



*Según Puerto Rico crece en sus ciudades y se disminuye en sus campos, ¡que la preservación del básico buen saber sea uno de los grandes logros de la urbanización en vez de ser una de sus primeras víctimas!*

Luis Muñoz Marín, 20 de marzo de 1952

# VIEJOS CAÑAVERALES, CASAS NUEVAS

## LA CIUDAD DEL PROGRESO

---

Una nueva fundación determinante para el urbanismo puertorriqueño contemporáneo acontece 440 años después de nacida Caparra en 1508, primera ubicación de San Juan. En 1948 la urbanización Puerto Nuevo, localizada en las proximidades de la villa fundacional, tomó el nombre del antiguo *puerto nuevo* de Caparra para un gigantesco proyecto que se anunciaba como la urbanización más grande del mundo. Puerto Nuevo condensó imágenes de futuro para miles de nuevos propietarios, sin anticipar las precariedades de una vida suburbana en una isla de menos de 9,000 kilómetros cuadrados. Este ensayo examina el proceso de suburbanización de la isla desde la segunda mitad del siglo 20 hasta el presente. En ese periodo se adoptaron en la isla modelos de dispersión y fragmentación de la ciudad que obedecen a nuevas lógicas del urbanismo.

A partir de los tiempos de la *Puerto Rico Reconstruction Administration* (1935) se establecieron las bases para que el urbanismo puertorriqueño soltara amaras y cambiara abruptamente su derrotero. La transformación de la isla de un paisaje rural con pueblos densos y acotados a una realidad isleña a un territorio cubierto de construcción, como si se tratara de una inmensa área metropolitana, ocurrió en un lapso de tiempo muy comprimido. En pocos años sobrevino un proceso fulminante de ocupación y construcción a lo largo de los valles costaneros y desde el mar hasta la cordillera. Ese fenómeno de la segunda mitad del siglo 20 conlleva importantes modificaciones en el modo de ser y percibir la identidad de los ciudadanos, en sus solidaridades y temores. En el último medio siglo, el diseño, construcción, financiación, reglamentación y mercadeo de la construcción de viviendas se ha convertido en una fórmula de éxito para muchos de los agentes en el proceso. En este ensayo analizamos las condiciones económicas y de administración pública que posibilitaron esa fórmula.

### Tugwell, gobierno y suburbio

Inmersa en una agónica situación de pobreza a finales de la década de 1930, la sociedad puertorriqueña requería una urgente reconstrucción que iba más allá de los bien intencionados programas federales de asistencia. Se requerían profundos cambios políticos y económicos que sacaran al país del atolladero en que estaba sumido. En 1938 se funda el nuevo Partido Popular Democrático (PPD) liderado por Luis Muñoz Marín que controla el poder legislativo en 1940. Su plataforma política estaba apoyada en parte sobre el análisis de los problemas y las soluciones formuladas en 1934 por el *Plan Chardón*.

Poco después, en 1941 el presidente Roosevelt nombra como gobernador a Rexford G. Tugwell que en ese momento era rector de la Universidad de Puerto Rico. Tugwell era un economista con trasfondo en urbanismo, profesor universitario que formaba parte del *brain trust* de la administración Roosevelt. Había dirigido la *Resettlement Administration* en los Estados Unidos, donde demostró interés en la planificación y el manejo de la tierra desde el sector público. Fue durante su administración y debido a su patrocinio que se creó en Puerto Rico la Junta de Planificación en 1942.

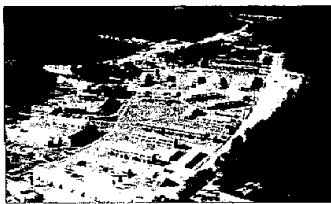
1945. Rexford Guy Tugwell.  
AGPR



1949. Luis Muñoz Marín,  
portada del *Time*.  
WWW



1935-42. Greenbelt,  
Maryland. *Ghirardo, Diane*  
(1989). MarjoryCollins.



Tugwell había experimentado en Estados Unidos con nuevas metodologías de construcción en masa de viviendas para crear nuevas comunidades conocidas como *greenbelt towns*. Estos nuevos *pueblos verdes* para una población de escasos recursos económicos estaban pensados a la manera de las ciudades jardín inglesas. Separadas de la ciudad, representaban una alternativa a los guetos que habían proliferado durante la depresión en las grandes ciudades norteamericanas. Los *greenbelt towns* se ubi-

carían cerca de las ciudades, donde sus habitantes podrían acceder a mayores fuentes de trabajo. El esfuerzo trataba de replicar la producción en masa de vivienda barata que habían logrado los países con planificación centralizada.

El propio Tugwell viviría en una de estas nuevas comunidades experimentales llamada Greenbelt Maryland. Siguiendo el estilo internacional prevaleciente, un plano típico de estas nuevas comunidades en los suburbios zonificaba y segrega-

#### 4. EN CLAVE DE GRIS 1920s - 2000s • VIEJOS CAÑAVERALES, CASAS NUEVAS

ba las áreas por sus usos y separaba el tráfico peatonal de las vías rodadas. El espacio se organizaba en supermanzanas donde se enclavaban unidades multifamiliares de vivienda. Incluía centros comunales pequeños con dotaciones como escuelas, estaciones de bomberos, cines, restaurantes e incluso hoteles. Acompañaba el conjunto un pequeño centro comercial que también servía de centro comunitario.

Los *greenbelt towns* en los Estados Unidos eran una respuesta del sector público que se veía obligado a proveer de vivienda a las familias de bajos ingresos en un periodo de paralización de la economía. Una situación similar, y aún más precaria, prevalecía en Puerto Rico. En estas comunidades nuevas se construyeron edificios multifamiliares uniformemente rectangulares con techos planos, muy parecidos a los que se levantaron en Puerto Rico a partir de entonces y que se les conoció como caseríos.

Ese esfuerzo estuvo dirigido en sus inicios por las Autoridades Municipales sobre Hogares y su homónima a nivel insular. La Autoridad sobre Hogares de Puerto Rico, como se conoció hasta 1958, se convirtió en la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda (CRUV); luego pasó a llamarse la Administración de Renovación Urbana y Vivienda (ARUV) y más tarde, Departamento de la Vivienda. Todas han intentado, desde el sector público, proveer de vivienda adecuada a varias generaciones de puertorriqueños siguiendo las tendencias y enfoques predominantes a través del tiempo.

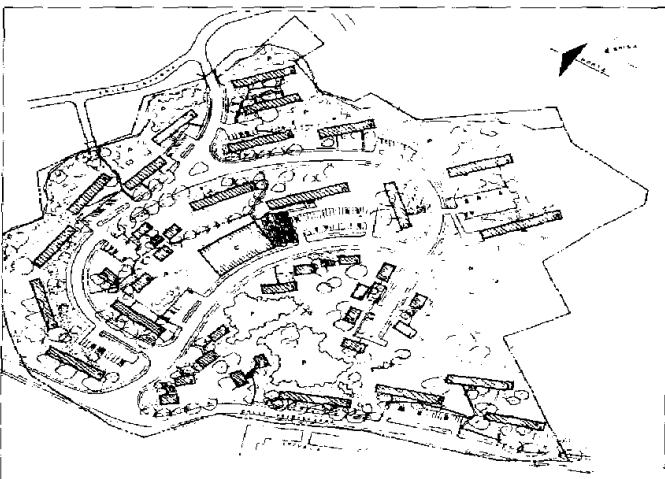
Una cita de Tugwell puede resumir algunas de las ideas sobre el urbanismo que traía en su equipaje el nuevo gobernador: *My idea was to go just outside centers of population, pick up cheap land, build a whole community, and entice people to them. Then go back into the cities and tear down whole slums and make parks of them* (en Ghirardo 1989: 110).

Si fuésemos a ubicar algunos ejemplos puertorriqueños de ese periodo podríamos mencionar la urbanización Roosevelt en Río Piedras y la Morel Campos en Ponce. El modelo continuó vigente y evolucionó hacia formas y escalas mayores. Casi una década más tarde se planeó el enorme complejo de viviendas públicas de San José en Río Piedras en una parcela de cerca de 520 cuerdas que serviría de espacio residencial para 6,200 familias o casi 30,000 personas. A este proyecto le siguieron muchos otros de dimensiones similares en otros pueblos y ciudades de la isla.

En la coyuntura del Puerto Rico de la década de 1940 las tierras baratas cerca de los pueblos estaban disponibles para la creación de comunidades suburbanas. Los bordes de los pueblos aparecen en las fotos de 1936-1937 claramente diferenciados del entorno agrario que dominaba aún la economía del país. Muy pronto, esas tierras agrícolas comenzaron a transmutar su valor para convertirse en espacios-mercancía que se negociarían en el mercado inmobiliario.



1958. Autoridad Sobre Hogares de Puerto Rico. Proyecto de Renovación Barrio Venezuela, Río Piedras. Abajo, tejido existente y propuesto. UPR





1941. Letrero de la Autoridad de Tierras pintado por Miguel Pou. El letrero retrata el paisaje de la foto.  
AGPR

1945. Repartición de parcelas en Toa Alta. Edwin Roskam.  
AGPR



### Modernización desde el aparato estatal

Durante el cuatrienio 1940-1944 y el siguiente, cuando el PPD obtuvo un triunfo arrollador, se armaron las bases legales y se crearon instituciones públicas que habrían de determinar el futuro urbano del país. El programa denominado *Operación manos a la obra* comenzó a transformar aceleradamente el país monoexportador agrícola en un país cimentado en la manufactura. La debilitada agricultura daba paso a la industrialización que permitió a su vez el crecimiento de una clase media consumidora. En el corto plazo de poco menos de dos cuatrienios se configuró el aparato conceptual y administrativo que le imprimió al urbanismo un nuevo sello.

Una poderosa fuerza centrífuga recorrió la actividad de la construcción en los pueblos y ciudades del país. Al comienzo de la administración del binomio Muñoz-Tugwell, que sintonizaron sus visiones de futuro, quedaron establecidas las bases institucionales para la transformación suburbana que adoptó modelos de dispersión y fragmentación para la ciudad.

### La Ley de Tierras

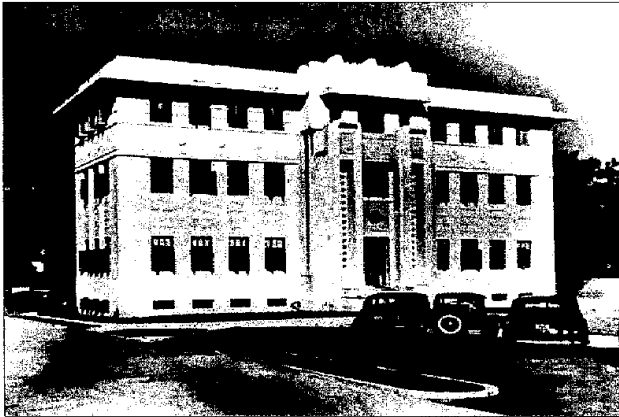
La Ley de Tierras de 1941 fue la primera legislación de cardinal importancia para entender el urbanismo de Puerto Rico durante el resto del siglo. Esta ley fue pensada para redirigir la agricultura del país y balancear al proceso de concentración que caracterizaba la producción de un país eminentemente cañero. Se intentaba expropiar los latifundios cañeros tanto en manos de propietarios absentistas, como en las de la sacarocracia criolla. Aún sabiendo que la distribución de la tierra en predios pequeños provocaría una disminución de rendimientos, se intentaba diversificar la agricultura con la siembra de piñas, cítricos, vegetales y legumbres. Había que depender menos del monocultivo cañero y producir alimentos.

