cuenta con 109 unidades. La segunda fase de 120 unidades está en fase de pre desarrollo y planos de construcción.



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

Condiciones Limitantes

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

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

Realojo

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

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

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

Vivienda de reemplazo

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

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

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

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

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

Financiación

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

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

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

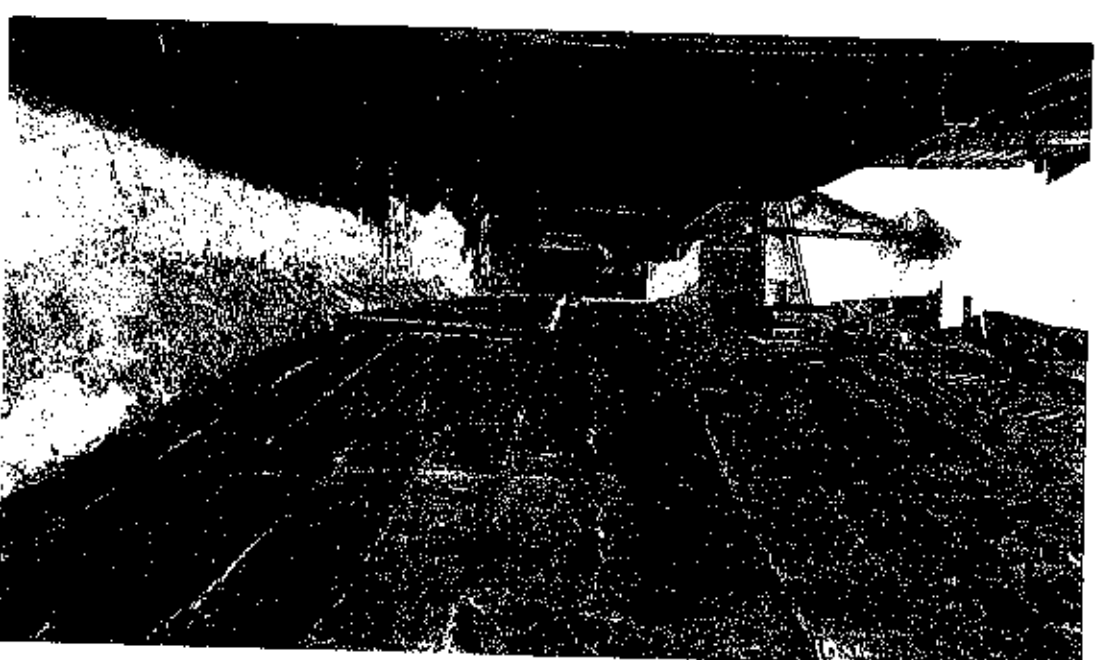
Para las personas de edad avanzada se propone construir 80 unidades pequeñas de vivienda asistida, con servicios de apoyo. Este tendría un costo total de \$8,000,000. En este caso se propone utilizar el Programa Federal 202, que provee un 100% para la construcción. Para otros inquilinos se propone construir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

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

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



La red vial refleja su origen de comunidad espontánea.



Callejones estrechos de la comunidad.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

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

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

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

Los problemas identificados

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

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

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

Estrategias de Desarrollo con apoyo de la entidad rectora

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

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

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



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



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

VII. Instrumentos de Implantación

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

- integral del desarrollo y sobre la base del apoderamiento comunitario...
- "...promover la rehabilitación y revalorización en su sitio de las ocho comunidades que componen el Distrito y la Península de Cañera 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 Cañera 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

VII. Instrumentos de Implantación

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

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 *UR4*¹. 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,

¹ *Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act* del 1970, promulgada por los Estados Unidos de Norteamérica.

Figura VII.1:

Algunos atributos de la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña

- Tiene poder decisional 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.
- Coordina todas las acciones relacionadas con el desarrollo del Distrito.

Figura VII.2:

Algunas funciones y capacidades de la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña

- Implantar directamente 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
 1. Llevar a cabo procesos de adquisición y realojo
 2. Ceder terrenos en usufructo
 3. Arrendar terrenos
- Recibir fondos del sector público y del sector privado
- Emitir bonos
- Reclutar personal capacitado
- Agilizar los procesos y proyectos que necesitan la aportación e intervención de las diferentes agencias
- Fortalecer las organizaciones de base comunitaria y sin fines de lucro en el área y trabajar con ellas.
- Rendir cuentas a la comunidad y al Gobierno

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 Cantero, 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 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 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 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.

VII. Instrumentos de Implantación

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

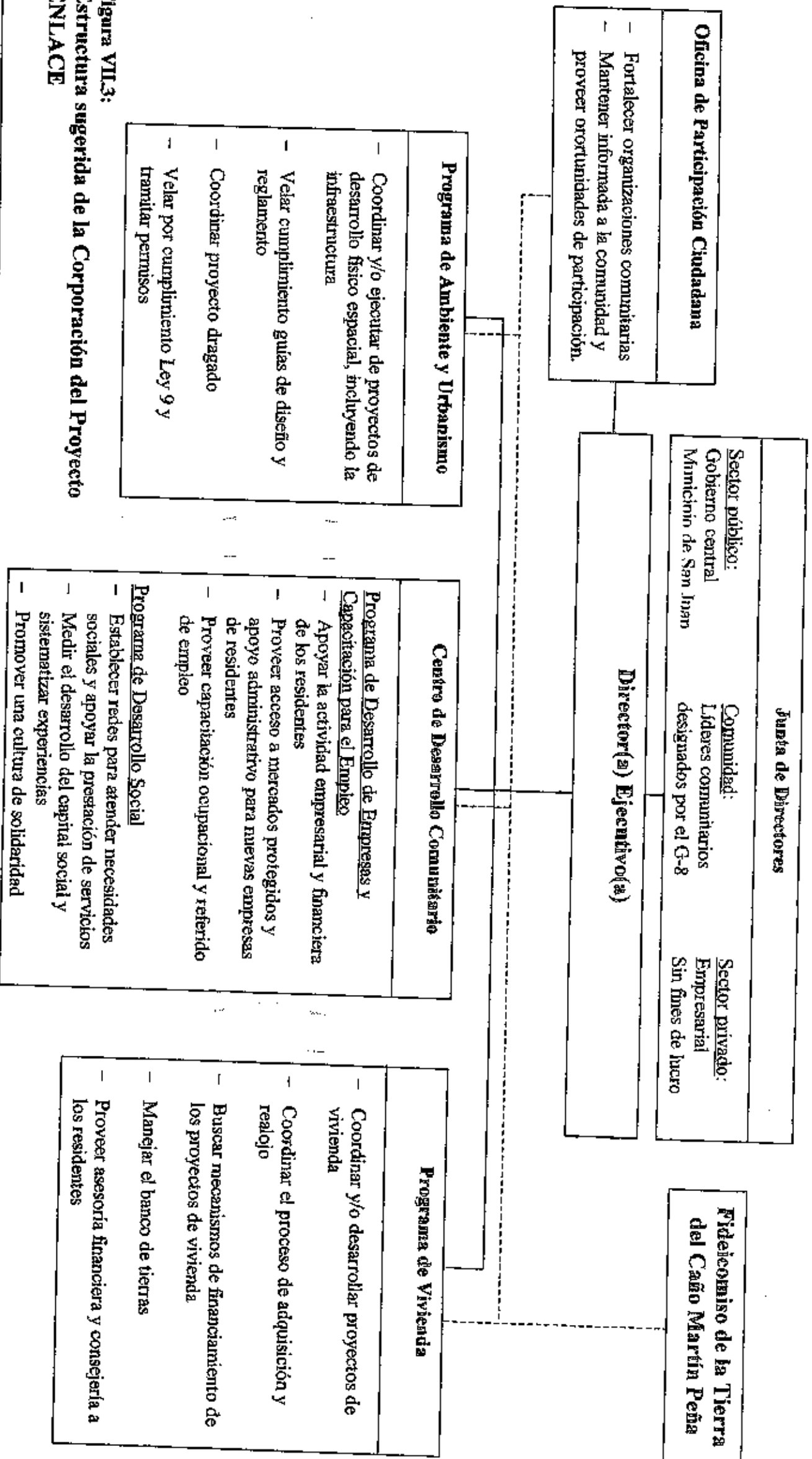


Figura VII.3:
Estructura sugerida de la Corporación del Proyecto ENLACE

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, asesoría 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 asesoría 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 adquirieran una vivienda tendrían 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 creará 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 remediaivos, 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. FIDECOMISO 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.²

² 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 Social, sobre la viabilidad legal de establecer en Puerto Rico la modalidad estadounidense del fideicomiso comunitario de la tierra.

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 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, 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 emitirán 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 redistribuirán entre todos los que tengan participaciones. Los residentes se beneficiarán 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.

VIII. Programa de Actuación

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

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 (PTCA) que su ley orgánica le requiere desarrollar y mantener. El PTCA 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 incorporen 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 Pideicomiso 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 ambas márgenes de Caño. El estimado proviene del estudio de alternativas efectuado por el Cuerpo de Ingenieros para el DRNA en 2001¹

- *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

Tabla VIII-1: Costos unitarios

Categoría	Unidad	Costo unitario
Vivienda de nueva construcción	Pie cuadrado Pie cuadrado (vivienda a lo largo del Caño)	\$83 \$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
P 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

¹ 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.

VIII. Programa de Actuación

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

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.¹ 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

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

¹ 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.

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

Descripción	Supuestos	
	Construcción	Servicios ¹
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

¹ 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.¹

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

¹ Reférase al Capítulo V.3 de este mismo documento.

VIII. Programa de Actuación

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

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 híderto activo y constante en la coordinación y ejecución de estos proyectos.

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

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

VIII. Programa de Actuación

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 liderazgo 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-17 y 18.

