



**MENSAJE DEL GOBERNADOR
DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
HONORABLE RAFAEL HERNANDEZ COLON
ANTE LA CONVENCION ANUAL DE
LA ASOCIACION DE REALTORS DE PUERTO RICO**

**1 DE OCTUBRE DE 1988
HOTEL CERROMAR, DORADO**

Estimados amigos, hace ya casi cuatro años que asumí la gobernación, con el firme propósito de rescatar la economía del país y redirigirla por el buen camino del progreso, para la creación de empleos a corto y largo plazo. Para ello, uno de mis mayores retos, era revitalizar el sector de la construcción, que atravesaba su peor momento en dos décadas, después de la caída de la inversión total de cerca de un 5.4 por ciento en el cuatrienio pasado. Por otro lado, tenía que enfrentar el daño provocado a la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados durante los ocho años de abandono e inacción de la administración pasada. Y finalmente, tenía que defender a ultranza la permanencia de la Sección 936, puesta en peligro por la ideología de la oposición, con lo que se había dañado el clima de inversión en la isla.

Hoy, me satiface señalar que hemos logrado mucho. Logramos la permanencia de la Sección 936. Nuestro producto bruto real se expande a un ritmo de cerca del 5%, superando a Estados Unidos, Francia, Gran Bretaña y Alemania. Hemos bajado la

tasa de desempleo de cerca de 22% en el 1984 a un 15%. Y la construcción vive su mayor expansión de cualquier cuatrienio en la historia. De hecho, durante el último año fiscal la inversión en construcción tuvo el extraordinario crecimiento real de 26.4% .

La expansión económica que vive Puerto Rico se refleja en el aumento del ingreso personal disponible de nuestras familias, que hoy es 7 veces mayor que el cuatrienio anterior. Y se augura que el crecimiento económico que hemos puesto en marcha logrará 26 mil empleos adicionales para el año fiscal 88-89; por lo que anticipamos reducir el desempleo a 14.1%

Nuestros avances nos llenan de satisfacción, especialmente si consideramos el caos administrativo, económico y financiero que heredamos. Muchos de ustedes conocen bien el desastre que dejó la pasada administración en el Departamento de la Vivienda. Los programas de ayuda para las familias de ingresos bajos y moderados estaban plagados de deudas. La CRUV estaba

paralizada por más de \$300 millones en deudas que provenían de la planificación irreflexiva de viviendas, que en gran parte fueron a parar al inventario de unidades reposeídas de la Agencia. El Banco de la Vivienda confrontaba pérdidas de hasta \$90 millones en su programa de seguros de préstamos de construcción, sin contar otros tantos millones que tuvo que desembolsar como consecuencia de la reposición de las unidades de vivienda.

Hoy, tras un gran esfuerzo conjunto, de un total de 18,994 unidades reposeídas por la CRUV y el Banco de la Vivienda, se han vendido o alquilado un total de 15,459 unidades; que representa el 81% del total de estas unidades.

Hoy, el Banco de la Vivienda tiene abiertas nuevamente sus ventanillas a las familias de recursos económicos bajos y moderados, porque reiniciamos el programa de préstamos directos para que puedan adquirir, construir y mejorar sus hogares. Gracias a la emisión de \$35 millones en notas del Banco de la Vivienda y otros fondos suyos, hemos otorgado en menos de un año, 346

préstamos por un valor que sobrepasa los \$8 millones. Y, en los próximos 4 meses, esperamos otorgar 375 préstamos adicionales que ya están en proceso. Además reactivamos el programa de viviendas a través de Ayuda Mutua y Esfuerzo Propio. Aseguramos el hogar de más de 23 mil familias mediante una emisión millonaria que permitió estabilizar el pago hipotecario de las familias participantes en el programa de subsidios. Hemos otorgado 24 mil títulos de propiedad. Y con la rehabilitación de vivienda pública hemos beneficiado a 35 mil familias.