La Ley de Tierras organizaba la repartición de la tierra en tres categorías definidas por tamaño. En una categoría estaban las fincas de 100-500 cuerdas que se denominaban de beneficio proporcional y eran las destinadas a diversificar el latifundio azucarero. Otra categoría clasificaba las fincas familiares con cabidas de 5-25 cuerdas y estaban pensadas para el autoabastecimiento y la pequeña producción. Otra categoría disponía la creación de parcelas pequeñas de 1-3 cuerdas, donde los campesinos arrimados sin tierra levantarían sus viviendas, creando así comunidades rurales.

La distribución de las parcelas era gratuita por lo que el Estado retenía la titularidad del terreno que, sin embargo, terminaría por adquirir las lógicas de la propiedad privada individual. El imperio del latifundio se combatió con la creación de minifundios que más tarde se negociarían en el mercado de la tierra como parcelas de valor no agrícola.

En su ensayo *Pan, casa, libertad: De la reforma agraria a la especulación inmobiliaria*, Rubén Nazario (2003) ofrece las claves para entender el proceso político vinculado a la reforma agraria, encabezado por el entonces presidente del Senado, Luis Muñoz Marín con la anuencia del gobernador Tugwell. Nazario examina las circunstancias en que la tierra cercana a los pueblos devino mercancía y se volvió más valiosa como solar suburbano que como espacio agrícola.

El programa de parcelas pequeñas arrancó con un auge sin precedentes, más de 150,000 campesinos obtuvieron sus parcelas. Este proceso tuvo por supuesto un efecto político muy importante. *Pero en un giro inesperado y nefasto, esta remodificación muñocista de la tierra ayudó a abrirle puertas a una nueva abstracción del capital, la especulación en el real estate* (Nazario, 2003: 160).



### Las corporaciones públicas

La existencia de conjuntos de parcelas cercanas a los pueblos ayudó a legitimar las urbanizaciones de la clase media que emergen después de la Segunda Guerra Mundial. No se hizo esperar que algunos sectores latifundistas aprovecharan la oportunidad de transformar sus fincas y sacar beneficios inmediatos. Con la política pública de repartir tierras para satisfacer las necesidades de vivienda de los sectores pobres, el Estado legitimaría la conversión de las grandes fincas de los terratenientes en urbanizaciones.

La abundancia de tierras baratas que el colapso de la agricultura volvía vacantes fue panorama propicio para el inicio de la suburbanización. La especulación creció ante la posibilidad de obtener grandes ganancias de forma casi instantánea. Pronto se generalizó la percepción de que todo terreno en la isla era potencialmente urbanizable y con ello el reclamo de los derechos inalienables de la propiedad privada.

Los viejos cañaverales se fueron convirtiendo en terrenos parcelados. Tanto en los terrenos públicos que el Estado había expropiado, como en las fincas privadas subdivididas en solares, surgieron las urbanizaciones. El valor de la tierra comenzó a desvincularse rápidamente de la agricultura a medida que la industrialización avanzaba y se conformaba una creciente clase media asalariada con medios para comprar sus residencias. De esta manera cambió para siempre el paisaje de la isla. Como advierte Nazario (2004), el cañaveral se volvió memoria como también los centros urbanos tradicionales.

Además de la reforma agraria, la denominada *revolución pacífica* iniciada en 1940 necesitaba de un aparato administrativo estatal ágil, moderno y eficaz que tuviera la capacidad de promover los cambios del proyecto económico y político. Animadas por los aires de la administración Roosevelt, que no descartaba la intervención directa del Estado en la economía de un sistema capitalista, en Puerto Rico se crearon corporaciones públicas que activaron el proceso de transformación.

En 1941 se creó la Autoridad de Fuentes Fluviales que tuteló la ingente tarea de dotar de un eficaz sistema eléctrico al territorio isleño. En 1942 se fundó la *Junta de Urbanización y Planificación*, que implantaría en Puerto Rico un aparato centralizado de ordenación territorial copiando los reglamentos de zonificación de los Estados Unidos.

La prioridad de la nueva Junta fue la preparación de reglamentos de lotificación y zonificación derivados de los preceptos modernistas que postulaban la segregación de las actividades cotidianas del ser humano en el espacio para hacerlas más *racionales*. La gestión reglamentaria se concentró en San Juan desfavoreciendo los poderes que antes tenían los municipios para ordenar sus respectivos territorios.

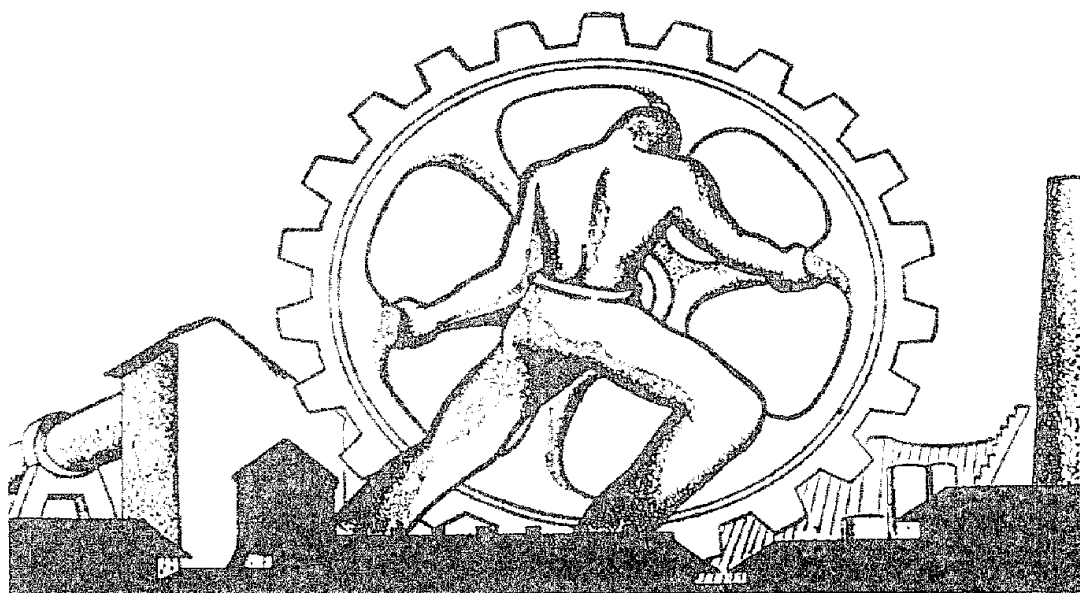
También en 1942 se organizó la Corporación de Fomento Industrial de Puerto Rico que aportó estratégicamente capital público a la operación de fábricas de materiales necesarios para la economía. Respaldó la fábrica de cemento que se había establecido en los tiempos de la PRRA para proveer, desde el sector público, la materia básica de la construcción. Patrocinó una fábrica de vidrio para facilitar las industrias alimenticias y la exportación del ron. También otra de papel y cartón, materiales derivados del bagazo de la caña y una industria de cerámica que habría de producir los utensilios sanitarios

1948. Junta de Planificación, Santurce. Charles Rotkin. AGPR

1948. Cinturón fabril al sure de la Bahía de San Juan. Charles Rotkin. AGPR



1947. Serigrafía de Robert Gwathmey. Teresa Tió (2003: 53)



1954. Logo de Fomento.  
*El Mundo.*  
UPR



1946. Autoridad de Transporte,  
San Juan. Jack Delano.  
AGPR



1954. Autoridad  
Metropolitana de Autobuses.  
Jack Delano.  
AGPR

de las viviendas. Finalmente dotó de recursos a la fábrica de zapatos que se distribuirían entre la población indigente. El cinturón fabril, que respondía al proyecto económico de industrialización, se ubicó principalmente al sur de la capital, cerca de los puentes y con ello se reforzaba la centralización y primacía de la incipiente área metropolitana.

El Banco de Fomento fue creado también en 1942 para apoyar la infraestructura motora del despegue económico. Este vital organismo podría emitir deuda pública para financiar las obras públicas que era urgente construir. Por otro lado, la Corporación Agrícola, también creada en ese periodo, experimentaría con nuevas cosechas para equilibrar un agro acaparado por la industria latifundista del azúcar. En ese mismo año se crea en San Juan la Autoridad de Transportes que gubernamentalizó el transporte colectivo bajo la Autoridad Metropolitana de Autobuses. En 1945 se estableció la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados que proveería, también desde el sector público, el agua potable en todo el país. En 1946 se estableció la Autoridad de Comunicaciones que controlaría este importante renglón de la economía. La División de Educación a la Comunidad se encargaría de mostrar, a través de una producción cultural accesible al pueblo, los beneficios de la modernización acelerada y el cambio social que experimentaba el país.

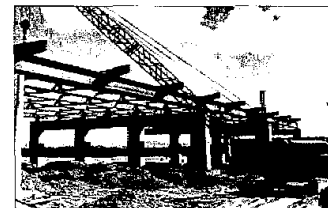
Todas estas iniciativas armaban un aparato estatal poderoso que habría de estimular la movilidad social ascendente en un periodo de grandes expectativas. Un sentimiento generalizado de optimismo arrojó el país. Complementariamente, como si se tratara de una nueva Cédula de Gracias que en 1815

había estimulado la importación de capitales, una ley de incentivos industriales detonó el crecimiento del sector manufacturero.

La ley resaltaba los beneficios que obtendría el capital inversionista que podría contar con una mano de obra abundante, barata y disciplinada. Se promocionaba la ventaja de un clima político estable y el acceso libre al mercado norteamericano. Además, se preparó un vigoroso programa de construcción de edificios industriales que subsidiaban aún más a las empresas, puesto que el Estado los alquilaba a bajos precios. La infraestructura eléctrica, sanitaria y de agua para las industrias estaba garantizada desde el sector público.

Más que todos los incentivos mencionados, la columna vertebral de los incentivos industriales fue la exención total del pago de contribuciones a las empresas manufactureras por un periodo de diez años que luego se extendió a 25 años. Ese fue el paquete de incentivos que, junto a las tierras baratas de una agricultura desplazada, detonó la revolución industrial en Puerto Rico. En poco tiempo, cada pueblo del país contó con uno o varios parques industriales que invariablemente mostraban el símbolo de los cambios: el obrero descamisado moviendo la rueda de la industria. Pronto, el trabajo manufacturero rebasaría al tradicional campesinado agrícola como la fuerza de trabajo principal de la isla.

