



MENSAJE DEL GOBERNADOR
DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
HONORABLE RAFAEL HERNANDEZ COLON
SOBRE VIVIENDA Y URBANISMO

16 DE FEBRERO DE 1974

El Mensaje Especial Sobre el Estado del País señalé, en forma general, los esfuerzos que lleva a cabo mi Administración para bregar con el grave problema de la vivienda. En este Mensaje Especial sobre el Taller de Vivienda y Urbanismo entraré en mayor detalle sobre la problemática de la vivienda en Puerto Rico y las diversas formas y maneras que estamos utilizando en su solución.

MAGNITUD DEL PROBLEMA

El problema de la vivienda es uno de los más serios con que se confronta en estos momentos el pueblo de Puerto Rico. El vivir en casas inadecuadas, hacinadas, insalubres y, muchas veces, en condiciones infrahumanas es una realidad diaria para 193,000 familias puertorriqueñas que habitan en el 28% de las viviendas ocupadas en el país. Ciento treinta y un mil trescientos (131,300) de estas familias residen en la zona urbana y sesentiun mil setecientas (61,700) en la zona rural.

Cuando el gobierno se confronta con que miles de familias viven en viviendas inadecuadas por su construcción o deterioro, sin facilidades sanitarias necesarias para la salubridad o enclavadas en terrenos no rehabilitables y este cuadro no mejora a pesar de los esfuerzos gubernamentales,

registrándose un incremento neto estimado de 4,200 unidades al año en el inventario de viviendas inadecuadas en el país, el Gobierno tiene ante sí una crisis humana de gigantescas proporciones y de gran explosividad. Solamente con un ataque masivo y frontal como el que propongo será dable convertir en realidad los sueños y esperanzas de miles y miles de familias puertorriqueñas.

El problema de la vivienda en Puerto Rico no es nuevo; lo venimos arrastrando por décadas. Sin embargo, es importante señalar que se ha tornado crítico en los últimos años debido a la rápida migración de las familias de las zonas rurales a los centros urbanos en busca de más y mejores fuentes de empleo, educación, atención médica y recreación, a los bajos ingresos económicos de estas familias migrantes y a los altos costos de las viviendas urbanas. Esto, unido a la expectativa creciente de nuestra ciudadanía, y a su desesperación, hacen de nuestro problema habitacional uno que es preciso remediar hoy y no en el lejano porvenir.

FACTORES QUE DIFICULTAN LA SOLUCION DEL PROBLEMA

Puerto Rico se confronta al presente con diversos factores que dificultan la solución del

problema de la vivienda. Entre otros se pueden señalar los siguientes:

1. El rápido crecimiento poblacional, con la consiguiente formación de nuevas familias que requieren albergue.

2. El encarecimiento en los costos de construcción, como resultado de ritmos ascendentes en los precios de los materiales de construcción y en la mano de obra.

3. El rápido aumento en el valor de los terrenos, los cuales constituyen alrededor de un 24-35% del costo total de la vivienda.

4. Los aumentos en los intereses de los préstamos, los cuales han ido incrementándose desde hace más de dos décadas, culminando en un alza récord de 8 3/4% en julio de 1973.

5. La congelación de los fondos federales para financiar los programas de vivienda, que impide desarrollar programas en base a la ayuda federal.

6. Las normas federales para la calidad de las aguas, las cuales imponen una pesada carga en los limitados recursos del Estado.

7. Las normas federales sobre construcción, que encarecen los costos de la vivienda.

8. Las invasiones de terrenos y viviendas, para los cuales la provisión de servicios y facilidades públicas resulta costosa.

PLAN DE TRABAJO

No empece a los problemas que he señalado, que sin duda alguna dificultan la gestión de proveer viviendas a las clases más necesitadas, mi Administración está bregando con determinación para solucionar el problema y ha formulado un programa integral de vivienda para atender las necesidades de alrededor de 130,000 familias residentes tanto en la zona urbana como rural durante los próximos cuatro años. El impacto de este programa lo comenzaremos a sentir inmediatamente.

