

FUNDACIÓN COMUNITARIA DE PUERTO RICO

FUNDACIÓN
COMUNITARIA DE
PUERTO RICO

PO BOX 70362
San Juan, PR 00936-8362
Teléfono: (787) 721-1451
Fax: (787) 721-1673
Web Page: www.fcpr.org
E-mail: alida@fcpr.org

Bajo la coordinación de:
Alida Rivera Ponce
Oficial Senior de

Preparado por:
Rolando Ramos Bermúdez
Tel: (787) 370-7971
PO Box 20983
San Juan, PR 00928-0983
rolyramo@msn.com

Otra iniciativa de la FCPR
auspiciada por:
U.S. Department of
Housing and Urban
Development (HUD)



“Las Primeras Historias Exitosas de los CHDOs en Puerto Rico”





CODEPCOVI

**CORPORACIÓN PARA
DESARROLLO DE VIVIENDA
DE TOA BAJA C.D.**

FUNDESCO

COCOPROVI

**LA FONDITA DE JESÚS
Y
EL PUEBLITO DE JESÚS**

**CORPORACION
DESARROLLADORA DE
VIVIENDA DE LAS
BARRIADAS ISRAEL Y
BITUMUL**

**LUCHA CONTRA
EL SIDA, INC. (LCS)**

**APOYO EMPRESARIAL
PARA LA
PENÍNSULA DE CANTERA₂**

CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE PROYECTOS COMERCIALES Y DE VIVIENDA DE PONCE, C.D. (CODEPCOVI)

Un proyecto exitoso con apoyo municipal

“Estancias de Aragón” fachada principal



La Corporación para el Desarrollo Económico de Proyectos Comerciales y de Vivienda de Ponce, C.D. (CODEPCOVI) antes llamada Ponce Economic Development Corp. es una organización privada sin fines de lucro establecida el 28 de agosto de 1995. Entre sus propósitos principales se encuentra el promover el desarrollo de vivienda a personas de ingresos económicos bajos y moderados en la ciudad de Ponce.

Colaborar directamente con el Municipio de Ponce, el cual le facilita fondos a la organización para sus operaciones le ha asegurado el éxito a CODEPCOVI. De esta

manera, los fondos de la organización están asegurados y no necesitan generar ganancia de los proyectos para mantener el funcionamiento de sus servicios. Cabe señalar que la ganancia del desarrollador le es transferida a los compradores de las viviendas resultando en beneficio para las familias.

CODEPCOVI ha recibido fondos de diferentes fuentes para el desarrollo de sus proyectos, tales como fondos federales HOME y CDBG, los cuales han venido canalizados a través del Municipio de Ponce, siendo éste uno de sus principales socios en el desarrollo de vivienda. Además, CODEPCOVI mantiene una estrecha colaboración con la empresa privada a través de la banca para el financiamiento de los préstamos interinos y los préstamos permanentes de sus proyectos. La banca promueve tasas de intereses y gastos de cierre bajos para ayudar al comprador. En muchas ocasiones, las familias cualifican para el banco, pero no tienen capital para los gastos de cierre. Es ahí donde los recursos del Departamento de la Vivienda del Municipio de Ponce intervienen para ayudar a la familia.

Para la construcción de los proyectos los principales recursos de CODEPCOVI son: Caribe General y Venegas Construction. Ambos contratistas promueven la contratación de residentes y minorías incluyendo mujeres. De esta manera, se incentiva el desarrollo económico de las comunidades.



“Hogar Josefina Vasallo” -proyecto para personas de edad avanzada

Por otro lado, la colaboración estrecha entre CODEPCOVI con otras entidades le ha facilitado el desarrollo de proyectos. A través de un acercamiento a la Fundación de Hogares para Trabajadores, CODEPCOVI pudo identificar un diseño de construcción para materializar su proyecto de envejecientes viable.



CODEPCOVI facilita la capacitación de nuevos compradores de vivienda con la asistencia de un Corredor de Bienes Raíces. Además, personal de la organización y del municipio colabora estrechamente proveyendo apoyo a las familias en todas y cada una las transacciones del proceso de compraventa de las unidades de vivienda. El excelente diseño y la eficiente administración de los proyectos desarrollados por CODEPCOVI es un detalle significativo para lograr una gran demanda para la venta de las unidades. Las familias que adquieren las residencias y que las habitan por mucho tiempo aminorando la demanda de vivienda por las unidades desarrolladas por la organización.

Sin embargo, la organización se ha confrontado con varias dificultades en el desarrollo de sus proyectos y ha tenido que utilizar formas creativas para enfrentarlas y solucionar las mismas:

- En el proyecto **Paseo del Puerto** se diseñaron columnas de grava para mitigar el impacto de terremotos. Este imprevisto incrementó el costo del proyecto en unos \$400,000.
- En el proyecto **Estancias de Aragón** (antigua clínica Dr. Pila), al estar el proyecto ubicado en el área histórica del casco urbano, se encareció el desarrollo del proyecto en casi dos millones de dólares para cumplir con los códigos existentes de preservación histórica.

“Paseo del Puerto”



“Todos los proyectos siempre tienen algunos problemas pero es más fácil cuando hay un gobierno municipal que facilita y ayuda a solucionar las situaciones”, mencionó Pablo Sanes, director ejecutivo. En Ponce la permisología fluye sin complicaciones por ser un municipio autónomo.

Entre las proyecciones que CODEPCOVI contempla, está la construcción de nuevos proyectos para familias de ingresos moderados. Esto le permitiría a CODEPCOVI tener una solvencia económica mayor para desarrollar otros proyectos de más alcance en otras comunidades no servidas.



Como parte de este nuevo plan, la organización ha identificado una finca de 50 cuerdas en el área rural de Ponce hacia Peñuelas, Sector Quebrada Limón. Además, están evaluando la rehabilitación del antiguo Hotel Inglaterra en el centro del pueblo y la identificación de solares vacíos o casas abandonadas para desarrollar nuevas viviendas en el casco urbano.

Proyecto venta-Calle Cruz Esq. Campos, Ponce

El desarrollo de vivienda de interés social en Puerto Rico es sumamente necesario y la posibilidad de aplicar proyectos como los desarrollados por CODEPCOVI, dependerá en gran medida de la colaboración y el endoso de los municipios y del compromiso de las juntas de directores. Siempre existe la posibilidad de que un municipio done los terrenos a las organizaciones y que éstas puedan acceder fondos para construir viviendas.



Proyecto Morel Campos

CODEPCOVI ha sido exitoso por su afán y deseo genuino de lograr sus objetivos y por tener una Junta de Directores comprometida con la comunidad. Cada miembro está muy bien preparado y deseoso de servir. La Junta está convencida de que el trabajo que se está realizando va a beneficiar a las clases menos privilegiadas de Ponce.

“Todo el mundo en Puerto Rico tiene un amigo, familiar o conocido que vive en una comunidad pobre o ha visitado un sector económicamente limitado. Entonces, es importante colaborar y darle gracias a Dios por que uno tiene una vida que está viviendo relativamente cómoda,” expresó Sanes.



Alida Rivera, Oficial Senior de Programas de la FCPR y Pablo Sanes, Director Ejecutivo CODEPCOVI



Área de Piscina de "Estancias de Aragón"

FUNDACIÓN COMUNITARIA DE PUERTO RICO
“Las Primeras Historias Exitosas de los CHDOs en Puerto Rico”

DATOS DE LA ORGANIZACION

Fecha de la Entrevista: 5 de septiembre de 2002
Nombre de la organización: CODEPCOVI – Corporación para el Desarrollo Económico de Proyectos Comerciales y de Vivienda de Ponce, C.D.
Nombre del Director Ejecutivo: Pablo Sanés
Dirección Física: Calle Marina Cond. Ponciana Suite 304, Ponce
Dirección Postal: P.O. Box 330590, Ponce, PR 00733-0590
Teléfonos: (787) 840-0320
Fax: (787) 844-9955
Dirección Correo Electrónico: N/A
Dirección de Página Electrónica: N/A

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ORGANIZACIÓN

Fecha de Incorporación: Antes llamada Ponce Economic Development Corporation se incorporó en septiembre 1985. El 28 de agosto de 1995 pasa a ser CODEPCOVI
Número de Registro: 28 C.D.
Número de Seguro Social Patronal: 66-0424601
Área geográfica que sirve: Ponce
Visión de la organización: Promover desarrollo de vivienda a personas de bajos recursos aunque han incursionado en el desarrollo de vivienda para familias de recursos moderados y clase media
Misión de la organización: N/A
Valores organizacionales: N/A
Certificación como CHDO: Municipal
Fecha de certificación o designación: Enero 1994
Exención contributiva estatal: Sí
Exención contributiva federal: No
Figura jurídica de la corporación: Corporación privada sin fines de lucro
Otras certificaciones o afiliaciones: N/A
Número de empleados (full/part-time): 4 full-time, 1 part-time
Detalle de posiciones: Asistente Administrativo, Recepcionista, Contador Director Ejecutivo
Profesionales por contrato: Asesor legal y Auditor Externo, para el desarrollo de proyecto contratan ingenieros y arquitectos
Voluntarios: Miembros de la Junta Directores (10)
Población que sirve: Todo tipo de población
Programas que opera: Vivienda
Servicios que ofrece la organización: Vivienda
Presupuesto anual: \$325,000
Periodo de año fiscal: Julio – Junio
Sistemas internos de la organización: Contabilidad y Comités Activos de Trabajo
Auditoria: Anual por: Juan Reyes , Ramis & Silvagnoly

MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES

Presidente:	<u>Luis J. Vilaro</u>
Vicepresidente:	<u>Freddie Madera</u>
Tesorero:	<u>Dr. Rafael Infante</u>
Subtesorera:	<u>Migdalia Canevaro</u>
Secretario:	<u>Adrián Hilera</u>
Subsecretario:	<u>Rafael Parodi</u>
Vocal:	<u>Enrique Falcón</u>
Vocal:	<u>Francisco Negrón</u>
Vocal:	<u>Miguel S. Descartes</u>
Vocal:	<u>Rafael Elvira</u>
Reuniones Junta Directores:	<u>Mensuales, El municipio tiene nombrado dos personas en la Junta Directores.</u>
Comités de trabajo:	<u>Auditoría, Finanzas, Ingeniería, Subasta, Financiamiento, Promoción y Venta</u>
Plan estratégico de la organización:	<u>N/A</u>
Logros más significativos de la organización:	<u>Construcción de 374 unidades de vivienda. Poder brindarle viviendas a familias.</u>

DESCRIPCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA

Nombre Proyecto	Tipo de Proyecto	Propósito	Numero Unidades	Cuartos /Baños	Pies Cuadrados	Subsidio Otorgado	Precio de Venta	Costo por Unidad
Urbanización San Tomas	Nueva Construcción	Venta	14	3 - 1	900	\$70,000	\$43,000	\$27,400
Hogar Josefina Vasallo _ (Envejecientes)	Nueva Construcción	Renta	65	1 - 1	400	\$3.4 millones	Sección 8	\$52,308
Morell Campos Casas en Hilera (2 Niveles)	Nueva Construcción	Venta	8	3 - 1	1,000	\$200,000	\$65,000	\$44,508
Villa Paraíso	Nueva Construcción	Venta	54	3 - 1	850	\$972,000	\$38,000	\$18,000
Edificio Calle Cruz Esquina Campos	Nueva Construcción	Venta	3	2 - 1 3 - 1	800	\$60,000	\$60,000	\$42,500
Paseo del Puerto	Nueva Construcción	Venta	108 _	3 - 1	950	\$1,647,750	\$75,000	\$75,000
Estancias de Aragón	Nueva Construcción	Venta	108	1, 2, 3 1, 2, 2 _	900 a 1300	\$ 0	\$50,000 a \$132,000	\$50,000 a \$132,000
Programa Home Steading	Rehabilitación	Venta	14	3 - 1	1500	\$140,000	\$10,000	\$10,000

_ años Tiempo de construcción de los proyectos puede variar desde nueve meses hasta dos años

_ Administra Fundación de Hogares para Trabajadores (Proyecto Vasallo)

_ Fueron subsidiadas 76 unidades

Corporación para Desarrollo de Viviendas de Toa Baja, C.D.