Toda esta modernización del Estado se dio en un periodo difícil ya que el 7 de diciembre de



1952. Construcción del Puente de la Constitución, San Juan. AGPR

1941, tras el ataque japonés a Hawái, los Estados Unidos habían entrado en guerra. Puerto Rico había establecido los instrumentos imprescindibles para su modernización, pero tendría que esperar al fin de la guerra para ver la aceleración del cambio. Además, faltaba un ingrediente importante. La condición política establecida desde 1917 era a todas luces anacrónica, por lo que, curiosamente, en Puerto Rico se dio el proceso de *construcción* de un Estado moderno antes que el gesto de su *constitución*.

En marzo de 1943 el presidente de los Estados Unidos le pidió al Congreso una enmienda a la Ley Jones para permitir a los puertorriqueños elegir a su gobernador, sin embargo la muerte de Roosevelt retardó el proceso. Terminada la Segunda Guerra Mundial, en julio de 1946, el nuevo presidente Harry Truman, aunque menos afín con Puerto Rico que su predecesor, nombró al entonces Comisionado Residente en Washington Jesús T. Piñero como el primer gobernador puertorriqueño. Este sería un primer paso de transición para atender la situación política de Puerto Rico.

En el resto del Caribe de la posguerra, las metrópolis se aprestaron a iniciar cambios en sus relaciones con sus colonias. En Puerto Rico existía en ese momento un vigoroso movimiento nacionalista que continuaba presionando por cambios en la condición política. El Estado por su parte negociaba reformas a la situación colonial. La toma de posesión de Piñero se llevó a cabo en septiembre de 1946. Durante su breve gobernación se aprobó la ley que permitía que los puertorriqueños eligieran a su gobernador.

En noviembre de 1948 el pueblo de Puerto Rico eligió a Luis Muñoz Marín en un significativo cambio político que marcaría una nueva etapa en la vida del país. Durante su gobernación (1948-1964) ocurrieron eventos sin duda determinantes, incluida la transformación del paisaje construido de la isla. Muchos de estos eventos fueron pensados, planeados y gestionados por su gobierno; otros evolucionaron espontáneamente de la propia energía de cambio generada durante su administración.

Las dos décadas entre 1948 y 1968 transcurrieron políticamente dominadas por el apoyo arrollador que en las urnas obtenía al Partido Popular Democrático. El enorme poder persuasivo del *poeta en la fortaleza* matizó hasta 1964 todas las transformaciones del país. Fue un periodo de despegue económico espectacular en el que se efectuó una transformación trascendental en el país.

Las negociaciones para establecer una Asamblea Constituyente y el futuro político de las relaciones entre Puerto Rico y los Estados Unidos se negociaban cuando en 1950 los nacionalistas atacaron en Washington y en Puerto Rico. En septiembre de 1951 se reunía la Asamblea Constituyente para redactar lo que sería la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que el pueblo puertorriqueño aprobó abrumadoramente el 3 de marzo de 1952. El documento consignaba un mayor nivel de gobierno propio, aunque el poder último del Congreso de Estados Unidos seguía intacto. El 25 de julio de 1952 se constituyó oficialmente el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.





1958. Roberto Sánchez Vilella, Administrador (Alcalde) del Municipio de San Juan (1945). Secretario de Obras Públicas y de Estado (1951-59), Gobernador (1965-69). DTOP

### La construcción del país: Roberto Sánchez Vilella

La modernización del Estado y el impulso de las nuevas corporaciones estatales a la economía estimularon un programa acelerado de construcción de obra pública. Como primer secretario de Obras Públicas del Estado Libre Asociado, Roberto Sánchez Vilella dirigió uno de los esfuerzos más significativos de construcción de obra pública en la historia puertorriqueña. Puentes, carreteras, aeropuertos, represas, escuelas, hospitales y edificios de gobierno se alzaron a lo largo y ancho de la isla como metáforas de un país que se constituía desde un afán modernizador. Con estándares ejemplares de servicio público y administración, Sánchez Vilella construyó al país como otros lo hicieron desde la enseñanza, el desarrollo industrial y la dirección política.

Como heredero de una tradición de ingeniería puertorriqueña, Roberto Sánchez Vilella se vinculó a figuras como Tulio Larrinaga, Guillermo Esteves, Antonio Luchetti y muchos otros que sentaron pauta de servicio público en el levantamiento de infraestructura y edificación pública.

Durante el siglo 20 se dieron en Puerto Rico períodos únicos de convergencia en los que se produjeron cambios fundamentales en el manejo de la construcción pública. A raíz del cambio de soberanía ocurrió un primer auge con la edificación de escuelas, hospitales y caminos. Una figura como Guillermo Esteves se asocia con ese esfuerzo en un país que por los déficits en transportación y comunicación apenas tenía idea de sí mismo como un todo. Años más tarde, bajo el signo cruel de la depresión econó-

mica, la administración del presidente Franklin Delano Roosevelt impulsó desde la *Puerto Rico Reconstruction Administration* (PRRA) otro ciclo de auge en las obras públicas. El Plan Chardón y otros programas del Nuevo Trato galvanizaron una generación de jóvenes profesionales, idealistas, modernizantes, que gravitaron hacia una utopía de cambio que sacara al país de su estancamiento; esa fue la generación de Roberto Sánchez Vilella.

La carrera profesional de Sánchez Vilella se inició en 1934 al graduarse de ingeniero civil en la Ohio State University. En ese mismo año se incorporó al servicio público como ingeniero practicante en el Departamento del Interior, donde trabajó en uno de los proyectos monumentales de infraestructura que se construía con el auspicio de la PRRA. El proyecto hidroeléctrico de Garzas fue diseñado para traspasar agua a través de un túnel desde el río Vacas, afluente del Arecibo en la cuenca norte de la isla, hacia la vertiente sur y así proveer energía eléctrica a gran parte del país.

En 1941 fue nombrado Subcomisionado del Departamento del Interior y poco después pasó a dirigir la recién creada Autoridad de Transporte. En 1945 fue designado Administrador (alcalde) del Municipio de San Juan. Un año más tarde se incorporó al Senado como ayudante especial de Luis Muñoz Marín, presidente de ese cuerpo.

En 1947 tuvo a su cargo la construcción del Hotel Caribe Hilton. Dada la importancia del proyecto para la naciente industria turística, el gobierno se aseguró de que fuera Sánchez Vilella quien ejerciera como ingeniero residente del proyecto.

Con la creación del Estado Libre Asociado (ELA) en 1952 se evidencia la necesidad de construir con urgencia la infraestructura de soporte que posibilitara las profundas transformaciones del desarrollo y que creara sus instituciones habilitadoras. Sánchez Vilella tuvo un papel decisivo en ese proceso como primer Secretario de Obras Públicas. Ocupó simultáneamente los puestos de Secretario de Obras Públicas y Secretario de Estado entre 1951 y 1959. En ese período no sólo comprendió la magnitud y aceleración del cambio requerido sino que articuló los protocolos de servicio y buena administración que guiarían los proyectos grandes y pequeños que acometería la agencia.

Con profundo sentido democrático y social dirigió en esos ocho años una gran cantidad de obras públicas. Tanto de forma simbólica como concreta dichas obras fueron *puentes a la modernidad*.

4. EN CLAVE DE GRIS 1920s - 2000s • VIEJOS CAÑADERALES, CASAS NUEVAS

## 1951-59

Puentes a la modernidad

Fomento



Caribe Hilton, San Juan.



Entrada a Río Piedras.



Aeropuerto Internacional, Carolina.



Intersección Miramar.



Textron, Ponce.



Planta de tratamiento, Loíza.



Intersección Caparra, Guaynabo. Andreu.  
AGPR



1948. Migrantes. Charles Rotkin.  
AGPR

pesinado puertorriqueño se movió a las ciudades de la isla y del continente, y el paisaje de la isla aceleró su transición.

### Necesidad de vivienda

La necesidad de proveer vivienda de forma masiva, tanto en los sectores rurales como en las crecientes ciudades fue una preocupación constante de la administración de Muñoz Marín. Desde el sector público se descansó en la construcción masiva de vivienda pública en residenciales que se conocieron entonces como caseríos. Los fondos del gobierno federal estaban disponibles y tanto los gobiernos municipales como el estatal aprovecharon la coyuntura y edificaron caseríos cercanos a los pueblos.

La tipología edificatoria utilizada en el diseño de los residenciales fue la prescrita en el periodo como la más eficiente y funcional. Los nuevos espacios habitacionales se ubicaban cerca de las áreas urbanas, pero desdeñando el trazado tradicional de los tejidos existentes. Más tarde se establecieron en grandes fincas adquiridas por el sector público, aunque no estuviesen contiguas a los pueblos, debido al creciente costo de los terrenos, inflado por la especulación. El traslado de familias desde los arrabales a los caseríos se celebraba como un triunfo, pero el déficit de vivienda adecuada continuaba en aumento.

Dentro del sector privado el mercado de vivienda parecía aún inalcanzable para la mayoría de los habitantes a pesar del incremento de los ingresos de las familias asalariadas. A partir del fin de la Segunda Guerra Mundial y con la creación de Puerto Nuevo y otras urbanizaciones al fin se pudo abaratar el producto y fue posible el despegue de la construcción de vivienda para la clase media. Como en la canción de Rafael Hernández *yo tengo ya la casita* que alude al sueño *entre romances y flores* de formar un hogar, parecía hacerse realidad la compra de una vivienda de urbanización. Se da en el país un efecto de emulación de valores norteamericanos como los de la casa suburbana.

Se conformaba una nueva versión de la familia puertorriqueña: nuclear, clase media y con fe en el progreso. Tanto las garantías federales de la FHA a los préstamos sobre hogares como, los beneficios otorgados a los veteranos de la Segunda Guerra Mundial y la Guerra de Corea, viabilizaron la adquisición de viviendas unifamiliares en urbanizaciones para la clase media. Estos espacios habitacionales fragmentados solo lograban conectarse mediante el automóvil.

### Crecimiento poblacional

Al finalizar la Segunda Guerra Mundial y poco después de establecida la Constitución se inició el llamado *baby boom*, generación que ha sido la principal protagonista del urbanismo puertorriqueño en los últimos 50 años. En el periodo entre 1940 al 1960 la población urbana, definida según los parámetros del censo, creció más aceleradamente que la rural. La población total del país en 1940 era de 1,869,255 habitantes y de esos sólo el 24 por ciento eran calificados como población urbana. El proyecto socioeconómico del Estado Libre Asociado fortaleció a la clase media urbana que se desvinculó del pasado tradicional y agrario de sus mayores.