Obra Programada 1973-74 (Vigente)

Durante el año fiscal vigente el Departamento de la Vivienda dispondrá de 16,177 solares, de los cuales 10,000 radican en la zona rural y de 9,522 viviendas de diferentes tipos. Esto representa un aumento de 15,727 solares y de 3,580 nuevas unidades de viviendas sobre las construidas durante el año fiscal anterior.

Además, el Banco de la Vivienda concederá 2,436 préstamos para la construcción y mejoras de

viviendas por un monto de \$18.0 millones y garantizará las hipotecas a 500 familias, a las cuales los bancos privados facilitarán el financiamiento.

Obra Propuesta - Años Fiscales 1975-78

(Cuatrienio)

Para continuar desarrollando y ampliando los programas iniciados este año por el Departamento de la Vivienda se requerirá una inversión de \$1,673 millones provenientes de las siguientes fuentes:

<u>Fuente</u>	<u>Inversión</u>	(\$)
* Asignaciones del Fondo General	309 millones	
* Fondos Federales	300 millones	
* Recursos de la Banca Privada	362 millones	
* Financiamiento Privado para Proyectos bajo Ley #10	200 millones	
* Emisiones de Bonos del Departamento de la Vivienda	497 millones	
* Recaudaciones de CRUV y Programas Sociales	5 millones	

Con la inversión indicada obtendremos las siguientes unidades de vivienda y solares:

<u>Programa</u>	<u>Unidades</u>
-----------------	-----------------

* Vivienda Pública Estatal	20,000
* Vivienda a Bajo Costo	15,700
* Vivienidad Pública Federal	1,300
* Viviendas Modestas y Semi-terminadas	8,000
* Viviendas a Bajo Costo Rurales	20,000
* Solares Urbanos (sin viviendas)	4,000
* Solares Rurales (sin viviendas)	34,000
* Viviendas Financiadas Préstamos Banco de la Vivienda	12,000
* Viviendas Financiadas Banca Privada Garantía del Banco de la Vivienda	15,000

NUEVOS ENFOQUES

Para llevar a cabo una labor de tal magnitud, que realmente atienda las necesidades físicas, sociales y espirituales de nuestros hermanos puertorriqueños, es necesario que enfoquemos algunas de nuestras actividades y actitudes.

Los Residenciales

Una de las grandes preocupaciones de mi Administración es cómo cambiar la imagen que se tiene del caserío público o residencial, como en la actualidad se conoce. La construcción de caseríos

públicos en Puerto Rico cobró gran auge en los pasados años debido a la liberalidad del Gobierno Federal en la asignación de fondos para la construcción. A pesar de que a través de este programa se ha podido proveer albergue a más de 51,000 familias, es un hecho de que, un muchos casos, la vivienda y el tipo de ambiente que se ha provisto no responde a las necesidades y aspiraciones de los puertorriqueños. En su gran mayoría estos residenciales carecen de un buen diseño y de los más convenientes patrones de urbanismo, dando lugar a rompimientos de los nexos familiares y de vecindario. Consciente de esta situación estamos trabajando intensamente en la búsqueda de nuevos enfoques y alternativas para superar esos problemas. En adición, confiamos que con la coordinación programática que se ha establecido en el Departamento de la Vivienda y otras agencias a través del Taller de Vivienda y Urbanismo y se mejoren nuestros programas de manera que contribuyan en forma más positiva y efectiva al Nuevo Puerto Rico que queremos forjar en el sector habitacional.

