



10 de marzo de 2018

VIA CORREO ELECTRONICO: infocdbg@vivienda.pr.gov

Hon. Fernando Gil Enseñat
Secretario
Departamento de la Vivienda

COMENTARIOS:
PROCESO DE ELABORACION DEL PLAN DE ACCION PARA FONDOS CDBG-DR

Estimado señor Secretario:

La Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña (Corporación) emite estos comentarios con el fin de aportar al proceso de elaboración del plan de acción para los fondos CDBG-DR. Comparecimos además en las vistas públicas efectuadas en Bayamón el pasado 5 de marzo de 2018.

Trasfondo

La Ley Núm. 489 de 24 de septiembre de 2004, según enmendada, mejor conocida como “Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña” (Ley 489-2004), creó la Corporación con la responsabilidad de implantar el Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno para el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña (Plan para el Distrito)¹, coordinar todos los proyectos, relacionados con la rehabilitación ambiental del Caño, y mejorar la calidad de vida de los residentes y del medio ambiente urbano de las comunidades aledañas a este cuerpo de agua. Ello incluye, entre otros, el proyecto de restauración del ecosistema del Caño Martín Peña mediante su dragado y canalización (Dragado), para el cual la Corporación es el auspiciador no Federal, y que cuenta con una autorización de \$150 millones bajo el *Water Resources Development Act* de 2007², un estudio de viabilidad y declaración de impacto ambiental aprobados, y que está en etapa de diseño. Incluye también las obras requeridas de infraestructura pluvial, sanitaria y de agua potable, así como el realojo de familias indispensable para llevar a cabo tales trabajos, en viviendas adecuadas en la propia comunidad.

¹El Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña incluye a 7 de las 8 comunidades aledañas al cuerpo de agua, a saber, Barrio Obrero (Oeste y San Ciprián), Barrio Obrero Marina, Buena Vista Santurce, Parada 27, Las Monjas, Buena Vista Hato Rey e Israel-Bitumul. La octava comunidad es la Península de Cantera, que constituye en sí misma un Distrito de Planificación Especial. La Corporación enfoca sus trabajos en el desarrollo integral del Distrito y en la recuperación ambiental del Caño.

² Según WRDA 2007, este es un proyecto de protección contra inundaciones y restauración de ecosistemas.

Para viabilizar el proyecto, la Asamblea Legislativa creó la Corporación con un diseño institucional permite trabajar con una alta participación ciudadana y en alianzas con el sector público y privado. En un año corriente, la Corporación cuenta con más de 100 alianzas en y fuera de Puerto Rico, y más de 400 voluntarios. Desde el huracán Maria, se sumaron más de 45 nuevos aliados y colaboradores y más de 800 voluntarios adicionales. Ello le ha permitido obtener logros significativos, aun pese a las limitaciones presupuestarias para lograr sus objetivos.

Hay otras dos entidades que son fundamentales para este proceso. El G-8, Grupo de las Ocho Comunidades Aledañas al Caño Martín Peña, Inc. (G-8) es una organización sin fines de lucro que reúne el liderato de 12 organizaciones de base comunitaria para garantizar la participación ciudadana protagónica en todos los procesos relativos a su desarrollo. Por su parte, el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña (Fideicomiso de la Tierra) es una entidad privada, sin fines de lucro y con personalidad jurídica independiente creada por la Ley 489-2004, como instrumento de para regularizar la tenencia de la tierra mediante la titularidad colectiva de las mas de 200 cuerdas que conforman su corpus, las cuales no pueden venderse, y mediante derechos de superficie, reconociendo mediante escritura el derecho propietario de cada familia sobre su estructura y sobre el lote donde esta ubica. El Fideicomiso es además un instrumento para evitar la gentrificación como resultado no deseado de la implantación del Plan para el Distrito, asegurando vivienda asequible a largo plazo. Asimismo, desarrolla viviendas, enfocando principalmente en proveer opciones para las familias que viven actualmente en la zona de realojo por el dragado o por las obras de infraestructura planificadas. La Corporación, el G-8 y el Fideicomiso fueron conceptualizados tras un proceso de planificación-acción- reflexión participativa que incluyó mas de 700 actividades en dos años.

El Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, cuyos contenidos se esbozan en el Plan para el Distrito, es de alta relevancia e importancia para el desarrollo de Puerto Rico. No sólo es crucial para reducir la vulnerabilidad de miles de familias a inundaciones recurrentes con aguas usadas, y a la exposición a enfermedades vinculadas a la degradación ambiental del Caño, sino que también provee la posibilidad de transformar la ciudad al reconectar sus cuerpos de agua. Se trata de un proyecto de justicia ambiental, infraestructura y transformación social innovador que promueve una ciudad incluyente y habitable, y que mejora la situación de vivienda de miles de familias. Estimados parciales apuntan que cada evento de inundación de recurrencia de 100 años ocasiona pérdidas al País en el orden de \$700 millones, mientras que el proyecto inyectaría unos \$587 millones a la economía, sin contar los beneficios al turismo y bienes raíces. Recuperar el Caño permite reconectar las lagunas y canales que forman el estuario de la Bahía de San Juan, y oportunidades de recreación y turismo, revaloración de suelos urbanos, y desarrollo económico. Supone además reducir el riesgo a inundaciones del aeropuerto Luis Muñoz Marín.

Previo a los huracanes Irma y María, las comunidades del Caño enfrentaban una seria situación de riesgo. Las inundaciones con aguas usadas en la zona responden a que el Caño, que medía entre 200 y 400 pies de ancho y era navegable, está tapado, que los sistemas pluviales están colapsados y han estado recibiendo aguas usadas crudas por la falta de sistemas de alcantarillado sanitario. Los impactos de esta situación a la salud pública y al medio ambiente han sido ampliamente documentados. Se ha demostrado la correlación entre entrar en contacto con el agua de la inundación y enfermedades gastrointestinales y de la piel; entre vivir cerca del Caño y las altas tasas de asma en la población pediátrica y la prevalencia de leptospirosis. Asimismo, los residentes están expuestos a enfermedades causadas por el Aedes Aegypti. Previo a los huracanes, se estaba encaminando el proyecto ENLACE como una solución a estos problemas, que junto a un conjunto de estrategias de desarrollo integral, permitirían a la

comunidad, de origen informal, permanecer en sitio y reducir significativamente su riesgo a desastres y a enfermedades, mientras se benefician del desarrollo económico de la zona. El Plan para el Distrito es uno de reducción de riesgos y adaptación a cambio climático.

Conocemos que el tapón del caño no solo afecta a los más de 25,000 residentes (Censo 2010), con una mediana de ingresos de \$12,700 (ACS 2016), de las ocho comunidades aledañas, sino que ha aumentado el riesgo a inundaciones en otras áreas de la ciudad, en los alrededores de la laguna San Jose y en el propio aeropuerto internacional. Previo a Maria, Puerto Rico había invertido más de \$100 millones en vivienda e infraestructura. Se habían realojado unas 600 familias, 221 por ENLACE, y quedaban unas 880 familias por realojar, y varios proyectos de infraestructura pluvial, sanitaria y de agua potable.

Maria empeoró significativamente la situación de la vivienda en el Caño. Unas 1200 viviendas quedaron sin techo y al menos 100 quedaron totalmente destruidas. 70% de la comunidad se inundó con aguas usadas, en muchos sectores durante 4 días. El Caño se cubrió de material vegetal y se ataponó aún más. Durante el primer mes tras Maria, hubo 4 inundaciones. La situación ya precaria empeoró.

Ahora, el Proyecto ENLACE es más urgente que nunca. No solamente implica mitigación y aporta a la adaptación a cambio climático a largo plazo, sino que es un proyecto de recuperación y reconstrucción pos Maria en equidad, justicia y con la participación democrática de los residentes y sin gentrificación.

Proyectos propuestos con fondos CDBG-DR

De los fondos federales aprobados para la recuperación de Puerto Rico hasta la fecha, se requieren \$215 millones bajo la partida de \$10,000 millones asignada al Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos para proyectos de protección contra inundaciones en los estados y territorios afectados por los huracanes Irma, María y Harvey. Hemos estado trabajando de cerca para lograr esta asignación, y aún cuando no ocurriera, continuamos trabajando para viabilizar el dragado del Caño por la ruta ordinaria. No obstante, el dragado del Caño no puede lograr el objetivo de reducir el riesgo a inundaciones en la comunidad y adaptación a cambio climático por si solo. Se requieren \$585 millones adicionales en fondos CDBG-DR, de los cuales para esta ronda de los primeros \$1,500 millones solicitamos \$54 para infraestructura relacionada a la vivienda y \$60 para vivienda. Solicitamos además que el resto de los fondos se asignen en las próximas rondas de los \$2,500 millones adicionales para recuperación aprobados en febrero por el Congreso, y de la asignación de mitigación.