El censo de 1950 demarca claramente el inicio de la pérdida de población en todos los cascos de los pueblos. Una década más tarde, el censo de 1960 indica que la población total de la isla era de 2,349,544. De ese total cerca de un 42 por ciento se contabilizó como población urbana. Se trataba principalmente de la población que comenzaba a abandonar los cascos para ubicarse en las urbanizaciones. Paralelamente a ese proceso de explosión de la población que vivía en espacios urbanizados ocurrió una emigración masiva. Estimulada por el sector público, buena parte de la población rural emigró hacia los Estados Unidos: entre 1940 y 1970 casi un millón de puertorriqueños se estableció en ese país. El cam-



1948. Salinas. Casco tradicional y residencial público. Charles Rotkin. AGPR

1960ca. Vivienda unifamiliar en Las Lomas, Bayamón. *El Mundo*. ICP

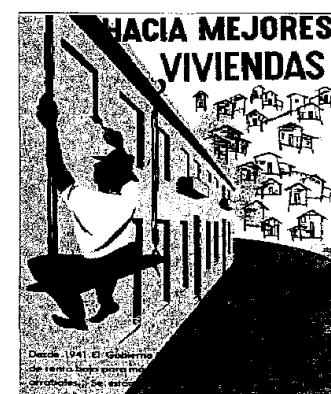
### Financiamiento garantizado

Central y determinante para entender el despegue de la suburbanización en Puerto Rico fue la forma de financiar las nuevas viviendas. A partir de la década de 1940 fue implantándose masivamente el mecanismo norteamericano que garantizaba los préstamos hipotecarios a largo plazo de los bancos. Ese programa, conocido en los Estados Unidos y en Puerto Rico como la FHA (Federal Housing Administration) es el factor detonador del proceso de construcción de hogares a partir de la Segunda Guerra Mundial.

Los bancos locales otorgaban préstamos a las nuevas familias asalariadas de los sectores de la industria y los servicios, con la garantía absoluta de tener asegurados sus préstamos por una agencia del Gobierno Federal. Para garantizar los préstamos, la agencia requería que las viviendas aseguradas siguieran ciertos estándares de construcción y adoptasen una tipología edificatoria similar a la de los estilos de vivienda unifamiliar en lotes aislados. La nueva Junta de Planificación se enorgullecía de asegurar con sus reglamentos la disposición y las características morfológicas de las nuevas urbanizaciones. A diferencia de los Estados Unidos, los materiales tradicionales locales de construcción se descartaron y se adoptó uniformemente el hormigón.

El resultado local de los repartos de viviendas fue una copia modesta de las urbanizaciones de corte modernista desarrolladas en los Estados Unidos. En Puerto Rico las parcelas típicas constaban de 250 a 300 metros cuadrados. Los repartos contaban con sistemas modernos de infraestructura que las agencias estatales proporcionaban. La red de calles y los accesos a las mismas fueron diseñadas para el uso del automóvil y se desdeñaron los sistemas de transporte colectivo.

Los centros urbanos tradicionales comenzaron a perder vitalidad y se deterioraron rápidamente. A estos centros urbanos multifuncionales y socialmente heterogéneos se opusieron las nuevas urbanizaciones unifuncionales con una morfología espacial, social y económicamente segregada. En 1968, a treinta años de extendida la FHA a Puerto Rico, el 70 por ciento de toda la deuda hipotecaria de la isla estaba vinculada a ese programa federal. En esa misma proporción, el urbanismo del país se alejaba de sus raíces para amoldarse a las expectativas de vivienda de una creciente clase media. Junto a la vivienda se vendía un paquete de optimismo que animaba el crecimiento acelerado de la nueva sociedad de consumo.



1946. Serigrafía de Irene Delano. Teresa Tió (2003: 56)

# Población municipios-pueblos 1898-2000

Fuente: Censos

	1898		1910		1920		1930		1940	
	Pueblo	Municipio	Pueblo	Municipio	Pueblo	Municipio	Pueblo	Municipio	Pueblo	Municipio
Adjuntas	1,963	19,484	1,406	16,954	1,729	17,988	2,376	18,075	3,856	
Aguada		10,581	909	11,587	1,078	12,981	1,662	14,670	2,137	
Aguadilla	6,425	17,830	6,135	21,419	8,035	24,287	10,952	28,319	13,468	
Agua de Buenas	1,309	7,977	1,166	8,292	1,999	10,741	2,059	12,885	2,376	
Aibonito	2,085	8,596	2,153	10,815	2,281	13,264	3,498	16,361	4,103	
Anasco	2,483	13,311	3,064	14,407	2,552	13,834	3,064	14,276	3,286	
Arecibo	8,008	36,910	9,612	42,429	10,039	46,578	12,883	56,525	22,134	
Arroyo	2,137	4,867	3,220	6,940	3,075	7,074	3,308	8,199	4,290	
Barceloneta	672	9,357	693	11,644	1,316	13,442	1,579	15,751	1,745	
Baranquitas	666	8,103	772	10,503	890	11,600	1,467	14,901	1,816	
Bayamón	2,218	19,940	5,272	29,986	10,411	30,730	12,986	29,524	14,596	
Cabo Rojo	2,744	16,154	3,847	19,562	4,327	22,412	4,605	23,792	5,303	
Caguas	5,450	19,857	10,354	27,160	12,149	35,920	19,791	47,728	24,377	
Camuy	718	10,887	1,148	11,342	1,630	14,228	2,696	16,149	2,376	
Canóvanas										
Carolina	2,177	11,965	3,244	15,327	3,151	15,563	4,454	18,751	5,368	
Cataño							7,044	8,504	7,924	
Cayey	3,763	14,442	4,498	17,711	5,243	23,618	5,953	28,797	5,622	
Ceiba	753		920		847	5,973	1,204	7,275	1,442	
Ciales	1,356	18,115	1,683	18,398	2,238	20,730	1,780	20,492	1,919	
Cidra	1,034	7,552	1,535	10,595	1,696	14,489	2,170	19,662	2,563	
Coamo	3,244	15,144	3,869	17,129	4,259	17,749	5,831	18,125	8,691	
Comerio	1,191	8,249	1,908	11,170	2,383	14,708	2,502	16,715	2,774	
Corozal	1,057	11,508	1,301	12,978	1,747	14,369		16,454	2,974	
Culebra	206	704	384	1,315	265	839	377	847	472	
Dorado	937	3,804	946	4,885	1,183	5,842	2,053	7,579	2,211	
Fajardo	3,414	16,782	6,086	21,135	6,571	14,302	7,322	16,321	7,108	
Florida										
Guánica	1,363		1,768		2,103	9,948	2,542	10,238	3,636	
Guayama	5,334	12,749	8,321	17,379	8,924	19,192	10,953	23,624	16,913	
Guayanilla	973	9,540	1,141	10,354	1,434	12,083	2,044	13,121	1,266	
Guaynabo	465		555		686	10,800	939	13,502	1,128	
Gurabo	1,309	8,700	2,230	11,139	2,550	12,882	3,468	15,095	3,569	
Hatillo	669	10,449	599	10,630	724	13,979		16,168	1,533	
Hormigueros	235		348		538	4,584		4,872	1,051	
Humacao	4,428	22,915	5,159	26,678	6,183	20,229	7,937	25,466	7,624	
Isabela	881	14,888	1,268	16,852	1,699	19,809	2,641	23,068	3,439	
Jayuya	901		750		1,063	12,463		12,223	1,808	
Juana Díaz	2,246	27,896	2,092	19,157	2,211	18,529	2,466	19,516	3,931	
Juncos	2,026	8,429	4,141	11,692	4,263	13,151	5,297	17,469	5,009	
Lajas	483	8,789	720	11,071	983	11,908		12,454	2,294	
Lares	2,264	20,883	2,751	22,650	2,693	25,197	3,049	27,351	4,302	
Las Marias	296	11,279	263	10,046	531	10,736		8,881	391	
Las Piedras	728		394		618	10,620	1,335	12,907	2,055	
Loíza	833	12,522	1,021	13,317	1,077	15,804	1,606	18,762	1,454	
Luquillo	903		1,159		1,242	6,251	1,677	7,799	2,013	
Manatí	4,494	13,989	4,439	17,240	6,147	20,100	7,449	24,838	6,771	
Maricao	1,179	8,312	732	7,158	740	8,291	902	6,463	1,293	
Maunabo	1,277	6,221	952	7,106	908	7,973	1,117	9,084	1,255	
Mayaguez	15,187	38,915	16,563	42,429	19,124	41,612	37,060	58,270	50,376	
Moca	1,470	12,410	1,585	13,640	1,717	15,791	2,164	17,089	3,005	
Morovis	1,064	11,309	1,063	12,446	1,218	14,660	1,982	17,332	2,157	
Naguabo	1,812	10,873	3,303	14,365	3,691	15,788	4,087	18,212	4,185	
Naranjito	614	8,101	769	8,876	1,223	10,503	1,436	11,645	1,790	
Orocovis	962	14,845	1,008	15,028	1,204	15,758	1,492	16,115	1,934	
Patillas	1,590	11,163	2,228	14,448	1,693	14,284	2,038	14,178	2,272	
Peñuelas	1,129	12,129	1,042	11,991	1,343	13,598	1,318	13,278	1,462	
Ponce	27,952	55,477	35,005	63,444	41,912	71,426	53,430	87,604	65,182	
Quebradillas	1,166	7,432	1,224	8,152	1,420	9,404	1,755	10,190	1,945	
Rincón	271	6,641	308	7,275	514	8,476	1,338	8,178	1,678	
Río Grande	1,285	12,365	1,843	13,948	1,962	13,247	2,127	14,085	2,408	
Sabana Grande	2,531	10,560	2,636	11,523	2,856	12,305	3,778	11,881	4,783	
Salinas	1,192	5,731	1,857	11,403	1,385	12,971	2,252	15,446	3,176	
San Germán	3,954	20,246	4,999	22,143	5,019	23,848	5,636	23,768	6,446	
San Juan		32,048		48,716		71,443		114,715		
SJ/Rio Piedras	2,249	13,760	3,084	18,880	5,820	23,035	13,408	40,853	19,935	
SJ/Santurce										
San Lorenzo	2,084	13,433	2,663	14,278	3,662	18,136	4,916	23,479	5,181	
San Sebastián	1,700	16,412	1,920	18,904	2,611	22,049	3,341	25,691	4,278	
Santa Isabel	1,142	4,858	1,290	6,959	1,143	7,257	1,586	8,886	2,348	
Toa Alta	991	7,908	905	9,127	1,172	10,505	1,203	11,696	1,091	
Toa Baja	1,300	4,030	1,759	6,254	1,559	7,121	1,896	9,865	2,015	
Trujillo Alto	1,025	5,683	573	6,345	539	7,470	903	9,576	1,014	
Utua	3,619	42,860	3,208	41,054	3,700	35,135	4,758	37,434	4,430	
Vega Alta	1,081	6,107	1,667	8,134	2,142	9,970	2,884	12,333	3,238	
Vega Baja	2,288	10,305	3,082	12,831	307	15,756	4,784	20,406	5,409	
Vieques	2,646	5,938	3,158	10,425	3,424	11,651	3,101	10,582	2,678	
Villalba					626	13,040		11,847	834	
Yabucoa	1,838	13,905	2,816	17,338	2,888	19,623	3,841	21,914	4,542	
Yauco	6,108	27,119	6,589	31,504	7,053	25,848	8,607	27,787	9,985	
Total	179,547	953,243	225,075	1,108,012	261,268	1,299,800	356,134	1,543,913	447,443	1.8