Vivienda Pública Estatal

A partir del 18 de enero de 1973, hace

escasamente un año, mi Administración se dispuso a trabajar enérgicamente en la búsqueda de nuevas alternativas que nos ayudaran a reducir al mínimo el impacto que iba a tener en nuestros planes de vivienda la congelación de fondos federales decretada por el Presidente Nixon. En consecuencia, se revisaron nuestros programas y se formularon nuevos planes. Uno de ellos es el programa de vivienda pública estatal, el cual sustituye al programa de subsidio federal bajo la Sección 236 de la Ley Federal de Hogares. A estos efectos estoy sometiendo la legislación correspondiente.

Renta Fija

Con la implementación del programa de vivienda pública estatal que acabo de mencionar me propongo eliminar lo que resulta ser una de las mayores causas de insatisfacción para las familias que ocupan los residenciales, o sea, la intervención periódica del gobierno en los ingresos de dichas familias para determinar la renta a cobrarse.

En el nuevo programa de vivienda de alquiler para familias de bajos ingresos se utilizará el concepto de la renta fija. Esto será posible mediante asignaciones legislativas para subsidiar

parte de la renta, la administración y mantenimiento de los proyectos a construirse. La renta se fijará al ingresar la familia al residencial en base al ingreso familiar. Al mismo tiempo se le ofrecerá a las familias la opción de comprar su propia vivienda a través de la Ley #10 del 5 de julio de 1973, una vez mejoren sus ingresos. Esta Ley dispone subsidios para los intereses sobre las hipotecas.

Venta de Residenciales

El Departamento de la Vivienda cuenta al presente con 17 residenciales cuyas deudas han sido saldadas en su totalidad, (15 de éstos fueron contruidos con fondos estatales y dos con fondos federales). En estos residenciales, localizados en 11 municipios de la Isla, actualmente residen 2,532 familias.

La filosofía de mi gobierno en cuanto a vivienda se refiere, tiene como meta el lograr que cada familia puertorriqueña sea dueña de su propia vivienda. Considero lo más natural y conveniente como norma pública que las familias en estos residenciales pasen a ser dueñas de sus viviendas en la forma de equitativa posible. Me propongo, por lo tanto, someter próximamente a la Asamblea

Legislativa, la legislación pertinente para la implementación de un plan de venta de algunos de estos residenciales.

La venta se hará por un dólar en todos aquellos residenciales de la Isla en que la familia, siendo de muy escasos recursos, haya estado pagando renta por largo tiempo. En los casos en que el residente no ha ocupado la vivienda por el mínimo de años que se establezca para cualificar, continuaría rentando la misma hasta tanto cualifique.

Para el Area Metropolitana, donde radican cinco de estos residenciales, se propone que el Departamento de la Vivienda retenga el título de propiedad de los terrenos a fin de intensificar su uso mediante la construcción de nuevos edificios de apartamentos residenciales. De esta manera se resolverían otros serios problemas de eliminación de zonas decadentes. Las familias de muy escasos recursos que llevan largo tiempo residiendo y pagando renta, recibirán trato preferente y equitativo. A éstas se les ofrecería la oportunidad de ocupar apartamentos cercanos de nueva construcción, con crédito por lo que han pagado de alquiler anteriormente, de manera que obtengan la

nueva vivienda por una diferencia razonable.

Deseo indicar que se estudia también la posibilidad de realizar este plan en forma de cooperativa.

LA VIVIENDA RURAL

A pesar de los logros extraordinarios alcanzados en la provisión de viviendas para nuestros hermanos de la ruralía, donde se han desarrollado 406 comunidades rurales con 84,564 parcelas y una población estimada de 450,000 personas, aún quedan 61,000 familias en la zona rural que no disponen de una vivienda adecuada. Resolver el problema de vivienda a estas familias constituye un verdadero reto para mi Administración, a juzgar por la falta de recursos financieros, la escasez y el alto costo de la tierra.

Al ritmo que se ha venido desarrollando el programa de vivienda rural, le tomaría al Departamento de la Vivienda, 36 años para satisfacer solamente las necesidades que se estiman al finalizar el año fiscal 1973-74.

