

VIVIENDA

1 La tremenda escasez de vivienda es uno de los problemas más graves
2 que tiene ante sí el pueblo de Puerto Rico. A la luz de la magnitud del
3 problema, el Partido Popular Democrático le habrá de otorgar la más
4 alta prioridad a la implementación de un masivo programa de vivienda
5 que tiene como propósitos fundamentales darle hogar propio a todos los
6 puertorriqueños y construir en forma acelerada nueva vivienda en
7 todos los sectores del país.

8 El problema de la vivienda en Puerto Rico lo genera, por un
9 lado la formación de nuevas familias en una población creciente y
10 por otro, el inventario de vivienda inadecuada. En la zona urbana
11 existen 110,340 viviendas inadecuadas (23%) descritas como "vivienda
12 en deterioro sin alguna o todas las facilidades sanitarias, viviendas
13 delapidadas y viviendas en construcción original inadecuada". Del
14 total de unidades en la zona rural, 78,000 (35%) son inadecuadas.
15 Es decir, alrededor de 181,000 unidades tienen estructuras deficientes
16 o están enclavadas en un ambiente de poco saneamiento. La existencia
17 de arrabales explica, en 8 de 10 casos, la vivienda inadecuada en la
18 zona urbana.

19 Una parte de la demanda por viviendas se satisface por vía de
20 la empresa privada y financiamiento garantizado por la FHA, la Admi-
21 nistración Federal de Veteranos, y la Administración de Hogares para
22 Agricultores. Este recurso está condicionado a la capacidad econó-
23 mica de las familias. La producción de viviendas por la empresa
24 privada queda limitada por el aumento constante en los costos de
25 construcción de nuevas viviendas. En estos momentos, se requieren
26 ingresos mínimos entre \$8,000 y \$10,000 anuales para el financiamiento
27 de la vivienda de más bajo costo disponible en el mercado.

28 En el presente cuatrenio, el nivel de construcción de vivienda por la

Nota: Este es un borrador del programa sometido al PPD por los Comités
de Pensamiento y Análisis. No ha recibido la aprobación del organismo
con autoridad para hacerlo.

1 empresa privada se ha mantenido relativamente alto, con la ayuda de los
2 nuevos programas federales que subsidian el costo de la vivienda.

3 El gobierno de Puerto Rico ha desarrollado proyectos de vivienda
4 de bajo costo en que el solar y la casa se han concebido con requisitos
5 mínimos. Se ha autorizado a la CRUV a emitir bonos que se han dedicado
6 a la compra de terrenos y a la construcción de estas viviendas. A pesar
7 de estos esfuerzos, subsiste todavía un sector de nuestra población que
8 ni con estos programas podrá hacerse de una vivienda adecuada.

9 A pesar de los programas de vivienda pública y el auge en la cons-
10 trucción por la empresa privada, el número de unidades de vivienda inadec-
11uada ha ido en aumento. Las viviendas construidas han suplido una
12 necesidad de la clase media y alta sin que se haya podido rebajar el número
13 de familias pobres que no disfrutan de vivienda adecuada.

14 El programa que a continuación se describe descansa sobre los
15 principios de hogar propio y nueva vivienda para nuestra ciudadanía y
16 conlleva la inversión de grandes recursos económicos estatales, federa-
17 les y municipales dentro de la alta prioridad que le otorgamos a la
18 solución del problema de la vivienda.

19 A. En el arrabal de la zona urbana

20 1. Realizar el más extraordinario esfuerzo por resolver el
21 problema de la familia de arrabal en las zonas urbanas de
22 la siguiente manera:

23 a) A tenor con una política pública de rehabilitación y
24 mejorar en su sitio, otorgar título de propiedad del
25 área del solar donde enclava la vivienda cuando los
26 terrenos pertenezcan al gobierno siempre que las
27 condiciones del subsuelo sean estables y permitan
28 construcciones permanentes. Se salvaguardaría además

Nota: Este es un borrador del Programa sometido al PPD por los Comités
de Pensamiento y Análisis. No ha recibido la aprobación del organismo
con autoridad para hacerlo

1 los solares dedicados a comercio que constituyen fuente de ingreso del
2 residente. Cuando los terrenos sean de propiedad privada, se adquirirán
3 con el mismo fin. En los casos de propiedades dedicadas a alquiler en el
4 arrabal éstas se adquirirán para convertir al inquilino en dueño bajo térmi-
5 nos de pago al alcance de sus ingresos.