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 incluyen un listado de las posibles fuentes de financiación a las que pueden

VIII. Programa de Actuación

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

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 conllevarán 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,

VIII. Programa de Actuación

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

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
Sub total		\$443,708,400		\$218,345,000		\$ 46,485,000		\$730,238,400
Gastos operacionales y programáticos de la Corporación del Proyecto ENLACE		\$ 19,000,000		\$ 9,000,000		\$ 8,000,000		\$ 36,000,000
Total		\$462,708,400		\$227,345,000		\$ 54,485,000		\$744,538,400

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

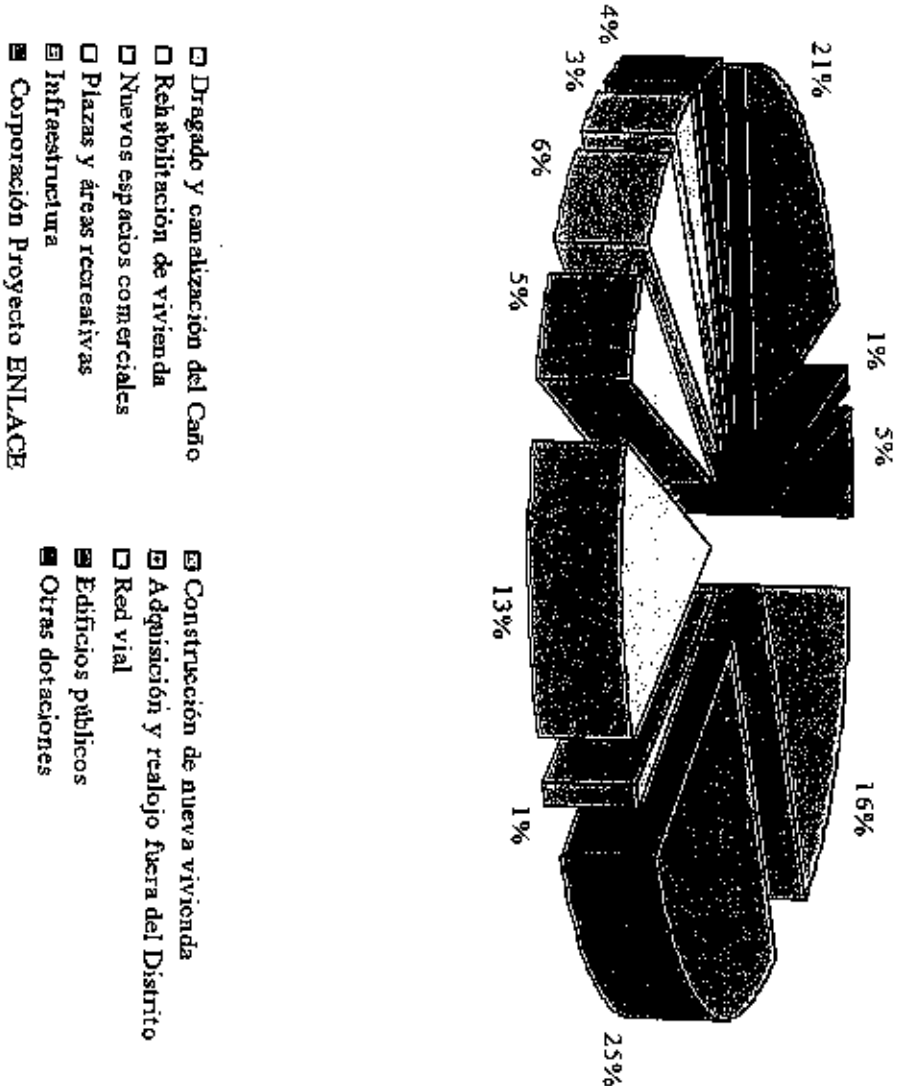
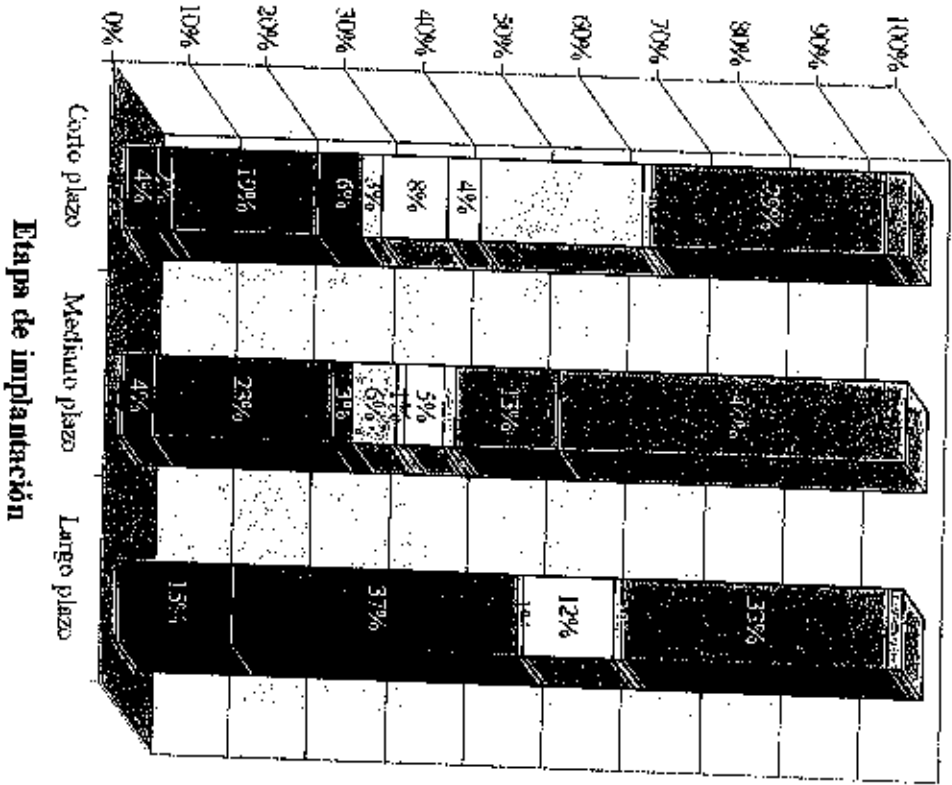


Figura VIII-2: Porcentaje del estimado de costos a invertir por categoría, por etapa



VIII. Programa de Actuación

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

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	Puena Vista Santurce	Parada 27	Las Morjas	Puena 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	\$183,650,000
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	\$ 9,450,000
Construcción de espacios comerciales	\$ 7,920,000	\$ 5,420,000	\$ 6,360,000	\$ 720,000		\$ 7,710,000	\$ 2,440,000	\$ 6,240,000	\$ 36,810,000
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	\$ 41,882,000
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	\$ 24,210,000
Edificios públicos	\$ 840,000	\$ 6,500,000	\$ 6,000,000	\$ 8,100,000	\$ 500,000	\$ 3,015,000	\$ 4,150,000	\$ 3,500,000	\$ 32,605,000
Otras dotaciones					\$ 7,800,000	\$ 175,000			\$ 7,975,000
Total	\$27,160,000	\$39,380,000	\$40,890,000	\$46,635,000	\$23,517,000	\$76,175,000	\$31,065,000	\$51,760,000	\$336,582,000

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 vivienda de mayor escala, y donde hay proyectos que impliquen el reordenamiento de manzanas.

Este es el caso de Las Monjas e Israel - Bitumui. 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 - Bitumui 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 descargo 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

VIII. Programa de Actuación

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

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

VIII. Programa de Actuación

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

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

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

VIII. Programa de Actuación

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

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub Total	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
TOTAL	1,173	1,711	2,885	\$16.8	\$15.8	\$32.6	\$21.4	\$20.1	\$41.5

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 1992¹.

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

¹ 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
Construcción de nueva vivienda	64	\$ 5,600,000	14	\$ 1,400,000	14	\$ 1,400,000	92	\$ 9,200,000
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
Rehabilitación de vivienda existente	30	\$ 900,000	30	\$ 900,000	-	-	60	\$ 1,800,000
Construcción de nuevos espacios comerciales	27	\$ 1,620,000	48	\$ 2,880,000	57	\$ 3,420,000	132	\$ 7,920,000
Avenida Rexach, lado norte ¹	9	\$ 540,000	42	\$ 2,520,000	-	-	-	\$ 3,060,000
Avenida A ¹	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 ²	-	x	-	-	-	-	-	-
Red vial	-	\$ 6,400,000	-	-	-	-	-	\$ 6,400,000
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
Plazas y áreas recreativas	2	\$ 1,000,000	-	-	-	-	2	\$ 1,000,000
Plaza en avenida A, entre las calles Núm. 6 y Núm. 7	1	\$ 500,000	-	-	-	-	-	\$ 500,000
Edificios públicos	1	\$ 420,000	1	\$ 420,000	-	-	2	\$ 840,000
Estructura de uso institucional en avenida A e/ calles Núm. 6 y Núm. 7	1	\$ 420,000	1	\$ 420,000	-	-	-	\$ 420,000
TOTAL		\$ 16,740,000		\$ 5,600,000		\$ 4,820,000		\$ 27,160,000

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

VIII. Programa de Actuación

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

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
Construcción de nueva vivienda	138	\$13,800,000	14	\$ 1,400,000	42	\$ 4,200,000	194	\$19,400,000
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
Rehabilitación de vivienda existente	12	\$ 360,000	12	\$ 360,000	-	-	27	\$ 810,000
Construcción de nuevos espacios comerciales	28	\$ 3,440,000	24	\$ 1,440,000	9	\$ 540,000	61	\$ 5,420,000
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	-	\$ 500,000
Red vial	-	\$ 6,350,000	-	-	-	-	-	\$ 3,420,000
Extensión y ensanche calle San Ciprián y callejón El Nene	-	\$ 700,000	-	-	-	-	-	\$ 6,350,000
Mejoras y ensanche avenida Rexach (incluye adquisición)	-	\$ 5,200,000	-	-	-	-	-	\$ 700,000
Extensión avenida A hasta calle Webb	-	\$ 450,000	-	-	-	-	-	\$ 5,200,000
P plazas y áreas recreativas	-	\$ 900,000	-	-	-	-	-	\$ 450,000
Plaza en avenida A, entre calles San Ciprián y El Nene	-	\$ 900,000	-	-	-	-	-	\$ 900,000
	-	\$ 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
Edificios públicos	-	\$ 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
TOTAL		\$31,350,000		\$ 3,290,000		\$ 4,740,000		\$39,380,000

VIII. Programa de Actuación

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

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
Construcción de nueva vivienda	173	\$18,200,000	22	\$ 1,600,000	10	\$ 1,000,000	205	\$21,400,000
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
Rehabilitación de vivienda existente	15	\$ 450,000	17	\$ 510,000	-	-	40	\$ 1,200,000
Construcción de nuevos espacios comerciales	26	\$ 4,740,000	12	\$ 720,000	15	\$ 900,000	53	\$ 6,360,000
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
Red vial	-	\$ 2,000,000	-	-	-	-	-	\$ 4,050,000
Paseo del Caño Norte	-	\$ 2,000,000	-	-	-	-	-	\$ 2,000,000
Plazas y áreas recreativas	-	-	-	\$ 3,930,000	-	-	-	\$ 3,930,000
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
Edificios públicos	-	\$ 6,000,000	-	-	-	-	-	\$ 6,000,000
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
TOTAL	-	\$51,390,000	-	\$ 7,360,000	-	\$ 2,140,000	-	\$40,890,000