PROGRAMA ACELERADO DE VIVIENDA

Me propongo atacar el problema indicado de la manera siguiente: De las 61,00 viviendas que

constituyen la necesidad rural, el 50 por ciento, o sea 30,000 viviendas serán construidas en el término de 6 años, a razón de 5,000 viviendas por año. Al resto se les proveerá gratuitamente un solar, donde podrán, por iniciativa propia o mediante la utilización de recursos financieros del Banco de la Vivienda, la Administración de Hogares para Agricultores y los bancos privados, construir sus viviendas.

Conceptos Sobresalientes del Programa

Este programa se ha estructurado soobre las siguientes bases:

- * Se mantendrá el principio de Ayuda Mutua y Esfuerzo Propio
- * Se incorporará el concepto de paga por la mano de obra, lo que permitirá reducir el tiempo que se toma la construcción de una vivienda.
- * En el desarrollo de este programa se observará en todo momento las recomendaciones de los Secretarios de Agricultura, de la Vivienda y del Presidente de la Junta de Planificación, para integrar, coordianr y armonizar los

planes y programas de vivienda rural; de desarrollo agrícola y de desarrollo rural en general y el proyecto para la conservación de terrenos de alto valor agrícola.

MEJORAS A COMUNIDADES RURALES

Nuestras comunidades rurales se han quedado rezagadas en cuanto a las facilidades y servicios públicos necesarios para el bienestar de sus residentes. Por ejemplo, actualmente existen en estas comunidades alrededor de 450 kms. de calles que necesitan pavimentarse o reconstruirse. Para atender estas necesidades he propuesto asignar la cantidad inicial de \$3.5 millones con miras a integrar esfuerzos a través del Fondo de Participación Municipal de manera que, dentro del lapso más corto de tiempo, las familias estén disfrutando de calles pavimentadas y otras mejoras. Este plan se iniciará durante el 1974-75 y continuará por tres años adicionales a razón de \$3.0 millones anuales.

PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO EN LA SOLUCION DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Me place indicarles que las gestiones

realizadas por mi Administración para que el Sector Privado participe más decididamente en la solución al problema de la vivienda han sido fructíferas. La misma queda evidenciada en los siguientes aspectos.

Ley Núm. 10 de 1973

La Ley Núm. 10 de 1973 provee para establecer un programa para subvencionar el costo de interés del mercado de hipotecas garantizadas a través del Banco de la Vivienda y la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda. En el desarrollo de estos programas, a través de subsidios del Departamento de la Vivienda, se permite al empresario privado desarrollar sus proyectos y conseguir la clientela adecuada.

La Asociación de Bancos de Puerto Rico

La Asociación de Bancos ha accedido a participar en nuestra encomienda para resolver el problema habitacional proveyendo financiamiento para la construcción de viviendas. El Banco de la Vivienda garantiza las hipotecas que así se generen.

Desarrollos Integrados

Mi Administración está trabajando en varios proyectos de vivienda donde se concibe un concepto integral de desarrollo que ofrece la oportunidad de

lograr un buen diseño, permitiendo que proyectos pequeños y aislados puedan guiarse para que coincidan en un ámbito común en el cual se logran economías de escalas en la instalación de facilidades públicas. Para hacer viable el desarrollo de estos proyectos, en los mismos se incorporan esfuerzos combinados del sector público y privado. Estamos implementando este tipo de enfoque en el desarrollo de las siguientes comunidades.

(1) Finca San Patricio - San Juan

El desarrollo de esta finca, con una cabida de 53.34 cuerdas, se llevará a cabo en cuatro (4) etapas debido a su tamaño y complejidad. El mismo consiste en la construcción de unas 2,200 unidades de vivienda para familias de ingresos moderados y bajos a un costo total de \$55.6 millones. La primera etapa conlleva el desarrollo de 600 unidades de vivienda de tipo industrializado, durante el año 1974.