Diversificación de proyecto de vivienda

La Corporación Para Desarrollo de Viviendas de Toa Baja, C.D., fue creada como una Corporación Especial sin fines de lucro al amparo del Capítulo XVII, de la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, la Ley número 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada (Ley de Municipios Autónomos), la Ley General de Corporaciones para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y la Resolución aprobada por la Asamblea Municipal del Municipio de Toa Baja autorizando la creación de la presente Corporación. Su principal objetivo y propósito es el de promover el desarrollo y rehabilitación de vivienda de interés social en el Municipio de Toa Baja.

“Brisas del Campanero”



El hecho de que la Corporación se constituye y es operada sin fines de lucro no la limita para que obtenga ganancias y beneficios de los negocios, empresas o actividades en que participa, siendo la intención de la Ley de Municipios Autónomos al amparo de la cual se crea esta Corporación que la misma se convierta en autosuficiente con estabilidad y solidez económica; disponiéndose, sin embargo, que dichas ganancias y beneficios deberán ser reinvertidos para los fines o actividades de la Corporación.

La Corporación ha desarrollado dos (2) proyectos de suma importancia para la comunidad que sirve. Estos proyectos son: la urbanización “*Brisas del Campanero*” y “*Golden Age Tower*” (“Elderly”). “*Brisas del Campanero*” es un proyecto residencial de interés social, localizado en el Bo. Media Luna de Campanillas, Toa Baja.

Surge el proyecto como consecuencia de un grave problema de insuficiencia de un mercado de viviendas para personas de recursos económicos limitados y moderados. El Municipio de Toa Baja, el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico y la Corporación han unido sus esfuerzos para desarrollar este proyecto y así darle la oportunidad a esas familias de vivir dignamente. El proyecto consiste, en su primera sección de 193 viviendas de las cuales 162 unidades se vendieron en \$64,000, según la Ley 124 y las restantes 18 unidades a \$60,000 y \$70,400.



Proyecto en fase de desarrollo “Brisas del Campanero”

Los costos de construcción de la primera sección ascienden a \$11,742,334. Las unidades de vivienda se comenzaron a entregar desde el año 2000. El total de unidades proyectadas para construcción son 850, divididas en 4 fases. La Primera Fase, ya entregada, son 193 unidades, la Segunda Fase que se encuentra en construcción será de 323 unidades de las cuales 113 serán bajo la ley 124. El precio básico para la segunda sección es de \$70,000. El proyecto tiene financiamiento interino y permanente de la Banca. Las 193 familias que comprenden la primera sección recibieron orientación por la administración del CHDO y por el banco en cuanto a los términos de la hipoteca y el proceso de compraventa.



"Brisas del Campanero"

"Golden Age Tower"



"Golden Age Tower" es un edificio de 160 apartamentos tipo estudio, para alquilar a personas mayores de 60 años de edad. El proyecto cuenta con subsidios de alquiler de \$400 mensuales. El proyecto fue construido a través del programa federal "Tax Credits" con una aportación de \$9.5 millones y otras aportaciones provistas por el Municipio de Toa Baja y el financiamiento la "Puerto Rico Housing Finance Corporation". El proyecto fue ocupado totalmente e inaugurado exitosamente.

La Corporación proyecta la construcción de 700 unidades de viviendas adicionales. Para esto mantiene un inventario de las familias que solicitan a los proyectos, que se actualiza periódicamente. Actualmente hay 2,441 familias, de las cuales un 44% son elegibles para ocupar proyectos de interés social.

La Corporación para Desarrollo de Viviendas de Toa Baja, C.D. sigue activamente buscando alternativas para eliminar el problema de vivienda que afecta a esa municipalidad y a todo Puerto Rico. La corporación no tuvo mayores inconvenientes en el desarrollo de sus proyectos, pues siempre contó y cuenta con el respaldo del Municipio y de las agencias gubernamentales. No obstante, hay que señalar que para la preparación de los terrenos tuvo que hacer inversiones de más de \$18,000 por unidad para incrementar el nivel de elevación de los terrenos. Este costo tan alto por unidad incrementó el costo del proyecto, el cual tuvo que ser absorbido por la Corporación.

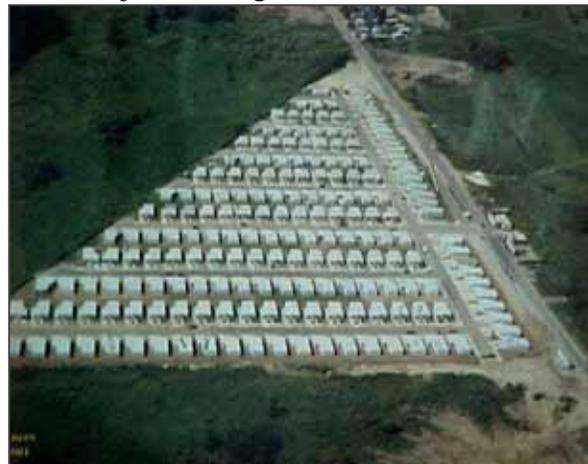


Foto aérea de "Brisas del Campanero"



Diseño esquemático de "Brisas del Campanero"



Modelo básico "Brisas del Campanero"

Por otra parte, organizaciones del sector privado y filantrópico han ayudado a que se pueda mantener la labor administrativa del CHDO. Tal es el caso, de la Fundación Comunitaria de Puerto Rico que ha provisto a la Corporación de talleres de capacitación para el desarrollo de los proyectos.

El éxito de la Corporación para Desarrollo de Viviendas de Toa Baja, C.D. se debe principalmente a cuatro razones:

- 1. El compromiso y dedicación de su Junta de Directores y su equipo de trabajo.**
- 2. La contribución del Municipio de Toa Baja de facilitar terrenos y apoyo económico.**
- 3. La responsabilidad de un buen equipo de desarrollo.**
- 4. La diversificación de sus proyectos.**



Ernesto Ortega, Director Ejecutivo con el equipo de trabajo de la Corporación



Iván Martínez, Administrador y Monserrate Álvarez, Residente

FUNDACIÓN COMUNITARIA DE PUERTO RICO

“Las Primeras Historias Exitosas de CHDOs en Puerto Rico”

DATOS DE LA ORGANIZACIÓN

Fecha de la entrevista: 4 de septiembre de 2002
Nombre de la Organización: Corporación para Desarrollo de Viviendas de Toa Baja, C. D.
Nombre del Director Ejecutivo: Ernesto Ortega Robles
Dirección Física: Ave. Dominicos DR-2 altos 5ta. Sección A, Levittown, Toa Baja
Dirección Postal: P.O. Box 51511 Toa Baja, PR 00950
Teléfonos: (787) 261-3785, (787) 261-3735
Fax: (787) 261-0645
Dirección Correo Electrónico: ralphmarchese@netscape.com
Dirección de Página Electrónica: N/A

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ORGANIZACIÓN:

Fecha de Incorporación: 9 de junio de 1995, pero comenzó operaciones en el 1997
Número de Registro: 25 C.D.
Número de Seguro Social Patronal: 660540290
Área geográfica que sirve: Toa Baja
Visión de la Organización: Promover y desarrollar proyectos de vivienda de interés social y otros proyectos que ayuden al desarrollo económico y social del municipio de Toa Baja.
Misión de la Organización: Beneficiar a los residentes del Municipio Toa Baja, principalmente, a aquellos de ingresos bajos y moderados, a través del desarrollo de viviendas nuevas o rehabilitadas y la administración de estos programas.
Valores Organizacionales: N/A
Certificación como CHDO: CHDO #96-9000
Fecha de certificación o designación: 10 de marzo 1998
Exención contributiva estatal: Sí
Exención contributiva federal: Sí
Figura Jurídica: Corporación Especial de Desarrollo Municipal sin Fines de Lucro
Otras certificaciones o afiliaciones: Asociación de CHDOs de Puerto Rico
Número de empleados (full/part time): 4 Empleados, 3 full time y 1 part time
Profesionales por contrato: Director Ejecutivo, Ingenieros y Arquitectos
Voluntarios: 12 miembros Junta de Directores
Población que sirve: Personas y familias de bajos y moderados ingresos del Municipio de Toa Baja.
Programas que opera: Desarrollo de Vivienda
Servicios que ofrece la organización: Vivienda de interés social y otras.
Presupuesto Anual: \$322,000 aproximadamente
Periodo de año fiscal: Julio a Junio
Sistemas Internos de la organización: Contabilidad – Estados Financieros

Auditoría:

Anual - Single Audit – CPA. William Torres Cruz

MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES

Presidente: Franklin Martínez
Vicepresidente: Pedro Ralat
Vicepresidente: Domingo del Valle
Tesorera: Blanca Santiago
Secretaria: Elizabeth Ríos
Pasado Secretario: Salvador Ortiz, Pastora Esteves
Directora: Sandra R. Aguayo
Directora: Iris L Pérez
Reuniones Junta Directores: Bisemanal
Comités de trabajo: Planificación Estratégica y de Desarrollo, Asuntos con la Comunidad, Nominaciones, Finanzas y Presupuesto, de Personal
Plan estratégico de la organización: Plan de trabajo de cuatro años (2002 - 2005)
Logros más significativos de la organización: En un periodo de cinco años se han realizado dos proyectos de aproximadamente \$2.5 millones cada uno. Actualmente, se esta desarrollando otro que sobrepasará esa cantidad gracias al respaldo del sector público y el sector privado.

DESCRIPCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA

- * Costo total de construcción \$11,742,334
El municipio adquirió los terrenos a un costo de \$1,100,000 y los donó a la organización. Además, construyó el sanitario y la avenida Campanilla que conecta al proyecto con la carretera 865 y 867.
- ** Costo total de construcción \$12,509,967
La ganancia bruta estimada es de \$750,866 en el proyecto Brisas del Campanero (Sección I)

Nombre Proyecto	Tipo de Proyecto	Propósito	Número Unidades	Cuartos /Baños	Pies Cuadros	Subsidio Otorgado	Precio de Venta	Costo por Unidad
*Brisas del Campanero ¹	Nueva Construcción	Venta	193	3-1	1,100	1,100,000	\$64,000 \$66,000 \$70,400	\$60,841
*Brisas del Campanero II	Nueva Construcción	Venta	323	3-1, 3-2	1,100 / 1,250	-----	113 unidades de \$70,000 210 unidades desde \$78,400 hasta \$85,000	\$69,000
**Golden Age Tower ²	Nueva Construcción	Renta	160	Estudios	450	\$510,000	N/A	\$78,187

Fundación de Desarrollo Comunal de Puerto Rico, Inc.
(FUNDESCO)

*Iniciativa exitosa en la construcción administración
de proyectos.*

Entrada principal “Villas del
Peregrino”

La Fundación de Desarrollo Comunal de Puerto Rico, Inc (**FUNDESCO**) es una corporación privada sin fines de lucro, de base comunitaria registrada en el Departamento de Estado de Puerto Rico. **FUNDESCO** nació en Cayey en 1966. Por más de tres décadas ha ayudado a las poblaciones con necesidades especiales y apremiantes que carecen de atención, tanto pública como privada tales como: deambulantes, personas infectadas y afectadas con VIH/SIDA, ancianos, jóvenes en alto riesgo de deserción escolar, mujeres víctimas de violencia doméstica, madres solas jefas de familias, entre otros.



La misión de **FUNDESCO** se centra en combatir la pobreza y sus causas, y su impacto en el desarrollo personal y comunitario. La organización ofrece servicios de prevención, intervención, rehabilitación y servicios esenciales para el fomento de la calidad de vida a través de sus proyectos en Caguas, Cidra y Trujillo Alto. La eficiencia, el compromiso, la sensibilidad y la proximidad pro activa con la comunidad, constituyen algunos atributos principales de esta organización. **FUNDESCO** ha emergido como una de las organizaciones más importantes que desarrollan viviendas de interés social en Puerto Rico, atendiendo las necesidades de techo de varios segmentos poblacionales.

FUNDESCO cuenta con una Junta de Directores activa y comprometida, compuesta por profesionales, miembros de la comunidad, y representantes de los participantes y clientes de sus servicios. La Junta establece la política y filosofía institucional, los sistemas y controles fiscales, supervisa la utilización efectiva y transparente de los recursos asignados a la organización, define pautas estratégicas a mediano y corto plazo, apoya la gestión de nuevos recursos, y autoriza los planes de trabajo y desarrollo institucional.