4. EN CLAVE DE GRIS 1920s - 2000s • VIEJOS CAÑADERALES, CASAS NUEVAS

1950	1960		1970		1980		1990		2000	
Municipio	Pueblo	Municipio	Pueblo	Municipio	Pueblo	Municipio	Pueblo	Municipio	Pueblo	Municipio
22,424	5,318	19,658	5,319	18,691	5,239	18,786	5,081	19,451	4,980	19,143
20,743	3,759	23,234	4,590	25,658	2,130	31,567	1,826	35,911	1,755	42,042
44,357	15,943	47,864	21,031	51,355		54,606	5,311	59,335	4,884	64,685
15,565	2,470	17,034	3,426	18,600	1,959	22,429	2,080	25,424	1,990	29,032
18,191	5,477	18,360	7,582	20,044	5,220	22,167	3,907	24,971	3,662	26,493
17,235	2,068	17,200	4,416	19,416	1,482	23,274	1,168	25,234	1,038	28,348
75,361	28,828	69,879	35,484	73,468	14,279	86,766	11,954	93,385	10,596	100,131
12,936	3,741	13,315	5,429	13,033	2,243	17,014	1,837	18,910	1,503	19,117
19,897	762	19,334	4,515	20,792	355	18,942		20,947	277	22,322
17,605	4,684	18,978	4,508	20,118	3,618	21,639	2,786	25,605	2,910	28,909
48,000	15,109	72,221	147,552	156,192	6,722	196,206	5,785	220,262	5,336	224,044
29,546	3,086	24,868	7,181	26,060	1,917	34,045	1,527	38,521	1,305	46,911
60,132	32,098	65,098	63,215	95,661	28,729	117,959	26,065	133,447	24,023	140,502
20,886	2,341	19,739	3,892	19,922	1,489	24,884	1,306	28,917	1,261	35,244
					3,072	31,880	3,671	36,816	4,361	43,335
29,224	3,075	40,923	94,271	107,643	1,641	165,954	1,376	177,806	1,398	186,076
19,865	8,276	25,208	26,459	26,459	4,596	26,243	5,669	34,587	4,628	30,071
36,656	19,738	38,061	21,562	38,432	19,805	41,099	18,951	46,553	15,706	47,370
9,199	1,644	9,075	2,147	10,312	3,008	14,944	3,650	17,145	3,816	18,004
19,464	3,275	18,106	4,046	15,595	1,428	16,211	1,360	18,084	1,211	19,811
20,491	3,191	21,891	6,306	23,892	1,670	28,365	1,428	35,601	1,382	42,753
26,485	12,146	26,082	12,077	26,468	10,244	30,822	9,026	33,837	7,573	37,597
17,966	5,232	18,583	6,297	18,819	5,302	18,212	4,439	20,265	4,103	20,002
23,087	3,166	23,570	5,211	24,545	1,633	28,221	3,011	33,095	2,850	36,867
887	498	573		732	849	1,265		1,542	652	1,868
11,749	2,120	13,460	4,388	17,388	1,347	25,511	1,081	30,759	994	34,017
22,116	12,409	18,321	18,249	23,032	16,403	32,087	18,276	36,882	17,864	40,712
						7,232		8,689		12,367
15,630	4,100	13,767	8,979	14,889	5,323	18,799	4,869	19,984	4,699	21,888
32,807	19,183	33,678	20,318	36,249	18,488	40,183	18,022	41,588	17,111	44,301
17,402	3,067	17,396	5,189	18,144	5,611	21,050	5,238	21,581	4,832	23,077
29,120	3,343	39,718	55,310	67,042	2,449	80,742	2,962	92,886	3,056	100,053
16,395	3,957	16,603	6,290	18,289	1,982	23,574	1,922	28,737	1,960	36,743
20,877	2,582	20,238	2,760	21,913	3,060	28,958	2,862	32,703	2,757	38,925
6,916	1,647	7,153	6,531	10,827	1,255	14,030	3,993	15,212	1,017	16,614
34,853	8,005	33,381	12,411	36,023	6,275	46,134	5,551	55,203	4,787	59,035
29,113	7,302	28,754	9,515	30,430	8,968	37,435	10,275	39,147	9,204	44,444
15,113	2,344	14,633	3,826	13,588	2,042	14,722	1,565	15,527	1,720	17,318
27,697	4,618	30,043	8,765	36,270	5,557	43,505	4,775	45,198	4,555	50,531
21,654	6,247	21,496	7,985	21,814	3,507	25,397	3,197	30,612	2,637	36,452
16,326	914	15,375	3,391	16,545	969	21,236	2,166	23,271	771	26,261
29,951	4,216	26,922	4,545	25,263	3,246	26,743	3,101	29,015	3,673	34,415
10,807	511	9,237	474	7,841	455	8,747		9,306	397	11,061
16,208	3,147	17,047	4,636	18,112	2,386	22,412	2,087	27,896	1,911	34,485
24,755	3,097	28,131	3,350	39,062	3,932	20,867	4,300	29,307	4,123	32,537
9,967	2,107	8,582	2,459	10,390	1,202	14,895	1,332	18,100	1,353	19,817
30,449	9,682	29,354	13,483	30,559	8,352	36,562	7,712	38,692	7,162	45,409
7,403	1,475	6,990	1,492	5,991	1,205	6,737		6,206	891	6,449
11,758	1,027	10,785	1,829	10,792	721	11,813		12,347	395	12,741
87,307	50,147	83,850	68,872	85,857	40,247	96,193	35,279	100,371	32,043	98,434
21,614	1,938	21,990	2,378	22,361	2,320	29,185	2,059	32,926	1,980	39,697
19,291	2,428	18,094	2,892	19,059	1,457	21,142	1,157	25,288	1,004	29,965
21,019	3,396	17,195	4,169	17,996	2,056	20,617	1,848	22,620	1,852	23,753
15,927	2,719	17,319	3,283	19,913	1,764	23,633	1,437	27,914	1,150	29,709
21,181	3,005	20,362	3,684	20,201	1,256	19,332		21,158	851	23,844
18,851	1,888	17,106	2,543	17,828	1,126	17,774		19,633	701	20,152
14,931	2,261	14,887	3,169	15,973	2,279	19,116	1,823	27,515	1,609	26,719
125,810	114,286	145,586	128,233	158,981		189,046		187,749	52,100	186,475
13,712	2,131	13,075	2,840	15,582	1,573	19,728	1,526	21,425	1,402	25,450
9,888	1,094	8,706	1,538	9,094	1,046	11,788	1,044	12,213	1,030	14,767
16,651	2,763	17,233	4,164	22,032	3,058	34,283	2,273	45,648	1,948	52,362
16,097	3,318	15,910	5,561	16,343	2,267	20,207	2,068	22,843	1,807	25,935
23,435	3,666	23,133	4,461	21,837	4,498	26,438	3,543	28,335	3,231	31,113
29,553	7,790	27,667	11,613	27,990	4,520	32,922	3,802	34,962	3,307	37,105
224,767	432,377	451,658	452,749	463,242		434,849		437,745	7,963	434,374
143,989									9,391	
29,248	5,551	27,950	7,702	27,755	5,963	32,428	2,487	35,163	2,490	40,997
35,376	4,019	33,451	7,169	30,157	2,410	35,690	2,114	38,799	1,952	44,204
13,478	4,712	14,542	4,495	16,056	6,844	19,854	6,623	19,318	6,335	21,665
14,155	1,284	15,711	3,199	18,964	841	31,910		44,101	715	63,929
15,761	1,084	19,698	2,026	46,384	892	78,246	1,099	89,454	722	94,085
13,605	1,297	18,251	18,477	30,669	997	51,389		61,120	879	75,728
46,625	9,870	40,449	11,573	35,494	6,848	34,505	4,980	34,980	5,363	35,336
16,521	3,182	17,603	8,688	22,810	1,583	28,696	1,460	34,559	1,242	37,910
28,925	3,718	30,189	17,089	35,327	1,609	47,115	1,215	55,997	890	61,929
9,228	2,487	7,210	2,378	7,767	1,807	7,662	1,702	8,602	1,459	9,106
14,972	1,892	16,239	4,134	18,733	1,666	20,734	1,108	23,559	1,040	27,913
28,810	3,734	29,782	5,119	30,165	3,510	37,425	3,663	36,483	3,184	39,246
33,708	8,996	34,780	12,922	35,103	5,157	37,742	4,610	42,058	4,258	46,384
2,210,703	980,058	2,349,544	1,509,811	2,712,033	342,959	3,196,520	317,420	3,527,037	364,967	3,808,610



1947. Jesús T. Piñero, Leonard Darlington Long, Frederick Carpenter. Inicio de la construcción de Puerto Nuevo. DTOP

### La figura del desarrollador

Justo al finalizar la Segunda Guerra Mundial, Leonard Darlington Long, creador de Puerto Nuevo, estableció una fórmula exitosa para desarrollar urbanizaciones: conseguir financiamiento y apoyo gubernamental; comprar tierras baratas; limpiarlas y aplanarlas; construir viviendas en forma masiva y venderlas con préstamos garantizados por la FHA. Surgió en el país un nuevo agente de producción del espacio, la figura del *desarrollador*. Long, que encarna esa figura en el momento fundante del nuevo tipo de urbanismo, estableció un sistema industrializado que aligeró y abarató la construcción de las viviendas. Patentizó moldes e invirtió en casi todas las etapas del proceso, validando su función de proveedor de ingresos a numerosos trabajadores en la nascente industria de la construcción.

Long fue un constructor visionario, con capital propio y de gran experiencia, que vio en Puerto Rico el territorio perfecto para sus nuevas empresas. Las pequeñas urbanizaciones de Bay View en Cataño, y poco después Caparra Heights en Río Piedras, fueron sus campos de práctica. En poco tiempo construyó 786 casas para la venta con un valor entre \$8,000 y \$10,000. A pesar del carácter privado de los proyectos, ambos recibieron amplia cooperación de parte del Gobierno de Puerto Rico. Con la experiencia adquirida, Long pudo calibrar las capacidades locales de producción, hacer las conexiones personales pertinentes y establecer su propio sistema de producción.

Su proyecto emblemático fue la construcción de Puerto Nuevo. El día 20 de marzo de 1948, fecha de comienzo de la construcción, se retrataron juntos el gobernador Jesús T. Piñero, el desarrollador Leonard D. Long y el director de la FHA para Puerto Rico e Islas Vírgenes, Frederick Carpenter. Esa imagen es quizás la que más poderosamente representa la naturaleza del urbanismo de la segunda mitad del siglo 20. Se trata de personajes que encarnan los clásicos *agentes de producción del espacio*.