(2) Finca Berwind - Río Piedras

Este desarrollo ofrece una diversidad de tipos de viviendas, conjuntamente con facilidades comerciales e institucionales disponibles para todos los niveles de ingresos. El total de viviendas a

ser desarrolladas asciende a 4,092 unidades, de las cuales 872 están terminadas, 662 están en construcción y 738 próximas a iniciarse.

El balance, de alrededor de 1,800 unidades, se construirá a la mayor brevedad posible.

Finca Los Ríos - Bayamón - Guaynabo

Este proyecto se desarrollará en una finca con una cabida de 647 cuerdas. Se trabaja en la revisión de los diseños de las vías principales que servirán a esta comunidad, respecto a las capacidades de la red primaria, y en los tipos de estructuración y unidades de vivienda. De los tres proyectos, éste es el más abarcador pues reunirá todas las características de una ciudad de alrededor de 100,000 habitantes.

Como señalé, frente a la gran demanda por viviendas en el Area Metropolitana de San Juan y a los insuficientes recursos de tierra y capital que confrontamos, la combinación de esfuerzos entre el gobierno y la empresa privada para el desarrollo integral de proyectos como éstos es la solución más adecuada al grave problema de la vivienda en esta zona.

Terrenos Municipales

Muchas familias tienen sus viviendas enclavadas en solares propiedad del Estado y en terrenos pertenecientes a instituciones y entidades privadas. Esas familias, algunas de las cuales han sido moradores de esos lugares por décadas, se ven imposibilitado de obtener el financiamiento necesario para mejorar sus viviendas por carecer de título de propiedad. Muchos de esos solares son propiedad de los municipios, habiéndose ya presentado varios proyectos de ley para autorizar a los municipios de Puerto Rico a venderlos por el valor nominal de un dólar. Endoso esta gestión legislativa, pero propongo que el precio de venta de esos solares se fije en base a la capacidad económica de las familias, de modo que aquellas que puedan pagar por esos solares lo hagan y aquellas de más bajos ingresos las reciban a un precio mínimo.

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL INTERIOR

Tenemos que reconocer que los municipios del interior de la isla no han recibido la debida atención durante las últimas décadas. Es por esto que me propongo, durante mi incumbencia, atender diligentemente este sector poblacional.

La mayor parte de las áreas decadentes en

estos municipios están ubicadas en terrenos escarpados de difícil desarrollo. No obstante, muchas de ellas pueden y deben ser rehabilitadas. El medio ambiente que se observa es de una gran cohesión, donde los vecinos por su propio esfuerzo, tratan continuamente de mejorar sus viviendas y de mantener arreglados los alrededores de sus casas. La característica más típica de estas áreas son sus numerosas escalinatas, soluciones atractivas y apropiadas para el lugar, que constituyen, a su vez, el centro de la actividad y reunión de sus residentes.

El Departamento de la Vivienda ha desarrollado un programa para bregar con la rehabilitación de estas áreas. Tiene como objetivo el preservar al máximo estas áreas. A los propietarios de las viviendas deterioradas se les ayudará a financiar el costo de reparación de las casas. A aquellos, cuyas viviendas estén en buenas condiciones, se les estimulará a conservarlas en buen estado y se les proveerá un mejor sistema de iluminación. Las áreas con fuertes declives se sembrarán de árboles y plantas apropiadas que eviten deslizamientos y la erosión de los terrenos. Plazas, sitios de reunión

y espacios para la recreación infantil se incorporarán a los desarrollos y además se proveerán facilidades de estacionamiento en aquellos sitios propicios a esta necesidad. Se llevará agua a las estructuras que no tengan y se construirán pozos sépticos donde no sea posible extender el servicio de alcantarillado sanitario.