Patio Interior “Villas del Peregrino”

Entre sus proyectos de vivienda de interés social están “*Villas del Peregrino*”, “*Albergue Los Peregrinos*”, “*Hogar La Piedad*” y “*Remanso de Esperanza*”. *Villas del Peregrino* es un proyecto de vivienda mixta, ubicado en el casco urbano de Caguas, que ofrece acceso de vivienda permanente y servicios de apoyo a miembros egresados de los proyectos para deambulantes, personas de edad mayor y de escasos recursos económicos de la comunidad.

Actualmente participan más de 40 individuos que han culminado la búsqueda de vivienda permanente como parte de un proceso de mejoramiento personal y autosuficiencia. Este

Comedor Albergue "Los Peregrinos"



proyecto fue desarrollado por la compañía constructora "Del Turabo Construction" y subsidiado con fondos federales (HOME), a través del Municipio de Caguas y del Departamento de la Vivienda. La construcción del mismo totalizó \$2,008,000. La segunda etapa de construcción se concluyó con 12 nuevo apartamentos. La tercera etapa 19 apartamentos está en proyecciones.

"Albergue Los Peregrinos" es un proyecto de vivienda de emergencia y transitoria para deambulantes donde se ofrecen servicios múltiples especializados para rehabilitación e integración productiva a la comunidad. Mientras participan del programa, los deambulantes son capacitados para trabajar en los programas de microempresas que desarrolla **FUNDESCO**. Estos programas incluyen mantenimiento de las facilidades, jardinería, "landscaping". De esta manera los participantes de estos programas contribuyen a su nuevo entorno, se desarrollan como seres productivos y pueden generar ingresos que aportarían a la renta de su hogar. Los egresados exitosamente de este proyecto son considerados para vivienda permanente en **"Villas del Peregrino"**. Cerca de, 25 personas participan en el programa que fomenta la microempresa "Hands for Work" (manos a la obra).

"Remanso de Esperanza" es un proyecto de interés social de vivienda permanente y para pacientes no terminales de VIH/SIDA. El proyecto está ubicado en el casco urbano de Caguas, y ofrece vivienda a 26 personas. La construcción se realizó gracias a fondos provenientes de la Sección 811 de Vivienda Multifamiliar del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) Federal. Para pagar la renta, los participantes aportan el 30% de su ingreso y se complementan con subsidios de la Sección 811. El programa de apoyo en el área social, salud y adiestramiento se lleva a cabo con el programa de

Ciudad Saludable del Municipio de Caguas y otras agencias.

El **"Hogar La Piedad"**, también ubicado en el centro urbano de Caguas, atiende a 24 mujeres y sus hijos con necesidad de servicios de apoyo y vivienda transitoria y de emergencia por circunstancias de violencia doméstica y maltrato. El proyecto fue construido con fondos de "Supportive Housing" de HUD y HOME. Es el único proyecto de servicios de este tipo en Caguas. La oficina de la Procuradora de la Mujer está apoyando este proyecto, al igual que otras agencias. Durante la construcción de los proyectos hubo inconvenientes que como CHDO no se habían previsto. La adquisición de terrenos en el casco urbano de Caguas fue difícil, ya que muchos de los solares tenían limitación de espacio; no aparecían los dueños de los terrenos o los solares no aparecían registrados.

Otro inconveniente encontrado por **FUNDESCO** en el desarrollo de los proyectos fue la falta de comunicación con las agencias gubernamentales y la agilización de documentos y permisos. De primera instancia daban el permiso para la construcción pero al momento de inspeccionar el

proyecto terminado, se tardaban en otorgar los permisos para operar. Como consecuencia, había que realizarle cambios y otorgaban los proyectos en etapa final y ocupación.

La permisiología no fue el único problema que encontraron. El alcantarillado del Municipio de Caguas en algunas áreas estaba en deterioro y muchas veces hubo que entrar en reconstrucción del sistema pluvial, inflando de sobre manera los costos de construcción. La buena comunicación y trabajo en equipo con el Municipio, al igual que con los representantes legislativos solucionaron los inconvenientes.

Finalmente, la búsqueda y obtención de fondos para desarrollar y operar los servicios de apoyo a favor de los participantes fue un gran reto. Sin embargo, **FUNDESCO** como una organización con muchos años de experiencia contó con las herramientas precisas para sobrepasar las vicisitudes encontradas sobre la marcha. Su herramienta más efectiva fue el respaldo de la comunidad y los lazos de colaboración con otras entidades. Socios importantes que han contribuido en los logros de **FUNDESCO** lo son: el Municipio de Caguas, HUD a través de los programas de CDBG, HOME estatal y municipal, los Departamentos de Vivienda estatal y municipal y la Fundación Comunitaria de Puerto Rico. La inversión de la FCPR en los proyectos de FUNDESCO ha sido de \$61,485.



Carmen Matos, Controlller y Norberto Menéndez, Director Ejecutivo

FUNDESCO, en su rol como CHDO, se proyecta como gran desarrollador de proyectos de nueva construcción y como rehabilitador de áreas en desuso para aliviar el apremiante problema de vivienda que padece el país. Entre sus planes de construcción se encuentra la construcción de un complejo de apartamentos para ancianos junto al Municipio de Caguas, HUD y otras, así como un “Safe Heaven” para 27 deambulantes con disfunción mental. Además, desean solidificar sus áreas de servicios, así como proveer asistencia a otros CHDOs en Puerto Rico. **FUNDESCO** recomienda a las organizaciones certificadas CHDOs en Puerto Rico que lo más importante es siempre tomar en consideración a los miembros de la comunidad, que de una

manera u otra serán los que recibirán el impacto de sus proyectos. Una clave para ser exitoso es siempre contar con un buen equipo de consultores profesionales en construcción. **FUNDESCO** para esos fines cuenta con un excelente equipo que incondicionalmente ofrecen sus servicios. “*El trabajo con la comunidad es esencial. La comunidad tiene que estar detrás de todo proyecto. La integración y participación comunitaria es la vida de FUNDESCO. ¡Juntos Podemos!*”, expresó Norberto Menéndez, Director Ejecutivo.

FUNDACIÓN COMUNITARIA DE PUERTO RICO

“Las Primeras Historias Exitosas de los CHDOs en Puerto Rico”

DATOS DE LA ORGANIZACIÓN

Fecha de la Entrevista: 10 de septiembre de 2002
Nombre de la organización: FUNDESCO- Fundación de Desarrollo Comunal de Puerto Rico
Nombre del Director Ejecutivo: Norberto Menéndez
Dirección Física: Segundo Piso Plaza del Mercado, Caguas
Dirección Postal: Apartado 6300 Caguas, PR 00626-6300

Teléfonos: (787) 258-5162 / (787) 746-0011
Fax: (787) 743-7658
Dirección Correo Electrónico: fundesco@coqui.net
Dirección de Página Electrónica: <http://move.to/fundesco>
<http://home.coqui.net/fundesco>

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ORGANIZACIÓN

Fecha de Incorporación: 31 de marzo de 1966
Número de Registro: 4120
Número de Seguro Social Patronal: 66-0264286
Área geográfica que sirve: Trujillo Alto, Caguas y Cidra
Visión de la organización: Combatir las causas y manifestaciones de la pobreza que impiden el desarrollo y la promoción humana en sectores poblacionales marginados por nuestra sociedad a través de proyectos de justicia social para que la dignidad del hombre, sus valores, sus aspiraciones y derechos humanos sean instrumentos para mejorar su calidad de vida y su participación productiva en la sociedad

Misión de la organización: Fundar comunidades y transformar vidas para fortalecer la calidad de vida de personas con necesidades especiales y en condición de pobreza, a través de programas de prevención, intervención, rehabilitación y construcción de viviendas de interés social en Caguas, Cidra y Trujillo Alto

Valores organizacionales: Juntos podemos luchar por el respeto a la dignidad de ser humano; participación comunitaria para servir a los más necesitados comprometidos con la justicia social.

Certificación como CHDO: Municipal y Estatal
Fecha de certificación o designación: Enero 1994
Exención contributiva estatal: Sí
Exención contributiva federal: Sí
Figura jurídica: Corporación privada sin fines de lucro
Otras certificaciones o afiliaciones: Asociación de CHDOs de Puerto Rico, Coalición Criolla de Ciudadano Continuo

Número de empleados: 50 empleados - 40 full-time, 10 part-time
Profesionales por contrato: 6 profesionales por contrato
Voluntarios: 25 activos 11 Miembros de la Junta de Directores
Población que sirve: Deambulantes, pacientes de VIH/SIDA, envejecientes, víctimas de violencia doméstica, niños educación preescolar, niños y jóvenes en alto riesgo.

Programas que opera: Vivienda de interés social y Centros de Servicios Múltiples Comunitarios
Servicios que ofrece: Albergue, campamentos, cuidado diurno niños y ancianos, microempresas
Presupuesto anual: \$1.5 millones
Periodo de año fiscal: Julio – Junio
Sistemas internos: Contabilidad y Comités Activos de Trabajo
Auditoria: Anual - CPA Julio Morales

MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES

Presidente: Luis de Jesús
Vicepresidente: Luis Molina Casanova
Tesorero: Víctor Ríos
Secretario: María del C. Rosa
Vocal: Erasmus Torres Tañón
Vocal: Guillermo Mulero
Vocal: Norberto Santiago
Vocal: Lydia Cardín
Vocal: Israel Santiago
Vocal: José A. Rivera Algarin
Reuniones Junta Directores: Cuatro veces al año
Comités de trabajo: Ejecutivo, Planificación, Desarrollo, Evaluación, Finanzas y Recaudación
Plan estratégico de la organización: SI – 5 años
Logros más significativos de la organización: Nace en 1966 como institución de base comunitaria. Crea el Proyecto VESPRA (Voluntarios al Servicio de Puerto Rico) orientado a organizar comunidades en la isla. Sirvió como modelo al proyecto Vista. Impactaron a sobre 800 comunidades pobres, adiestrando a más de 2000 líderes en la isla. En el 1973 colaboraron con la creación de la industria de pesca del área este de PR. Actualmente han desarrollado múltiples proyectos de vivienda de interés social. Como proveedores de servicios atienden a través de sus Centros en Caguas, Cidra y Trujillo Alto a deambulantes, pacientes VIH/SIDA, mujeres víctimas de violencia, niños y jóvenes en alto riesgo.

DESCRIPCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA

<i>Nombre Proyecto</i>	Tipo de Proyecto	Propósito	Número Unidades	Cuartos /Baños	Subsidio Otorgado	Costo Construcción	Costo por Unidad
<i>Villas del Peregrino _</i>	Nueva Construcción	Renta	54	1/1	\$310,000	\$2,318,000	\$42,926
<i>Albergue Los Peregrinos</i>	Rehabilitación	Albergue	N/A	N/A	\$500,000	\$500,000	N/A
<i>Remanso de Esperanza _</i>	Nueva Construcción	Renta	26	1/1	\$300,000	\$1,501,300	\$31,204
<i>Hogar La Piedad _</i>	Nueva Construcción	Renta	24	1	\$215,000	\$1,032,550	\$47,181

- _ Construcción con Fondos HOME Municipales y Estatales. Vivienda Permanente para deambulantes y ancianos.
- _ Sección 811, del Departamento de Vivienda Federal ("Multifamily"). Vivienda Permanente para pacientes de VIH/SIDA no terminal.
- _ Participante paga lo que pueda. Costo construcción incluye costo del terreno.

Comité Comunitario Pro Vivienda, Inc. (COCOPROVI)

Un ejemplo de apoderamiento y desarrollo de liderato.

Comité Comunitario Pro Vivienda, Inc. (COCOPROVI) es una organización privada sin fines de lucro que fue fundada en 1997 por pequeños agricultores, amas de casa, obreros agrícolas y empleados de servicios. La trayectoria de la organización comienza cuando un grupo de los miembros de la junta colaboraban con trabajadores agrícolas migrantes facilitándole servicios de apoyo. Este grupo se organiza y crea el Comité de Apoyo a Trabajadores Agrícolas.