Dentro de nuestro compromiso de ayudar a las familias puertorriqueñas a adquirir una vivienda adecuada o un hogar propio, hemos realizado numerosas gestiones de justicia. Entre otras, destacan, los 2 Fideicomisos Hipotecarios y, específicamente, la Nueva Operación de Vivienda a través de los cuales hemos propiciado 6,861 viviendas con un valor de \$236 millones.

Quiero aprovechar este momento para agradecer la participación de muchos de ustedes, en estos

logros. Los "realtors" han sabido ser un eslabón genuino de avance entre los esfuerzos de mi gobierno y las necesidades de las familias de nuestra tierra.

El futuro nos plantea nuevos retos que tenemos que seguir enfrentando juntos. En los próximos cuatro años deberemos consolidar la industria de la construcción como un pilar fundamental de la economía del país y de su progreso social. A esos efectos he propuesto en mi plataforma, entre otras medidas:

- 1- Construir nuevas viviendas mediante nuevas fórmulas de financiamiento y estímulos a los constructores para familias de ingresos moderados y bajos, sin excluir a las familias de clase media. Implantaremos el Programa de Notas Anticipadas a Certificados Ginnie Mae, para preestablecer tipos de intereses y términos hipotecarios por un periodo máximo de hasta tres años antes de que, de hecho, se emita el certificado Ginnie Mae.

2- Desarrollar viviendas de acuerdo con las circunstancias y necesidades de familias particulares y personas solas.

3- Preparar guías urbanas y sociales para el desarrollo de proyectos de vivienda y construcción.

4- Financiar agresivamente la construcción de proyectos de viviendas para alquiler y así generar un inventario que favorezca el uso pleno de programas federales de subsidio de rentas.

5- Crear el Fondo de la Vivienda para financiar viviendas a las familias de ingresos moderados utilizando, entre otras fuentes, incentivos de créditos contributivos a individuos y corporaciones.

6- Establecer mecanismos efectivos mediante legislación y/o contratación que le permitan al Estado reposar y disponer nuevamente de aquellos solares, parcelas o estructuras desarrollados por el Departamento de la Vivienda y que no son utilizados o son abandonados por sus titulares.

Amigos que me acompañan, he hecho hincapié en la necesidad de rehabilitar y re-desarrollar áreas

urbanas que sufren deterioro económico y social, y zonas históricas, a fin de darles una inyección vital. Como saben, parte de los fondos del Segundo Fideicomiso son para la rehabilitación de zonas históricas. En Ponce hemos hecho un esfuerzo pionero. Y para la rehabilitación de Santurce agosto pasado, firmé la Ley 148, que estructura un programa de incentivos para su rehabilitación y que facilita el acceso a financiamiento mediante garantías del Banco de Desarrollo. Precisamente, uno de los puntos más destacados en nuestra plataforma, precisamente la implantación de planes maestros de rehabilitación urbana en toda la isla.

Esta política pública que impulsamos responde no sólo al progreso económico que deseamos generar en nuestros cascos urbanos; sino primordialmente a nuestro compromiso de calidad de vida, a nuestro afán de ser un gobierno sensible a las necesidades del pueblo.

Estoy al tanto de la preocupación de la Asociación de Realtors en cuanto a la necesidad de fondos para la Junta Examinadora de Bienes Raíces.

Hoy, me comprometo a dar instrucciones al director de OPG, para que se reúna con el presidente de la Junta Examinadora y evalúe sus necesidades, y así; atender satisfactoriamente sus necesidades en el próximo año fiscal.

Estimados corredores de bienes raíces, en estos 4 años he logrado impulsar el mayor auge económico de la década. Pero esto es sólo el comienzo del camino. Específicamente en la rama de la construcción, hay muchos planes. El próximo viernes, me reuniré con los presidentes de 6 asociaciones relacionadas con la industria de la construcción. Estén pendientes a las buenas noticias que van a surgir de esa Cumbre de la Vivienda, sobre nuevos esfuerzos para propiciar vivienda de interés social e innovaciones en el financiamiento de la vivienda, entre otras cosas.

Definitivamente, amigos míos, ¡vamos por buen camino!