Entre las alternativas que estamos considerando para resolver el problema de la vivienda en estos sectores tenemos la construcción de una vivienda de material liviano, de fácil manejo, de instalación rápida y de bajo costo. Uno de estos materiales podría ser el asbesto-cemento. Próximamente se iniciaría la construcción de este tipo de vivienda conocido como el sistema "Eternit" en los municipios de Orocovis, Florida y Camuy. Este tipo de vivienda se levantará sobre losas de hormigón de construcción relativamente fácil, en lotes con cabida apropiada.

EL BANCO DE LA VIVIENDA

Propongo convertir el Banco de la Vivienda en la principal fuente de financiamiento para viviendas en el país. A esos propósitos estoy recomendando las siguientes medidas:

1. Ampliar la actividad del Banco como generador de hipotecas con recursos propios. Esta actividad está mayormente dirigida a prestatarios de ingresos bajos y medios para adquirir, construir o mejorar sus viviendas.

2. Utilizar la capacidad que tiene el Banco como garantizador de hipotecas convirtiéndolo así en la llamada FHA puertorriqueña. Esto se logra garantizando las hipotecas originadas por la Asociación de Bancos Comerciales y la Liga de Asociaciones de Ahorro y Préstamos como financiadores, tanto a corto como a largo plazo.

3. Crear un organismo que pueda fomentar un mercado secundario para las hipotecas generadas por los sectores público y privado en Puerto Rico.

4. Convertir al Banco de la Vivienda en el instrumento público único para encargarse de todas las emisiones de bonos que precisen hacer cualquiera de los componentes del Departamento de la Vivienda.

URBANISMO

Se les manifestara en el Mensaje del Estado del País, el continuo deterioro en la calidad del ambiente en nuestras ciudades, es motivo de honda

preocupación en mi Administración y estamos tomando las medidas necesarias para bregar con determinación con este problema.

El examen de la forma es que se han desarrollado las ciudades del país demuestra que la vivienda es el elemento que consume mayor cantidad del espacio urbano. Asimismo, es una de las necesidades más apremiantes de la población, por lo cual se considera un factor de suma importancia en la productividad y bienestar de la familia puertorriqueña. Debido a la magnitud de las necesidades de vivienda y a la alta proporción de área urbana que requiere, la buena planificación de este elemento es de vital importancia en el desarrollo urbano. Además de su valor social, la actividad de la construcción de vivienda es de gran importancia para la economía de Puerto Rico.

El buen diseño de los desarrollos residenciales constituye un prerequisite para su aceptación por nuestro pueblo en sustitución de la tradicional vivienda unifamiliar. Mediante una alta calidad en el diseño urbano se crean integrados y adyacentes a las áreas residenciales; núcleos de interés o elementos agradables que propician una

mejor vida; ejemplo: (parques, o facilidades culturales y de servicios, vías de transportación, playas, cuerpos de agua, espacios abiertos, etc.). La integración y el balance entre los usos del terreno contribuirá a que la vivienda en apartamentos sea tan atractiva, en su diseño interno y externo, como para que la familia puertorriqueña cambie su preferencia por la vivienda unifamiliar.

POLITICA, METAS Y OBJETIVOS

Los objetivos principales de la política para el desarrollo y uso de los terrenos, que como les indicara en mi Mensaje anterior están siendo promulgados por la Junta de Planificación, son: (a) la utilización óptima del limitado recurso que es la tierra, y (b) la creación de un ambiente eficiente y agradable. Esto conlleva el que las ciudades sean más compactas, más intensamente desarrolladas y mejor diseñadas que en la actualidad. Asimismo, para conseguir este patrón eficiente y agradable, hay que proveer una integración funcional entre las localizaciones adecuadas para centros comerciales, áreas agrícolas, espacios abiertos regionales, industrias, vías arteriales de transportación, etc.

Para lograr este objetivo a la escala de vecindario y manzana, cada uso del terreno debe ser compatible con las actividades, edificios y servicios públicos de sus alrededores.

