



Senada Académica
Secretaría

Certificación Núm. 146

Año Académico 2013-2014

Yo, **CLARIBEL CABÁN SOSA**, Secretaria del Senado Académico del Recinto de Río Piedras, Universidad de Puerto Rico, **CERTIFICO QUE:**

El Senado Académico en la reunión ordinaria celebrada el 14 de mayo de 2014, consideró la **Preguntas al Informe Final del Comité Ad Hoc que preparó la reflexión especial sobre los usos de las Residencias de la Facultad**, y acordó:

- Dar por recibido el **Informe Final del Comité Ad Hoc que preparó la reflexión especial sobre los usos de las Residencias de la Facultad**.
- Solicitar a la Administración Universitaria acoger y ejecutar las recomendaciones presentadas por el Comité Ad Hoc.
- Solicitar al Comité Ad Hoc que incorpore a sus recomendaciones la propuesta de que se realice un estudio social para buscar alternativas de vivienda y ayuda para aquellos residentes que, sin tener vínculo con la Institución, permanecen en las residencias por razones humanitarias.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente Certificación bajo el sello de la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Río Piedras, a los quince días del mes de mayo del año dos mil catorce.

Claribel Cabán Sosa
Secretaria

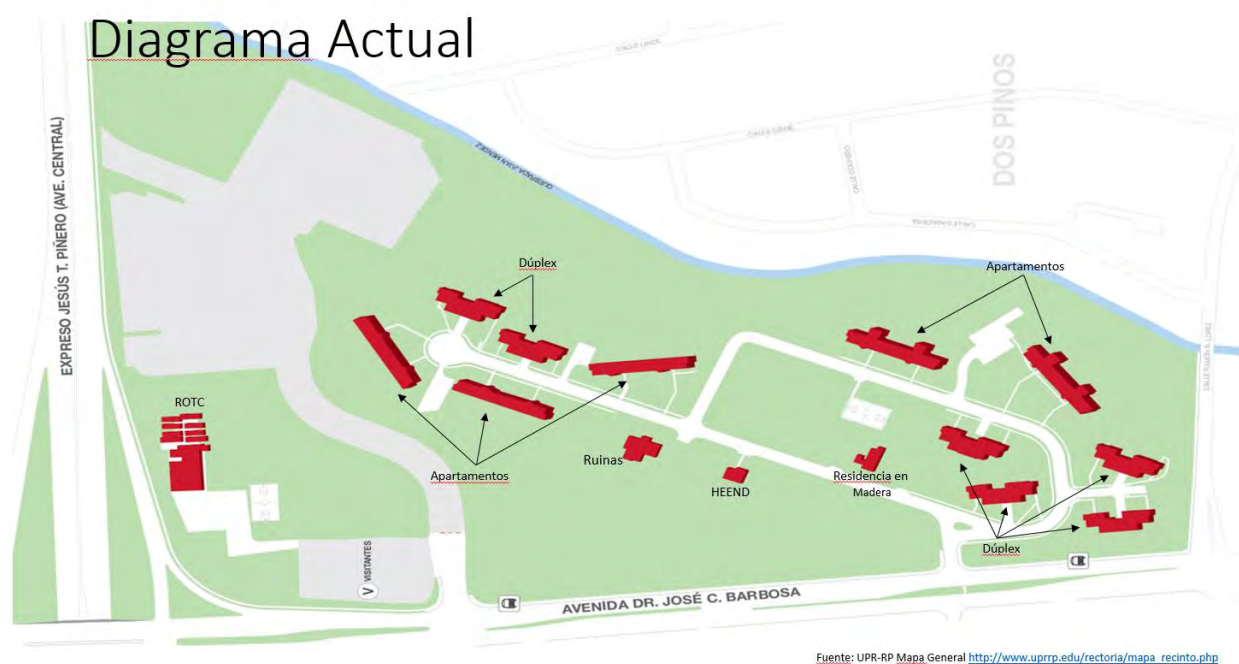
rema

Certifico Correcto:

Ethel Ríos Orlandi, M. Sc., Ph.D.
Rectora Interina



El Senado Académico encomendó a los profesores Jorge L Lizardi (Arquitectura) y Jaime del Valle (Departamento de Economía) la organización de un foro en torno a uno de los espacios con mayor potencial de la institución, pero que hoy por hoy se ha convertido en un lastre de sus recursos. Las preguntas que sirvieron de pivote para la organización y las contestaciones que recibimos subrayaron la gravedad de la condición física del lugar, la negligencia administrativa de las pasadas décadas y sus serias implicaciones fiscales. Sin embargo, los ponentes también arrojaron luz sobre el potencial de uno de los entornos más privilegiados por la naturaleza de todo el recinto. ¿Cómo explicar el estado avanzado de deterioro de las residencias? ¿Por qué dejaron de cumplir con su propósito como vivienda temporera y herramienta para auxiliar en su transición a profesores que provenían del extranjero? ¿Cuáles serían las gestiones e inversiones que tendría que realizar la institución para que estas residencias no continúen lastrando sus recursos? ¿Qué potencial de futuro tienen las mismas?



PONENTES Y RESUMEN DE LOS PUNTOS PRINCIPALES DE SU EXPOSICIÓN:

1. **Arq. Andrés Mignucci**, profesor de la Escuela de Arquitectura, fue responsable de la remodelación del Centro de Estudiantes y ha estudiado en detalle la obra de Henry Klumb, incluyendo sus planes maestros para la universidad.
 - Destacó que el diseño del plan original de las residencias no posee un vínculo formal con el resto de la institución, convirtiendo la finca en una zona apartada y desconocida para muchos.
 - Subrayó que este es un activo pobremente utilizado por la Universidad. Sin embargo, es el único espacio con el cual la UPRRP cuenta para su extensión en caso de ser necesario y deseable en un futuro.
 - Una reconcepción de la propuesta original para futuras residencias o facilidades institucionales es posible. En este escenario, el arquitecto propone que las nuevas estructuras sean de usos mixtos y presenten su fachada hacia la avenida Barbosa. De esa manera se vincularían de manera integral las fincas principales de la Universidad y se crearía un entorno más urbano y atractivo en lo que al presente es la entrada principal al recinto.

2. **Dra. Gloria Díaz**, Decana Asociada de Administración, en representación de la Dra. Raquel Rodríguez, Decana Interina. La Dra. Díaz y el equipo que atiende directamente asuntos relacionados a la administración y mantenimiento de las residencias –señor José Echevarría, administrador, y el licenciado Marcos Díaz- presentaron una radiografía de las residencias que se resumen en los siguientes puntos:

- El Decanato de Administración es la oficina responsable de la administración y mantenimiento de las residencias. Ese proceso se rige por la Certificación 100 del 2003-2004 de la Junta de Síndicos, que pretendió resolver los principales dilemas administrativos de las residencias. Esta certificación propone que:
 - a. Las residencias deben proveer a la UPR de un recurso que facilite el reclutamiento y retención de profesores visitantes, que comienzan sus carreras al servicio de la UPR y que recién se mudan a la Isla, o para aquellos profesores que por razones extraordinarias necesiten de una vivienda de emergencia.
 - b. El alquiler de esta vivienda es a corto plazo: el contrato de arrendamiento no debe exceder de dos años, renovable por dos años adicionales únicamente.
 - c. No pueden emplearse estos edificios para otra cosa que no sea vivienda.
 - d. Los cánones de arrendamiento razonables deben revisarse cada dos años para evitar que la propiedad lastre el presupuesto universitario.
 - e. La oficina del Rector será responsable de crear, aplicar y revisar el reglamento de alquiler.
- Al finalizar el mes de marzo de 2014, de los 60 departamentos en los 5 edificios de la avenida Gándara solo 41 están ocupados. Se han mantenido todos los departamentos de tercer piso desocupados por los graves problemas de filtraciones. De las 12 casas solo 5 están ocupadas, una de ellas por un laboratorio de bioarqueología. El edificio Puerto Rico fue desalojado y su única inquilina fue realojada en las residencias de la avenida Gándara. Las condiciones de la infraestructura de este edificio lo hacen inhabitable.
- El Decanato ha enfrentado muchas dificultades para lograr implementar la Certificación 100 de la Junta de Síndicos. Muchos de los inquilinos que no cumplían con la misma antes de 2003, apelaron al presidente de la UPR tal certificación, la decisión del recinto de cancelar sus contratos y la orden de desalojo de las unidades. La apelación se desestimó en el 2013 y no fue sino hasta principios del año corriente que se han enviado las primeras cartas de desalojo y entrega de inmuebles.
- Solo 17 de los inquilinos actuales cumple con los criterios de elegibilidad de la certificación 100. Otros 7 tienen residencia por razones humanitarias (enfermedad o estado avanzado de edad). Eso quiere decir que 22 tienen que desalojar durante este año las unidades y entregarlas al recinto. Esto incluye los que tienen su contrato vencido, en ocasiones hace décadas, y no es posible renovárselo. También tienen que desalojar personas que no tienen o perdieron su vínculo contractual con la UPRRP.
- Los ingresos por razones de renta anual son muy inferiores a los gastos de su mantenimiento. En el 2013 los ingresos fueron de aproximadamente \$208,000 y los gastos de más de \$700,000. El déficit proyectado para este año supera los \$419,000 dólares.
- El estado de deterioro de muchas unidades es tan avanzado que no pueden ofrecerse para ocupación. El mayor problema es el de filtraciones de techos, pero también preocupa la presencia de asbestos y de plomo en las construcciones.
- Los ingresos por concepto de rentas se remiten directamente al Fondo General de la UPR. Esos fondos no se devuelven a la administración del recinto, por lo que el lastre es aún mayor de lo proyectado.

