



**MENSAJE DEL GOBERNADOR
DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
HONORABLE RAFAEL HERNANDEZ COLON
ANTE LA ASOCIACION DE CONSTRUCTORES DE
HOGARES DE PUERTO RICO**

19 DE MARZO DE 1987

Estoy sumamente complacido de poder compartir unos momentos con los miembros de uno de los sectores más destacados en la economía de nuestra isla.

Puerto Rico sobresale en el continente americano por su rápido desarrollo urbano como un caso excepcional. El sueño de que cada familia puertorriqueña pueda contar con una vivienda adecuada y segura ha sido una meta prioritaria de gobierno desde que en 1938 se estableciera la Autoridad de Hogares de Puerto Rico; hasta hoy, en que el 90% de las viviendas están ocupadas por sus propios dueños.

El año pasado, la actividad en el sector de la construcción alcanzó la cifra más alta de nuestra historia al generar \$1.6 billones. Su crecimiento de un 37% sobre el año anterior la

convirtió en el sector de mayor crecimiento. Índice claro del progreso experimentado por este sector ha sido la venta de 24 millones de sacos de cemento, cifra que refleja un incremento del 18% sobre el año anterior y es además, la más alta desde 1980.

Las proyecciones continúan siendo favorables para el sector, según lo revela el incremento de 5.6% en el consumo de energía eléctrica en el año pasado y el incremento en las ventas del cemento, que, en enero y febrero de este año, arrojaron un aumento del 20% con respecto al año anterior. Podemos decir satisfechos y sin temor a equivocarnos que finalmente, el sector privado ha sentado las bases firmes de su despegue.

A lo largo de los años, el gobierno de Puerto Rico ha apoyado vigorosamente el desarrollo de la vivienda, con incentivos contributivos a los propietarios tales como: la

deducción de los intereses hipotecarios en la planilla de contribución sobre ingresos y la exoneración de contribución sobre la propiedad en los primeros \$15,000 de su valor.

Igualmente, ha incentivado la inversión en préstamos hipotecarios a tasas menores que las del mercado como: la exención contributiva del interés devengado por un inversionista sobre determinados instrumentos hipotecarios y los incentivos reglamentarios para la canalización de fondos 936 al área de vivienda.

Finalmente, el gobierno, a través de sus instituciones financieras, ha facilitado el acceso a fuentes de financiamiento atractivas, tales como las carteras de bonos hipotecarios del Banco de la Vivienda y el Fideicomiso Hipotecario.

Con todos estos incentivos y estímulos, el mercado de vivienda para las familias de ingresos medianos y altos es pujante y está

bien atendido dentro del mercado libre. En vivienda, el valor de la construcción ascendió a \$412.1 millones, un aumento de 14% sobre el año anterior; precisamente, la vivienda construida por el sector privado ha sido el agente principal del impulso en este renglón.

En este sector de recursos medios y altos, los incentivos tradicionales han probado su utilidad y serán preservados bajo nuestro programa de Reforma Contributiva. Queremos garantizar el impulso positivo en este renglón, por esta razón recomendaré fuertemente que se preserve en la Reforma Contributiva la deducción de interés hipotecario para segundos hogares, con ello afianzaremos la inversión, el ahorro y los empleos que genera.

No obstante, Puerto Rico enfrenta aún grandes retos en el sector de la vivienda. Recordemos que el desarrollo acelerado y exitoso de la vivienda fue adversamente

impactado por los tres periodos recesivos de la última década. El ingreso personal, que hasta entonces había crecido a un ritmo más acelerado que el costo de construcción, se vio frenado y la situación quedó invertida; mientras el precio promedio de la vivienda subió un 30%, el ingreso real se mantuvo estacionario; por lo que muchas familias puertorriqueñas de ingresos moderados y bajos se vieron marginadas del mercado libre de la vivienda. Es justamente este sector de ingresos moderados y bajos el que nos plantea mayor reto.

Al iniciarse nuestra Administración, recibimos el Departamento de la Vivienda sumido en el peor de los caos. Los programas de ayuda para las familias de ingresos modestos y moderados --de desarrollo de solares y parcelas, de Vivienda a Bajo Costo y por Ayuda Mutua y Esfuerzo Propio; programas de préstamos

individuales y de garantías del Banco de la Vivienda-- estaban minados por deudas insostenibles a consecuencia del derroche negligente de recursos y de la ineficiencia administrativa anterior:

* Encontramos la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda (CRUV) paralizada por más de \$300 millones en deudas provenientes de la planificación irreflexiva de viviendas que en gran parte terminaron en el inventario de unidades reposeídas de la agencia.