Para reducir la dependencia del automóvil y contrarrestar su influencia disociadora en los usos del terreno, proveeremos un sistema de transportación colectiva rápida que cuente con la tecnología más avanzada. Este sistema es un elemento primario que contribuirá a la organización y desarrollo, tanto a escala urbana como interurbana, y que proporcionará a los puertorriqueños de un medio colectivo de transporte rápido, cómodo y seguro.

En adición a las metas del desarrollo físico, esta política responde a ciertos objetivos económicos y administrativos. En lo económico, se persigue la máxima eficiencia en la instalación y uso de facilidades públicas. También se persigue reducir los costos del desarrollo urbano -- que a la larga caen sobre las espaldas del contribuyente -- y remover cualquier barrera reglamentaria innecesaria que evite esa reducción.

Los esfuerzos del Gobierno, además de estar

dirigidos al logro de objetivos del bienestar social y amenidad, persiguen los objetivos de ofrecer a las familias la oportunidad de obtener una vivienda adecuada y de mantener un crecimiento sostenido, promoviendo la inversión de capital.

Las normas que a continuación señalaré, las cuales resumí en el Mensaje de Estado del País, están dirigidas a promover una intensificación sustancial del uso de los terrenos en las zonas urbanas y a evitar el desparramiento ilimitado que ha caracterizado el desarrollo en los últimos días.

DELIMITACION DE LAS AREAS URBANAS

La delimitación de las áreas urbanas propicia el desarrollo en forma integrada y balanceada, limitando la cantidad de terrenos dentro de áreas de expansión. Los terrenos designados deben seleccionarse de forma que aprovechen los rasgos naturales como el mar y las colinas, que protejan las áreas de potencial agrícolas o turístico y que relacionen entre sí las facilidades que se planean, tales como las vías arteriales de transportación y los espacios abiertos. Para la implementación de esta norma se permitirían densidades residenciales mayores que las presentes en áreas predeterminadas.

El reglamento elaborado por la Junta de Planificación contiene disposiciones que facilitan la construcción de los tipos de viviendas deseables: casas-patio, casas en hileras, viviendas duplex y desarrollos residenciales en áreas predominantes comerciales.

INSTALACION DE LAS FACILIDADES DE INFRAESTRUCTURA

A tono con esta norma se planificaría y programaría la construcción de aquellas facilidades básicas (por ejemplo, los troncales de acueductos) cuyo costo para el Estado es relativamente alto. Esto fomentaría la intensificación del desarrollo en aquellas áreas donde se disponga de los servicios y desalentaría la expansión en aquellas áreas carentes de esos servicios.

Los nuevos reglamentos de uso de terrenos que se proponen ayudarán a mejorar notablemente el nivel de calidad en el ambiente de la ciudad. En el Taller de Vivienda y Urbanismo se ha recomendado la creación de una Comisión de Calidad y Diseño, medida que podría aportar una gran ayuda en la dirección de estos esfuerzos. Esa Comisión, que estaría integrada por funcionarios gubernamentales, y por representantes del sector, profesional, privado y de

la ciudadanía en general, tendría la encomienda de velar porque se adopten las mejores normas de calidad y diseño que propendan el mejoramiento ambiental de la vivienda y que fomenten el bienestar y la vida comunal de la gente. En el descargo de estas funciones, esta Comisión fomentaría la celebración de concursos que sirvan para seleccionar los mejores diseños de proyectos específicos.

ORGANIZACION ESPACIAL DEL DESARROLLO URBANO

La política del desarrollo urbano y vivienda debe responder a una política más general sobre la distribución espacial del desarrollo económico y poblacional. La política de descentralización que por mucho años ha venido predicando el Gobierno, ha fallado en evitar que una proporción considerable del progreso del país se concentre en San Juan. Este concepto de descentralización debe modificarse en base a un nuevo concepto de descentralización concentrada en áreas específicas en base a los siguientes principios

1. Integración de asentamientos residenciales dispersos para convertirlos en núcleos poblacionales con servicios y facilidades para atender satisfactoriamente las necesidades de la población.