Al identificar la necesidad de vivienda de este sector poblacional la organización decide convertirse en desarrollador de vivienda de interés social para ayudar a familias de bajos ingresos del área oeste a obtener vivienda propia y se incorpora como COCOPROVI. En un futuro cercano COCOPROVI además de desarrollar proyectos de vivienda proyecta fomentar el desarrollo de microempresas y ofrecer programas de Educación Comunitaria.

COCOPROVI se certifica como CHDO en marzo de 1999 y comienza a desarrollar su primer proyecto de vivienda **“Portales de Camaseyes”**. La primera fase de este proyecto se hizo posible gracias a la colaboración de: Ávila Construction PR, Inc.; el Municipio de Aguadilla, donde queda ubicado; el Departamento de la Vivienda; y de la empresa privada (Banca). La Fundación Comunitaria de Puerto Rico proveyó asistencia técnica y otros recursos que fueron sumamente valiosos para el desarrollo del proyecto y la capacitación profesional del Director Ejecutivo y los miembros de la Junta de Directores. La inversión de la Fundación Comunitaria de Puerto Rico en este proyecto fue de \$61,287.

El costo total del proyecto ascendió a la cantidad de \$2, 189,064. El programa HOME del Municipio de Aguadilla asignó \$795,256; HOME del Departamento de la Vivienda, \$353,000; y el financiamiento interino a través de la Banca, \$1,040,808. El financiamiento permanente es provisto por el Banco de la Vivienda. El costo por unidad es de \$91,211. **“Portales de Camaseyes”** es un complejo de apartamentos, de nueva construcción, que cuenta con áreas recreativas, gazebo, cancha de baloncesto, facilidades de estacionamiento entre otras. Cada unidad consta de 1,000 p/c aproximadamente.

“Portales de Camaseyes”



Area Recreativa “Portales de Camaseyes”



El precio de venta es de \$58,075. Para las familias elegibles a subsidio el precio es de \$22,062. Los términos de financiamiento son: hipoteca a 30 años, con 6% APR, \$500.00 pronto pago y \$955.00 aproximadamente de gastos de cierre.

Durante el desarrollo del proyecto el principal inconveniente fue el alto costo de construcción. En la subasta para la selección de la compañía desarrolladora, la que menor cotizó el proyecto, sobrepasaba un millón de dólares los fondos disponibles.



Para ser viable el proyecto, la organización decidió reducir el tamaño del proyecto y desarrollar por fases. De 32 unidades se bajó a 24 unidades la primera fase y una segunda fase de 12 unidades. Durante la construcción del proyecto se encuentra que el terreno tenía un canal que lo atravesaba que hubo que desviar, lo cual necesitó una mayor cantidad de relleno lo que aumentó los costos de construcción. Otro de los inconvenientes encontrados fue la cualificación de las familias.

Por otro lado, de acuerdo con las tablas provistas por el programa HOME cualificaba una cantidad muy baja de familias. Al proyecto contar con financiamiento de la banca privada tenía mayores limitaciones en cuanto a la selección de familias. Ante esta situación, COCOPROVI decide convertir el proyecto en uno mixto, en el cual de acuerdo al ingreso familiar se determina el subsidio a la familia. El precio original de venta era de \$43,000, al cambiarse a un proyecto mixto aumentó el precio de venta por unidad pero también aumentó la cantidad de subsidio a las familias elegibles. Aquellas familias no elegibles para subsidio pagan la mensualidad correspondiente al pago de la hipoteca.

COCOPROVI contempla realizar la segunda fase de **“Portales de Camaseyes”** con la asignación de fondos HOME municipales y estatales, un préstamo interino de la banca privada, y la asignación de fondos por parte de Federal Home Loan Bank. También ha



comenzado un programa educativo a los compradores de vivienda para acelerar el proceso de cualificación y selección de la familia. De acuerdo a Sr. Juan Santiago, Director Ejecutivo de COCOPROVI, se puede replicar un proyecto similar en otro lugar de Puerto Rico, ya que al tener fondos privados se pueden realizar proyectos mixtos, para familias de bajos y moderados ingresos. *“Esto permite cualificar a mayor cantidad de personas y otorgar subsidios más altos a las familias que lo necesiten para cualificar”*, contestó Santiago.

“Portales de Camaseyes” -24 unidades “Walk-Up”

El desarrollo de un proyecto necesita de mucha planificación y una excelente comunicación entre el CHDO y las jurisdicciones o municipio que asignan los fondos HOME. Se deben discutir los problemas que surjan y así encontrar las soluciones adecuadas, siempre contando con la participación de todos los miembros del equipo de desarrollo. Esto y la dedicación y liderato del Director Ejecutivo de COCOPROVI han hecho de éste uno exitoso.



FUNDACIÓN COMUNITARIA DE PUERTO RICO

“Las Primeras Historias Exitosas de CHDOs en Puerto Rico”

DATOS DE LA ORGANIZACION

Fecha de la entrevista: 5 de septiembre de 2002
Nombre de la Organización: COCOPROVI - Comité Comunitario Pro Vivienda, Inc.
Nombre del Director Ejecutivo: Juan Santiago Santana
Dirección Física: Carr. 459, Km 4.6 Bo. Camaseyes, Aguadilla
Dirección Postal: P.O. Box 5011 Aguadilla, PR 00605-5011
Teléfonos: (787) 891-7105
Fax: (787) 891-7105
Dirección Correo Electrónico: cocoprovi@aol.com
Dirección de Página Electrónica: N/A

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ORGANIZACIÓN:

Fecha de Incorporación: 15 de agosto de 1997
Número de Registro: 30156
Número de Seguro Social Patronal: 660548939
Área geográfica que sirve: Oeste de Puerto Rico
Visión de la Organización: Ayudar y ser ente facilitador para que las familias de bajos y moderados ingresos puedan hacer realidad su sueño de ser dueños de su propio hogar.
Misión de la Organización: Brindar la oportunidad a familias de bajos y moderados ingresos de adquirir una vivienda justa y decente
Valores Organizacionales: N/A
Certificación como CHDO: CHDO #99-03
Fecha de certificación o designación: Agosto 1997 – Marzo 1999
Exención contributiva estatal: Sí
Exención contributiva federal: En proceso
Figura jurídica: Corporación Privada sin Fines de Lucro
Otras certificaciones o afiliaciones: Asociación de CHDO's de Puerto Rico
Número de empleados (full/part time): 2 full time
Profesionales por contrato: Delta Consulting (asesores), Raquel M. Lázaro (contadora)
Voluntarios: N/A
Población que sirve: Personas y familias de bajos y moderados ingresos del municipio de Aguadilla y Municipios aledaños
Programas que opera: Desarrollo de Vivienda
Servicios que ofrece la organización: Vivienda de interés social
Presupuesto Anual: \$100,000 aproximadamente
Periodo de año fiscal: Septiembre - Agosto
Sistemas Internos de la organización: Contabilidad
Auditoría: Anual por: Elías Cabán Jiménez

MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES

Presidente: Mario J. Tirado

Vicepresidente: Víctor Martínez
Tesorero: Encida Nieves Serrano
Secretario: Guadalupe Martínez
Vocal: Eugenio Nieves Molina
Vocal: Crescenciano Ramos
Reuniones Junta Directores: mensuales
Comités de trabajo: N/A
Plan estratégico de la organización: N/A

Logros más significativos de la organización:

COCOPROVI es la desarrolladora del proyecto “*Portales de Camaseyes*”.

DESCRIPCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA

- Consejo Comunitario de Vivienda administración hasta que se desarrolle la Junta de Condóminos
- Proyecto mixto con subsidio
- Costo total del proyecto \$2,189,064

Nombre Proyecto	Tipo de Proyecto	Propósito	Número Unidades	Cuartos /Baños	Pies Cuadrados	Subsidio Otorgado²	Precio de Venta	Costo por Unidad
Portales de Camaseyes ¹	Nueva Construcción	venta	24	3-1	1000	\$1,148,256	\$58,075	\$91,211

LA FONDITA DE JESÚS Y EL PUEBLITO DE JESÚS

Un proyecto con enfoque cristiano y ayuda comunitaria

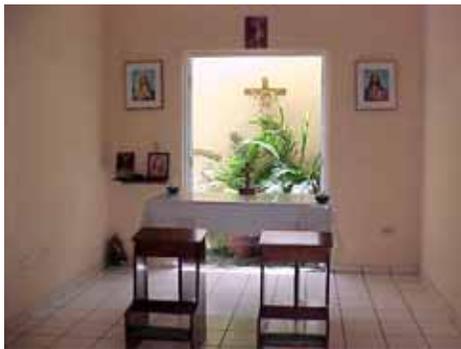
“Pueblito de Jesús”



La Fondita de Jesús inicia sus servicios en mayo de 1985 cuando un grupo de personas se preocuparon por el número de deambulantes que se observaban en las calles de Santurce. La curiosidad les llevó a acercarse a estas personas sin hogar y en su deseo por conocerlos y proveerles apoyo se organizaron como grupo de voluntarios e iniciaron rondas para llevarles comidas, las cuales ofrecían desde el baúl de un automóvil. El alimento consistía de sopa, pan y a veces frutas que se repartía entre las paradas 15 y la 26 de las Avenidas Fernández Juncos y Ponce de León.

En junio de 1986 el grupo alquila una facilidad en la Parada 16 de la Ave. Fernández Juncos y lo remodelaron convirtiéndolo en lo que hoy se conoce como La Fondita de Jesús. Desde entonces se brindan servicios básicos de lunes a sábado entre 9:00a.m. y 1:00 p.m. Ofreciéndose desayuno, almuerzo, servicio de duchas y baños, máquinas de lavar y secar, facilidades para afeitarse, ropa, servicios pastorales y un lugar donde hacer comunidad. La Fondita de Jesús funciona gracias al servicio de voluntarios (162 aproximadamente) y el esfuerzo de su equipo de trabajo (27 empleados). Además de la ayuda de los miembros voluntarios de la Junta Directiva compuesta por 11 personas. Actualmente La fondita de Jesús sirve a más de 200 participantes diariamente. Para el año 1991 La Fondita compra un local mas amplio en la Calle Monserrate #704, Parada, 16 _ del Barrio El Gandul, el cual fue restaurado y ocupado en agosto de 1993.

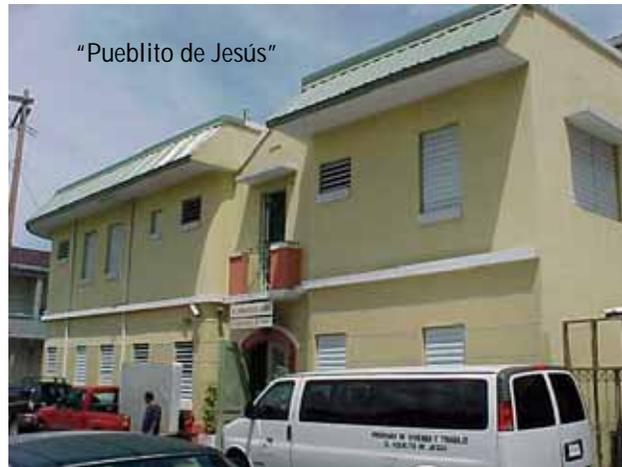
Tomando en consideración la necesidad de vivienda de la población servida en el año 1998 se inaugura El Pueblito de Jesús. Con la adquisición de la propiedad, la cual fue subsidiada por los programas federales de HUD (HOME y HOPWA), se desarrollo un proyecto de vivienda con servicios de apoyo para personas sin hogar. El Pueblito de Jesús cuenta con 25 unidades de Vivienda, (15 de las cuales son transitorias, ocupadas hasta un máximo de 24 meses por participante) y 10 de carácter permanente (ocupadas indefinidamente por personas HIV, o con alguna incapacidad física o mental controlada).