- Cuando las unidades son entregadas a la administración por los inquilinos, en la mayoría de las ocasiones requieren de una remodelación completa pues las dejan en un deplorable estado.
 - El Decanato de Administración concluyó resumiendo las fortalezas y atractivos de este activo institucional, enfatizando en sus posibilidades futuras, siempre y cuando se aplique estrictamente la Certificación 100.
 - a. Es una opción de vivienda temporera atractiva para profesores de nuevo reclutamiento.
 - b. Sería beneficioso contar con residencias para profesores visitantes pues resulta más económico que pagar por hoteles.
 - c. Las residencias ostentan una localización privilegiada y se emplazan en uno de los espacios verdes más atractivos del recinto.
 - d. De tener todas las propiedades en condiciones adecuadas y poderse alquilar según cánones razonables de arrendamiento el ingreso sería más del doble que el gasto en mantenimiento. En ese sentido, podría representar una fuente de ingresos para la UPRP, con posibilidades de incremento si las revisiones de arrendamiento se realizaran cada dos años, según establece la Certificación 100.
3. **Dr. José E. Laborde**, catedrático asociado del Departamento de Economía de la Facultad de Ciencias Sociales. Realizó en 2011 un estudio e informe sobre renta razonable para las residencias.
- En su estudio de renta razonable el Dr. Laborde establece que no hay razón alguna para que la operación de las residencias de la UPRRP represente un lastre que drene una parte significativa de su presupuesto.
 - Las rentas actuales de las residencias fluctúan entre \$323 para las unidades de dos habitaciones y \$688 mensuales para las de cinco. Esas rentas están muy por debajo de las rentas de mercado actuales y en conjunto no suman una cantidad ni lejanamente suficiente para satisfacer los costos de mantenimiento. Laborde propone que se establezca una renta razonable para estas unidades: aproximadamente \$600.00 para las más pequeñas y \$1,214.00 para las más grandes.
 - Tan solo para que la renta sea efectiva –que cubra los gastos de mantenimiento- el costo de alquiler por pie cuadrado no podría ser menor a los 54 centavos. Actualmente es menor a 35 centavos y no todas las unidades están habitables ni rentadas.
 - Advierte además que para poder aplicar una renta razonable que subsidie la operación de las residencias sin pérdidas, la institución tendrá que ponerlas en óptimas condiciones.
4. **Rolando Berríos Monter**, ingeniero civil y mecánico, graduado de Ohio State University, estudiante del programa de Maestría en Economía de la Facultad de Ciencias Sociales.
- El ingeniero Berríos realizó un análisis de costo-beneficio de inversión, restauración, remodelación y potenciales usos alternos de las Residencias de Facultad para completar sus requisitos de grado para la maestría. Su trabajo de tesis fue dirigido por el Dr. Jaime del Valle.
 - En su trabajo, Berríos estudió en detalle el estado físico de las residencias para determinar el capital necesario para llevar a las mismas a su estado óptimo. Además, se propone un cambio en los cánones de alquiler para que esta inversión pueda ser recuperada en un plazo de unos 20-30 años.
 - Berríos propone dos escenarios potenciales para el redesarrollo de las residencias:

- a. En el primero se restaurarían las residencias lo más íntegramente posible reconociendo su valor histórico y arquitectónico. Todas se destinarían a residencias de la facultad a excepción del apartamento E-5, que se emplearía solo para invitados del recinto, y el dúplex DX-2, que se reservaría para actividades docentes.
- b. En la segunda versión, los edificios se remodelarían por completo, sin necesariamente ser fieles a los materiales originales. En este caso uno de los edificios de 12 apartamentos se emplearía para alquileres de corto plazo para invitados del recinto, tres residencias dúplex se emplearían para actividades académicas y docentes, y las restantes 56 para alquiler a facultad o estudiantes graduados.
- c. En cualquiera de los dos escenarios la UPRRP tendría que invertir entre 22 millones y 24 millones de dólares –ya sea restauración o remodelación total- en los próximos cuatro años.
- d. Para lograr la recuperación de esa inversión tendrían que revisarse las rentas para establecerse en niveles razonables, aunque deben mantenerse a la vez atractivas. Esta revisión en los alquileres podría ocurrir por fases, según sean terminadas las obras para cada edificio, variando entre \$750.00 para las unidades de dos habitaciones hasta \$1,238.00 para las de cinco. Este cálculo de recuperación de la inversión parte de la premisa de que la tasa de ocupación no sería menor a un 70% mensual en ningún momento.
- e. En caso de una remodelación total, la UPRRP comenzaría a recibir beneficios de la renta en 20 años, restando los costos de mantenimiento y considerando su aumento a causa de la inflación anual. La restauración sería más costosa y requeriría de más tiempo para la recuperación de la inversión.

5. **Dra. Luz Miriam Tirado**, Facultad de Estudios Generales y antes representante del Senado Académico al Comité de Residencias de la Facultad.

- La Dra. Tirado destacó en su exposición que por décadas la administración universitaria ha sido negligente en la administración de las residencias. A causa de ello la institución ha tenido pérdidas que ya se cuentan por millones de dólares.
- Subrayó como uno de los mayores problemas el hecho de no haber revisado los cánones de arrendamiento a tiempo y por la renuencia tomar acción en contra de los residentes que sobrepasaron el tiempo máximo de arrendamiento.
- Identificó un sinnúmero de irregularidades ante las cuales la administración se hizo de la vista larga. Entre ellas destaca que muchos de los inquilinos llevan décadas viviendo allí sin tener derecho a hacerlo, sin contratos vigentes y pagando rentas muy bajas. Nada excusa, según la profesora Tirado, que decenas de profesores disfruten una vivienda subsidiada por el Recinto más allá del tiempo que se entiende razonable para lograr su traslado y e integración a las labores de la UPR.
- Entre las irregularidades destacó también que en las residencias viven varias personas sin ningún vínculo contractual con el Recinto. Fuera de los docentes a los que se le otorgaron viviendas por razones humanitarias, los demás que no cumplen con la Certificación 100, deberían haber sido desalojados.
- Propuso como solución la aplicación de la revisión de cánones de arrendamiento razonable de manera inmediata y la aplicación de la Certificación 100, que restringe a cuatro años máximo el contrato de alquiler para los docentes del recinto.

CONCLUSIÓN:

Las residencias fueron concebidas en un momento de intensa transformación social y académica. Cincuenta y ocho años más tarde, estas cumplen solo parcialmente su objetivo como vivienda temporera. Por un lado, un buen número de los residentes convirtieron este lugar en sus residencias permanentes, dando al traste con el propósito originario: auxiliar en su traslado a Puerto Rico e integración a las labores de la UPR a aquellos profesores que provenían del extranjero. Por otra, el profundo deterioro de las mismas parece irreversible y la inversión que requiere para evitar que se transformen en ruinas sería imposible de justificar en base a los recaudos actuales de sus rentas. De hecho, los residentes en el presente pagan mucho menos por el alquiler de estas unidades que lo que pagarían si ocuparan una propiedad privada similar. Además, los costos de mantenimiento representan más del doble de lo que se recibe por concepto de los alquileres. En ese sentido, el único camino inmediato a seguir para atender la situación requiere de la estricta aplicación de la Certificación 100 de la Junta de Síndicos del 2003 y de una inmediata revisión de los cánones de arrendamiento. Sin embargo, si no se contemplan propuestas contundentes de reconceptuación, remodelación y reprogramación de las residencias, estas no prometen sino continuar su descomposición, sumándose a los elementos que gravan el limitado presupuesto institucional sin reportar beneficios a cambio.