6 b) Para preservar el sentido de arraigo de los residentes de estas
7 áreas, desarrollaremos un variado programa de mejoramiento ambiental:
8 asfaltando calles, proveyendo sistema de agua y alcantarillados, mejorando
9 la forma y tamaño de solares existentes, aumentando la vigilancia policíaca,
10 los de salud, escuelas y oficinas de empleo.

12 c) Establecer un plan de ayuda y préstamos para estimular a que se
13 mejoren los hogares que radican en el arrabal, utilizando a su vez el
14 esfuerzo y la acción del ciudadano y de la comunidad.

15 d) Incorporar a los residentes en todo el proceso decisorio sobre
16 la acción que más convenga para resolver los problemas ambientales y de
17 vivienda. De igual manera, las oportunidades de empleo que se creen
18 se extenderán con preferencia a los residentes del sector.

19 e) En los casos que no sea posible desarrollar este programa,
20 usaremos terrenos públicos vacantes que al presente están disponibles
21 en el San Juan Metropolitano y en otros municipios para ubicar a los
22 residentes de estos arrabales. Aceptaremos como premisa básica que
23 el mejor uso de terrenos no es el más productivo desde el punto de vista
24 económico sino el que atienda con la mayor rapidez la urgente necesidad
25 de realojo de seres humanos con igual derecho a la máxima oportunidad
26 para el logro de su bienestar.

27 B. En las urbanizaciones públicas

28 (f) Otorgar título de propiedad a los residentes de los caseríos

Nota: Este es un borrador del Programa sometido al PPD por los Comités de
Pensamiento y Análisis. No ha recibido la aprobación del organismo con
autoridad para hacerlo.

1 públicos para que sean dueños de sus respectivas viviendas. En los casos
2 de los caseríos sobre los cuales no existe gravamen hipotecario alguno el
3 título de propiedad se otorgaría a cambio de un dólar (1. 00). En el caso
4 de los caseríos donde existe una deuda con los bonistas gestionaremos la
5 acreditación de los subsidios federales y la renta pagada para que en el
6 momento de cesar el gravamen advenga propiedad plena de los inquilinos.
7 Los detalles, pormenores y mecanismos para acreditarle directamente al
8 inquilino o usuario el subsidio federal formarán parte de las reglamentacio-
9 nes correspondientes. Se garantizará el derecho de la persona a través del
10 documento legal pertinente.

11 (g) Gestionar el establecimiento de un sistema de renta estable para
12 aquellos inquilinos que prefieren la vivienda en alquiler. La fijación de
13 renta correspondería a un porciento del ingreso de la familia al momento
14 de ingresar al programa de vivienda en alquiler. De ahí en adelante, el
15 pago de la renta no fluctuaría anualmente con el aumento en los ingresos.

16 (h) En adelante, la construcción de vivienda para alquiler se rea-
17 lizará para ofrecerla como alternativa al desprovisto de alojamiento pero
18 no como la solución permanente a su problema.

19 (i) En consecuencia de la conversión de la vivienda pública a
20 condominio, otorgar exención contributiva sobre el valor total de estas
21 propiedades.

22 (j) Establecer en los proyectos de vivienda pública de mayor tamaño,
23 destacamentos policíacos y de otras agencias de gobierno que provean ser-
24 vicios esenciales de seguridad y protección. También se proveerían servicios
25 de salud, educación y empleo sin que los moradores tengan que salir del
26 área residencial.

27 D. La Corporación de Residencias Municipales de San Juan

28 (k) Por razón del tamaño de su población y la complejidad del pro-
blema de la

Nota: Este es un borrador del Programa sometido al PPD por los Comités de
Pensamiento y Análisis. No ha recibido la aprobación del organismo
con autoridad para hacerlo.

