

## Informe de Progreso - Grupo de Trabajo sobre Vivienda

Miércoles 14 de febrero de 2018

### Introducción

La recuperación del sector de la vivienda será clave en los procesos de recuperación y reconstrucción que se van a llevar a cabo a través Puerto Rico en los próximos meses y años. Aunque todavía no se sabe exactamente el número de casas o edificios destruidos o dañados a consecuencia de los huracanes Irma y María, se estima que hasta un 87% de los daños a la infraestructura en la Isla son relacionadas al sector de la vivienda. Aparte de los severos impactos económicos para los hogares afectados, los impactos de estos huracanes han generado múltiples problemáticas sociales y ambientales, a toda vez que ha profundizado los problemas de escasez de vivienda asequible y ubicada fuera de zonas de alto riesgo.

El Grupo de Trabajo sobre Vivienda ha buscado definir los retos principales que enfrenta el sector de la vivienda en miras a identificar las estrategias e intervenciones específicas que se deben aplicar en Puerto Rico a corto, mediano y largo plazo, así como hacer inversiones de recuperación en el sector de la vivienda que puedan generar más resiliencia económica, social y ambiental.

### Metas y objetivos para el Grupo de Trabajo

Los miembros del grupo coincidieron en la necesidad de crear una nueva política pública de vivienda en Puerto Rico, así como nuevas instituciones u organizaciones que puedan facilitar inversiones estratégicas adentro del marco de la resiliencia para el desarrollo de viviendas en el país. Los siguientes metas y objetivos aquí presentados reflejan la discusión que tuvo lugar entre los miembros del grupo de trabajo:

#### **Meta**

Según el diccionario de la Real Academia Española, una meta se define como “el fin a que se dirigen las acciones o deseos de alguien”<sup>1</sup>. En este sentido, las metas permiten identificar y establecer la finalidad de una aspiración o acción a realizarse.

---

<sup>1</sup> Real Academia Española. (2018). Accesado online. <http://dle.rae.es/?id=P47c7nH>

Las metas principales que se desprende de las discusiones del grupo de trabajo son:

- A) Crear la Comisión de Vivienda, que sea una entidad no gubernamental
- Miembros: sector privado, ONG 's, líderes comunitarios, sector público
  - Una comisión con poder legal
  - Establecer la política pública de Vivienda en PR

B) Reforzar la política pública sobre desarrollo económico para dar apoyo técnico a los procesos de auto construcción, el cual incluya desautorizar usos de terrenos en zonas de riesgo y áreas protegidas, así como el acceso democrático a fuentes de financiamiento y educación.

### **Objetivos Principales**

A su vez, un objetivo se puede definir como el punto que se pretende alcanzar en miras a alcanzar una meta. Los objetivos tienden a ser pronunciamientos medibles y concretos que permiten identificar que una meta se ha logrado cumplir de forma eficiente, eficaz o efectivo.

Los objetivos identificados durante las discusiones de los grupos de trabajo fueron identificadas a diferentes tiempos: corto, mediano y largo plazos. A continuación, se presentan los principales objetivos identificados.

#### Grupo A:

- Corto plazo (0-12 meses)
  - Respetar/ implementar el Plan de Usos de Terreno
  - Generar una visión para el sector de vivienda
  - Crear un plan de realojo
  - Crear un equipo de investigación
  - Analizar el problema de titularidad
  - Educación – participación ciudadana
  - Plan de acción general para el reemplazo de vivienda
  - Desautorizar el uso de terreno en riesgo y/o protegido
  - Áreas de deslizamiento, cauces y ríos, zonas marítimo-terrestres (dejar de dar permiso a esto por favoritismo)
- Mediano plazo (1-3 años)
  - Apoyo técnico a los procesos de construcción – talleres comunitarios y apoyo para los ciudadanos que no tienen los medios para contratar a las personas adecuadas

- Acceso democrático al financiamiento – no dejar sin vivienda a las personas que no tengan acceso a financiamiento para ella
- Identificar de qué manera los procesos de la banca, cooperativas, y otros recursos pueden ayudar a esto y que todo el mundo pueda tener un acceso digno a dinero para tener su vivienda
- Largo plazo (5+ años)
  - Resolver el problema de titularidad
  - Realizar política pública y atemperar a momento histórico presente–hacer un inventario de leyes

### Grupo B

- Corto plazo (0-12 meses)
  - Desarrollo de opúsculos, documentales y charlas
  - Fiscalización del Estado
- Mediano plazo (1-3 años)
  - Fortalecer el sector de banca y cooperativas
  - Presentación de talleres a organizaciones de base comunitaria y a pequeñas y medianas empresas
- Largo plazo (5 + años)
  - Inventario y enmiendas

Los siguientes objetivos adicionales fueron identificados durante el grupo de trabajo, sin definir tiempos:

- Desautorizar el mal uso de la tierra; por ejemplo, dejar en abandono un edificio por años.
- Fiscalización seria del estado.
- Desarrollar investigación aplicada sobre el uso del terreno en Puerto Rico, para aplicación de mejores prácticas entre comunidades locales.
- Maximización de recursos existentes en espacios construidos
- Sustentabilidad
- Prevención – métodos preventivos más que remediativos (política pública)

### Principales shocks y estresores

Según el Banco Mundial, el sector de la vivienda es uno de los más afectados a causa de eventos climáticos y de otros tipos, principalmente inundaciones, terremotos, deslizamientos e incendios forestales. Los principales shocks y estresores identificados

en este grupo de trabajo fueron enfocados desde tres ópticas principales a saber: ambientales y climáticos; infraestructura física; y social y económico.