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
Construcción de nueva vivienda	172	\$18,375,000	18	\$ 1,800,000	27	\$ 2,700,000	217	\$22,875,000
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
Rehabilitación de vivienda existente	35	\$ 1,050,000	23	\$ 690,000	-	-	58	\$ 1,740,000
Construcción de nuevos espacios comerciales	12	\$ 720,000	-	-	-	-	12	\$ 720,000
Avenida Rexach, lado sur: Tres espacios por estructura	12	\$ 720,000	-	-	-	-	12	\$ 720,000
Red vial	-	\$ 8,000,000	-	\$ 3,420,000	-	-	-	\$ 8,000,000
Paseo del Caño Sur	-	\$ 3,000,000	-	-	-	-	-	\$ 3,000,000
Calle diagonal San Antonio de Asís	-	\$ 4,000,000	-	-	-	-	-	\$ 4,000,000
Plazas y áreas recreativas	-	\$ 4,000,000	-	\$ 1,200,000	-	-	-	\$ 5,200,000
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
Edificios públicos	-	\$ 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
TOTAL		\$33,145,000		\$10,790,000		\$ 2,700,000		\$46,635,000

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
Construcción de nueva vivienda	71	\$ 7,475,000	4	\$ 400,000	5	\$ 500,000	80	\$ 8,000,000
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
Rehabilitación de vivienda existente	6	\$ 180,000	4	\$ 120,000	-	-	10	\$ 300,000
Red vial	-	\$ 4,132,000	-	-	-	-	-	\$ 4,132,000
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
Plazas y áreas recreativas	-	\$ 410,000	-	\$ 2,000,000	-	-	-	\$ 2,410,000
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 ¹	-	\$ 110,000	-	-	-	-	-	\$ 110,000
Mejoras a la plaza en calle Uruguay	-	\$ 300,000	-	-	-	-	-	\$ 300,000

¹ 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
Edificios públicos	-		-	\$ 500,000	-	-	-	\$ 500,000
Remodelación y extensión del centro comunitario	-		-	\$ 500,000	-	-	-	\$ 500,000
Otras dotaciones	-	\$ 7,975,000	-	-	-	-	-	\$ 7,975,000
Edificio de estacionamiento en avenida Ponce de León, con 130 espacios de estacionamiento por piso	780	\$ 7,800,000	-	-	-	-	780	\$ 7,800,000
TOTAL		\$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
Construcción de nueva vivienda	389	\$39,100,000	96	\$ 9,200,000	20	\$ 2,000,000	505	\$50,700,000
Paseo del Caño Norte	8	\$ 1,000,000	-	-	-	-	8	\$ 1,000,000
Calle Uruguay	32	\$ 3,200,000	-	-	-	-	32	\$ 3,200,000
Calle Escouela ¹	34	\$ 3,400,000	-	-	-	-	34	\$ 3,400,000
Calle Chile ¹	26	\$ 2,600,000	-	-	-	-	26	\$ 2,600,000
Bulevar Las Monjas ¹	88	\$ 8,800,000	-	-	-	-	88	\$ 8,800,000
Calle Tranquilidad ¹	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 Martín	-	-	-	-	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 Martín	-	-	-	-	6	\$ 600,000	6	\$ 600,000
Rehabilitación de vivienda existente	17	\$ 510,000	10	\$ 300,000	-	-	27	\$ 1,110,000
Construcción de nuevos espacios comerciales	45	\$ 6,150,000	26	\$ 1,560,000	-	-	71	\$ 7,710,000
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
Red vial	-	\$ 5,885,000	-	\$ 570,000	-	\$ 270,000	-	\$ 6,725,000
Paseo del Caño Norte	-	\$ 200,000	-	-	-	-	-	\$ 200,000
Ensanche calle Uruguay	-	\$ 750,000	-	-	-	-	-	\$ 750,000

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

VIII. Programa de Actuación

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

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 bulvar hasta calle Quisqueya	-	-	-	\$ 270,000	-	-	-	\$ 270,000
Completar ensanche calle Pachín Marín	-	-	-	-	-	-	-	-
Desarrollo de bulvar	-	\$ 525,000	-	-	-	\$ 270,000	-	\$ 270,000
Extensión calle Popular	-	\$ 490,000	-	-	-	-	-	\$ 525,000
Mejoras Avenida Quisqueya	-	\$ 1,140,000	-	-	-	-	-	\$ 490,000
Plazas y áreas recreativas	-	\$ 4,440,000	-	\$ 2,300,000	-	-	-	\$ 1,140,000
Plaza de agua	-	-	-	\$ 2,300,000	-	-	-	\$ 6,740,000
Reubicación parque de pelotas	-	\$ 2,840,000	-	-	-	-	-	\$ 2,300,000
Plaza compartido con Buena Vista Hato Rey	-	\$ 1,200,000	-	-	-	-	-	\$ 2,840,000
Plaza frente a escuela	-	\$ 400,000	-	-	-	-	-	\$ 1,200,000
Edificios públicos	-	\$ 3,015,000	-	-	-	-	-	\$ 400,000
Reorganización escuela (Incluye construcción estructuras)	-	\$ 1,165,000	-	-	-	-	-	\$ 3,015,000
Centro Interpretativo del Caño Martín Peña	-	\$ 1,850,000	-	-	-	-	-	\$ 1,165,000
Centro comunitario	-	-	-	-	-	-	-	\$ 1,850,000
TOTAL		\$59,275,000		\$14,330,000		\$ 2,570,000		\$76,175,000

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
Construcción de nueva vivienda	111	\$11,200,000	40	\$ 4,000,000	22	\$ 2,200,000	163	\$17,400,000
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
Rehabilitación de vivienda existente	20	\$ 600,000	21	\$ 630,000	-	-	41	\$ 1,230,000
Construcción de nuevos espacios comerciales	18	\$ 2,440,000	-	-	-	-	18	\$ 2,440,000
Avenida Barbosa	14	\$ 840,000	-	-	-	-	-	\$ 840,000
Avenida Quisqueya	4	\$ 1,600,000	-	-	-	-	-	\$ 1,600,000
Red vial	-	\$ 3,105,000	-	\$ 1,345,000	-	\$ 175,000	-	\$ 4,625,000
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)

VIII. Programa de Actuación

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

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
Plazas y áreas recreativas	-	\$ 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
Edificios públicos	-	\$ 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
TOTAL		\$22,715,000		\$ 5,975,000		\$ 2,375,000		\$31,065,000

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

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
Construcción de nueva vivienda	212	\$ 21,500,000	86	\$ 8,600,000	42	\$ 3,600,000	340	\$ 34,300,000
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
Rehabilitación de vivienda existente	32	\$ 960,000	31	\$ 300,000	-	-	42	\$ 1,260,000
Construcción de nuevos espacios comerciales	8	\$ 480,000	72	\$ 4,320,000	24	\$ 1,440,000	104	\$ 6,240,000
Avenida Barbosa	8	\$ 480,000	72	\$ 4,320,000	24	\$ 1,440,000	104	\$ 6,240,000
Red vial	-	\$ 4,017,000	-	\$ 1,860,000	-	\$ 1,470,000	-	\$ 5,687,000
Paseo del Caño Sur	-	\$ 2,000,000	-	-	-	-	-	\$ 2,000,000
Realineación de dos segmentos de la calle A (al sur de Bitumal)	-	\$ 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

VIII. Programa de Actuación

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

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
Plazas y áreas recreativas	-	\$ 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
Edificios públicos	-	\$ 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	-	-	-	-
TOTAL		\$30,640,000		\$15,480,000		\$ 5,640,000		\$ 51,760,000

¹ 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	
Crear el Programa de Vivienda bajo la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña			
Establecer la Oficina del PROV ¹ , con sus subprogramas de Adquisición y Realjo, Desarrollo de Vivienda, Rehabilitación de Vivienda y Financiación. Crear la junta asesora.	PECMP ²	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 ³	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 ⁴ , PECMP	G-8 y otros ONGs ⁵ , Universidades, APRCP	Presupuesto PECMP, Sector Privado; Industriales, Bancos y Desarrolladores.
Crear el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña (FCTCMP)			
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 ⁶ , LC ⁶ 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		

¹ Programa de Vivienda
² Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña
³ Alianza Puertorriqueña contra la Pobreza
⁴ Departamento de la Vivienda

⁵ Municipio de San Juan
⁶ Organizaciones no Gubernamentales
⁷ Instituto para la Economía Comunitaria
⁸ Liga de Cooperativas

VIII. Programa de Actuación

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

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	
Tenencia de la tierra			
Completar la investigación del estudio de títulos de propiedad (terreno) por todos los solares en el Distrito - 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. - 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.	PECMP, DV, CRIM ⁹ , DRNA ¹⁰ , Servicios Legales, RP ¹¹	Consultores, 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, PROV y FCTCMP		

⁹ Centro de Recaudaciones de Impuestos Municipales
¹⁰ Departamento de Recursos Naturales y Ambientales
¹¹ 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 abandonadas como estorbos públicos.	PECMP, PROVI y MSJ		
Adquirir viviendas vacantes y viviendas en venta, para realojo permanente y temporero.	PECPM	Bancos	CBDG, HOME, LIDITH ¹⁵ , LEY 124, Fondos de Vivienda Asequible HHFPR ¹⁶
Financiación			
Obtener fondos de capitalización para la construcción de viviendas.	PECPM(PROVI), DV	Sector Bancario, miembros de Asociación de Bancos, ONGs	Enterprise Social Investment Corporation, LSC ¹⁷ , Federal Home Loan Bank, Fannie Mae, Freddie Mac, Consorcio de PROCF, fondos de conexiones 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)	PECPM(PROVI), DV	G-8, Agencias publicitarias y consultores	Bancos y fundaciones
- Preparar opúsculos promocionales sobre las oportunidades de inversión y desarrollo en el Distrito, los programas disponible y la gama de subsidios disponibles. - Obtener fondos para establecer el Fondo Rotativo de Préstamos para el Programa de Rehabilitación		Relacionistas públicos, universidades	Presupuesto PECMP
Desarrollo de nueva vivienda		G-8, bancos	DV y Fondo CRA
Establecer un Comité de Revisión de Proyectos de Construcción para el Distrito	PECMP (PROVI), MSJ, JP ¹⁵ , DRNA, ARPE ¹⁶ , 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 ¹⁷ , ICP, MSJ		
Preparar guías de predesarrollo y desarrollo de proyectos de vivienda.	PECMP (PROVI), DV, MSJ		

