

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

7 DE AGOSTO DE 1987

**HOTEL CERROMAR
DORADO, PUERTO RICO**

Sr. Franklin Delano López, Presidente de la Asociación de Constructores de Hogares de Puerto Rico, señores directores y señores miembros de la Asociación, amigos de la prensa que nos acompañan, señoras y señores:

Hace unos meses, vine ante ustedes con una preocupación y una esperanza. La preocupación de atender la necesidad de un hogar adecuado que tienen miles de familias puertorriqueñas de ingresos moderados y bajos. Pues si bien comprobamos que el mercado de la vivienda para las familias de ingresos medios y altos había sido brillantemente atendido, también lo era el hecho de que ese progreso en vivienda no había beneficiado aún a las familias de ingresos moderados y bajos.

Una cosa se hizo evidente desde el comienzo: este sueño de justicia sería posible sólo a través del esfuerzo conjunto de los sectores público y privado; sólo a través de la interacción dinámica y la colaboración podíamos empezar a realizar ese proyecto de esperanza.

Entonces les lancé un reto: una Nueva Operación de Vivienda que aunara creativamente nuestras energías en la búsqueda de soluciones sencillas y eficaces para reducir los costos y los riesgos, idear nuevas fórmulas que reactivaran el mercado rezagado de los niveles de ingresos bajo los \$22,000.

Del reto nació la coparticipación de ustedes con el Gobierno para gestar lo que hoy son el conjunto de incentivos contributivos que unidos a los de la sociedad limitada, abren nuevas oportunidades en construcción. Entre los incentivos mencionamos:

- * 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.

Próximamente firmaré el reglamento que elaboran el Secretario de Hacienda, el Secretario de la Vivienda y el Presidente del Banco Gubernamental de Fomento para facilitar la Nueva Operación de Vivienda. Próximamente saldrá al mercado el Segundo Fideicomiso Hipotecario, que proveerá financiamiento razonable para que nuestras familias de ingresos bajos y moderados puedan optar por esas viviendas de interés social que ustedes, con su experiencia e imaginación, pueden realizar en coparticipación con nuestro gobierno.

Aunque de momento no estamos en condiciones de indicar cuáles serán los tipos de interés que podrán ofrecerse, ni tampoco señalar el monto total de la inversión programada, sí podemos anticipar

que este Segundo Fideicomiso será de una magnitud al menos tan elevada como el primero y que constará de más de una tasa de interés hipotecario. Estas tasas de interés quedarán situadas muy por debajo de los tipos prevalecientes en el mercado y confiamos de que podrán igualar y hasta mejorar las tasas de interés disponibles en el Primer Fideicomiso. Con este aliciente la Nueva Operación de Vivienda se convertirá en un gran ejemplo de lo que puede lograrse mediante la coparticipación del sector privado y el sector público.

En lo que resta del año y en 1988, a través de este Segundo Fideicomiso Hipotecario, se iniciará la construcción de nuevas viviendas en un número que excederá al de las 3,000 unidades logradas mediante el Primer Fideicomiso. Esto, unido a otros programas de vivienda pública y los hogares que desarrolle por cuenta propia el sector privado, anuncia otro año de pujanza a nuestra industria.

Estoy convencido de que ustedes pueden y deben ser nuestros socios en el progreso. El sector de la construcción es el de mayor vigor de nuestra economía siendo el año en curso el de mayor auge en la década. En el año fiscal 1987, el valor total de la inversión en el sector de la construcción ascendió a \$1,636 millones, la cifra más alta de nuestra historia, con un crecimiento de un 35% sobre el año anterior.

Con la venta de 28.3 millones de sacos de cemento en el año fiscal 1987, no sólo sobrepasamos en un 25% las ventas del año anterior, sino que además logramos el nivel más alto desde 1980.

Hasta el mes de mayo, los permisos de construcción durante el año fiscal 1987, superaron en número y valor a los del año precedente en un 15% y un 36% respectivamente.

En empleos directos, el sector de la construcción alcanzó la cifra de 45,000 personas en junio. Hemos generado 11,000 empleos en el sector

de la construcción desde enero de 1985, el nivel más alto en los últimos 6 años.

Como apreciamos, lo realizado en 1987, tanto por el sector privado, como por el sector público, es realmente impresionante. El sector privado aumentó en un 32.7% y el sector público en un 37.3% sobre el año anterior.