Capilla “Pueblito de Jesús”



El costo de este proyecto ascendió a la cantidad de \$1,296,581. Los primeros \$145,545 (\$135,000 asignados por HOME y \$10,000 por HOPWA) fueron utilizados para la adquisición de la propiedad. El diseño del proyecto estuvo a cargo de la firma de Ingenieros Hernández y Alayón. Los trabajos de rehabilitación fueron realizados por el contratista “Target Engineering”. Los costos de construcción fueron de \$1,151,036. En resumen, el programa HOME del Municipio de San Juan compró la propiedad, HUD a través de programa Supportive Housing Program asigno los restantes fondos para la rehabilitación. También, los programas HOME y HOPWA del Departamento de Vivienda Estatal, la Fundación Ángel Ramos, la Fundación Comunitaria de Puerto Rico fueron partícipes y colaboraron con el desarrollo del proyecto. La inversión de la FCPR al “Pueblito de Jesús” fue de \$24,000 para desarrollo organizacional.



Como en todo proyecto de construcción siempre hay la posibilidad de situaciones que pueden afectar el desarrollo de un proyecto y el Pueblito de Jesús no fue la excepción. Tres situaciones imprevistas afectaron y demoraron el desarrollo del proyecto estas fueron: 1 - La permisología, 2 - El Huracán George. 3 - Tanques soterrados que no habían sido identificados en el terreno y que provocaron un derramamiento de aceite. Todas estas situaciones fueron manejadas con especial atención y premura evitando así gastos mayores al proyecto. La intervención del equipo de desarrollo al momento de las crisis fue esencial tanto en la búsqueda como en la implantación de las soluciones a los problemas. No obstante estos problemas le costaron al desarrollo del proyecto cerca de unos \$200,000.

El Pueblito de Jesús está diseñado principalmente en el concepto de comunidad. Es representativo de la comunidad general siendo así un concepto heterogéneo, que combina además de género, diferentes tipos de vivienda: desde apartamentos de 1 habitación para una persona o pareja hasta casas de tres habitaciones para familia. Los participantes del Pueblito aportan un 30% de sus ingresos para el pago de renta. Ese dinero va a una cuenta general de banco, para que cuando la persona esté preparada para vivir en una residencia permanente fuera del proyecto pueda tener los fondos necesarios para costear parte del nuevo alquiler, fianza o compra de mobiliario y/o enseres. Ninguna persona que ha estado en vivienda transitoria en el Pueblito se queda sin hogar. Con la colaboración de las agencias gubernamentales pertinentes la persona se reubica en la comunidad al ser dada de alta del Pueblito. Todo participante que completa sus servicios de vivienda en el proyecto continúa recibiendo servicios de apoyo y seguimiento por parte de los trabajadores sociales. De esta forma se evalúa el progreso en el proceso de reintegración a la comunidad.

La Fondita de Jesús esta conciente de que su labor no sería posible sin el compromiso constante y apoyo económico de varias fundaciones, corporaciones privadas, gobierno Federal, Estatal y Municipal, entre otros donativos individuales que son indispensables para las operaciones y servicios a la población sin hogar de San Juan.

Entre los planes futuros que La Fondita de Jesús proyecta se encuentra la ampliación de los servicios básicos y el desarrollo de nuevas unidades de vivienda transitoria para 11 personas sin hogar. A tales propósitos en noviembre del año 2000 La Fondita adquirió el edificio adyacente a sus facilidades en la Calle Monserrate con el propósito de rehabilitarlo para expandir sus servicios. La Puerta de Jesús como se llamará a este nuevo proyecto ayudará a las personas sin hogar, más difíciles, de condiciones crónicas a aprender a vivir en comunidad para que en el futuro puedan ser parte integral del Pueblito.

Concluida esta fase las personas servidas estarán en una mejor posición para adaptarse a la integración social comunitaria fuera del proyecto.

Otra alternativa que la Fondita de Jesús evalúa como futuro proyecto para promover vivienda entre la población servida lo es la rehabilitación de estructuras en su sitio. Ya sea a través de la identificación de casas abandonadas, o de las residencias que pertenecen a los propios participantes y que se encuentran en condiciones infrahumanas.

Por otra parte La Fondita de Jesús ha tenido el privilegio de servir de modelo a grupos comunitarios que han logrado establecer centros de servicios a personas sin hogar en varios pueblos de Puerto Rico. La Fondita de Jesús ha recibido reconocimientos en el ámbito nacional como un "Best Practice" en 1999 del Departamento Federal de la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).

La Fondita de Jesús no se vislumbra como un gran desarrollador de vivienda sino como un facilitador de vivienda para las personas que carecen de ésta, siendo este esfuerzo parte complementaria de su misión principal. Al ser una organización que no es exclusivamente un CHDO, los procesos son fragmentados debido a que las personas encargadas no pueden dedicarle un 100% del tiempo, al desarrollo de vivienda. Sin embargo, el triunfo de esta organización no se mide con números, como lo estipulan sus valores organizacionales. Por esto, pretende mantenerse como una entidad pequeña que se desempeñe grandemente para su comunidad. Exhortan a cada comunidad a ser solidarios con los problemas que la acechan mediante la unión prestando servicios voluntarios. La Fondita de Jesús es un ejemplo real de ayuda comunitaria y demuestra que cualquiera con iniciativa y deseo de ayudar al prójimo puede lograr sus objetivos si se lo propone.



Ivis Carrión, María Jaunarena y Ana Rita Santaella, los pilares de "La Fondita y el Pueblito de Jesús"

FUNDACIÓN COMUNITARIA DE PUERTO RICO
“Las Primeras Historias Exitosas de los CHDOs en Puerto Rico”

DATOS DE LA ORGANIZACION

Fecha de la Entrevista: 6 de septiembre de 2002
Nombre de la organización: La Fondita de Jesús
Nombre del Director Ejecutivo: María Jaunarena
Dirección Física: Calle Monserrate #704 Pda. 16 Santurce, San Juan
Dirección Postal: P.O. Box 19384 San Juan, PR 00910-1384
Teléfonos: (787) 724-4051
Fax: (787) 722-0992
Dirección Correo Electrónico: lfdj@coqui.net
Dirección de Página Electrónica: N/A

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ORGANIZACIÓN

Fecha de Incorporación: 19 de diciembre de 1985
Número de Registro: 15949
Número de Seguro Social Patronal: 669824576
Área geográfica que sirve: San Juan
Visión de la organización: Que toda persona en Puerto Rico tenga un hogar y la aceptación de la comunidad.

Misión de la organización: Hacer comunidad con las personas sin hogar y responder adecuadamente a sus necesidades, trabajando juntos para cambiar las causas que provocan y perpetúan su condición de vida.

Valores organizacionales: Reconocer al prójimo como persona, respetando su dignidad como hijos de Dios y hermanos de Jesús, estando conciente de: no pasar juicio, aceptar a la persona sin hogar como es sin pretender cambiarla, promover la justicia y de ser guiados por la esperanza no por los resultados.

Certificación como CHDO: Municipal y Estatal
Exención contributiva estatal: Sí
Exención contributiva federal: Sí
Figura jurídica: Corporación privada sin fines de lucro
Otras certificaciones o afiliaciones: Asociación de CHDOs de Puerto Rico, Coalición de Apoyo Continuo a Personas Sin Hogar de San Juan y National Coalition for the Homeless

Numero de empleados: 27 full-time y 8 part-time
Profesionales por contrato: 6 contratos. Para proyectos de construcción contratan ingenieros y arquitectos

Voluntarios: 11 Miembros de la Junta Directores, 162 voluntarios aproximadamente y 6 Americorps

Población que sirve: Personas sin hogar y/o con problemas de adicción o a riesgo de quedar sin hogar, algunos con condiciones de salud física y/o mental incluyendo HIV+ y adicción a drogas.

Programas que opera: Programa Puerta al Cambio además de Programa de Integración a la Comunidad. Integración a la comunidad, alimentos, vivienda transitoria y permanente

Servicios que ofrece la organización: Programa Puerta al Cambio: alimentos, ropa, duchas, casilleros (“lockers”), facilidades de servicios de higiene, lavandería, tratamiento y apoyo sico-social, servicios médicos primarios ambulatorios, Pastoral, referidos a programas de rehabilitación y albergues, transportación, y manejo de casos.
Programa de Integración a la Comunidad: referidos y apoyo para conseguir y mantener vivienda, trabajo y/o estudios, oportunidades de ingresos y micro-empresas, vivero, vivienda transitoria y permanente, tratamiento de salud mental, grupos de apoyo y prevención de recaídas, tutorías, biblioteca, Pastoral, y actividades recreativas y culturales.

Presupuesto anual: \$1.8 millones
Periodo de año fiscal: Junio - Mayo
Sistemas internos de la organización: Dirección, Administración General y Finanzas, Contabilidad, Contable Externo, Planta Física, Recursos Humanos, y Programas.

Auditoria: Single Audit Anual

MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES

Presidente: Ana Rita Santaella
Vicepresidente: Glorín Ruiz de Pastush
Tesorero: Ing. José E. “Quique” Rossi
Subtesorero: Ing. Federico Sánchez Febles
Secretario: Rosalyn J. Gaztambide
Subsecretario: María de Lourdes Torres
Vocal: Ing. Jorge Rodríguez
Vocal: Samuel Robles
Vocal: María del Mar García
Vocal: Marginelly Seguinot
Vocal: Zaida Laffite
Reuniones Junta Directores: Mensuales
Comités de trabajo: Ejecutivo, Nominaciones, Relaciones Públicas, Asesor y Comité de Presupuesto y Finanzas

Plan estratégico de la organización: N/A

Logros más significativos de la organización: 1- Desarrollo de servicios y programas para ayudar a personas en desventaja. 2- Trascendencia del servicio de repartición de comida a deambulantes a llegar a ser certificado como CHDO y ofrecer vivienda a ese sector tan importante de la comunidad. 3- Hacer parte integral de la comunidad a los participantes de los programas, mediante rehabilitación. 4- Recibió “Best Practice” en 1999 del Dpto. Federal de la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)

DESCRIPCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA

Nombre Proyecto	Tipo de Proyecto	Propósito	Numero Unidades	Cuartos /Baños	Pies Cuadrados	Subsidio Otorgado	Costo de Construcción	Costo por Unidad
Pueblito de Jesús ¹	Rehabilitación	Renta	25	1, 2, 3/1	6,302 2	\$1,296,581	\$1,296,581	\$51,853
La Puerta de Jesús_	Rehabilitación	Vivienda Transitoria	11	1 - 1	3,993 2	\$200,000	\$200,000	\$18,181

- _ Tiempo de construcción 3 años. Administra La Fondita de Jesús. 15 unidades son vivienda transitoria de 24 meses y 10 para rentar permanentemente.
- _ Edificio de vivienda transitoria para pacientes crónicos un máximo de 24 meses. Al finalizar esta fase el participante se traslada al Pueblito.
- _ Información no disponible

Corporación Desarrolladora de Vivienda de las Barriadas Israel y Bitumul

*Organización que ha convertido la necesidad de la
comunidad en su visión*



La Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas de Israel y Bitumul es una organización sin fines de lucro con base comunitaria que tuvo su comienzo en los años setenta como una asociación de las comunidades pobres en Hato Rey. Desde entonces trabajaron para crear áreas recreativas y para resolver los problemas de vivienda que tenían las familias con sus títulos de propiedad. La Corporación logró que se otorgaran 104 títulos de propiedad a las familias de las Barriadas Israel y Bitumul.

Reconociendo las necesidades de su comunidad, activaron comités de trabajo con la colaboración de la Congregación Mita como asesores voluntarios, que estudiaron las necesidades primordiales y de urgencia para Israel y Bitumul. En un inventario de necesidades que se llevó a cabo en 1993 con las familias que vivían cerca al Caño Juan Méndez, se encontró que era imperativo el desarrollo y rehabilitación de esta comunidad. Antes de la incorporación como Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas de Israel y Bitumul, ya la comunidad estaba unida desde los años 80 como una organización sin fines de lucro y es desde entonces que realizan arduos esfuerzos por mejorar su calidad de vida. Desde el 1993 tienen certificación municipal como CHDO, lo que promueve las asignaciones de fondos HOME para el desarrollo de un proyecto de vivienda para realojar a las familias del Caño. En 1996 se incorporan como Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas de Israel y Bitumul y unen esfuerzos con recursos externos para la preparación y desarrollo de los planos de la primera fase del proyecto *“Villas El Paraíso”*.

A mediados de ese año seguían obteniendo ayuda de entidades, como la Fundación Comunitaria de Puerto Rico, la cual les ofreció asistencia técnica y fondos para la administración del CHDO, que estaba inaugurando operaciones en sus oficinas centrales en la Ave. Barbosa #277, Hato Rey. La inversión de la Fundación Comunitaria de Puerto Rico ha sido de \$76,767.