¹⁵ La Llave de Tu Hogar¹⁶ Habitat for Humanity of Puerto Rico¹⁷ Local Initiative Support Corporation¹⁵ Junta de Planificación¹⁶ Administración de Reglamentos y Permisos¹⁷ 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, MSI, OGAVE ¹⁸		
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 desarrollo del Sector San Ciprián, la urbanización de los terrenos de la escuela Albert Einstein y la urbanización del parque de pelotas en Las Monjas.	PECPM (PROVI), DV, MSI		HUD, CBDG, HOME, SRO, 202, Fondos CRA, LIHTC, Sección 8 para dueños, AFV ¹⁹ , Fondos URA, FPCE ²⁰ , FHLB ²¹ , LLDTH ²² , LEY 124
Construcción de viviendas en solares vacantes, u ocupados por ruinas.	PECPM (PROVI), DV, MSI	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 ²² , LEY 124
Crear el Fondo Rotativo de Vivienda Asequible	PECPM (PROVI), DV	ONGs, Fundaciones, FTCPM	Fundación Famme Mae, Freddie Mac, FPCE
Rehabilitación de vivienda			
Preparar un plan de trabajo para rehabilitar las viviendas en mal estado que no se encuentren en zona de realojío.	PECMP (PROVI), DV, MSI	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		Instituto de Ingenieros Civiles, el Colegio de Arquitectos y AEMED ²²	
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, MSI, SINHS ²³ y Sector Bancario

¹⁸ Oficina de la Gobernadora de Asuntos de la Vejez¹⁹ Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda²⁰ Fideicomiso Perpetuo de Comunidades Especiales²¹ Federal Home Loan Bank²² Agencia Estatal para el Manejo de Emergencias²³ 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	
Adquisición y realojo			
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, ABE		
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		
Capacitación de líderes en asuntos de vivienda			
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	NR71, S/NHS, 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	
Sentando las bases organizativas			
Corporación del Proyecto ENLACE	PECMPI ¹⁶	G-8, Sector financiero (fondos CRA), ONGs	Legislatura, fondos WIA, fondos del CRA, créditos contributivos, COFECCP
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña	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			
Estableciendo confianza			
Campaña para la creación de una música comunitaria y desarrollo de la cultura de aprecio y apego a la comunidad.	PECMP, DE, OCE, MSI, 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 ¹⁷ , MSI
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
Aprovechando las oportunidades de negocio y empleo			
Carteras 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 en el Distrito, MSI		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

¹⁶ Corporación Proyecto Enlace Caño Martín Peña¹⁷ Departamento de Recreación y Deportes

VIII. Programa de Actuación

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

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	
Capitalización			
Cuentas de desarrollo individual, cooperativa de ahorro y crédito	PECMIP (CEDECOM), Depto. Hacienda	G-8, Organizaciones de base comunitaria, movimiento cooperativo, Banco Cooperativo, fundaciones	ADSEF / TANF ¹ , Comité Presbiteriano para el Autodesarrollo de los Pueblos, Campaña Pro Desarrollo Humano de la Iglesia Católica
Evaluación			
Evaluación del impacto de la implantación del Plan sobre la calidad de vida, el desarrollo del capital social y el desarrollo económico comunitario	PECMIP (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
Atención a problemas sociales y servicios a población con necesidades especiales			
Seguridad, educación, salud, atención a personas de edad avanzada, jóvenes y niños, madres solteras, inmigrantes, entre otros.	PECMIP, 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

¹ Programa Federal bajo la Administración de Desarrollo Socioeconómico de la Familia, siglas de su nombre en inglés "Temporary Assistance for Needy Families"

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 incorporen 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, conllevarán 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

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

VIII. Programa de Actuación

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 ambas márgenes de Caño. El estimado proviene del estudio de alternativas efectuado por el Cuerpo de Ingenieros para el DRNA en 2001¹

- *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

Tabla VIII-1: Costos unitarios

Categoría	Unidad	Costo unitario
Vivienda de nueva construcción	Pie cuadrado Pie cuadrado (vivienda a lo largo del Caño)	\$83 \$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

¹ 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.

VIII. Programa de Actuación

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

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 fuera 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.¹ 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

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

¹ 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.

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

Descripción	Supuestos	
	Construcción	Servicios ¹
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

¹ 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.¹

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

¹ Reférase al Capítulo V.3 de este mismo documento.

VIII. Programa de Actuación

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

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. Afade 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 liderazgo activo y constante en la coordinación y ejecución de estos proyectos.

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

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

VIII. Programa de Actuación

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 liderazgo 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 inferencia en ambos temas se identifican en la Tabla VIII-17 y 18.

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 protagonista 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 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 este 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

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

VIII. Programa de Actuación

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.

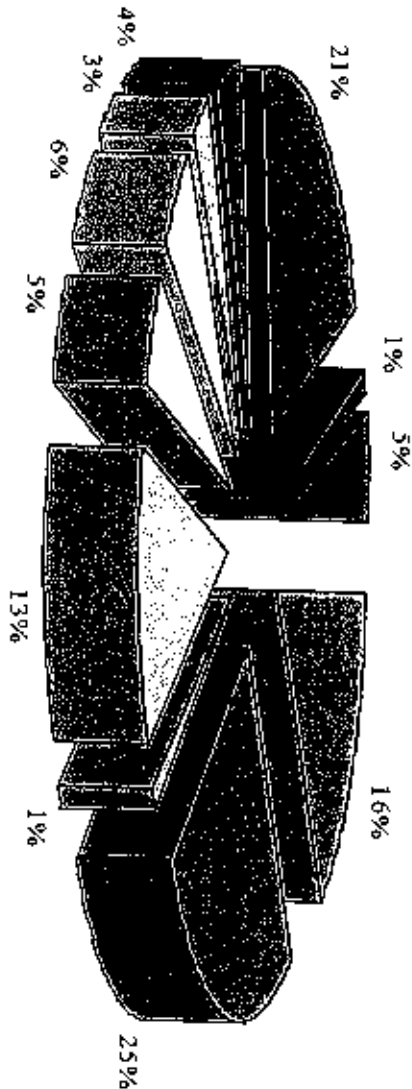
La construcción de 294 unidades de vivienda en esta etapa conlleva la inversión de \$29 millones o el 13% del total. Otros \$4 millones se invertirán en la rehabilitación de viviendas existentes. Un total de \$32 millones, o el 14%, se invertirán en otros proyectos de obra física, incluyendo las intervenciones 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
Sub total		\$443,708,400		\$218,345,000		\$ 46,485,000		\$730,238,400
Gastos operacionales y programáticos de la Corporación del Proyecto ENLACE		\$ 19,000,000		\$ 9,000,000		\$ 8,000,000		\$ 36,000,000
Total		\$462,708,400		\$227,345,000		\$ 54,485,000		\$744,538,400

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

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

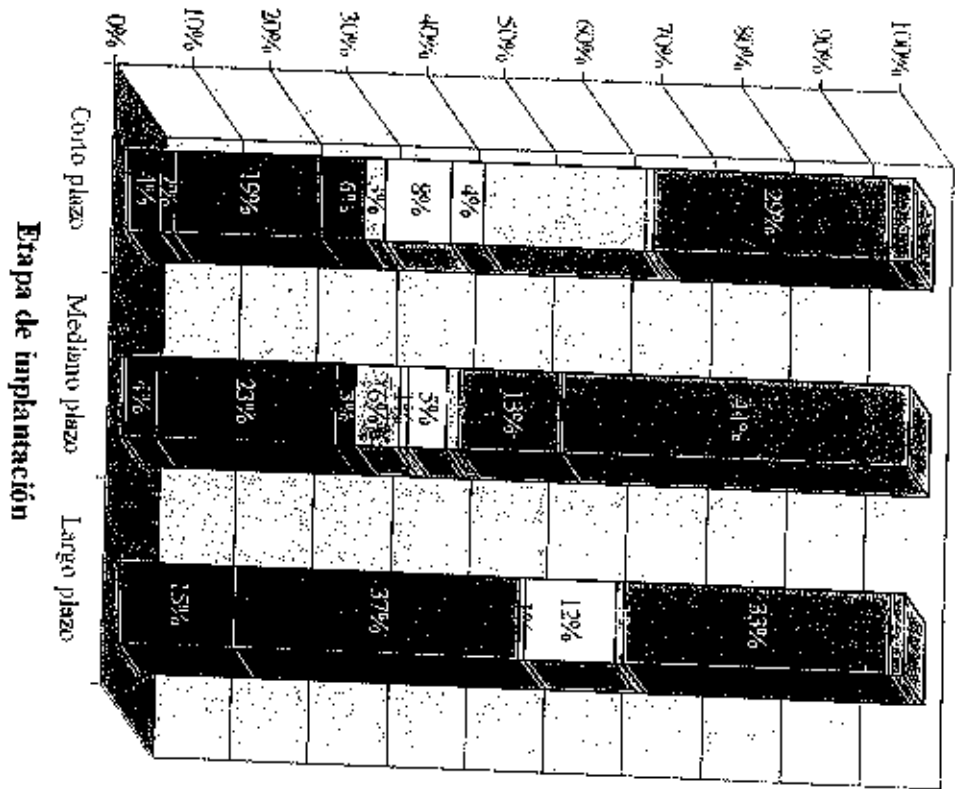


Tabla VIII-4: Estimado de costos de la intervención básica requerida por comunidad

Categoría	Comunidades								Total
	Barrio Obiero	Barrio Obiero San Ciprián	Barrio Obiero Marina	Buena Vista Santurce	Parada 27	Las Monjas	Buena Vista Hato Rey	Israel Bitumud	
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	\$183,650,000
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	\$ 9,450,000
Construcción de espacios comerciales	\$ 7,920,000	\$ 5,420,000	\$ 6,360,000	\$ 720,000		\$ 7,710,000	\$ 2,440,000	\$ 6,240,000	\$ 36,810,000
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	\$ 41,882,000
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	\$ 24,210,000
Edificios públicos	\$ 840,000	\$ 6,500,000	\$ 6,000,000	\$ 8,100,000	\$ 500,000	\$ 3,015,000	\$ 4,150,000	\$ 3,500,000	\$ 32,605,000
Otras dotaciones					\$ 7,800,000	\$ 175,000			\$ 7,975,000
Total	\$27,160,000	\$39,380,000	\$40,890,000	\$46,635,000	\$23,517,000	\$76,175,000	\$31,065,000	\$51,760,000	\$336,582,000

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.