1 vivienda en San Juan se creará la Corporación de Residencias Municipales
2 de San Juan (CREM). Esta corporación tendrá la responsabilidad de imple-
3 mentar todas las disposiciones sobre vivienda contenidas en este programa
4 del Partido Popular Democrático, desarrollar nuevos enfoques para atender
5 las necesidades y aspiraciones de los residentes de nuestra Capital y conti-
6 nuar, a su vez, con el desarrollo y la administración de todos los programas
7 de vivienda para el área de San Juan que ahora están bajo la jurisdicción de
8 Corporación de Renovación Urbana y Vivienda (CRUV). CREM operará
9 con los fondos estatales y federales que ahora son asignados a la Corpora-
10 ción de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico y con fondos del
11 Municipio de San Juan.

12 Otorgaremos tratamiento similar a aquellos municipios del área
13 metropolitana de San Juan que estén en posición y prefieran bregar con la
14 solución de su problema de vivienda usando el mecanismo de una corpora-
15 ción municipal.

16 E. Protección y Seguridad para Familias de Ingresos Medios

17 (l) Establecer un seguro hipotecario que comprenda las familias
18 de ingresos medios que asegure a los propietarios contra la pérdida del
19 hogar por causas fortuitas o conómicas. Este seguro incluirá el pago
20 completo de la deuda hipotecaria en caso de muerte o incapacidad per-
21 manente.

22 F. Otros programas

23 (m) En todos los pueblos de la isla se repite una historia similar.
24 Grandes extensiones de terreno sin desarrollar alrededor de nuestros
25 pueblos tienden un cerco sobre las áreas urbanas que impiden su natural
26 crecimiento.

27 En consecuencia, el crecimiento de estos pueblos suele producirse
28 a lo largo de las vías hacia las zonas rurales encareciendo y en muchos

Nota: Este es un borrador del Programa sometido al PPD por los Comités de
Pensamiento y Análisis. No ha recibido la aprobación del organismo
con autoridad para hacerlo.

1 casos imposibilitando llevarle servicios públicos importantes a esta
2 población.

3 La incapacidad de satisfacer la demanda por solares y vivienda
4 adecuada en estos pueblos estimula la migración hacia los grandes centros
5 urbanos y limita el auge en el comercio y en otras actividades urbanas.

6 Se hace improrrogable tomar acciones vigorosas para poner en
7 práctica planes y programas que aseguren una expansión normal y plani-
8 ficada de estos pueblos anticipando la demanda efectiva para estas expan-
9 siones.

10 Deberá tenerse presente dos objetivos fundamentales:

- 11 a) crear áreas propicias al crecimiento del pueblo
- 12 b) proveer terrenos para el realojo de aquellas familias que
13 necesitan mudarse de áreas decadentes o de arrabal.

14 En este plan, el gobierno deberá asumir la principal responsabili-
15 dad por la adquisición de los terrenos necesarios proveyendo los servicios
16 indispensables de luz, agua y otros. Lo importante ha de ser doblar, de
17 ser necesario, el área destinada a usos urbanos para satisfacer las
18 demandas por este indispensable servicio en la localidad.

19 Además de solares para la vivienda del tipo individual, deberán
20 proveerse terrenos para la construcción de condominios para aquellas
21 familias que prefieran este tipo de construcción. En este caso haremos
22 uso de la legislación federal que subsidia una parte significativa de la
23 renta mensual, con derecho a título de propiedad.

24 (n) En las áreas rurales, además del solar, se proveerá como
25 aportación del Estado, el valor de los materiales necesarios para una
26 vivienda modesta en hormigón. El gobierno organizará los grupos y proveerá
27 toda la supervisión técnica para desarrollar proyectos de construcción de
28 vivienda que usen la mano de obra de los propios vecinos.

Nota: Este es un borrador del Programa sometido al PPD por los Comités de
Pensamiento y Análisis. No ha recibido la aprobación del organismo
con autoridad para hacerlo.