El 23 de octubre de 1996 se firma escritura entre el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y la Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas de Israel y Bitumul, para el traspaso del título de propiedad de unas 4.8 cuerdas de terreno para la construcción de viviendas de interés social para las barriadas de Israel y Bitumul, terreno donde está ubicado actualmente *“Villas El Paraíso”*. Asimismo, recibió

Santos Concepción, Presidente Junta Directores



fondos del Municipio de San Juan y donaciones de la Congregación Mita. En 1997 se realizó la primera auditoria por la firma de CPA's, Zayas Morazzani & Co., reflejando un buen uso y sana administración de fondos federales y privados recibidos.

Para la construcción de **“Villas El Paraíso”** se realizó una primera subasta para formalizar un contrato con una firma constructora que llevaría a cabo la limpieza y remoción de escombros del terreno cedido por el gobierno de Puerto Rico, siendo escogida Grevic Construction. Se realizó otra subasta para la otorgación de la etapa de construcción de las 109 unidades de vivienda de la primera fase de **“Villas El Paraíso”**. Orion Contractors firmó contrato con la Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas de Israel y Bitumul el 24 de febrero de 1999 para comenzar la construcción en marzo. El financiamiento interino del proyecto fue provisto por el Banco Popular de Puerto Rico. Además, el proyecto recibió fondos HOME y una asignación de fondos CDBG (“Community Development Block Grant”) de \$3,000,000 para el realojo de las familias.

“Villas El Paraíso”



El proyecto tuvo algunas dificultades. Cuando se manejaba la limpieza del terreno se encontró que estaba contaminado con tanques de aceites y utensilios de mecánica automovilística, viéndose en la necesidad de realizar estudios toxicológicos por una compañía subcontratada por Grevic Constructions. Tuvo que construirse un “canal francés”, ya que había un canal pluvial atravesando una parte del terreno, y colocar pilotes en el mismo. Otro inconveniente mayor fue el tener dos compañías trabajando en los procesos de construcción. Una compañía le adjudicaba el trabajo a la otra. Por lo que el CHDO recomienda que se tenga

la asesoría de un Gerente de Proyectos, para evitar esta clase de situaciones.

Durante los procesos de construcción, la Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas de Israel y Bitumul recibió múltiples ayudas de entidades tanto públicas como privadas, donde podemos destacar a la Banca, la Fundación Ángel Ramos, Fundación Comunitaria de Puerto Rico, varios legisladores del Senado y Cámara de Puerto Rico, el Municipio de San Juan, la Oficina de Orientación y Asistencia Social de la Congregación Mita entre otros; que hicieron posible que la administración continuara operando, ofreciendo orientación y educación a las familias de Israel y Bitumul.

El año 2002 ha fue para la Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas de Israel y Bitumul un año de éxitos y logros. Ofrecieron orientación a las 109 familias seleccionadas para comprar en el proyecto. Las familias fueron orientadas en el proceso de compraventa por parte del Municipio de San Juan. El proyecto **“Villas El Paraíso”** ofrece alternativas a todo tipo de familias de escasos recursos, desde apartamentos de 2 habitaciones hasta de cuatro habitaciones y 2 baños.



Dueños ocupantes de “Villas El Paraíso” con Santos Concepción, Presidente Junta Directores

Las familias tienen un compromiso de escritura silente con el Municipio por un mínimo de 15 años aunque son dueños titulares de su propiedad.

Los costos de construcción del proyecto ascienden a \$10 millones, y el costo por unidad inicia en \$72,000 (2 habitaciones). **“Villas El Paraíso”** es el logro más significativo de la Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas de Israel y Bitumul, pero tienen muy claro que no será el único.

La organización está en proceso de consulta y planificación para la construcción de la segunda fase de **“Villas El Paraíso”**. La Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas de Israel y Bitumul tiene un terreno de 6.2084 cuerdas para el desarrollo de esta segunda fase. El proyecto contendría aproximadamente 120 unidades de viviendas de interés social a un costo aproximado de \$14,372,504. La Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas de Israel y Bitumul ha tenido éxito gracias a la iniciativa comunitaria, la gran ayuda de la Congregación Mita, de su Junta de Directores, de su comité asesor, además de sus socios.



“Villas El Paraíso” contempla el enlace comunitario a través de su arquitectura

Santos Concepción e Iraida Trabal, Directora Ejecutiva



FUNDACIÓN COMUNITARIA DE PUERTO RICO

“Las Primeras Historias Exitosas de CHDOs en Puerto Rico”

DATOS DE LA ORGANIZACIÓN

Fecha de la entrevista: 3 de septiembre de 2002
Nombre de la Organización: Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas de Israel y Bitumul
Nombre del Director Ejecutivo: Iraida Trabal
Dirección Física: Ave. Barbosa #277 altos Hato Rey, San Juan
Dirección Postal: PMB 1845 Calle París 243 SJ, PR 00917
Teléfonos: (787) 763-2496
Fax: (787) 763-2496
Dirección Correo Electrónico: chdo@coqui.net
Dirección de Página Electrónica: N/A

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ORGANIZACIÓN:

Fecha de Incorporación: 16 de diciembre de 1996
Número de Registro: 28907
Número de Seguro Social Patronal: 66-0503788
Área geográfica que sirve: Barriadas Israel y Bitumul
Visión de la Organización: Mejorar la estructura para llevar a cabo funciones de mayor envergadura para proveer servicios íntegros a los residentes de la comunidad, diversificando sus proyectos y servir de ejemplo a otras comunidades continuando como organización sin fines de lucro
Misión de la Organización: Desarrollar y rehabilitar viviendas de interés social así como mejorar la calidad de vida de los residentes de la comunidad de Israel y Bitumul
Valores Organizacionales: Honestidad, honradez, compromiso, profesionalismo, lealtad y amor al prójimo
Certificación como CHDO: Estatal y Municipal
Fecha de certificación o designación: 28 de febrero de 1997 (Estatal),
17 noviembre de 1993 (Municipal)
Exención contributiva estatal: Sí
Exención contributiva federal: Sí
Figura jurídica de la organización: Corporación Privada sin Fines de Lucro
Otras certificaciones o afiliaciones: N/A
Número de empleados: 3 full time
Profesionales por contrato: Contador
Voluntarios: 8 miembros de la Junta de Directores, Comité Asesor (4),
mas otros voluntarios de la comunidad
Población que sirve: Familias de nivel socio económico bien bajo
Programas que opera: Vivienda, apoyo a asociación recreativa, y trabajo social
Servicios que ofrece la organización: Vivienda, actividades recreativas y culturales, educación comunitaria, trabajo social
Presupuesto Anual: \$100,000
Periodo de año fiscal: Julio - Junio
Sistemas Internos de la organización: Contabilidad, consultores (Ingeniería y Arquitectura)
Auditoría: Anual (Single audit.) CPA's, Zayas Morazzani & Co

MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES

Presidente:	<u>Ana Delia Otero Barbosa</u>
Vicepresidente:	<u>Amarillyz Guerra Oquendo</u>
Tesorero:	<u>Elda Narváez Cruz</u>
Secretaria:	<u>María Luisa Caraballo Soto</u>
Vocal:	<u>Elizabeth Pérez González</u>
Vocal:	<u>Ana Ruth Ruiz Amaro</u>
Vocal:	<u>Rosa Arlyn Candelaria Candelaria</u>
Asesor:	<u>Santos Concepción</u>
Reuniones Junta Directores:	<u>Mensualmente</u>
Comités de trabajo:	<u>Comité Asesor</u>
Plan estratégico de la organización:	<u>Si - 3 años (2002 – 2005)</u>

Logros más significativos de la organización:

- Transferencia de los terrenos para ser desarrollados por el CHDO
- Certificación como CHDO.
- Planificación, diseño y construcción de la primera fase del proyecto de vivienda de interés social Villas El Paraíso que consiste de 109 unidades.
- Que los participantes se involucren activamente en los proyectos, programas y en la Junta de Directores.
- Realojo voluntario de las primeras 109 familias al proyecto “Villas El Paraíso”.

DESCRIPCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA

Nombre Proyecto	Tipo de Proyecto	Propósito	Número Unida	Cuartos /Baños	Pies Cuadrados	Subsidio Otorgado	Costo Constru-cción	Costo por Unidad
Villas El Paraíso	Nueva Construcción	Venta	109	2 – 1 3 – 1 4 – 2, 1_	885 1105 1200/1300	7,000,000	10,000,000	\$72,000 \$87,400 \$104,000

LUCHA CONTRA EL SIDA INC.

Organización en proceso de expansión a los pueblos de la isla

“Sabana Village Housing Project”

Lucha contra el SIDA (LCS) es una organización privada, sin fines de lucro de base comunitaria incorporada en 1994. LCS ofrece servicios de apoyo, vivienda y empleo a personas y familias infectadas o afectadas por el VIH/SIDA, en desventaja social y económica, personas sin hogar y envejecientes. El fin primordial de LCS ha sido mejorar la calidad de vida de las personas servidas ofreciendo servicios de excelencia, promoviendo su rehabilitación y fomentando la integración a la sociedad de la clientela. LCS ofrece servicios de manejo de casos y trabajo social permitiendo definir las necesidades psicosociales y canalizando las mismas con prontitud y diligencia a través de un sistema de referidos y coordinación interagencial.



Además, LCS ofrece servicios médicos primarios y de enfermería individualizados. Facilita el seguimiento a la clientela para prevenir y atender sus necesidades de salud o las enfermedades oportunistas asociadas a su condición.

Entre otros servicios, LCS brinda apoyo y promueve el buen uso del tiempo libre a través de un programa de actividades recreativas, o de autogestión por medio de adiestramientos y empleo. Ofrece transportación y acceso de un lugar a otro dentro del área metropolitana a toda su clientela, contribuyendo a que asistan a tiempo a sus citas médicas, actividades recreativas o educacionales. LCS fomenta la capacitación y adiestramiento en diversas áreas de trabajo para que redunden en beneficio del paciente al adquirir empleo, brindándole la opción de una vida productiva.

Entre las iniciativas de servicio que LCS opera se encuentran:

El proyecto *Un Grano de Mostaza* promueve la formación de capital, el desarrollo de fuentes de empleo, y la autosuficiencia en el empleo de personas VIH/SIDA dentro del Residencial Luis Lloréns Torres. El proyecto se perfila como un modelo innovador de desarrollo económico comunitario que aborda una población específica, con potencial de evolución para incluir otros sectores de la comunidad. Este proyecto responde a una nueva y emergente necesidad que surge irónicamente del desarrollo de la ciencia y la atención al SIDA; hoy día la expectativa de vida de una persona VIH+ es mucho mayor que hace unos años. Por lo tanto, los esfuerzos por proveer alguna calidad de vida final y dar esperanza de

amor a una población terminal, se han convertido

Proyecto de desarrollo económico “Un Grano de Mostaza”





en la necesidad de rehabilitar y fomentar la productividad de los participantes.

Otro proyecto de LCS es *Nuevo Horizonte* (un programa de desintoxicación de drogas) que cuenta con 14 habitaciones individuales con sus respectivos baños y roperos. El Centro también albergará personal de apoyo dirigido a ofrecer toda una gama de servicios médicos, psicosociales, alimentarios y de transportación para facilitar el proceso de desintoxicación de los participantes.

El *Campamento Sonrisas* brinda a niños infectados y afectados por el VIH/SIDA un poco de felicidad y alegría a través de actividades educativas y recreativas como: talleres de manualidades y educativos, deportes, excursiones, y actividades artísticas. Los niños que participan del campamento reciben servicios médicos, psicológicos y alimentarios (desayunos, almuerzos y meriendas). Al finalizar el campamento se celebra una gran fiesta de clausura y se le entrega a cada participante un diploma de participación. El *Campamento Sonrisas* es apadrinado todos los años por artistas y figuras de la televisión infantil que brindan alegría a estos niños con su presencia.

El proyecto *Nueva Esperanza* promueve la educación intentando prevenir y disminuir la transmisión del VIH/ETS y la propagación de otras enfermedades contagiosas entre la población de usuarios de drogas inyectables, en San Juan, Ponce y los pueblos que componen el área noreste del país (Carolina, Canóvanas, Río Grande, Loíza, Luquillo y Fajardo).