2. Planeamiento ordenado de pueblos existentes armonizando la escala urbanística antigua con la nueva expansión urbana.

3. Aplicar el concepto de creación de comunidades integradas utilizando diversas maneras, como por ejemplo, el redesarrollo de áreas ya edificadas utilizando terrenos vacantes que existen dentro de las ciudades mayores. Como les señalé anteriormente, el desarrollo de las fincas de Berwind, San Patricio y Los Ríos obedece a este principio.

Este concepto nuevo de "descentralización concentrada" constituye básicamente un nuevo sistema urbano basado en una política integral de localización de actividades económicas cuyo fin primordial es armonizar y hacer compatible los distintos usos de los terrenos del país. Esta política pública servirá para enmarcar las metas y objetivos sociales y económicos de los distintos planes y programas sectoriales para el desarrollo del país.

UTILIZACION DE LA SERVIDUMBRE AEREA

El nuevo sistema urbano promueve otras medidas para hacerle frente al problema de desparramiento

urbano. Ante el problema de la escasez de terrenos en las áreas centrales, de su alto costo y dificultad para considerar los diversos predios para proyectos de vivienda de interés social; ante la necesidad de retener a las familias, principalmente de ingresos bajos, viviendo cerca de su fuente de trabajo y en consideración a la creciente necesidad de continuar utilizando terrenos para desarrollar las imperativas vías de tránsito principales, se estima necesario promover el desarrollo de viviendas y otras facilidades públicas mediante el uso de la servidumbre aérea. El diseño de algunas de las futuras avenidas, expresos, ramales e intersecciones, tomando en consideración posibles desarrollos de este tipo, y la institución del régimen de propiedad sobre servidumbres aéreas, contribuirá a mantener en nuestras zonas céntricas el dinamismo y la vitalidad de las ciudades progresistas a la misma vez que nos proporcionará ubicaciones selectas para viviendas y facilidades públicas.

LEGISLACION

A los fines de implementar y acelerar los programas que me permitirán alcanzar los objetivos

señalados me propongo someter ante la consideración de la Asamblea Legislativa las siguientes medidas:

1. Para asignar al Departamento de la Vivienda \$52,067,000 para el desarrollo de sus programas regulares de mejoras permanentes.

2. Para implementar el programa de vivienda pública estatal y asignar los fondos necesarios para subsidiar parte de la renta y la operación y mantenimiento de los proyectos a construirse.

3. Para enmendar la Ley 10 de 1973 para extenderla permitiendo el subsidio de 12,000 unidades adicionales a razón de 3,000 unidades por año a partir de 1974-75, y asignar los recursos necesarios.

4. Para enmendar la Ley Núm. 1 de 1972 con relación a su alcance urbano-rural.

5. Para ampliar la autorización para emitir bonos por la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda.

6. Para ampliar la actividad del Banco de la Vivienda como generador de hipotecas con recursos propios.

7. Para utilizar la capacidad del Banco de la Vivienda como garantizador de hipotecas.

8. Para crear un mercado secundario para las hipotecas generadas por los sectores públicos y privado en Puerto Rico.

9. Para convertir el Banco de la Vivienda en instrumento público único con autoridad para emitir los bonos que precisen hacer cualesquiera de los componentes del Departamento de la Vivienda.

10. Para ampliar la Ley 47 de 1965 sobre espacio aéreo para incluir algunos usos de beneficio público y de gran urgencia, que puedan ser desarrollados por la empresa privada.

Las políticas y programas que les he presentado han sido consideradas cuidadosamente en el Taller de Vivienda y Urbanismo, así como en el Taller de Uso de Terrenos y estamos en la completa seguridad de que marchamos a paso firme para contribuir significativamente al Nuevo Puerto Rico que los puertorriqueños anhelamos.