A. Vivienda:

Inversión total requerida: **\$275 millones.**

Solicitud a corto plazo (primera ronda CDBG-DR de los \$1,500 millones asignados a Puerto Rico): **\$60 millones.**

La vasta mayoría de las viviendas en zona de realojo sufrió daños significativos con el huracán. Para realojar sin desplazamiento, se requiere la construcción de 418 viviendas seguras para dueños, sobre la cota de inundabilidad, en la comunidad y unas 273 para inquilinos. El Fideicomiso de la Tierra tiene suficientes terrenos para cubrir gran parte de esta necesidad. La estrategia de vivienda incluye también adquirir solares vacantes que no están bajo el Fideicomiso de la Tierra, y las viviendas vacantes con potencial de

rehabilitación. Hay diseños listos para construir. Las viviendas construidas con subsidios bajo el Fideicomiso tienen un periodo de asequibilidad a perpetuidad. Además, se requieren fondos para las adquisiciones y realojos de ocupantes elegibles afectados por María que decidan vivir en otro lugar. Enfocar en la zona de realojo permitirá maximizar el impacto a largo plazo de la inversión total requerida en la estrategia de vivienda, la cual asciende a \$275 millones. Solicitamos \$60 millones en esta ronda de CDBG-DR para vivienda, adquisición y realojo. Los proyectos, que pueden realizarse por el Fideicomiso de la Tierra, para los cuales se solicitan fondos en esta primera ronda de los \$1,500 millones, incluyen:

- (a) Construcción de 60 unidades de vivienda en solares dispersos, de tipo unifamiliar y casas en hilera. ENLACE ha estado desarrollando modelos de vivienda que se amoldan a las distintas situaciones de los solares y de la situación actual de inundabilidad. Ya cuenta con diseños típicos para viviendas terreras y de elevación de un metro, y para junio de 2018 tendrá diseños típicos para viviendas de elevación de piso de dos metros. Además, bajo un acuerdo colaborativo en el Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, el Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico, el G-8 y la Fundación del CIAPR, ENLACE está desarrollando el proyecto Mi Casa Resistente, que incluye tres prototipos de vivienda asequible y de alta calidad de diseño para solares en las comunidades del Caño. Las viviendas incluyen tecnologías para uso de las aguas de lluvia y energía solar, como parte de estrategias de desarrollo de microredes y de la estrategia más amplia de manejo de aguas de lluvia.
- (b) Adquisición y rehabilitación de estructuras en solares dispersos.
- (c) Adquisición de solares vacantes para la construcción de viviendas.
- (d) Desarrollo de Quisqueya #125, de 13,718 metros cuadrados y propiedad del Fideicomiso de la Tierra, localizado fuera de la zona inundable y al lado del *Renaissance Square*, anteriormente Las Gladiolas. Allí pueden construirse unas 70 unidades de vivienda.
- (e) Recomendamos al Departamento de Vivienda que considere la construcción de viviendas en hilera en el solar de su propiedad al sur de *Renaissance Square* en la calle Escuela. De ser viable, recomendamos que lo segregue y transfiera al Fideicomiso, conforme a la Ley 489-2004.

Estamos listos para someter información adicional sobre el perfil de la comunidad.

B. Infraestructura

Inversión total requerida: \$325 millones.

Solicitud a corto plazo (primera ronda CDBG-DR de los \$1,500 millones asignados a Puerto Rico): **\$60 millones.**

Para que la vivienda sea segura, urge invertir en los proyectos de infraestructura que reduzcan el riesgo a inundaciones. Los siguientes proyectos estarán listos para desarrollarse dentro de los 2 años requeridos por esta ronda de fondos CDBG. El **Anejo 1** incluye detalles adicionales sobre ambas obras.

- (a) **Paseo del Caño Sur e Infraestructura para Israel Bitumul norte. El proyecto estará listo para subasta en junio de 2018.** En Israel - Bitumul viven unas 4500 personas (ACS 2016). El proyecto tiene un costo estimado en **\$36.7 millones**, y donde ya se han invertido más de \$15 millones en adquisición y demolición de estructuras y realojo, e infraestructura precursora. El proyecto incluye la estrategia de manejo de aguas pluviales y sanitarias y calles para reducir el riesgo a inundación antes y después del dragado del

Caño. Si se completa este proyecto, se podrá dragar el Caño desde la laguna San José hasta el puente de la avenida Barbosa.

- (b) **Paseo del Caño Norte e infraestructura en Buena Vista Santurce y Barrio Obrero San Ciprián – Fase 1.** Estará listo para subasta en junio de 2019 a un costo de construcción de **\$17.3 millones**. Esta fase es crucial para atender un pluvial que está colapsado y que causa inundaciones frecuentes en ese sector. Es parte vital de la estrategia de manejo de aguas pluviales.