Leonard Darlington Long manejaba su negocio como nadie antes lo había hecho en Puerto Rico. Se trataba de un fenómeno que asombró a muchos. Long utilizó técnicas de mercadeo avanzadas con artículos de encargo en periódicos locales, que no dejaban de ser noticia en un país poco acostumbrado a la escala de su empresa de construcción. En el periódico *El Mundo* del 28 de junio de 1948 las empresas del desarrollador pautan un artículo que marca el inicio de la suburbanización:

*Las novias puertorriqueñas que tienen fijada su boda para junio o julio, mantienen sus ojos vigilantes sobre un ingeniero y contratista de Carolina del Sur, que posee un gran genio para aplicar las técnicas de la producción en masa a la construcción de vivienda de bajo costo. Él está levantando casas a un ritmo más acelerado que en los Estados Unidos, y en estos momentos se halla sumamente ocupado en la construcción de siete mil hogares tipo bungalow [sic] de cinco cuartos para familias individuales —el proyecto respaldado por la AFH [después conocida por FHA por sus siglas en inglés] más grande de su clase.... Puerto Rico ha quedado boquiabierto ante la rapidez con que Long está levantando las casas... El secreto que hace posible las operaciones de construcción en gran escala es un invento que él mismo diseñó y patentó, una fomaleta de aluminio en la que se echa el concreto húmedo de un ancho de dos a ocho pulgadas dependiendo de los requerimientos de las paredes interiores y exteriores... Dos hombres pueden echar una hilera de paredes para una casa en menos de dos horas, o levantar todas las paredes de una casa de cinco cuartos en cuestión de dos a cinco días... La construcción de casas de concreto se ha quebrado en 47 operaciones distintas y los obreros puertorriqueños, ya diestros en sus oficios se han entrenado en un corto periodo de tiempo para interpretar nuestras instrucciones... (El Mundo, 28 de junio de 1948).*

El artículo enumera las características del monumental Puerto Nuevo: 21 millas de calles pavimentadas, 56 millas de aceras y 28 millas de tubería de alcantarillado para conectar con la gigantesca planta de aguas que se está construyendo cerca de la urbanización... Se han escogido especialmente zonas para iglesias, escuelas y centros de comercio... la comunidad ha de hacer que la gigantesca urbanización sea autosuficiente en lo que respecta a todos los servicios

que puedan requerir 50,000 personas de población... Con excepción a las celosías de aluminio para las ventanas sin cristales y alguna que otra labor de fábrica, toda la materia prima para ese gigantesco proyecto de viviendas es producto nativo de Puerto Rico. La fábrica de la Puerto Rico Clay Products, perteneciente al gobierno, produce miles de unidades para los cuartos de baño y cocinas de las nuevas casas... De acuerdo con F.D. Carpenter director territorial de la AFH en Puerto Rico e Islas Vírgenes, no ha habido una sola ejecución de hipoteca en Puerto Rico en los últimos nueve años garantizada totalmente por la AFH... Bajo el estímulo personal del gobernador Jesús T. Piñero, Long expandirá sus operaciones y construirá urbanizaciones similares en otras partes de la Isla (El Mundo, 28 de junio de 1948).

Lo que hemos llamado el síndrome Long había establecido su propia inercia y la fórmula quedaría entronizada a partir de entonces como la modalidad de transformar el panorama del país. Puerto Nuevo inició de forma espectacular la tendencia al crecimiento no contiguo de los espacios construidos. La construcción de urbanizaciones, allí donde el desarrollador encontrase las fincas más convenientes a sus intereses, se convirtió pronto en el modelo de dispersión que recurre hasta hoy.

Aduciendo el carácter de industria de esta forma de construir, Long requirió la exención contributiva para sus empresas, algo que el nuevo gobierno encabezado por el gobernador electo Luis Muñoz Marín se negó a conceder. Este asunto generó una grave controversia entre el Estado y el desarrollador quien cabileó en Washington en contra del gobernador y de la Constitución que estaba bajo consideración. Un periodista del *Miami Herald* llamado Jack Thale resumió la controversia entre Muñoz y Long en una frase: *A finish fight between a Baron of Business and a Prince of Peasants*. Thale describe al barón de los negocios como un hombre bien parecido, de quijada cuadrada, ojos azules, y por cierto buen peleador, que da el nombre de su mamá a los rascacielos que construye [se refiere a los cuatro edificios Darlington]... Long opera como uno de sus 'bulldozers' que usa para remover la tierra roja de Puerto Rico... y que ha revuelto muchas aguas políticas... Su blanco es el querido líder de los 'peon-like Puerto Rican jibaros'... La lucha será en las próximas semanas y puede afectar el estatus futuro de 2,300,000 puertorriqueños en la 'American-owned island'... (The *Miami Herald*, 26 de septiembre de 1951). Las posturas del gobierno de Muñoz Marín prevalecieron. Nunca se le dieron a Long las exenciones contributivas y se logró aprobar la Constitución, pero al final el síndrome Long estaba ya entronizado. El príncipe de los campesinos le ganó la batalla al primero de los desarrolladores en gran escala, pero a largo plazo perdió la guerra contra el barón de los negocios.

Un anuncio de prensa de 1959 que reseña la formación de la Asociación de Constructores de Hogares de Puerto Rico sintetiza la visión desarrollista (El *Imparcial*, 4 de enero de 1959). En el anuncio aparece la isla totalmente construida, surcada por calles y plantada de casas unifamiliares. Esa poderosa imagen ha permanecido como un norte de la industria de la construcción que depreda el suelo en función de la especulación y la creación de empleos, sin ponderación de los resultados a largo plazo. La imagen de un Puerto Rico agrícola y verde había mutado a la de uno gris y suburbano.

4 de enero de 1959. Anuncio de la Asociación de Constructores de Hogares de Puerto Rico. El *Imparcial*. UPR

anunciando la formación  
de la Asociación de  
Constructores de Hogares de Puerto Rico

Y ESTA ES LA OBRA DE LOS CONSTRUCTORES DE HOGARES DE PUERTO RICO EN 6 AÑOS

**5,000 HOGARES**  
valorados en **\$30,000,000**

ASOCIACION DE CONSTRUCTORES DE HOG  
HOME BUILDERS ASSOCIATION OF PU

- \* ALFREDO HERES GONZALEZ
- \* ARMENGO IGLESIAS
- \* BETANCOURT CONSTRUCTION CO.
- \* DELICIAS DEVELOPMENT, INC.
- \* EDUARDO FORSAS, JR.
- \* FRANK RAMIREZ DE ARELLANO
- \* FRANK RAMIREZ LEDESMA
- \* FULLANA CONSTRUCTION CO., INC.
- \* FULLANA CORPORATION
- \* J. J. OTTEO & CO.
- \* LUIS TORREGROSA
- \* MANUEL GONZALEZ SELJO
- \* SANTIAGO GONZALEZ SELJO
- \* WILLIAM BISCONDE, JR.

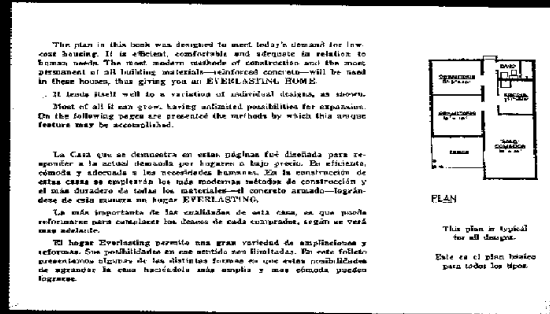


1949

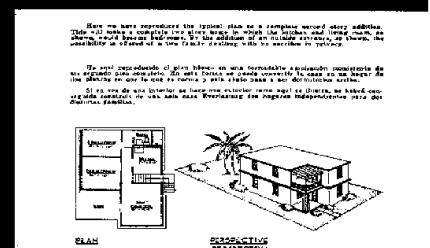
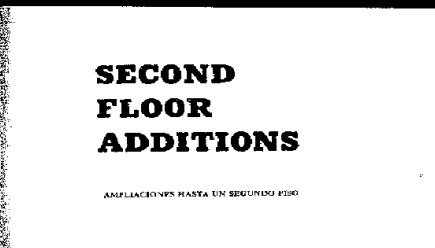
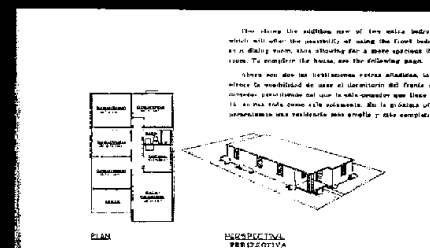
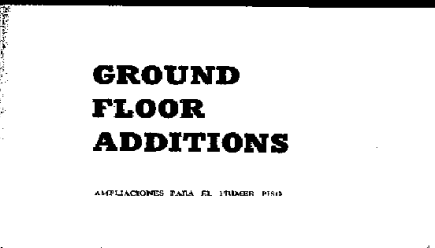
Puerto Nuevo  
Colección Julio Rodríguez

Después de estudiar el catálogo Long's Everlasting Expandable Homes for Puerto Nuevo, Sponsored by Governor Piñero, Enrique y Victoria Rodríguez escogieron el modelo Tipo 12-A para su futuro hogar

en la urbanización más grande del mundo. La hipoteca de la casa inspirada, inspeccionada y asegurada por la FHA, les costó \$4,100 la pagaron a plazos por veinte años



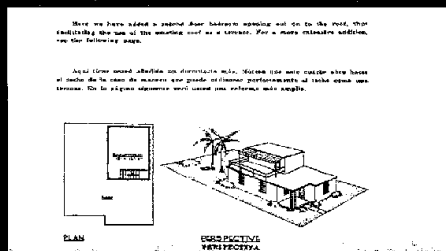
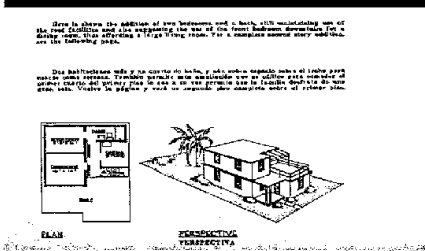
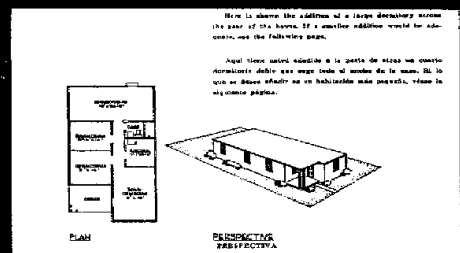
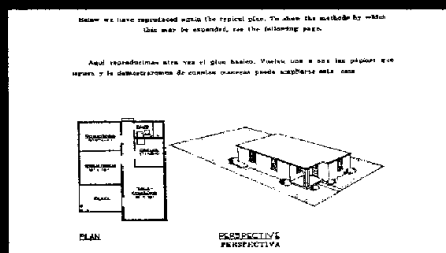
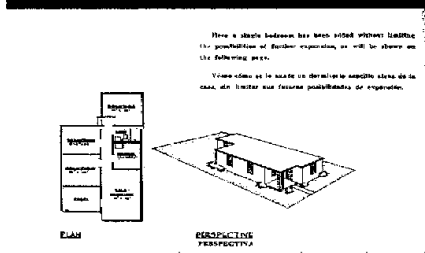
1948. Panorama de Puerto Nuevo. Charles Rotkin. AGPR



1949-50. Anuncios de prensa.  
El Mundo.  
UPR



# 4. EN CLAVE DE GRIS 1920s - 2000s • VIEJOS CAÑAVERALES, CASAS NUEVAS



INSPIRO  
BY  
CHA

P. R. A. DE FORTES  
AND ASSOCIATES

EVERLASTING DEVELOPMENT CORPORATION  
DEVELOPERS AND OWNERS

LONG CONSTRUCTION COMPANY  
GENERAL CONTRACTORS

## Exención contributiva

En 1951 se dilucida un asunto crucial para el futuro del urbanismo. Se trata de la *tasación científica* de las propiedades que responde a la necesidad de modernizar el sistema de contribuciones de la propiedad. Al permitir que los puertorriqueños pagaran menos contribuciones por su vivienda, el Estado subsidiaria de forma adicional la construcción de viviendas de clase media.