* Confrontábamos en el Banco de la Vivienda pérdidas de hasta \$90 millones en su programa de seguros de préstamos de construcción.

* Hallamos que el programa de subsidios hipotecarios, con sus aumentos progresivos en pagos mensuales, se había convertido en una trampa cruel para miles de familias que forjaron sobre éste sus sueños de poseer un hogar propio.

El caos administrativo, económico y financiero que nos dejó el gobierno anterior, sumado al otro caos que heredamos en la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados --que paralizó la construcción en 47 municipios y ha requerido una inversión billonaria-- han limitado nuestras iniciativas para proveer viviendas nuevas a nuestras familias, por lo que necesariamente hemos tenido que centrarnos en la disposición de unidades de vivienda reposeídas que gravan los recursos del Departamento de la Vivienda y sus dependencias.

Ante el caos heredado nuestra respuesta fue creativa, no podíamos permitir que tantas familias puertorriqueñas perdieran sus hogares por el manejo ineficaz del programa de subsidios. En diciembre de 1986 llevamos a cabo una importante emisión de \$476 millones para el Banco de la Vivienda, que permitió estabilizar el pago hipotecario a casi 25,000 familias

participantes en el programa de subsidios, librándolos de la incertidumbre sobre su capacidad de pago futura y generando ahorros de cerca de \$160 millones a las familias beneficiadas por éste programa.

A las familias que están en espera de que el programa sea puesto en efecto por sus instituciones financieras, les confirmo: sus derechos y beneficios están seguros. El programa ha sido cuidadosamente diseñado para beneficiar por igual a todas las familias, de manera que éstas continúen pagando la mensualidad que pagaban al 30 de junio de 1985, irrespectivamente del tiempo que les tome a las instituciones financieras ejecutar el prepago de las subsidios.

En los dos meses transcurridos desde la emisión, se han prepago los subsidios de 7,523 hipotecas y para fines de marzo iniciaremos los trámites para prepagar otras

7,287. He impartido instrucciones al Secretario de la Vivienda para que acelere en todo lo posible los trámites para saldar los prepagos de las hipotecas restantes, por lo que solicito la cooperación de todas las instituciones financieras privadas que deben sumarse a este esfuerzo.

Además de beneficiar a 23,326 familias de ingresos modestos y bajos, la emisión de \$476 millones del Banco de la Vivienda, permitió la reestructuración de las obligaciones financieras y posibilitó que confrontara sus pérdidas resultantes del programa de préstamos de construcción bajo la Ley 72, encaminándolo hacia su rehabilitación.

Junto a lo anterior, el Departamento de la Vivienda viene desarrollando otras iniciativas y gestiones significativas. El Departamento:

* Venderá, bajo un programa de disposición mediante rehabilitación con esfuerzo propio,

viviendas reposeídas y/o abandonadas de su propiedad, ubicadas en estructuras unifamiliares o multifamiliares de baja densidad. El Banco de la Vivienda prestará a las familias elegibles una cantidad de aproximadamente \$5,500 para los materiales y parte de la mano de obra de la rehabilitación. Esta suma, generaría una hipoteca promedio de \$30,500 amortizable en pagos mensuales de aproximadamente \$175. El programa no sólo facilitará la disposición de las viviendas, sino que generará para el Banco de la Vivienda una nueva cartera de préstamos hipotecarios saldables.

* El Banco de la Vivienda abrirá nuevamente sus ventanillas a las familias de ingresos limitados que requieren préstamos pequeños para la construcción de sus hogares. Este programa se implantará en combinación con un programa intensivo

de desarrollo de solares que lleva a cabo la Administración de Vivienda Rural. Tanto el programa de rehabilitación con esfuerzo propio como el de préstamos de construcción, se financiarán mediante fondos provenientes de la venta de notas por un total de \$35 millones, garantizados por el producto de las inversiones de algunas de las carteras de bonos del Banco de la Vivienda. El mecanismo de financiamiento permitirá la viabilidad de estos programas al no requerirse asignación o emisiones de obligaciones adicionales evitando agravar la ya crítica situación del Departamento de la Vivienda.