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

VIII. Programa de Actuación

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 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

VIII. Programa de Actuación

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

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

VIII. Programa de Actuación

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

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	253	\$ 4.1	\$ 0.4	\$ 4.5	\$ 5.2	\$ 0.5	\$ 5.7
Construcción de nueva vivienda	2,041	253	2,294	\$37.0	\$ 3.8	\$40.8	\$47.1	\$ 4.9	\$52.0
Rehabilitación de vivienda existente	75	9	84	\$ 1.4	\$ 0.1	\$ 1.5	\$ 1.7	\$ 0.2	\$ 1.9
Adquisición y realojo fuera del Distrito	1,439	178	1,618	\$26.1	\$ 2.7	\$28.8	\$33.2	\$ 3.5	\$36.7
Construcción de nuevos espacios comerciales	294	36	330	\$ 5.3	\$ 0.6	\$ 5.9	\$ 6.8	\$ 0.7	\$ 7.5
Red vial	578	72	650	\$10.5	\$ 1.1	\$11.6	\$13.3	\$ 1.4	\$14.7
Plazas y áreas recreativas	175	22	197	\$ 3.2	\$ 0.3	\$ 3.5	\$ 4.0	\$ 0.4	\$ 4.5
Edificios públicos	396	49	445	\$ 7.2	\$ 0.7	\$ 7.9	\$ 9.1	\$ 0.9	\$10.1
Infraestructura	1,313	163	1,475	\$23.8	\$ 2.5	\$26.3	\$30.3	\$ 3.1	\$33.4
Otras dotaciones	120	15	134	\$ 2.2	\$ 0.2	\$ 2.4	\$ 2.8	\$ 0.3	\$ 3.0
Sub Total	6,656	825	7,481	\$120.7	\$12.5	\$133.2	\$153.6	\$16.0	\$169.5
Gastos operacionales y programáticos - Corporación del Proyecto ENLACE	1,521	4,372	5,893	\$13.8	\$34.8	\$48.7	\$19.0	\$47.8	\$66.8
TOTAL	8,176	5,197	13,374	\$134.5	\$47.4	\$181.9	\$172.6	\$63.8	\$236.3

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	1,574	\$25.4	\$ 2.6	\$28.0	\$32.3	\$ 3.4	\$35.7
Construcción de nueva vivienda	412	51	463	\$ 7.5	\$ 0.8	\$ 8.2	\$ 9.5	\$ 1.0	\$10.5
Rehabilitación de vivienda existente	55	7	61	\$ 1.0	\$ 0.1	\$ 1.1	\$ 1.3	\$ 0.1	\$ 1.4
Adquisición y realojo fuera del Distrito	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construcción de nuevos espacios comerciales	153	19	172	\$ 2.8	\$ 0.3	\$ 3.1	\$ 3.5	\$ 0.4	\$ 3.9
Red vial	40	5	45	\$ 0.7	\$ 0.1	\$ 0.8	\$ 0.9	\$ 0.1	\$ 1.0
Plazas y áreas recreativas	175	22	197	\$ 3.2	\$ 0.3	\$ 3.5	\$ 4.0	\$ 0.4	\$ 4.5
Edificios públicos	87	11	98	\$ 1.6	\$ 0.2	\$ 1.7	\$ 2.0	\$ 0.2	\$ 2.2
Infraestructura	735	91	826	\$13.3	\$ 1.4	\$14.7	\$17.0	\$ 1.8	\$18.7
Otras dotaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub Total	3,057	379	3,436	\$55.4	\$ 5.8	\$61.2	\$70.5	\$ 7.3	\$77.9
Gastos operacionales y programáticos - Corporación del Proyecto ENLACE	720	2,071	2,791	\$ 6.6	\$16.5	\$23.0	\$ 8.3	\$21.0	\$29.3
TOTAL	3,777	2,450	6,227	\$62.0	\$22.3	\$84.3	\$78.9	\$28.3	\$107.2

VIII. Programa de Actuación

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub Total	604	75	679	\$11.0	\$ 1.1	\$12.1	\$13.9	\$ 1.5	\$15.4
Gastos operacionales y programáticos - Corporación del Proyecto	569	1,636	2,205	\$5.8	\$14.7	\$20.5	\$7.4	\$18.7	\$26.1
ENLACE									
TOTAL	1,173	1,711	2,885	\$16.8	\$15.8	\$32.6	\$21.4	\$20.1	\$41.5

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 1992¹.

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 justifican 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

¹ Ese es el último año para el cual la Junta de Planificación elaboró la matriz de insumo-producto.

VIII. Programa de Actuación

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

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
Construcción de nueva vivienda	64	\$ 5,600,000	14	\$ 1,400,000	14	\$ 1,400,000	92	\$ 9,200,000
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
Rehabilitación de vivienda existente	30	\$ 900,000	30	\$ 900,000	-	-	60	\$ 1,800,000
Construcción de nuevos espacios comerciales	27	\$ 1,620,000	48	\$ 2,880,000	57	\$ 3,420,000	132	\$ 7,920,000
Avenida Rexach, lado norte ¹	9	\$ 540,000	42	\$ 2,520,000	-	-	-	\$ 3,060,000
Avenida A ¹	18	\$ 1,080,000	6	\$ 360,000	57	\$ 3,420,000	-	\$ 4,860,000
Edificio en avenida Borinquen, entre Ponce de León y Frdz. Juncos ²	-	x	-	-	-	-	-	-
Red vial	-	\$ 6,400,000	-	-	-	-	-	-
Mejoras avenida Borinquen	-	\$ 1,200,000	-	-	-	-	-	\$ 6,400,000
Mejoras avenida Rexach	-	\$ 3,200,000	-	-	-	-	-	\$ 1,200,000
Mejoras avenida A	-	\$ 2,000,000	-	-	-	-	-	\$ 3,200,000
Plazas y áreas recreativas	2	\$ 1,000,000	-	-	-	-	-	\$ 2,000,000
Plaza en avenida A, entre las calles Núm. 6 y Núm. 7	1	\$ 500,000	-	-	-	-	2	\$ 1,000,000
Edificios públicos	1	\$ 420,000	1	\$ 420,000	-	-	-	\$ 500,000
Estructura de uso institucional en avenida A e/ calles Núm. 6 y Núm. 7	1	\$ 420,000	1	\$ 420,000	-	-	2	\$ 840,000
TOTAL		\$ 16,740,000		\$ 5,600,000		\$ 4,820,000		\$ 27,160,000

¹ Cada unidad representa un espacio comercial. El estimado considera tres espacios comerciales de 1,200 pc cada uno, por estructura.

² Ubica al oeste del Distrito, fuera de sus límites. Estructura de uso mixto a desarrollarse por el sector privado.

VIII. Programa de Actuación

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

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
Construcción de nueva vivienda	138	\$13,800,000	14	\$ 1,400,000	42	\$ 4,200,000	194	\$19,400,000
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
Rehabilitación de vivienda existente	12	\$ 360,000	12	\$ 360,000	-	-	27	\$ 810,000
Construcción de nuevos espacios comerciales	28	\$ 3,440,000	24	\$ 1,440,000	9	\$ 540,000	61	\$ 5,420,000
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
Red vial	-	\$ 6,350,000	-	-	-	-	-	\$ 6,350,000
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
Plazas y áreas recreativas	-	\$ 900,000	-	-	-	-	-	\$ 900,000
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
Edificios públicos	-	\$ 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
TOTAL		\$31,350,000		\$ 3,290,000		\$ 4,740,000		\$39,380,000

VIII. Programa de Actuación

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

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
Construcción de nueva vivienda	173	\$18,200,000	22	\$ 1,600,000	10	\$ 1,000,000	205	\$21,400,000
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
Rehabilitación de vivienda existente	15	\$ 450,000	17	\$ 510,000	-	-	40	\$ 1,200,000
Construcción de nuevos espacios comerciales	26	\$ 4,740,000	12	\$ 720,000	15	\$ 900,000	53	\$ 6,360,000
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
Red vial	-	\$ 2,000,000	-	-	-	-	-	\$ 4,050,000
Paseo del Caño Norte	-	\$ 2,000,000	-	-	-	-	-	\$ 2,000,000
Plazas y áreas recreativas	-	-	-	\$ 3,930,000	-	-	-	\$ 3,930,000
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
Edificios públicos	-	\$ 6,000,000	-	-	-	-	-	\$ 6,000,000
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
TOTAL	-	\$31,390,000	-	\$ 7,360,000	-	\$ 2,140,000	-	\$40,890,000

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

VIII. Programa de Actuación

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
Construcción de nueva vivienda								
Paseo del Caño Norte	172	\$18,375,000	18	\$ 1,800,000	27	\$ 2,700,000	217	\$22,875,000
Avenida Rexach, lado sur	47	\$ 5,875,000	-	-	-	-	47	\$ 5,875,000
Calle diagonal San Antonio de Asís	24	\$ 2,400,000	-	-	18	\$ 1,800,000	42	\$ 4,200,000
Vivienda en solares dispersos	25	\$ 2,500,000	10	\$ 1,000,000	-	-	35	\$ 3,500,000
Avenida Barbosa	46	\$ 4,600,000	-	-	-	-	46	\$ 4,600,000
Vivienda para personas de edad avanzada con servicios de apoyo en calle Núm. 4	-	-	8	\$ 800,000	9	\$ 900,000	17	\$ 1,700,000
Vivienda para personas de edad avanzada con servicios de apoyo entre calles Núm. 15 y Núm. 16, colindante con Barrio Obrero Marina	16	\$ 1,600,000	-	-	-	-	16	\$ 1,600,000
Rehabilitación de vivienda existente	14	\$ 1,400,000	-	-	-	-	14	\$ 1,400,000
Construcción de nuevos espacios comerciales	35	\$ 1,050,000	23	\$ 690,000	-	-	58	\$ 1,740,000
Avenida Rexach, lado sur: Tres espacios por estructura	12	\$ 720,000	-	-	-	-	12	\$ 720,000
Red vial	12	\$ 720,000	-	-	-	-	12	\$ 720,000
Paseo del Caño Sur	-	\$ 8,000,000	-	\$ 3,420,000	-	-	-	\$ 8,000,000
Calle diagonal San Antonio de Asís	-	\$ 3,000,000	-	-	-	-	-	\$ 3,000,000
Plazas y áreas recreativas	-	\$ 4,000,000	-	-	-	-	-	\$ 4,000,000
Plaza de agua al final del Bulevar Abelardo Díaz Alfaro	-	\$ 4,000,000	-	\$ 1,200,000	-	-	-	\$ 5,200,000
Plaza de agua entre calles William y Bartolomé Las Casas	-	-	-	\$ 1,400,000	-	-	-	\$ 1,400,000
Plaza y área recreativa entre calles William y Nin	-	-	-	\$ 1,400,000	-	-	-	\$ 1,400,000
Plaza al norte de la escuela, entre las calles Buenos Aires y Núm. 4	-	\$ 1,200,000	-	-	-	-	-	\$ 1,200,000

VIII. Programa de Actuación

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

Tabla VIII-12: Estimado de costos de las intervenciones básicas requeridas por etapa – Buena Vista Sauturce (continuación)

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
Edificios públicos	-	\$ 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
TOTAL		\$33,145,000		\$10,790,000		\$ 2,700,000		\$46,635,000

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
Construcción de nueva vivienda	71	\$ 7,475,000	4	\$ 400,000	5	\$ 300,000	80	\$ 8,000,000
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
Rehabilitación de vivienda existente	6	\$ 180,000	4	\$ 120,000	-	-	10	\$ 300,000
Red vial	-	\$ 4,132,000	-	-	-	-	-	\$ 4,132,000
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
Plazas y áreas recreativas	-	\$ 410,000	-	\$ 2,000,000	-	-	-	\$ 2,410,000
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 ¹	-	\$ 110,000	-	-	-	-	-	\$ 110,000
Mejoras a la plaza en calle Uruguay	-	\$ 300,000	-	-	-	-	-	\$ 300,000

¹ 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.