Con la exención se garantizaba que más familias pudiesen adquirir *hogares seguros*. Esta medida con las enmiendas subsecuentes, potenció de forma exponencial la accesibilidad de vivienda. ¿De qué tipo de viviendas se trataba? De los hogares seguros que las nuevas urbanizaciones estaban poniendo en el mercado de forma masiva. El gobierno estaba creando un incentivo crucial para el desarrollo de una tipología edificatoria de viviendas unifamiliares de urbanización en Puerto Rico, que fue afianzándose como la fórmula ganadora en el urbanismo isleño.

## La vida urbana

Ante la aceleración del cambio, Muñoz Marín presagiaba las nuevas precariedades del Puerto Rico que se estaba construyendo. En la inauguración de su segundo término como gobernador, el 2 de enero de 1953, Muñoz hizo patente su preocupación por la celeridad del cambio, se expresaba con cierto trasunto de amargura a pesar de su victoria. El mundo rural y campesino se desvanecía demasiado pronto frente al avance arrollador de una nueva sociedad urbanizada. En el discurso, Muñoz Marín explica el cambio y señala cómo salvar la presencia campesina mediante el imaginario cultural: *Estamos inexorablemente disminuyendo el campo y agrandando las ciudades, en el tránsito, necesario a nuestra supervivencia, de una economía agrícola a una economía industrial. No se puede preservar la manera rural en la vida urbana, pero será noble el esfuerzo de buscar en nuestra educación, en nuestro sentido de nosotros mismos, una manera de adaptar en alguna forma válida el buen saber del campo a la vida de nuestra industrialización en marcha. Veo éste como un objetivo digno en nuestro ideal cultural.* (Fundación LMM, Discurso inaugural 2 de enero de 1953).

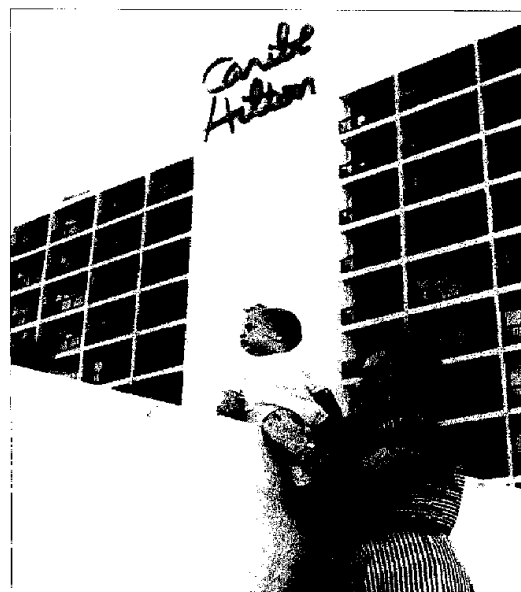
El gobernador estaba plenamente conciente de los cambios inexorables que su administración patrocinaba. En un Puerto Rico aún bipolar entre un universo rural y otro urbano, comenzaban a borrarse las fronteras entre ambos mundos. ¿Cómo hacer para que ambos mundos se comunicaran? ¿Cómo obtener lo mejor de los mundos? Se apuesta por la educación como la mejor inversión y la solución para la reintegración del país.

Parapetada detrás de las *ventanas miami*, que prometían protección contra los huracanes, una nueva unidad familiar organizó la típica familia puerto-

riqueña de urbanización constituida por un padre, una madre ama de casa y dos niños. A medida que la mujer se integró a la fuerza trabajadora al cabo de los años, las urbanizaciones adquirieron identidad comunitaria y se integraron a la vida ciudadana, pero con parámetros de identidad distintos a los de los centros urbanos de los pueblos. Con la proliferación de las urbanizaciones de clase media opuestas a los espacios de vivienda pública, se acentuaba la segregación social del espacio.

La apuesta por la educación como elemento transformador de las viejas sabidurías de campo, ahora en la ciudad, promovidas por Muñoz Marín pretendía subsanar los dolores de crecimiento de esa sociedad en camino de reconvertir unos valores tradicionales y transplantarlos en otros espacios y otras circunstancias.

## Modernidad tropical



1953. Aníbal Sepúlveda y Matilde Rivera en el Caribe Hilton. Aníbal Sepúlveda Almodóvar. ASR

En el juego de tensiones entre lo moderno y lo autóctono, entre lo internacional y lo local, participó un comité de diseño, integrado en 1943 por ingenieros y arquitectos modernistas locales y extranjeros que influyó determinantemente en los estilos de construcción. La planificación centralizada favoreció la creación de formulas funcionales

### Las bases militares

estándares de construcción en hormigón de las escuelas y los edificios institucionales que se dispersaron por todo el territorio. Los nuevos edificios simbolizaban el tránsito hacia la modernidad tropical.

La apertura en 1949 del Hotel Caribe Hilton, emblemizó un periodo de profundas transformaciones en la vida de la capital y del país. A pesar de lo sobrio y funcional de su arquitectura de estilo internacional, sus diseñadores supieron infundirle un sabor y color de trópico. De cierta manera, el diseño del edificio intuía el profundo dilema de la época en torno a la identidad puertorriqueña. El Caribe Hilton cristalizaba una mirada optimista de futuro para los puertorriqueños. El turismo como fuente de riqueza prometía convertir a Puerto Rico en un destino de calibre internacional. La diversificación de la economía comenzaba a ser una realidad.

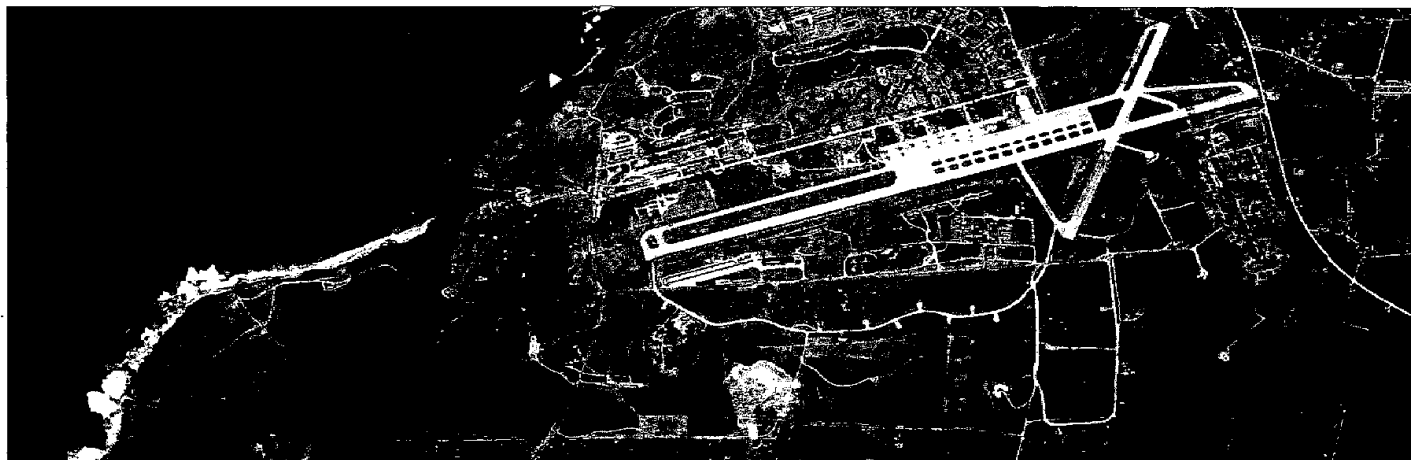
Al otro lado de la isleta de San Juan, contrapuesto al nuevo hotel modernista, el *viejo* San Juan, se desvanecía en el abandono. Se logró detener parte del deterioro al crearse el Instituto de Cultura Puertorriqueña en 1955. Ese organismo impulsó la restauración de la antigua ciudad murada por medio de exenciones contributivas y la inversión pública en la conservación de importantes monumentos. Se rescataba un espacio urbano simbólico como lugar de identidad para todos los puertorriqueños. Concebida y gestionada por Ricardo Alegría, la restauración del Viejo San Juan es una de las historias de éxito del urbanismo que intuía el valor de los viejos centros de valor histórico y belleza singulares que han probado tener la capacidad camaleónica casi infinita de readaptarse a los tiempos. Muchas veces se han renovado y muchas otras serán intervenidos, pero el tejido urbano que representan encierra sabias lecciones para la ciudad.

La visión de una isla plantada de casas se solapa, en algunos casos, con la de los pueblos enquistados que los militares construían en sus bases. La posición estratégica de Puerto Rico se hizo otra vez patente durante la guerra contra el fascismo. Desde los albores de la Segunda Guerra, y más tarde, en el llamado periodo de la Guerra Fría, el urbanismo puertorriqueño volvió a sentir la influencia de los militares en su urbanismo. Las palabras del gobernador William D. Leahy (1939-1940) describen un programa de construcciones de bases militares sin precedentes en Puerto Rico.

*Hoy Puerto Rico retiene su encanto del Viejo Mundo pero el programa destinado a convertir nuestra isla en una fortaleza militar para la defensa del Canal de Panamá y la costa oriental de los Estados Unidos, ha inyectado nuevo vigor, nuevo entusiasmo y nueva esperanza a aquellos que viven en esta avanzada oriental de los Estados Unidos...*

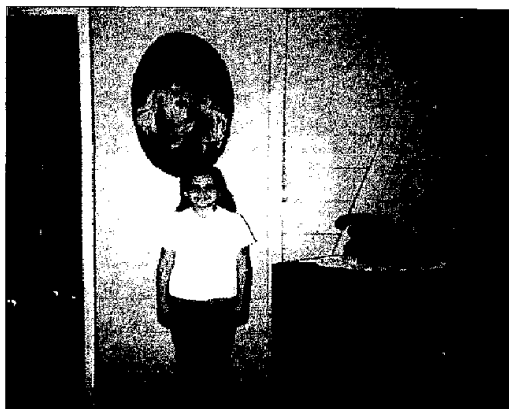
*Laborando en estrecha cooperación y entusiasmo hacia una causa común, hemos transformado ondulantes campos de caña en gigantescas bases aéreas; hemos ahondado nuestros puertos para proveer lugares de amarre a los barcos de guerra; hemos enderezado tortuosos caminos montañosos para dar paso a las divisiones motorizadas; hemos traído tierra del fondo del mar para echar los cimientos de las bases de hidroaviones; hemos, literalmente, movido las montañas para dar paso a las unidades de defensa de costa de largo alcance. Todo esto se ha hecho por la petición de nuestros militares y por las manos fuertes del pueblo de Puerto Rico (William D. Leahy, *El Mundo*, 26 de julio de 1940).*

1950. Ramey Field.  
DTOP





1954. Inauguración de la televisión en Puerto Rico. *El Mundo*.  
LPR



1960ca. Magdalena Sulsona.  
Hato Rey.  
Fernando Sulsona

Durante ese periodo se desarrolló un extenso programa de construcción de instalaciones y de vivienda militar en las enormes bases de Ramey Field en Aguadilla, Roosevelt Roads en Ceiba, Henry Barracks en Cayey, Tortuguero en Vega Baja, Isla Grande Naval Station en Miramar y Fort Buchanan en el área metropolitana de San Juan. Estos enclaves se añadieron a la ocupación militar anterior de prácticamente todo el territorio de Vieques y Culebra. El control militar de buena parte del territorio puertorriqueño tuvo repercusiones determinantes en muchos aspectos, incluido el urbanismo.