En el caso específico de las viviendas, los logros obtenidos son igualmente notables. El resurgimiento extraordinario de nuestra economía, gracias a la política pública de nuestra administración, elevó el ingreso personal y el producto bruto en un 5.4%, la mayor tasa de crecimiento en los últimos 10 años, permitiendo que miles de familias pudieran adquirir su hogar propio. La vivienda edificada por la empresa privada tuvo un valor de \$388 millones en 1987, un aumento de 26% sobre el año anterior mientras que el valor de la vivienda pública creció en un 33%.

A pesar de todos estos logros, nuestros objetivos son todavía más amplios en lo que

concierno a la construcción. Por eso seguimos con nuestro empeño de eliminar las barreras que nos atrasan, a través de la simplificación y descentralización de los procesos envueltos.

El Proyecto de Descentralización Administrativa en Ponce --que comenzó en diciembre para facilitar a los desarrolladores la radicación y obtención de permisos y endosos de proyectos de la región Sur-- ha atendido ya 1,107 casos y logrado acortar en dos terceras partes el tiempo de las tramitaciones. El Proyecto de Descentralización, que reúne a todas las agencias relacionadas con la radicación y obtención de permisos de construcción, se extenderá en septiembre próximo a las regiones de Mayagüez y Arecibo.

Entre nuestras iniciativas para el Fortalecimiento Técnico y Administrativo de las Agencias asignamos \$600,000 a la Junta de Calidad Ambiental, la Junta de Planificación y ARPE. Los recursos han sido utilizados en la contratación de

personal y adquisición de equipo para agilizar los procesos.

Además, estamos explorando nuevas avenidas para agilizar los procedimientos con una inyección de nuevos fondos. Ya tenemos redactados unos anteproyectos de ley para que ARPE y la Junta de Planificación puedan cobrar derechos por las solicitudes traídas ante su consideración.

A la par, los procesos técnicos y gerenciales de las corporaciones públicas que desarrollan proyectos de construcción, han sido evaluados por consultores independientes, las recomendaciones habrán de adelantar significativamente nuestras tareas.

El Centro de Gestión Única (One Stop Shop), que un grupo de ustedes me sugirió, comenzó sus funciones en julio. Su existencia, así como la creación de la Comisión para la Derreglamentación de la industria, demuestra las ventajas de la coparticipación en la búsqueda de las soluciones

eficaces y sencillas que reclama el futuro de la construcción.

El Centro de Gestión Única, localizado en la Junta de Planificación, cuenta con la representación de funcionarios de alto nivel de cada una de las agencias reguladoras. El Centro trabaja en la aceleración de los procesos de otorgación de permisos y brinda asesoramiento a los desarrolladores de proyectos.

El espíritu de coparticipación entre el sector público y el privado ha presidido los trabajos de la Comisión para simplificar los requerimientos pertinentes a la industria de la construcción. La Comisión me entregará el 20 de agosto un informe con sus recomendaciones para agilizar los procedimientos.

El año fiscal que acaba de comenzar tiene los mejores augurios para nuestra industria de la construcción, de no intervenir factores exógenos imprevistos. De acuerdo a la encuesta de construcción de la Junta de Planificación se estima

que se desarrollarán obras de construcción montantes a \$1,912 millones lo que implica un crecimiento de un 17% sobre el año fiscal 1987. En este sentido, esperamos que las tasas de interés y los precios energéticos permanezcan más o menos como hasta ahora.

Para mantener y potenciar el vigor de nuestra industria de la construcción es necesario continuar nuestra política pública de hacer de la construcción uno de los pilares más sólidos de nuestra economía.

Sin duda, la construcción está viviendo su mejor año en la década, pero junto a la evidente satisfacción de saber que finalmente hemos revitalizado nuestra industria, estamos conscientes de que todavía hay mucho por hacer.

Los cambios que se vienen operando auguran nuevos horizontes de progreso; un progreso de coparticipación, de esfuerzo conjunto por el bienestar de todos los puertorriqueños. La empresa que les propuse en marzo nos habrá de convertir en

socios de una de las mayores obras en la historia de la construcción y en la memoria de miles de familias puertorriqueñas que aspiran a un hogar propio. Ha llegado el momento de mirar al futuro unidos y transformar nuestra conciencia de los problemas en actividad para solucionarlos; es la hora de traducir la inconformidad en creatividad. No conozco otra manera de hacerlo, si no es mano a mano, hoy, renuevo mi llamado, para ser copartícipes en la construcción del futuro de Puerto Rico.