VIII. Programa de Actuación

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

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
Edificios públicos	-		-	\$ 500,000	-	-	-	\$ 500,000
Remodelación y extensión del centro comunitario	-		-	\$ 500,000	-	-	-	\$ 500,000
Otras dotaciones	-	\$ 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
TOTAL		\$19,997,000		\$ 3,020,000		\$ 500,000		23,517,000

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

VIII. Programa de Actuación

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
Construcción de nueva vivienda	389	\$39,100,000	96	\$ 9,200,000	20	\$ 2,000,000	505	\$50,700,000
Paseo del Caño Norte	8	\$ 1,000,000	-	-	-	-	8	\$ 1,000,000
Calle Uruguay	32	\$ 3,200,000	-	-	-	-	32	\$ 3,200,000
Calle Escuela ¹	34	\$ 3,400,000	-	-	-	-	34	\$ 3,400,000
Calle Chile ¹	26	\$ 2,600,000	-	-	-	-	26	\$ 2,600,000
Bulevar Las Monjas ¹	88	\$ 8,800,000	-	-	-	-	88	\$ 8,800,000
Calle Tranquilidad ¹	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 para 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
Rehabilitación de vivienda existente	17	\$ 510,000	10	\$ 300,000	-	-	27	\$ 1,110,000
Construcción de nuevos espacios comerciales	45	\$ 6,150,000	26	\$ 1,560,000	-	-	71	\$ 7,710,000
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
Red vial	-	\$ 5,885,000	-	\$ 570,000	-	\$ 270,000	-	\$ 6,725,000
Paseo del Caño Norte	-	\$ 200,000	-	-	-	-	-	\$ 200,000
Ensanche calle Uruguay	-	\$ 750,000	-	-	-	-	-	\$ 750,000

¹ En estos casos, el estimado se basa en dos unidades de vivienda por estructura

VIII. Programa de Actuación

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

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	-	-	-	-	-	-	-	-
Desarrollo de bulevar	-	\$ 525,000	-	-	-	\$ 270,000	-	\$ 270,000
Extensión calle Popular	-	\$ 490,000	-	-	-	-	-	\$ 525,000
Mejoras Avenida Quisqueya	-	\$ 1,140,000	-	-	-	-	-	\$ 490,000
Plazas y áreas recreativas	-	\$ 4,440,000	-	\$ 2,300,000	-	-	-	\$ 1,140,000
Plaza de agua	-	-	-	\$ 2,300,000	-	-	-	\$ 6,740,000
Reubicación parque de pelotas	-	\$ 2,840,000	-	-	-	-	-	\$ 2,300,000
Plaza compartido con Buena Vista Hato Rey	-	\$ 1,200,000	-	-	-	-	-	\$ 2,840,000
Plaza frente a escuela	-	\$ 400,000	-	-	-	-	-	\$ 1,200,000
Edificios públicos	-	\$ 3,015,000	-	-	-	-	-	\$ 400,000
Reorganización escuela (Incluye construcción estructuras)	-	\$ 1,165,000	-	-	-	-	-	\$ 3,015,000
Centro Interpretativo del Caño Martín Peña	-	\$ 1,850,000	-	-	-	-	-	\$ 1,165,000
Centro comunitario	-	-	-	-	-	-	-	\$ 1,850,000
TOTAL		\$59,275,000		\$14,330,000		\$ 2,570,000		\$76,175,000

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
Construcción de nueva vivienda	111	\$11,209,000	40	\$ 4,060,000	22	\$ 2,200,000	163	\$17,400,000
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
Rehabilitación de vivienda existente	20	\$ 600,000	21	\$ 630,000	-	-	41	\$ 1,230,000
Construcción de nuevos espacios comerciales	18	\$ 2,440,000	-	-	-	-	18	\$ 2,440,000
Avenida Barbosa	14	\$ 840,000	-	-	-	-	-	\$ 840,000
Avenida Quisqueya	4	\$ 1,600,000	-	-	-	-	-	\$ 1,600,000
Red vial	-	\$ 3,105,000	-	\$ 1,345,000	-	\$ 175,000	-	\$ 4,625,000
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)

VIII. Programa de Actuación

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

Categoría	Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo		TOTAL	
	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado	# Unidades	Costo estimado
Plazas y áreas recreativas	-	\$ 1,220,000	-	-	-	-	-	\$ 1,220,000
Plaza de agua, parque pelotas y cancha (Ver Tabla VIII-14: Las Morijas)	-	-	-	-	-	-	-	-
Plaza entre calle Popular y calle C	-	\$ 720,000	-	-	-	-	-	\$ 720,000
Plaza al final calle Prudencio Rivera Martínez	-	\$ 500,000	-	-	-	-	-	\$ 500,000
Edificios públicos	-	\$ 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
TOTAL		\$22,715,000		\$ 5,975,000		\$ 2,375,000		\$31,065,000

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
Construcción de nueva vivienda	212	\$ 21,509,000	86	\$ 8,600,000	42	\$ 3,600,000	340	\$ 34,300,000
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
Rehabilitación de vivienda existente	32	\$ 960,000	31	\$ 300,000	-	-	42	\$ 1,260,000
Construcción de nuevos espacios comerciales	8	\$ 480,000	72	\$ 4,320,000	24	\$ 1,440,000	104	\$ 6,240,000
Avenida Barbosa	8	\$ 480,000	72	\$ 4,320,000	24	\$ 1,440,000	104	\$ 6,240,000
Red vial	-	\$ 4,017,000	-	\$ 1,860,000	-	\$ 1,470,000	-	\$ 5,687,000
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

VIII. Programa de Actuación

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno; Distrito Especial Caño Martín Peña

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
Plazas y áreas recreativas	-	\$ 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 realnada	-	-	-	\$ 300,000	-	-	-	\$ 300,000
Edificios públicos	-	\$ 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	-	-	-	-
TOTAL		\$30,640,000		\$15,480,000		\$ 5,640,000		\$ 51,760,000

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	
Crear el Programa de Vivienda bajo la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña			
Establecer la Oficina del PROVI ¹ , con sus subprogramas de Adquisición y Realjo, Desarrollo de Vivienda, Rehabilitación de Vivienda y Financiación. Crear la junta asesora.	PECMP ²	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 ³	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 ⁴ , PECMP	G-8 y otros ONGs ⁵ , Universidades, APRCP	Presupuesto PECMP, Sector Privado; Industriales, Bancos y Desarrolladores.
Crear el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña (FCTCMP)			
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 ⁶ , LC ⁸ 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		

¹ Programa de Vivienda
² Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña
³ Alianza Puertorriqueña contra la Pobreza
⁴ Departamento de la Vivienda
⁵ Municipio de San Juan
⁶ Organizaciones no Gubernamentales
⁷ Instituto para la Economía Comunitaria
⁸ Liga de Cooperativas

VIII. Programa de Actuación

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

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	
Tenencia de la tierra			
Completar la investigación del estudio de títulos de propiedad (terreno) por todos los solares en el Distrito - 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. - 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.	PECMP, DV, CRIM ⁹ , DRNA ¹⁰ , Servicios Legales, RP ¹¹	Consultores, 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 PCTCMP, según establecido por la Ley Núm. 486.	DV, MSI, AT, DTOR, ACT		
Adquirir solares vacíos y ocupados con ruinas.	PECMP, PROV y FCTCMP		

⁹ Centro de Recaudaciones de Impuestos Municipales

¹⁰ Departamento de Recursos Naturales y Ambientales

¹¹ 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 abandonadas como estorbos públicos.	PECMP, PROVI y MSJ		
Adquirir viviendas vacantes y viviendas en venta, para realojo permanente y temporero.	PECPM	Bancos	CBDG, HOME, LLDTH ¹² , LEY 124, Fondos de Vivienda Asequible HHPR ¹³
Financiación			
Obtener fondos de capitalización para la construcción de viviendas.	PECPM(PROVI), DV	Sector Bancario, miembros de Asociación de Bancos, ONGs	Enterprise Social Investment Corporation, LISC ¹⁴ , Federal Home Loan Bank, Fannie Mae, Freddie Mac, Consorcio de PRCE, 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)	PECPM(PROVI), DV	G-8, Agencias publicitarias y consultores	Bancos y fundaciones
- Preparar opúsculos promocionales sobre las oportunidades de inversión y desarrollo en el Distrito, los programas disponible y la gama de subsidios disponibles. - Obtener fondos para establecer el Fondo Rotativo de Préstamos para el Programa de Rehabilitación		Relacionistas públicos, universidades	Presupuesto PECMP
Desarrollo de nueva vivienda		G-8, bancos	DV y Fondo CRA
Establecer un Comité de Revisión de Proyectos de Construcción para el Distrito			
	PECMP (PROVI), MSJ, JP ¹⁵ , DRNA, ARPE ¹⁶ , 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, JICA ¹⁷ , ICP, MSJ		
Preparar guías de predesarrollo y desarrollo de proyectos de vivienda.	PECMP (PROVI), DV, MSJ		

¹² La Llave de Tu Hogar

¹³ Habitat for Humanity of Puerto Rico

¹⁴ Local Initiative Support Corporation

¹⁵ Junta de Planificación

¹⁶ Administración de Reglamentos y Permisos

¹⁷ Junta de Calidad Ambiental

VIII. Programa de Actuación

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

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 (PROVD), DV, MSI, OGAVE ¹⁸		
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.	PECPM (PROVD), DV, MSI		HUD, CBDG, HOME, SRO, 202, Fondos CRA, LIHTC, Sección 8 para dueños, AFV ¹⁹ , Fondos URA, FPCE ²⁰ , FHLB ²¹ , LLDTH ²² , LEY 124
Construcción de viviendas en solares vacantes, u ocupados por ruinas.	PECPM (PROVD), DV, MSI	Sector Bancario, miembros de Asociación de Bancos, ONGs	HUD, CBDG, HOME, SRO, 202, Fondos CRA, LIHTC, Sección 8 para dueños, AFV ¹⁹ , Fondos URA, FPCE, FHLB, LLDTH ²² , LEY 124
Crear el Fondo Rotativo de Vivienda Asequible	PECPM (PROVD), DV	ONGs, Fundaciones, FTCPM	Fundación Fannie Mae, Freddie Mac, FPCE
Rehabilitación de vivienda			
Preparar un plan de trabajo para rehabilitar las viviendas en mal estado que no se encuentren en zona de realojo.	PECMP (PROVD),	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, MSI	Instituto de Ingenieros Civiles, el Colegio de Arquitectos y AEMED ²²	
Orientar sobre la rehabilitación y reparación de estructuras, a base de los materiales disponibles.	PECMP (PROVD),		
Rehabilitar la mitad de las viviendas que requieran rehabilitación, aproximadamente 717 unidades	PECMP (PROVD), DV	Empresas y organizaciones comunitarias	Asignaciones presupuestarias, CBDG, DTOP, DV, MSI, SINHS ²³ y Sector Bancario