Los principales shocks identificados por el grupo de trabajo que afectan el sector de vivienda se enfocaron en huracanes y terremotos.

Algunos de los principales estresores identificados incluyen la falta de acceso a la información, poca agilidad en los procesos de ayuda a familias, la falta de comunicación con las familias, falta de acceso y movilidad, falta de medidas preventivas, problemas de acceso a viviendas en zonas inundables durante inundaciones, falta de planificación efectiva, la devaluación de la vivienda, la incertidumbre económica reflejada en el pago de la hipoteca, fortaleza de la vivienda, el hacinamiento, problemas de transportación, problemas de seguridad, cambios constantes en la política pública, falta de alimentación, restricciones de acceso a la salud, desempleo, pobreza, situación política del país, desesperanza de la población, gente sin hogar y hogares sin gente, crisis fiscal, falta de energía, y la falta de confianza en el talento local.

### Áreas de prioridad

Algunas de las áreas de prioridad identificadas incluyen:

- Seguridad de Tenencia
- Acceso y Asequibilidad
- Seguridad y Reducción de Riesgos

### Principales retos y preocupaciones

Entre los retos y preocupaciones más importantes, se destacan los problemas de la tenencia y la titularidad como algo con raíces económicas e institucionales que causan problemas múltiples en todas partes de la isla. Existen por lo menos tres formas de problemas relacionados con la tenencia o titularidad en Puerto Rico:

- 1) Estructuras que se construyeron con permisos formales de construcción, pero que están en terrenos del gobierno de Puerto Rico, un municipio local o un propietario/dueño privado.
- 2) Estructuras que se construyen legalmente en terrenos otorgados por un municipio o agencia gubernamental o legalmente adquiridos, pero que se encuentran en áreas de planificación (p. Ej., zonas de inundación) que nunca fueron diseñadas para el desarrollo residencial.

- 3) Estructuras construidas por los propietarios sin permisos formales en terrenos que pueden o no ser propiedad de los ocupantes y que pueden o no ser adecuados para el desarrollo residencial desde una perspectiva de planificación y resiliencia del uso de la tierra.

Otros retos y preocupaciones identificados por el grupo incluyen:

- Un sentido de desanimación
- A nivel comunitario existe una resiliencia muy fuerte pero no se trasmite/o no se revela en términos de las instituciones gubernamentales
- Cambio de tecnológica rápida
- Gente sin casa y casas sin gente
- La junta fiscal
- La crisis económica (como estresor y también como shock)
- Una falta de confianza de los profesionales locales (cuando hay gente educada y capacitada en Puerto Rico!)
- Muchas necesidades y pocos recursos
- Las necesidades son más grandes que los recursos existentes
- Falta de política pública de vivienda
- Falta de derecho de superficie

## Oportunidades para la recuperación y reconstrucción

Según se desprende de las conversaciones iniciales del grupo de trabajo, se pueden destacar ideas que surgen como oportunidades para fortalecer los trabajos de recuperación y reconstrucción en el sector energético de Puerto Rico. Entre éstas se puede destacar la siguiente:

1. **Rehabilitar los cascos urbanos que representan un recurso excelente para oportunidades de realojo:** Establecer en los cascos urbanos en donde existe estructura con el potencial de realojamiento de viviendas. Esto representa una meta y esfuerzo para salvaguardar terrenos agrícolas y contrarrestar el desparramamiento urbano.
  - a. **Responsables:** Alcaldes, Asambleas y Municipios
  - b. **Constituyentes:** El país, personas que viven en zonas de riesgo
  - c. **Beneficios:**
    - i. Vivienda adecuada, higiene, segura, salubre y seguridad.
    - ii. Convivencia,
    - iii. Detiene el desparramo urbano
    - iv. Se hace más económica la transportación, vida y trabajo.

d. **Servicios:**

- i. Mejor calidad de vida
- ii. Ofrece empleos de desarrollo económico
- iii. Se ofrece una vida más segura
- iv. Oportunidades para negocios pequeños en construcción
- v. Integración e inclusividad

## Anejo: lista de participantes del equipo técnico del grupo de trabajo

- Amanda Silva, Directora Ejecutiva Habitat for Humanity
- Dra. Jenniffer Santos, Centro de Investigaciones Sociales - Universidad de Puerto Rico
- Edwin Quiles Rodríguez, Arquitecto
- Gabriel J. López Arrieta, M.A.P., Administración de Vivienda Pública
- Ivonne María Marcial Vega, Presidenta Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico
- Jonathan Marvel, Marvel Architects
- Liliana Cotto, Socióloga Urbana
- Lucilla Fuller-Marvel, Taller de Planificación Social
- María Hernández, Escuela de Derecho UPR
- Marina Moscoso, Centro para la Reconstrucción de Habitat
- Michelle Sugden Castillo, Consultora de Vivienda
- Mirta Colón Pellicier, Presidenta Asociación de Residentes Gladiolas Renace
- Ricardo Álvarez-Díaz, Álvarez-Díaz y Villalón Architects
- Verónica M. Arguedas Acevedo, Administración de Vivienda Pública
- Eileen Poueymirou Yunqué, Junta de Planificación
- Manuel Bermúdez, Manuel Bermúdez Arquitectos / UPR