Parte del Grupo de trabajo del “Campamento Sonrisas”

Luego de un año de la agencia estar proveyendo servicios de cuidado diurno, pudo constatar que muchas de las personas atendidas carecían de facilidades de vivienda temporera con servicios de apoyo, mientras se rehabilitaban o esperaban a ser ubicados en una vivienda permanente.

Esta situación generó el interés de crear y desarrollar un proyecto de vivienda transicional. Por tal razón en agosto de 1997 la organización se certifica como una “*Community Housing Development Organization*” (CHDO, por sus siglas en inglés), con el Municipio de San Juan. Un año después se inauguró el Programa *Renacer de Vida*, que consta de un centro de vivienda transicional y cuidado diurno para varones. El proyecto cuenta con 19 camas/habitaciones (tipo “*single room occupancy*” o SRO’s, por sus siglas en inglés).

El Programa *Renacer de Vida* provee servicios médicos, psicológicos, de asistencia social y recreativos tanto a los residentes como a personas de la comunidad que así lo soliciten. Los socios y colaboradores para el desarrollo de *Renacer de Vida* fueron el Municipio de San Juan, Ryan White Title 1, el programa HOPWA así como voluntarios de la comunidad. Gracias a su desinteresada participación se logró rehabilitar un edificio para ofrecer servicios de rehabilitación intensiva a usuarios de drogas y pacientes de VIH/SIDA.

Renacer de Vida ofrece una vivienda transitoria para personas sin hogar por un periodo máximo de 24 meses antes de un traslado a vivienda permanente. En el 1998 a través del Departamento de Salud del Municipio de San Juan, el programa HOPWA y un premio que recibió la organización del “Continuum of Care Competition Grant”, LCS obtuvo \$861,000 para el desarrollo del proyecto *Nuevo Horizonte*. El proyecto es un programa de vivienda transitoria para hombres y mujeres. El centro provee habitaciones con baño privado para dar más privacidad a los participantes. También alberga a personal de apoyo cuya misión es ofrecer servicios médicos, psicosociales, alimentarios y de transportación

“Sabana Village Housing

Project”

Ante la creciente demanda por los servicios de vivienda permanente de la población atendida, LCS se propuso desarrollar el proyecto *Sabana Village*, el cual es el primer complejo multifamiliar de vivienda permanente para personas VIH+/SIDA, sus familiares o personas significativas en Puerto Rico. El mismo consta de 160 unidades de vivienda de 1, 2, 3 ó 4 habitaciones. El proyecto se desarrolló con el auspicio y apoyo del programa HOME, el “Federal Home Loan Bank of New York”, Créditos Contributivos (“tax credits”), “Related Capital”, el Municipio de San Juan, “Puerto Rico Housing Finance Corp”, “The Linden Group Corp.” la Fundación Comunitaria de Puerto Rico. La inversión de la Fundación Comunitaria de Puerto Rico a LCS fue de \$24,641.

El financiamiento interino y permanente de *Sabana Village* fueron provistos por “Related Capital”, inversionistas del proyecto con un préstamo interino por la cantidad \$8,766,810 y \$775,000 respectivamente. El “Federal Home Loan Bank of New York” una porción de 302,822. El programa Home del Municipio de San Juan aportó la cantidad de \$1,380,000. “La Puerto Rico Finance Corporation” facilitó los créditos contributivos para el proyecto.

Durante el desarrollo del proyecto hubo varios percances con la construcción. Entre las principales situaciones se encontraron: 1 - El paso del huracán George. 2 - La demora en la construcción. Estas situaciones representaron un reto a la organización ante la posible pérdida de fondos provenientes de Créditos Contributivos.

Para mitigar la situación la corporación se movilizó rápidamente y puso en servicio varias de las unidades que ya estaban finalizadas. No obstante estas situaciones le costaron al proyecto alrededor de \$800,000. Los cuales se visualizaban como parte la ganancia del desarrollador, que en este caso era LCS Inc. Gracias a la pronta intervención se logró minimizar pérdidas y cerrar el proyecto con ganancias.



Ramfis J. Pérez, Director Ejecutivo

Otro gran desafío para la organización lo fue el desarrollar un proyecto de vivienda e ir aprendiendo sobre el proceso en la marcha. En este aspecto la Fundación Comunitaria de Puerto Rico fue clave en la asistencia técnica y capacitación. Para el futuro LCS pretende hacer posible que la población con SIDA colabore más activamente en el desarrollo de las diferentes facetas del Puerto Rico de hoy. La ardua labor que esta organización realiza es debilitada por la estigmatización y discriminación que la sociedad tiene contra la mencionada población. Sin embargo, LCS contempla construir nuevos proyectos de vivienda permanente para pacientes VIH/SIDA, envejecientes, entre otros, en los Municipios de Ponce, Carolina y Guaynabo, promoviendo la integración de esta población.



Mejorar la calidad de vida de los participantes y familias de escasos recursos en desventaja social y económica. Ampliar y optimizar los servicios en otras áreas de necesidad. Accesar y proveer fuentes de ingreso para los participantes de las microempresas y establecer proyectos de autogestión a través de adiestramiento, son solo algunos de los retos del futuro.

LCS es una organización dinámica, que continúa expandiéndose y ampliando sus servicios, metas y objetivos para hacer frente a la creciente epidemia. El trabajo que lleva a cabo no sería posible sin la colaboración de sus voluntarios que día a día echan a un lado sus necesidades personales para atender a personas necesitadas de amor y comprensión. Gracias a sus recursos humanos, su estructura organizada y fortalecida, su Junta de Directores, y los respectivos coordinadores de servicios de cada programa Lucha Contra el SIDA, Inc. hace la diferencia en la comunidad puertorriqueña.

Las razones principales para que la organización y sus proyectos hayan sido exitosos son:

- Es un proyecto único.
- Atienden las necesidades reales y existentes de la población en general.
- Integra servicios de apoyo directamente a los residentes.
- Se ofrecen servicios de calidad a la comunidad.
- Administración del proyecto.
- El compromiso de los dueños del proyecto y la sensibilidad para con las personas servidas.

FUNDACIÓN COMUNITARIA DE PUERTO RICO
“Las Primeras Historias Exitosas de los CHDOs en Puerto Rico”

DATOS DE LA ORGANIZACION

Fecha de la Entrevista: 4 de septiembre de 2002
Nombre de la organización: Lucha Contra el SIDA, Inc.
Nombre del Director Ejecutivo: Ramfis J. Pérez
Dirección Física: Calle Juan Peña Reyes #977 Sector Sabana Llana, Río Piedras
Dirección Postal: P.O. Box 8479 San Juan PR 00910-0479
Teléfonos: (787) 294-1530
Fax: (787) 294-1536
Dirección Correo Electrónico: lcsinc@coqui.net
Dirección de Página Electrónica: N/A

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ORGANIZACIÓN

Fecha de Incorporación: 1 de febrero de 1994
Número de Registro: 24950
Número de Seguro Social Patronal: 66-0514937
Área geográfica que sirve: EMA de San Juan, Fajardo, Ponce
Visión de la organización: 1- Ofrecer vivienda a personas con VIH/SIDA, sus familiares, personas en desventaja económica y social y personas de la tercera edad. 2- Ofrecer servicios médicos primarios y de enfermería individualizados y de seguimiento a su clientela para prevenir y atender las necesidades de salud y/o enfermedades oportunistas asociadas a la condición.
Misión de la organización: Mejorar la calidad de vida de aquellos en desventaja, permitiéndole mediante el desarrollo de nuestros programas integrarse a la sociedad productiva.
Valores organizacionales: N/A
Certificación como CHDO: CHDO# 99-02 Estatal
Fecha de certificación o designación: 28 de abril de 1999
Exención contributiva estatal: Sí
Exención contributiva federal: Sí
Figura jurídica: Organización sin fines de lucro de base comunitaria
Otras certificaciones o afiliaciones: Asociación de CHDO's de Puerto Rico, Coalición Apoyo Continuo de Personas sin Hogar de San Juan, Red Grupo Apoyos, Miembros Cámara de Comercio de Ponce, CODESUR
Numero de empleados: 70 aproximadamente: 54 Full Time, 16 Part Time
Profesionales por contrato: 20 empleados por contrato
Voluntarios: Miembros de la Junta Directores (9)
Población que sirve: Familias de recursos limitados, envejecientes, mujeres maltratadas y pacientes de VIH/SIDA y familiares.
Programas que opera: San Juan - Nueva Esperanza, Manantiales de Vida, Renacer de Vida, Un Grano de Mostaza, Sabana Village, Nuevo Horizonte I y II, Campamento Sonrisas. Ponce - Nueva Esperanza (Proyecto Prevención Sífilis)

Servicios que ofrece la organización: 1- Manejo de Casos y Trabajo Social 2- Servicios psicológicos y médicos a todas las personas infectadas / afectadas por el VIH/SIDA y personas en desventaja económica y social. 3-Transportación 4- Orientación y canalización de los servicios de tratamiento y cuidado especializado. 5- Capacitación y adiestramiento en áreas de trabajo. 6- Desintoxicación. 7- Vivienda.

Presupuesto anual: \$2 millones
Periodo de año fiscal: Enero a Diciembre
Sistemas internos de la organización: Contabilidad, Recursos Humanos y Servicios de Apoyo
Auditoria: Single Audit Anual por: Soto, Pasarell, Kevane, Grant & Thornton.

MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES

Presidente: Lcdo. Edgardo Jiménez
Vicepresidente: Abdiel Angleró
Tesorero: Pedro Pecunia
Secretario: Lcdo. Luis Palacios
Vocal: Lcda. Maritza Rivera
Vocal: Ing. Edgar Ramírez
Vocal: Mildred Yapor
Vocal: Eva González
Pasado Presidente: Ismael Meléndez
Reuniones Junta Directores: Cada 2 meses
Comités de trabajo: Comité Relaciones con la Comunidad, Comité de Finanzas, Comité Nominaciones, Comité Ejecutivo, Comité Planificación Estratégica, Comité Asesor.

Plan estratégico de la organización: En proceso de actualización

Logros más significativos de la organización: 1 - Crecimiento acelerado en cuanto a la creación de programas que van a fin con la misión de la organización. 2 - Proveer servicios y vivienda además de todo lo necesario para la población servida. 3 - Fortalecimiento de controles internos. 4 - Desarrollar nuevos proyectos y ofrecer nuevos servicios en otros municipios: pronto desarrollo de vivienda multifamiliar en Ponce. 5 - Certificación como CHDO en Carolina y Guaynabo. 6 - No se olvida el aspecto espiritual del individuo.

MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES (CHDO)

Presidente: Walesca Rivera
Vicepresidente: Maria Carrasquillo

Secretario:
Vocal:

Santiago Hernández
Pablo Rivera

DESCRIPCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA

Nombre Proyecto	Tipo de Proyecto	Propósito	Numero Unidades	Cuartos /Baños	Pies Cuadrados	Subsidio Otorgado	Costo de Construcción	Costo por Unidad
Sabana Village_	Nueva Construcción	Renta	160	1 - 1 2 - 1 3 - 1_ 3 - 2 4 - 2	N/D_	\$1,380,000. \$302,000	13,000,000	\$81,250
Renacer de Vida	Rehabilitación	Vivienda Transitoria	19	1 - 1	N/D_	\$350,000	\$350,000	\$18,421
Estancias de Cotto Laurel Proyecto Ponce (Fase I y II)	Nueva Construcción	Venta	250	3-2	N/D_	N/D_	14,387,500 Aproximado	\$57,500
Nuevo Horizonte	Rehabilitación	Detox	14	1 - 1	N/D_	\$861,000	\$861,000	\$61,500

- _ Tiempo de construcción 4 años.
- _ Información no disponible

APOYO EMPRESARIAL PARA LA PENÍNSULA DE CANTERA

Proyecto de desarrollo comunitario integral

“Pelicano”



La misión del proyecto Península de Cantera aspira transformar la calidad de vida de esta comunidad de aproximadamente 3600 hogares en un período de 15 años, a través de un esfuerzo conjunto de la propia comunidad, el sector privado y el sector público. Este esfuerzo servirá de modelo para otras comunidades en Puerto Rico.