¹⁸ Oficina de la Gobernadora de Asuntos de la Vejez¹⁹ Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda²⁰ Fideicomiso Perpetuo de Comunidades Especiales²¹ Federal Home Loan Bank²² Agencia Estatal para el Manejo de Emergencias²³ 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	
Adquisición y realojo			
Establecer Comité de Residentes en apoyo al proceso de adquisición y realojo		G-8	Fondos URA, 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, MSI, DTP, ACT, AAA, ABE		
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, MSI		
Capacitación de líderes en asuntos de vivienda			
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, MSI, OCE	NRTI, S/VHS, 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		Puentes potenciales de financiación
	Sector público	Sector privado	
Sentando las bases organizativas			
Corporación del Proyecto ENLACE	PECMP ¹⁶	G-8, Sector financiero (fondos CRA), ONGs	Legislatura, fondos WIA, fondos del CRA, créditos contributivos, COPECCP
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña			
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			
Estableciendo confianza			
Campaña para la creación de una música comunitaria y desarrollo de la cultura de aprecio y apego a la comunidad.	PECMP, DE, OCE, MSI, 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 ¹⁷ , MSI
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
Aprovechando las oportunidades de negocio y empleo			
Carteras 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, MSI		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

¹⁶ Corporación Proyecto Enlace Caño Martín Peña¹⁷ Departamento de Recreación y Deportes

VIII. Programa de Actuación

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

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	
Capitalización			
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 ¹ , Comité Presbiteriano para el Autodesarrollo de los Pueblos, Campaña Pro Desarrollo Humano de la Iglesia Católica
Evaluación			
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
Atención a problemas sociales y servicios a población con necesidades especiales			
Seguridad, educación, salud, atención a personas de edad avanzada, jóvenes y niños, madres solteras, inmigrantes, entre otros.	PECMP, Salud, MSI, Familia, DE, OCE, MSI, 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

¹ 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

IX. Indicadores

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

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 formulan 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

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

IX. Indicadores

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.

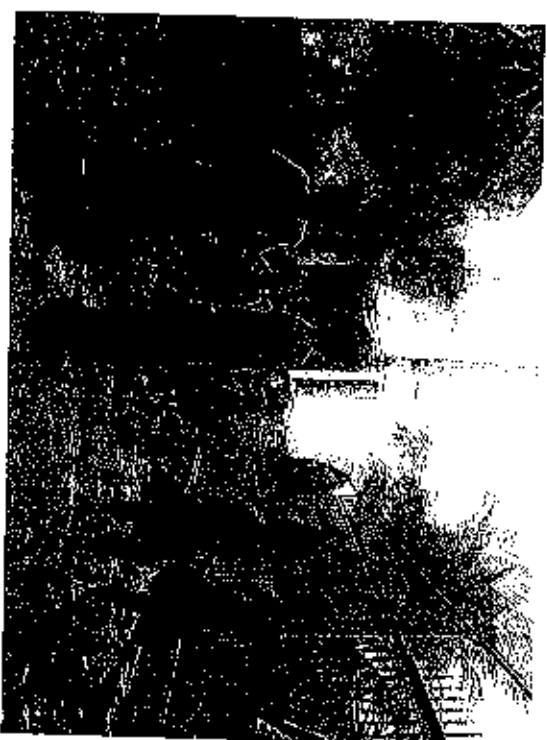


Tabla IX.1: Indicadores de desarrollo físico-espacial

Acción a evaluar		Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
Medio ambiente natural				
Dragado y canalización del Caño Martín Peña	Restablecimiento del flujo hidráulico		• Presencia de jacinchos en la confluencia de la quebrada Juan Méndez con la Laguna San José. • Presencia de plantas que dependen de sistemas de humedal de agua salada o salobre.	
	Calidad de agua		Concentración de: • Coliformes fecales • Nitratos y fosfatos • Metales pesados • Plaguicidas	
	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: • Coliformes fecales • Nitratos y fosfatos • Metales pesados • Plaguicidas	
	• Hábitat en la Laguna San José		• Aumento en biodiversidad de flora y fauna acuática y avifauna. • Bioacumulación de metales y otros contaminantes en el tejido de organismos marinos.	

Acción a evaluar		Parámetro de evaluación		Indicador	Comentarios
Manejo de desperdicios sólidos		Reciclaje		Cantidad de material recuperado.	
		Recogido de desperdicios		Presencia de vertederos clandestinos	
Infraestructura					
Alcantarillado sanitario	Reemplazo o reubicación de infraestructura que interfiere con el dragado				
	Nuevo sistema de alcantarillado sanitario				
Medio ambiente urbano					
Intervenciones en la red vial	Mejoras a los accesos vehiculares	• Red vial del Distrito integrada con las avenidas regionales • Calles continuas a escala local por comunidad y entre las comunidades, incluyendo la calle periferal propuesta para ambos márgenes del Caño • Accesos a calles sin salida • Calles estrechas (callejones) ampliadas o sustituidas			
Intervenciones en la red peatonal	Mejoras a la red peatonal	• Presencia de aceras • Sistema de siembra de árboles en avenidas y calles principales • Accesos peatonales claros, seguros e integrados a la red vial			

IX. Indicadores

Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno: Distrito Especial Caño Martín Peña

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
Espacio público	Mejoras o ampliación de los espacios públicos existentes	• Espacios públicos agradables, con mobiliario urbano adecuado y áreas de sombra • Que cada comunidad cuente al menos, con un espacio público • Aumento en las actividades al aire libre y en la utilización saludable y segura de los espacios públicos por población de diversas edades	
	Creación o reubicación de espacios públicos	• Presencia de por lo menos un espacio público por comunidad, céntrico y nutrido de edificios cívicos, residencias y pequeños comercios accesibles • Al menos un espacio público por comunidad con acceso al Caño • Espacios agradables, activos y seguros, incluso en horas nocturnas	
	Creación de espacios recreativos	• Espacios recreativos en buenas condiciones para la realización de actividades físicas/deportivas • Al menos una cancha y áreas de juego por comunidad • Tan siquiera un parque de pelota para el disfrute de las comunidades ubicadas al norte y uno para las comunidades al sur del Caño	
Uso de suelos	Diversidad de usos	• Presencia de comercios con servicios a escala regional, además de vivienda, en las avenidas principales del Distrito • Presencia de comercios livianos dentro de las comunidades y en apoyo a los espacios públicos • Presencia de estructuras cívicas en todas las comunidades (escuelas, "Head Start", centros comunitarios, agencias gubernamentales, etc.)	

Tabla IX.2: Indicadores de desarrollo de la vivienda

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
Viviendas			
<i>Realojo de residentes</i>	Oportunidades de realojo para todos los que prefieren quedarse en el Distrito	- Número de familias realojadas en unidades de vivienda dentro de sus comunidades - Número de familias realojadas dentro del Distrito pero no en su propia comunidad - Número de familias reubicadas fuera del Distrito, por área de reubicación, las que quisieran haberse quedado en el Distrito	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	Número de residentes reubicados por opciones de su preferencia	
	Provisión de las viviendas para todas las familias e individuos con necesidad de vivienda en el Distrito según el tipo de tenencia.	- Número de dueños realojados en viviendas para dueños - Número de dueños realojados en viviendas para inquilinos - Número de inquilinos realojados en viviendas para inquilinos - Número de inquilinos realojados en viviendas para dueños	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.	- Número de hogares realojados pagando mas del 30% de sus ingresos en alquiler - Número de hogares realojados pagando mas del 30% de sus ingresos en hipotecas	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	- Número de viviendas en buena condición, por comunidad - Número de viviendas en condición de ruinas eliminadas, por comunidad - Número de viviendas en malas condiciones eliminadas o rehabilitadas, por comunidad - Hacinamiento (número de personas por cuarto), por comunidad - Número de viviendas con su propia cocina, por comunidad	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.	- Número de familias e individuos pagando más del 30% de sus ingresos mensuales para la compra de una vivienda, incluyendo la hipoteca - Número de familias e individuos pagando más del 30% de sus ingresos mensuales para el alquiler de una vivienda - Número de familias e individuos recibiendo subsidios y por fuente de dichos subsidios	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: - Proyectos en terrenos de mayor tamaño - Proyectos a lo largo de corredores principales y vías de importancia comunitaria - Proyectos dentro de las comunidades - Proyectos de uso mixto (uso comercial y residencial) - Proyectos de ingresos mixtos	Para cada proyecto: - Costo del terreno - Costo de la preparación del suelo - Costo de preparación del solar con servicios de luz, agua, alcantarillado y teléfono - Costo de materiales - Costo de mano de obra - Costos de diseño y supervisión y otros costos profesionales	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	- Número de viviendas construidas para personas de edad mayor, por comunidad - Número de viviendas construidas para las personas de edad mayor por tipo de vivienda: tamaño, servicios de apoyo y asequibilidad	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	- Número de viviendas construidas para personas incapacitadas, por comunidad - Número de viviendas construidas para las personas incapacitadas, por tipo de vivienda: tamaño, servicios de apoyo y asequibilidad	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	- Número de viviendas construidas para padres / madres solteras con niños, por comunidad - Número de viviendas construidas para padres / madres solteras con niños por tipo de vivienda: tamaño, servicios de apoyo y asequibilidad.	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.	Número de viviendas construidas para personas deambulantes y otro tipo de necesidades particulares.	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	- Número de compañías de construcción formadas con residentes y entidades del Distrito - Número de viviendas rehabilitadas por compañías formadas con residentes y entidades de la comunidad - Número de alianzas y grado de participación de los sectores privado, público y de la comunidad.	Esta información permite 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	Número de residentes y entidades participando en cursos de capacitación por su área residencial y por tipo de curso de capacitación	
	Manejo y administración de proyectos de nueva vivienda realizada por los residentes	Número de proyectos de vivienda con contratos de administración o co-administración	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	Número de familias realojados directamente en la vivienda de reemplazo	Esta información permite medir el grado de cumplimiento con las políticas rectoras.
	Familias e individuos informados y orientados sobre el proceso	- Número de reuniones de orientaciones ofrecidos a grupos, con lista de participación de los residentes, por comunidad - Número de orientaciones individuales ofrecidos, por comunidad - Material de orientación preparada y distribuida, incluyendo opúsculos, y periódicos	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	• Establecimiento de un Comité de Adquisición y Realojo • Casos de realojo visto por un Comité de Adquisición y Realojo	Esta información permite medir el grado de cumplimiento con las políticas rectoras.
	Sistema de prioridades para seguir en el Proceso de Realojo	• Número de casos de realojo conforme al sistema de prioridades establecidas.	Esta información permite evaluar cuan efectivo es el sistema de prioridades
	Satisfacción de los residentes con el proceso de realojo	• Grado de satisfacción de los residentes expresado en sondeos y foros comunitarios	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	• Número de solares reciclados para construir nueva vivienda, por comunidad	
	Manzanas reorganizadas	• Número de nuevas viviendas por tipo de vivienda y por comunidad	
<i>Control del Terreno</i>			
<i>Creación del Fideicomiso de Tierra del Caño Martín Peña (FTCMP)</i>	Terreno bajo el control del FTCMP	• Número de solares donados al FT del gobierno (del estado, municipio y privado), por comunidad • Número de solares comprados por el FTCMP del gobierno (del estado, del municipio, privado), por comunidad	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	• Número de viviendas construidas para dueños, e inquilinos, por comunidad • Precios de venta de las unidades de vivienda • Precios de alquiler de los apartamientos.	
	Composición de la Junta	• Origen de los fiduciarios, número de residentes de las comunidades (por cada una de ellas.)	