Otras consideraciones

- A. Es fundamental proveer vivienda en la comunidad, que cumpla con los requisitos para que el nivel de piso esté por encima de la cota actual de inundabilidad, pero reconociendo que el riesgo a inundaciones en esta zona reducirá según se completen las obras de infraestructura y el dragado del Caño. Por tanto, las intervenciones en el Distrito están dirigidas, no a desplazar la comunidad, sino a reducir su riesgo y asegurar que los actuales residentes sean beneficiarios de los proyectos a largo plazo.
- B. Como parte del Proyecto ENLACE, proveemos opciones a las empresas comunitarias para que participen de las obras que se desarrollan. Ello requiere un proceso de acompañamiento, que recomendamos sea parte de los proyectos de construcción y rehabilitación de estructuras. Asimismo, estimulamos a las micro empresas a que hagan emprendimientos conjuntos con otras empresas para que puedan aumentar su capacidad de manejar proyectos. Si no hay contratistas locales que puedan hacer el trabajo, estimulamos a los contratistas a que subcontraten empresas comunitarias y empleen a residentes de la comunidad. Este acercamiento de desarrollo que promueve la economía local será parte de las estrategias que usaremos en la implantación de los proyectos. La Ley 489-2004 obliga a las agencias públicas que llevan a cabo proyectos en el Distrito a hacer lo propio. Recomendamos que se dediquen **\$200,000** por año para las actividades de acompañamiento en el desarrollo de estas empresas comunitarias.
- C. La Corporación y el Fideicomiso de la Tierra fueron creados para viabilizar el Plan para el Distrito, y entendemos que son las entidades idóneas para implantar los proyectos mencionados. **Solicitamos asistencia técnica** para que ambas entidades puedan prepararse para ser “*sub grantees*” y recibir fondos CDBG-DR.
- D. Estimulamos al Departamento de la Vivienda a promover estrategias de desarrollo en sitio para asentamientos informales siempre que sea viable, y en todo caso, que las decisiones se tomen mediante procesos de participación activa de las comunidades. Hay comunidades pobres y afrodescendientes localizadas en terrenos apetecibles para la especulación y el desarrollo, que llevan generaciones luchando contra el desplazamiento, que con procesos de planificación y la inversión requerida en estrategias de reducción de su vulnerabilidad a desastres, pueden recuperarse en sitio. Estamos disponibles para compartir con tales comunidades nuestra experiencia, y en particular, la figura del fideicomiso de la tierra como una alternativa de regularización de la tenencia de la tierra que permite evitar la gentrificación y apoyar la implantación de proyectos de redesarrollo en sitio.
- E. Finalmente, sugerimos al Departamento de la Vivienda a considerar que, en vista de que muchas personas en Puerto Rico están reconstruyendo sus viviendas de manera informal por la necesidad urgente de tener un techo a corto plazo, y en reconocimiento a que en unos meses comenzará la época de huracanes, se establezcan procesos de asistencia técnica para que tengan las herramientas para construir de forma segura, mientras se hacen disponibles las ayudas para una nueva vivienda. Asimismo, solicitamos que se considere como parte de la revisión de los códigos de construcción, las implicaciones en costos para

que las familias de recursos limitados puedan acceder a una vivienda segura o que puedan autogestionarla de manera formal.

ENLACE tiene la posibilidad de convertirse en un ejemplo a nivel internacional de una recuperación justa, en equidad, con participación ciudadana, y sin gentrificación, para evitar los errores de Katrina y Sandy donde muchos de los pobres y afrodescendientes desplazados no pudieron regresar. Ya es ejemplo de desarrollo integral en una comunidad de origen informal. Invertir en la vivienda e infraestructura de las comunidades del Caño es crucial para promover la economía de los municipios del Área Metropolitana y proteger infraestructura vital para el país. Mejorará la salud de más de 15,000 personas afectadas por inundaciones con aguas usadas. Tenemos varias obras listas para construirse, y el apoyo comunitario, gubernamental y del sector privado. Tenemos instituciones con credibilidad, creadas justamente para implantar estos proyectos. Estos fondos presentan la oportunidad de ayudar a los afectados por Maria mientras finalmente atendemos los problemas de fondo, para que la gente del Caño no tenga que temer a la lluvia.

Estamos a su disposición para proveer información adicional, según se requiera. De requerirlo, puede comunicarse con esta servidora al (787)729-1594 o a Irodriguez@martinpena.org.