Los repartos dentro de las bases militares en el urbanismo civil como laboratorio de edificación a imagen y semejanza de Estados Unidos, es un campo casi inexplorado en la historiografía urbana puertorriqueña. En los cotos cerrados de las bases no sólo se construyeron aeropuertos y muelles para la aviación y la armada sino también pueblos prácticamente autónomos. Allí residían miles de familias en ambientes trasladados desde el continente como habían sido los *company towns* azucareros de comienzos del siglo 20. En las bases prevalecieron ambientes suburbanos típicos de un urbanismo de enclave

que forma parte de las influencias del urbanismo de la isla.

Algunos de los desarrolladores locales, y también norteamericanos, fueron contratados por las autoridades militares para diseñar y construir las viviendas y edificios institucionales dentro de las bases. Esas experiencias fueron un campo de entrenamiento importante para la construcción de vivienda en masa fuera de ellas. Leonard Darlington Long y las Empresas Fullana, de capital local, obtuvieron contratos en las bases militares. También allí arquitectos modernistas como Henry Klumb diseñaron muchas de las estructuras en los espacios militares que hoy son parte del patrimonio edificado en la isla.

## La ciudad funcional

La nueva sociedad de consumo asoció el progreso con las urbanizaciones y la vida suburbana se ofreció como la única alternativa racional y económicamente viable para la familia de clase media. Junto a la casa propia, el paquete de optimismo incluía indudablemente el auto y los enseres eléctricos, signos de la modernización. El 28 de marzo de 1954 se transmitió por WKAQ la primera programación televisiva regular. A partir de entonces, el televisor ha ocupado un lugar privilegiado en las salas de los puertorriqueños. La caja de las ilusiones emitía nuevos valores y parámetros de consumos culturales y materiales para la nueva sociedad puertorriqueña.

Como si se tratase de una tienda por departamentos, una ocupación seccionada, de usos segregados, comenzó a forjarse en todo el país. Siguiendo las recetas del urbanismo funcional avalado por la Junta de Planificación, los espacios construidos se especializaron de acuerdo a sus usos. La zonificación de áreas unifuncionales se convirtió en la práctica habitual y el reglamento de zonificación fue el instrumento más utilizado. En unos sectores se concentraron los comercios, en otros las oficinas y los servicios y en otros, los lugares de entretenimiento. Las viviendas, separadas a su vez de todos los demás sectores, se construyeron en predios cada vez más distantes, por lo que los ciudadanos gastan una buena parte de su tiempo trasladándose de un sitio a otro de la ciudad por departamentos.

### Los planes que se repiten

Los nuevos aires prescribían que la planificación moderna debía abandonar los viejos códigos y reemplazarlos por herramientas como la zonificación de usos del suelo que dividía el territorio en zonas de usos exclusivos: vivienda, comercio, industria, recreación, etc. En los tiempos fordianos, los planificadores también utilizaron fórmulas estándares para la producción de planes.

Los currículos de las escuelas de planificación y arquitectura en buena parte de mundo occidental estimularon el afán de modernidad y descartaron las prácticas tradicionales de hacer ciudad. Una generación de planes genéricos basados en diagnósticos y fórmulas estándares y pensados principalmente para reproducir espacios suburbanos se emplearon también en los centros urbanos de Puerto Rico. Muy pronto se vieron los resultados. Algunos autores han denominado a los espacios resultantes de esos modelos como *no-lugares*, puesto que se reproducen espacios en serie y carentes de carácter y especificidad.

Después de la Segunda Guerra Mundial en Estados Unidos se implantaron vigorosos programas para tratar de revertir la dilapidación de las ciudades. Se requería *renovar* los espacios urbanos deteriorados por la falta de inversión y para ello se asignaron colosales cantidades de recursos fiscales bajo el lema de *urban renewal*.

Como era de esperarse, los estados y gobiernos locales aprovecharon las enormes sumas de dinero que el *estado del bienestar* hacía disponible a manos llenas. El primer paso para solicitar esos fondos era la preparación de planes maestros. Por supuesto, los planes no se hicieron esperar. En todos ellos se enfatizaron los asuntos de *renovación urbana*.

En la década de 1960 una antropóloga norteamericana llamada Jane Jacobs criticó duramente esos modelos y abogó por retener la vitalidad de los viejos centros que los planificadores catalogaban como obsoletos. En esos *barrios obsoletos* los planificadores proponían demoliciones masivas que suplantaban los viejos tejidos urbanos y sociales por supermanzanas de torres anodinas carentes del carácter. En Puerto Rico Leopold Kohr criticaba también en ese período las propuestas de *urban renewal* y proponía intervenciones más humildes propias de la dimensión humana de vecindarios que tenían historia propia.

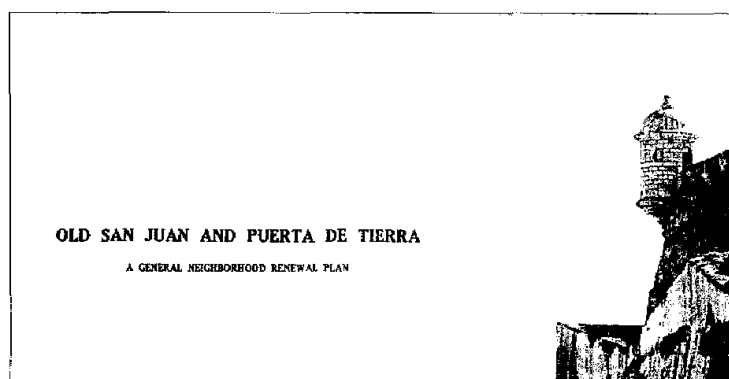
Dos planes de renovación urbana de ese período realizados por la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda (CRUV) son importantes en la historia de la planificación en Puerto Rico. Ambos dejaron profundas huellas en el tejido urbano, sobre todo el de San Juan. El primero se realizó en 1963 para la Isleta de San Juan y se titula *Old San Juan and Puerta de Tierra, A General Neighborhood Renewal Plan*. El segundo se publicó en 1966 y lleva el nombre de *Ponce General Neighborhood Renewal Plan, North Central Section*. Ambos estudios contaron con abundante presupuesto y fueron hechos por especialistas bien calificados contratados como consultores de la agencia. Los documentos se publicaron con esmero y buen diseño. Contienen abundantes materiales gráficos y estadísticos. Muy pocos estudios de esta naturaleza habían dedicado tanto esfuerzo al publicarse.

Los *General Neighborhood Renewal Plans* estaban financiados por el gobierno federal y eran planes a largo plazo donde se hacía un diagnóstico de la situación y se estructuraban las propuestas de intervención. Los planes eran el primer paso para acceder a los fondos que se programarían en etapas subsiguientes.

Los planes citados fueron los más elaborados, pero de esa época existen numerosos planes de renovación para muchas otras áreas urbanas de la isla. Los planes de ese período podrían denominarse los *planes que se repiten* puesto que comparten y ejemplifican las tendencias que matizaban los acercamientos a la planificación.

Para esa época las voces disidentes de Jacobs o Kohr eran precursoras de la defensa de los valores locales ante la homogeneización del urbanismo que prescribían los aires de globalización. Hoy día esas advertencias tempranas han dejado de ser raras y se asumen por las nuevas generaciones de profesionales que manejan el urbanismo.

1963 y 1966. Portadas de los planes de renovación urbana de San Juan y Ponce, General Urban Renewal Plan. UPR

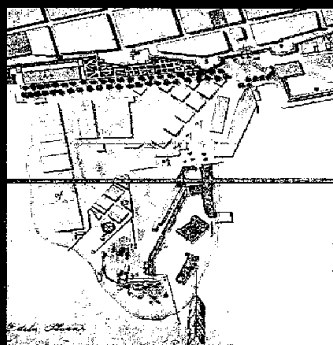


# 1862-2004

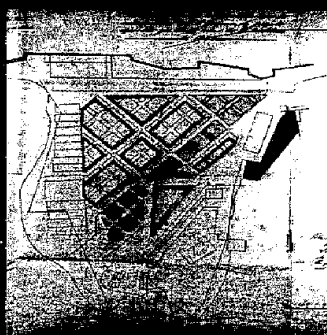
La Puntilla

*If public taste or planning codes are contrary to commonsense, let us sacrifice not commonsense but codes and public taste. This does not mean that I favour violating rules. As a philosophical anarchist, I favour their abolition.*

Leopold Kohr, *La Puntilla Reborn*, Caribbean Review, 1978: 23



1863. SGE



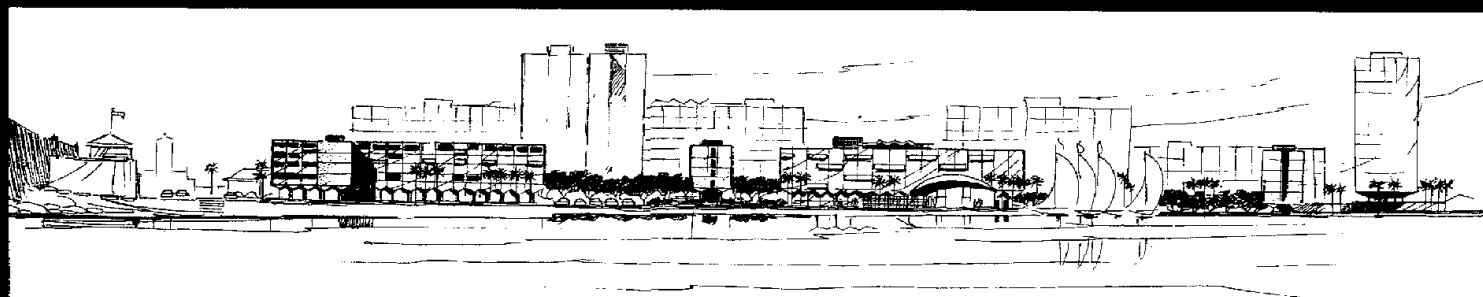
1865. AGPR



1938. DTOP



2003. DTOP



1963. CRUV



1961. ARUV



1961. ARUV



1970. ICP