Tabla IX.3: Indicadores de desarrollo social y económico

Acción a evaluar		Parámetro de evaluación		Indicador		Comentarios	
Desarrollo económico comunitario							
Actividad económica comunitaria	Empleos	- Número de empleos creados - Nivel de desempleo - Tasa de participación laboral		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 C año 2002.			
	Ingresos	- Ingreso personal y familiar - Fuentes principales de ingresos de los residentes - Distribución del ingreso personal - Proporción de los ingresos totales producidos por actividades comerciales obtenidos por negocios de residentes					

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
	Capitalización	- Nivel de capitalización de los residentes (valor de los activos de capital poseídos por los residentes - Proporción de los espacios comerciales ocupados por negocios de residentes (número de comercios y total de cabida) - Por ciento de los hogares que ahorran - Mejoras en la distribución del ingreso - Ocupación principal del jefe de familia - Ocupación de otros miembros del núcleo familiar - Cambios en la composición familiar - Movilidad social (en términos de obtención de plazas de trabajo mejor remuneradas - Cambios en el nivel educativo de los miembros del núcleo familiar - Mejoras en el cuadro de salud familiar y salud mental - Emigración hacia otros barrios de San Juan, municipios o fuera de Puerto Rico - Aumento o disminución en los niveles de satisfacción con los cambios que se iniciaron con la puesta en marcha del Plan.	El análisis de los cambios en estas variables se convierte en el punto de partida para medir las transformaciones que hayan ocurrido en el mediano plazo.
Calidad de vida	Perfil de los hogares Perfil de los residentes por grupo de edad		

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
Capital social			
<i>Desarrollo del acervo de capital social</i>	Personal	• Escolaridad de los residentes • Participación de los residentes en trabajo voluntario dentro y fuera del Distrito • Percepción de su situación personal en comparación con periodos anteriores y la proyección de su situación futura • Percepción de la situación de su comunidad con periodos anteriores y la proyección de su situación	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	• Normas y valores que prevalecen en la comunidad y grado de aceptación total y sectorial de dichas normas y valores	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: • las normas y valores sociales • Las instituciones comunitarias • La confianza en dichas instituciones • Las redes

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
	Organizativo	- Número de organizaciones operando en la comunidad - 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) - 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	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	- Percepción (efectividad, reciprocidad, confianza, representatividad) que tienen los residentes de sus organizaciones - Percepción (reciprocidad, confianza) que tienen los residentes en las redes - Percepción (efectividad, confianza, representatividad) que tienen los residentes de las instituciones públicas y privadas. - Grado de tolerancia y respeto a la diversidad y las diferencias con otros sectores - Niveles de delincuencia en la comunidad	

Acción a evaluar	Parámetro de evaluación	Indicador	Comentarios
Mecanismos		• Acceso de los residentes a fuentes de información pertinente (existencia, costo de uso, infraestructura, facilidad de uso) • Evaluación de los residentes sobre cómo ha funcionado el Proyecto Enlace • Número de foros, actividades y espacios de concertación dentro del Distrito • Participación de residentes en los foros, actividades y espacios de concertación dentro del Distrito • Número de boletines, periódicos y otras publicaciones de carácter cívico generadas dentro del Distrito • Tiempo de uso de las escuelas fuera del horario escolar	
		•	

GLOSARIO

GLOSARIO

apartamento – vivienda que generalmente está situada en un edificio en la que hay otras similares: “*viven 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 permite defenderlos, expresándolos con efectividad en la práctica cotidiana, basándose en una conducción autónoma.	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.	para que éstos puedan desarrollar los mecanismos materiales y sociales que promuevan permanentemente su bienestar económico y social.
bulevar – avenida o calle ancha con un paso o un andén central, generalmente adornado con árboles o plantas. Del francés “<i>boulevard</i>”.	clasificación de suelos – ordenamiento o regulación del suelo en varias categorías.	desarrollo sustentable - desarrollo que nos permite satisfacer nuestras necesidades sin poner en peligro que las futuras generaciones puedan satisfacer las suyas.
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.	contexto urbano – situación o entorno físico de la ciudad.	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).
	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.	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.
	desarrollo económico comunitario – proceso mediante el cual se crean las condiciones que permiten el apoderamiento de los residentes a las comunidades	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 múltiples 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.

jerrarquía – 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 <i>HUUD</i> (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.	distrito con dueño propio que constituyen un término o un distrito.	disponibles a las familias y personas de ingresos bajos son por medio de un subsidio de algún tipo.
paisaje urbano - terreno visto desde un asentamiento urbano; reactivo de la ciudad. Ambiente físico natural percibido por los habitantes de un lugar	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.	proyectos de usos mixtos - los proyectos de construcción de unidades comerciales o de servicios y unidades de vivienda conjuntamente.
parcelación - división en parcelas.	prognosis - conocimiento anticipado de algo que ocurrirá con seguridad.	realineación - volver a alinear.
parcela - porción pequeña en que se divide un terreno. En el catastro, cada una de las tierras de un	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	red vial - conjunto organizado de distintas vías, (calles, carreteras, avenidas, bulevares, etc.)
	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	regional - de la parte de un territorio que se distingue por determinadas características geográficas o socio-culturales.
	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	rotonda - espacio circular, como el de una plaza, etc.
	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	Plaza de forma circular.
	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	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.

subsídios - 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 máquina" a lo largo de un corredor que une dos o más centros de actividad de importancia local o incluso regional. Los

vehículos suelen ser semabiertos 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 apoyada 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 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.

- Bernúdez 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 Brookings Institute, 2002.
- Broto, Carles. *Urbanism: Architectural Design*. Barcelona: Instituto Mousa 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.
- Cathrope, 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 Isla de San Juan: Frente Portuario*. San Juan. Administración de Terrenos de Puerto Rico, 1988.
- Carron, 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, FALA, & 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 21st 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 hidrologico-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.
- Dismore, 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-Making Principles*. New York: Harvard, 1993.
- Duany, Jorge, Luisa Hernández Anguieria, César A Rey, *El Barrio Ganahí: economía subterránea y migración indocumentada en Puerto Rico*. Caracas/Sanján: 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.
- Edtence, Eiecta, *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*. Uruado, 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 Lant and Graff Co., 1923.
- Fine, Allison *Participatory Evaluations: Catalyst for Change and Empowerment*. Innovators Network Inc., 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, 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 Rieckhoff, 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.
- Irizary Mora, Edwin, *Análisis sectorial de la economía de Puerto Rico*. sin publicar 2002.
- Inurondo, Milagros, *Voces quisqueyanas en Borinquen*, Sap 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 Multitway 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 Tronportación 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 Cautera*. 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.
- Kalinsky, 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.
- Leede, Elizabeth, "Cocaine and Parallel Politics in the Brazilian Urban Periphery: Constraints on the Local Level". *Latin American Research Review*, Vol. 31, Núm. 3, 1996.
- Lefort, R. and A. Orchel, «John Abbott: South Africa's City Sticheb». *UNESCO Courier*, Vol. 53, Núm. 3, March 2000.
- Lennus, 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.fomineto@iadb.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, Karl, "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.
- Marínquez, 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, Cobán y Asociados/Enilio Martínez, *Comerio: 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 Interamericana de Capital Social. 2003.
- Mota Consejero, Fabiola y Joan Subirats Hnments, *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 Bernúdez Arquitectos. *Plan de Acción Comunitaria para Parada 27 y Las Moriyas*. 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 Elinor y Ahn, T.K., *A Social Science Perspective on Social Capital and Collective Action*. Report Comissioned by the Enquete Commission of the German Federal Government, 2001.
- Peters, Paulans & 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.
- Piovano, 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 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 Bansleben, Sharka 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)
- Putnam, Robert D., Robert Leonardi, Raffaella Y. Nanetti, *Making Democracy Work: Civic Traditions 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. Butrago (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.
- Rohrer, 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 mantenedas 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 geocológica y jurídica*. San Juan: Editorial GEO, 1997.
- Sepúlveda Rivera, Anibal. *San Juan extramuros*. San Juan: CARIMAR/Oficina Estatal de Preservación Histórica, 1990.
- Sepúlveda Rivera, Anibal. *San Juan: historia ilustrada de su desarrollo urbano, 1508-1898*. San Juan: CARIMAR, 1989.
- Sepúlveda, Anibal y Jorge Carbonell. *Cangrejos-Santurce: historia ilustrada de su desarrollo urbano (1519-1950)*. San Juan: CARIMAR/Oficina Estatal de Preservación Histórica, 1988.
- Serra, Josep Maria. *Elementos urbanos: mobiliario y microarquitectura*. Barcelona: Editorial Gustavo Gil, 1996.
- Sitte, Camillo. *Construcción de ciudades según principios artísticos*. Barcelona: Editorial Gustavo Gil, 1980.
- Shuman, Michael H., *Going Local*. New York: The Free Press, 1998.
- Slater, Tom. *What Is Gentrification?*, Gentrification web. 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 Autoestión, 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.

- Villariy, 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 20th 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.