Atentamente,



Lyvia N. Rodriguez Del Valle
Directora Ejecutiva

c. José G. Barea Fernández, Presidente de la Junta de Directores
María E. Hernández Torrales, Presidenta de la Junta de Fiduciarios, Fideicomiso de la Tierra
Lucy M. Cruz Rivera, Presidenta del G-8



‘Paseo del Caño Sur’ Corridor and Infrastructure at Israel and Bitumul (Phase I shovel ready June 2018)

Purpose

Community redevelopment and infrastructure revitalization through the construction and rehabilitation of storm water, sanitary sewer, and a street along the Caño Martín Peña, to reduce risk of floods with raw sewage in flood impacted areas.

Description

Phase I – Israel and Bitumul North: Includes storm water and sanitary sewer infrastructure, potable water systems, and a corridor with pedestrian, cyclist and vehicular transportation infrastructure for the northern part of the Israel and Bitumul community, south-east of the Caño Martín Peña channel. The storm water, potable water and sewer infrastructure will provide service for over 1,500 homes with unmet housing needs, addressing serious public health issues within the community. The corridor is a vital part of the storm water management strategy. The project is critical to the long-term recovery, adaptation to climate change, and the economic and infrastructure revitalization of this community that is also a critical step for the Ecosystem Restoration Project for the Caño Martín Peña.

Cost Estimate

Phase I: \$36,720,000 Development Cost ²

Construction: \$31,000,000.00

Construction management & Inspection: \$4,030,000.00

Administrative expenses: \$1,690,000.00

² Source: CSA Group Architects & Engineers (construction cost) and ENLACE Urbanism and Infrastructure Program internal estimation (green infrastructure components 15% of estimated construction cost). ² ENLACE Urbanism and Infrastructure Program internal estimation (green infrastructure = 15% construction cost; CM/I = 13% construction cost; AE = 3-5% construction cost).

Time-lapse

Construction Bid and Construction: 24 months.

Funding

Invested: \$682,000.00 (Field studies, planning and design) ³

Pending: \$36,720,000.00 (Construction; Const. management & Inspection; Adm. expenses)

³ Invested: ENLACE Corporation spent \$682,000.00 on survey and topography and geotechnical studies, existing storm water infrastructure camera observation, planning and design. PRASA spent \$8.4 million dollars on rehabilitating San José Trunk Sewer System to enhance capacity for the Israel and Bitumul community infrastructure connection.



‘Paseo del Caño Norte’ Corridor and Infrastructure at Buena Vista Santurce & San Ciprián (Phase 1 shovel ready June 2019)

Purpose

Community redevelopment and infrastructure revitalization through the construction and rehabilitation of storm water management systems in a flood-impacted areas¹.

Description

Phase I - Improvements to storm water system in Borinquen and Rexach Avenue: Proposes the development of a storm water infrastructure enhancement and rehabilitation to manage a storm sub-basin of 203 acres located above the Buena Vista Santurce community whose runoff discharges through the community towards the Caño Martín Peña channel. The project includes enhancement of storm water infrastructure to manage runoff; improvements to the storm water pumping station located at Rexach Avenue; construction of detention ponds, bio-swales and tree planting in the premises of the Albert Einstein High School as green infrastructure systems. Forty-two (42) structures affected by this phase shall be acquired and demolished, and the families relocated, in accordance with the Comprehensive Development Plan for the Caño Martín Peña Special District. The storm water infrastructure enhancement it's a critical step to mitigate flooding events that impact almost the 1,000 homes with unmet housing needs, addressing serious public health issues within the community. The project is critical to the long-term recovery and the economic and infrastructure revitalization of this community that is also a critical step for the Ecosystem Restoration Project for the Caño Martín Peña (dredging).

Cost Estimate

Phase I: \$17,280,000 Development Cost ²

Planning and Design: 1,086,000.00

Construction: \$13,915,000.00

Construction management & Inspection (CM/I): \$1,809,000.00

Administrative Expenses (AE): \$470,000.00

² Source: GTBA Consulting Engineers for EPA's Urban Waters Small Grant (design, construction costs), Spackman Mossop and Michaels Landscape Architects (construction costs) for EPA's Smart Growth Implementation Assistance (SGIA) program, and ENLACE Urbanism and Infrastructure Program internal estimation (green infrastructure = 15% construction cost; CM/I = 13% construction cost; AE = 3-5% construction cost).

Time-lapse

Construction Bid and Construction: 24 months.

Funding

Invested: \$140,000.00 (Conceptual design) ³

Allocated: \$946,000.00 (Schematic; Preliminary; Final Design) ³

Pending: \$16,194,000.00 (Construction; CM/I; AE)

³ Invested: EPA's Urban Waters Small Grant (\$60,000.00), EPA's Smart Growth Implementation Assistance (\$60,000.00), ENLACE Corporation (\$20,000.00). Allocated: EPA's State Revolving Funds Grant recommended for award (\$946,000.00).