Esta iniciativa está constituida de tres entidades que componen el proyecto. ***El Consejo Vecinal Pro-Desarrollo de la Península*** es una entidad sin fines de lucro compuesta por representantes de los 11 sectores que forman la Península de Cantera. El Consejo promueve la iniciativa

comunitaria, la autogestión y la participación de residentes en el proceso de planificación y desarrollo. ***El Consejo Vecinal Pro-Desarrollo de la Península*** está exento del pago de contribuciones bajo las leyes estatales y federales.

Apoyo Empresarial para la Península de Cantera, Inc. es una corporación sin fines de lucro que canaliza los fondos del sector privado y de los programas federales a esfuerzos conducentes al desarrollo económico y comunitario. Este organismo ha sido designado como una organización comunitaria para facilitar la asignación de fondos federales al desarrollo de vivienda. Su Junta de Directores está compuesta de miembros de la comunidad y del sector privado. ***Apoyo Empresarial para la Península de Cantera, Inc.*** está exento del pago de contribuciones bajo la Ley de Puerto Rico y bajo la sección federal 501 (c) (3).

“Villas del Corozo”

La Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera es una corporación pública creada por ley en 1992 para planificar y ejecutar un plan de desarrollo a lo largo de 15 años. La ley que le incorporó provee incentivos contributivos que aplican a inversiones y donativos y establece poderes amplios incluyendo la expropiación para adelantar el plan de desarrollo. La Compañía dirige el proceso de desarrollo al estimular la inversión privada, facilitar el apoderamiento de la comunidad y coordinar la obra gubernamental. Residentes y empresarios, activos en causas cívicas, constituyen su junta de directores. El gobierno central, el municipio y el sector privado aportan los fondos para su presupuesto operacional.

Desde el 1996 Apoyo Empresarial para la Península de Cantera está trabajando para desarrollar alternativas de vivienda, faena que ha logrado con



sumo éxito. Ha logrado que se otorguen títulos de propiedad a más de 100 familias y la asignación de fondos para desarrollar 4 proyectos de vivienda que comenzaron en el 2000. Estos proyectos ofrecen cuatro alternativas diferentes de vivienda que se ajustan a la realidad socioeconómica de la mayor parte de los residentes de la zona del Caño Martín Peña. Los primeros proyectos están dirigidos a 400 familias de esa zona, que viven en condiciones infrahumanas sin los servicios sanitarios y bajo la contaminación de metales y heces fecales que tiene el Caño.

“Paseo del Conde”

Los proyectos que son parte del proceso del realojo son **“Villas del Corozo”** y **“Pelicano”**. Estos proyectos ofrecen 62 unidades de vivienda tipo walk-up de 2 y 3 habitaciones y 1 _ baños. Las familias que participarán de estos proyectos no tendrán que pagar por la hipoteca del apartamento. La titularidad será otorgada al cabo de 20 años.



El único egreso de los participantes es la cuota de mantenimiento, la misma fluctúa entre los \$25 a \$35. Juan M. Pizarro es jefe de una de las familias que disfruta de esta bendición, (como él se refiere a su nueva casa). *“Para mí es como un nuevo mundo, una mejor calidad de vida”*. Es algo que no sé como describir. Agradezco a Dios y a toda la gente que aportaron a este proyecto”, comentó Juan en una entrevista que se le realizara. El programa HOME del municipio de San Juan subsidiará en un 100% la hipoteca de las viviendas de las familias que apliquen.

“Paseo del Conde”



El costo de construcción es muy alto debido a la alta contaminación de los terrenos y el área geográfica en que se encuentran enclavados. Entre ambos proyectos sobrepasan los \$2,000,000, de construcción, ya que los terrenos fueron cedidos y la limpieza de los terrenos fue donada.

Apoyo Empresarial para la Península de Cantera ha desarrollado maneras creativas para ayudar a su comunidad. Contó con la ayuda de empresarios, del esfuerzo del Municipio de San Juan, quien cedió parte de los terrenos que se están utilizando y la Autoridad de Carreteras, quien habilitó gratuitamente los terrenos para la

construcción donde se encuentra **“Pelicano”**. No cabe duda que el ímpetu de esta comunidad es inmenso y que realmente tienen el deseo y el ahínco necesario para mejorar la calidad de vida de sus residentes como se lo propusieron. No sólo buscan realizar un cometido personal, también trabajan por buscar propuestas que subsidien la limpieza del Caño Martín Peña que es parte vital del Estuario de San Juan y que generará entradas económicas, una vez rehabilitado.

“Parque Victoria”



“Parque Victoria” ofrece una alternativa para las familias que no cualifiquen al subsidio total o que no puedan comprar una casa. Es un proyecto de renta, con un canon de arrendamiento de entre \$225 a \$250 si es de 2 o 3 habitaciones, respectivamente. La renta se utiliza para la administración y el mantenimiento del proyecto. El terreno se adquirió mediante el programa “Tax Credits” de Puerto Rico Home Finance Corporation. El inversionista lo compró por \$10.5 millones, y obtendrá el pago mediante el programa por un periodo de 15 años contra sus ganancias futuras. Para éste proyecto Apoyo Empresarial para la Península de Cantera, Inc.

consiguió una línea de crédito del Banco Gubernamental de Fomento, fondos HOME y apoyo del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico. Se proyecta el desarrollo en Cantera, de alrededor de 400 unidades de vivienda adicionales. La Fundación Comunitaria de Puerto Rico ha colaborado con el proyecto brindando adiestramiento y fondos para desarrollo organizacional con una inversión de \$20,000 que aportaron al arquitecto que diseño los proyectos.

Apoyo Empresarial para la Península de Cantera, Inc. indica que es posible el replicar proyectos como los que han desarrollado con la debida asesoría técnica financiera, sobre como obtener los créditos contributivos y los posibles inversionistas locales o internacionales que subsidien los proyectos, además de asesoría en los procesos de construcción.

Como todo CHDO, al ser su primer plan de desarrollo de vivienda tuvo varios inconvenientes durante todo el proceso. Primero, la permisología es larga y meticulosa. Se necesitan personas que dediquen todo su tiempo a esos procesos. Segundo, los contratistas extienden excesivamente las construcciones, poniendo en riesgo los fondos. Y último, la pobre condición de los suelos afectó la construcción, ocasionando la desesperación de los residentes y del personal e inclusive frustración de no ver los frutos de la ardua cosecha.

Pero todo eso se ve recompensado cuando se le entregan las viviendas a cada familia. Es ahí donde se ve que todo el trabajo no fue en vano. El proyecto de la Península de Canteras se considera exitoso por la continua búsqueda de alternativas que promueven el bienestar de las familias dentro del marco comunitario. La credibilidad, permanencia, solidaridad y fortalecimiento de la comunidad son algunos de los valores que distinguen a la Península.



“Parque Victoria”

El enfoque centrado en devolver el valor interior a los individuos y fomentar alternativas más allá de construir vivienda ha sido un factor clave para el éxito. *No olvidemos que las palabras convencen pero los ejemplos arrastran. Un CHDO hace más que hacer casas. “Mídeme por cómo nosotros logramos que esa familia, que ese núcleo familiar, se haga de una casa...”* mencionó diciendo Mabel Román, Coordinadora de Relaciones con la comunidad.

El proyecto Península de Cantera ha probado que unidos el gobierno, la empresa y la comunidad se puede alcanzar las metas de mejorar la calidad de vida de nuestras comunidades, más allá de

toda clase de consideraciones externas. Agradecemos a la FCPR todo el apoyo brindado para adelantar este sueño. *“Definitivamente nuestro CHDO puede afirmar con orgullo que hemos tocado la meta”*, concluyo Sandra Fuentes, Directora Ejecutiva.

FUNDACIÓN COMUNITARIA DE PUERTO RICO
“Las Primeras Historias Exitosas de los CHDOs en Puerto Rico”

DATOS DE LA ORGANIZACION

Fecha de la Entrevista: 6 de septiembre de 2002
Nombre de la organización: Apoyo Empresarial para la Península de Cantera Inc.
Nombre del Director Ejecutivo: Sandra Fuentes
Dirección Física: Calle Constitución Final, Sector Bravos de Boston
Dirección Postal: P.O. Box 7187 San Juan, PR 00916-7187
Teléfonos: (787) 728-7641
Fax: (787) 728-4177/ (787) 728-7658
Dirección Correo Electrónico: pencante@coqui.net
Dirección de Página Electrónica: N/A

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ORGANIZACIÓN

Fecha de Incorporación: 3 de abril de 1992
Número de Registro: 22528
Número de Seguro Social Patronal: 66040632
Área geográfica que sirve: Península de Cantera, Santurce
Visión de la organización: N/A
Misión de la organización: Transformar la calidad de vida de esta comunidad de 3,600 hogares en un periodo de quince años, a través de un esfuerzo conjunto de la propia comunidad, del sector privado y el sector público.
Valores organizacionales: N/A
Certificación como CHDO: M 92 – MC –72 – 0208 – 02 (Municipal)
Exención contributiva estatal: Sí
Exención contributiva federal: Sí
Figura jurídica: Corporación privada sin fines de lucro
Otras certificaciones o afiliaciones: Concilio Nacional de la Raza
Número de empleados (full/part-time): 1 part-time
Profesionales por contrato: N/A
Voluntarios: 83 voluntarios
Población que sirve: Residentes de la Península de Cantera, de nivel socio económico bajo
Programas que opera: Iniciativa de Protección Ambiental (limpieza del Caño Martín Peña), Iniciativa de Promoción de Salud, Mini-Empresas, Incubadora de Negocios, Banco de Empleo, Construcción de Viviendas, Centro de Cuido Diurno de Niños, Actividades Recreativas, entre otros.
Servicios que ofrece la organización: Educación comunitaria, vivienda y realojo, apoyo a microempresas, actividades recreativas, apoyo empresarial, cuido de niños
Presupuesto anual: \$84,180
Periodo de año fiscal: Julio – Junio
Sistemas internos de la organización: Contabilidad y Comités Activos de Trabajo
Auditoria: Anual - Single Audit - CPA William Torres Cruz

MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES

Presidente:	<u>Federico Stubbe</u>
Vicepresidente:	<u>vacante</u>
Tesorero:	<u>vacante</u>
Secretario:	<u>Ángel Colón (oficial no miembro)</u>
Vocal:	<u>Churchill Carey</u>
Vocal:	<u>Isabel Pérez Calderón</u>
Vocal:	<u>Carmen López Yambó</u>
Vocal:	<u>María R. González</u>
Vocal:	<u>Dr. José Soler Zapata</u>
Reuniones Junta Directores:	<u>Trimestralmente</u>
Comités de trabajo:	<u>Comité Evaluación Reglamento, Comité de Salud, Comité de Realojo</u>
Plan estratégico de la organización:	<u>4 años</u>
Logros más significativos de la organización:	<u>Construcción de mas de 283 unidades de vivienda para satisfacer la necesidad de las familias en proceso de realojo.</u>

DESCRIPCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA

Nombre Proyecto	Tipo de Proyecto	Propósito	Numero Unidad	Cuartos /Baños	Costo del Proyecto	Subsidio Otorgado	Precio de Venta	Costo por Unidad
Pelicanos	Nueva Construcción	Venta	28	2 - 1	\$2,100,000	Pendiente	N/A	\$75,000
Hábitat	Nueva Construcción	Esfuerzo Mutuo	13	3 - 1	\$520,000	Pendiente	N/A	\$40,000
Villas del Corozo _	Nueva Construcción	Venta	34	3 - 1	\$3,400,000	Pendiente	N/A	\$100,000
Paseo Conde	Nueva Construcción	Venta	106	3 - 1	\$10,800,000	Pendiente	N/A	\$100,000
Parque Victoria	Nueva Construcción	Renta	102	3 - 1	\$13,000,000	Tax Credits	N/A	\$127.450

- Tiempo de construcción de los proyectos 2 años aproximadamente.
- Son viviendas para realojo. 100% subsidiadas, si cualifican, por HOME. Los propietarios no tendrán que pagar hipoteca. Títulos de Propiedad serán entregados al cabo de 20 años.

Para los proyectos han sido utilizados fondos del programa HOME