* Para que 3,000 familias puertorriqueñas puedan contar con una vivienda, el Departamento pondrá a la disposición de la empresa privada, las viviendas en edificios multipisos de su propiedad, para la rehabilitación bajo programas federales existentes, o mediante

recursos de financiamiento locales que pueden incluir pagos aplazados o intereses que viabilicen la adquisición y rehabilitación. Las unidades deberán ofrecerse a la venta a familias de ingresos moderados y bajos; o para alquiler con una opción de compra por un período al vencimiento del cual los inquilinos elegibles podrán convertirse en dueños de su unidad mediante el pago de sumas relativamente nominales.

Nuestra política además, hará hincapié en la necesidad de rehabilitar y re-desarrollar áreas urbanas como Santurce, que no sólo servirá como inyección vital para los sectores económicamente decaídos, sino que será una solución inteligente a la escasez de terrenos, a la vez que aprovechará la infraestructura ya existente.

Por otra parte, el Gobierno ha iniciado ya un esfuerzo serio para abaratar los costos, a

través de su programa para desreglamentación en la concesión de permisos y endosos. Este año y el próximo fortaleceremos la Administración de Reglamentos y Permisos con \$400,000 adicionales para agilizar la tramitación de permisos de construcción.

Estamos satisfechos pues, de que el mercado de la vivienda para las familias de ingresos medios y altos haya sido exitosamente atendido; mas estamos conscientes de que el progreso en vivienda no ha llegado aún a las familias de ingresos modestos y bajos. Esas familias que sólo disponen de \$100, \$150, \$200 y de hasta \$325 mensuales para el pago de vivienda constituyen el gran reto que tenemos que atender con creatividad.

Hoy lanzo ese reto a quienes pueden reactivar efectivamente el mercado de los renglones bajo los \$22,000. Ustedes, los constructores de hogares que han probado tener

la capacidad de levantar el sector de la vivienda son los que pueden hacer la gran diferencia para tantas familias puertorriqueñas. A ustedes los que "tallando" día a día con imaginación y experiencia exploran nuevas vías en el mercado para reducir costos y riesgos, les propongo una nueva empresa. Vamos a atender creativamente el mercado rezagado de las familias de ingresos modestos y bajos. Me propongo someter legislación a la Asamblea Legislativa para emprender una Nueva Operación de Vivienda que fomente la creación de vivienda para las familias de ingresos moderados y bajos.

Además del incentivo que ya hemos aprobado de la sociedad limitada, el Gobierno en su Nueva Operación de Vivienda proveerá incentivos contributivos adicionales para aumentar la participación de ustedes en la construcción de viviendas de bajo costo. A los que acepten

este reto el Gobierno propondrá un paquete de incentivos que podrá incluir:

- * Exención contributiva de los ingresos generados por el desarrollo de este tipo de vivienda.

- * Exención contributiva de los ingresos generados por el alquiler de viviendas.

- * Exención sobre el impuesto de propiedad en vivienda de alquiler nuevas o desocupadas y sustancialmente rehabilitadas.

- * La venta a precios razonables de terrenos propiedad del gobierno, para desarrollarse en estas empresas.

- * La intervención del Gobierno para lograr el financiamiento de estas viviendas al costo más bajo posible.

No obstante, la formulación de las medidas concretas que habrán de guiar nuestra política pública en vivienda requiere integración del sector privado, pues sólo a través de la

interacción dinámica y la colaboración podremos alcanzar las metas que nos son comunes. Por tal razón he instruido al Secretario de la Vivienda, al Secretario de Hacienda, al Presidente del Banco Gubernamental de Fomento para que esbocen, conjuntamente con ustedes los mecanismos que instrumentarán la Nueva Operación de Vivienda para nuestras familias de ingresos moderados y bajos.

Es hora ya de que llevemos con imaginación el progreso de la construcción en vivienda a nuestras familias de recursos modestos y bajos. Es hora ya de que examinemos juntos, gobierno y sector privado, los desaciertos y aciertos en el desarrollo de la vivienda; de aunar nuestra energía creativa en soluciones eficaces.

Juntos construiremos los peldaños de la "escalera del progreso", juntos podremos hacer realidad nuestro sueño común de que toda

familia puertorriqueña tenga una vivienda adecuada y segura; entonces, a nuestra satisfacción se unirá el orgullo de saber que la unidad de nuestros esfuerzos fue la clave del éxito.

