



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

27 DE OCTUBRE DE 1988

SAN JUAN, PUERTO RICO

A pesar de los muy graves problemas que encontró nuestra Administración al comenzar su gestión de Gobierno, la industria de la construcción en Puerto Rico ha cobrado un auge tal que entre julio de 1986 y lo proyectado hasta diciembre de 1988, su valor total ha alcanzado \$5,077 millones, o sea, \$241 millones más que todo lo invertido durante los 4 años naturales comprendidos entre enero de 1981 y diciembre de 1984. Y en lo que a vivienda se refiere, su valor de 1988 casi ha llegado a \$600 millones, su máximo histórico para este renglón de tan vital importancia.

Lo más lamentable, sin embargo, es que pudo haberse expandido mucho más de no ser por la lucha titánica que tuvimos que emprender en 1985 para salvaguardar la Sección 936 del Código Federal de Rentas Internas que el propio Corrada se prestó a atacar en el Congreso, por la caótica situación en que se nos entregó la AAA, donde 85 plantas de tratamiento arrestadas paralizaron la construcción en 43 pueblos de la Isla.

Todo esto produjo un retraso de casi 18 meses en nuestra construcción, hasta que las masivas inversiones de los sectores públicos y privados del país comenzaron el movimiento de expansión que no sólo la ha re=ucitado plenamente, sino que la ha convertido en uno de los pilares más dinámicos de nuestro crecimiento económico.

Y estos últimos dos años y medio de efervescencia en la construcción se han logrado a pesar de que el interés preferencial se ha incrementado desde 7.5% en agosto de 1986, hasta 10%, nivel éste casi idéntico al que encontramos cuando asumimos el poder en enero de 1985.

Invertimos \$500 millones en la AAA para reducir a 66 y próximamente a 58, las 85 plantas arrestadas, creamos la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura (AFI), logrando una Orden de Consentimiento Suplementaria de la Corte Federal y ya la AAA, con la garantía de su propio crédito, emitió \$400 millones para

continuar el programa rehabilitador que nos hemos trazado para esa Agencia.

En lo que a viviendas de interés social y clase media se refiere, la "Nueva Operación Vivienda", los dos Fideicomisos Hipotecarios y la última emisión de Notas Anticipadas GNMA han permitido la construcción de 7,400 viviendas, donde una 4,000 tienen un precio promedio de \$28,000 y las restantes algo menos de \$42,000. Todo esto, en estrecha cooperación con el sector privado, al que ahora nos vincula una verdadera alianza para juntos resolver el problema de la vivienda que tanto urgen nuestras familias de ingresos bajos y moderados.

Además, el pasado viernes 7 de octubre de 1988, vuestro Presidente, el señor Alegría, junto con las Asociaciones de Constructores de Hogares, Contratistas Generales, y de Banca Comercial y de Ahorros, participaron conmigo y varios jefes de Agencias, en la llamada "Cumbre de la Construcción de Viviendas", donde nos hemos forjado un plan de

acción destinado a fortalecer la edificación de viviendas en Puerto Rico en los próximos años.

Entre las medidas principales que se aprobaron en esta reunión "Cumbre" y que se instrumentarán a la brevedad posible, se destacan las siguientes: la creación de "Zonas de Incentivos", similares a las de incentivos industriales, para el desarrollo de viviendas de interés social; créditos contributivos para la construcción de determinadas infraestructuras, conforme a directrices de las agencias concernientes; el establecimiento de un "UDAG Puertorriqueño"; la integración de un Banco de Estadísticas sobre Vivienda; la inclusión de programas de hipotecas de interés ajustable (FNMA y Freddie Mac) para préstamos de menos de \$100,000; la emisión de Notas Anticipadas (FNMA) para hipotecas convencionales; la modernización integral de ARPE, dotándolo de las facilidades necesarias para agilizar sus procedimientos de permisos; y la implantación de un nuevo Reglamento de Facilidades Vecinales.

Como pueden apreciar, la buena marcha de la industria de la construcción en general y del renglón de la vivienda en particular, son dos compromisos celosamente sustentados por nuestro gobierno.

Nuestra intención, sin embargo, es ir mucho más lejos todavía. En estos próximos cuatro años, nos proponemos construir las viviendas que requiere nuestro pueblo, bien sean propias o alquiladas, pero dotadas de las comodidades necesarias para inducir una feliz convivencia familiar.

Para esto tenemos que reorganizar cabalmente toda la administración de la vivienda pública y motivar la ayuda mútua y el esfuerzo propio entre los residentes. Necesitamos un organismo dinámico que fomente la actividad comunitaria y el mejoramiento personal de los vecinos de residenciales públicos. Tenemos que mejorar el ornato de cada residencial y no descansar hasta hacerlos un lugar seguro, agradable y atractivo

donde la recreación sana, las actitudes solidarias y la superación puedan existir.

Pero además necesitamos involucrar al sector financiero. Durante el próximo cuatrienio aceleraremos la construcción de nuevas viviendas con nuevas fórmulas de financiamiento, con estímulos a los constructores para ofrecer viviendas al alcance de familias de ingresos moderados y la rehabilitación de estructuras urbanas existentes. Crearemos el "Fondo de la Vivienda" para financiar viviendas a familias de ingresos moderados con "Créditos Contributivos" a individuos y corporaciones, con depósitos de ahorro, Fondos 936, asignaciones legislativas, con la venta de propiedades del Departamento con repagos -con descuentos- de deudas a Vivienda Rural, o con créditos de obligaciones emitidas para esto por el Banco de la Vivienda.

Financiaremos agresivamente proyectos de vivienda para alquiler y respaldaremos que se otorguen garantías de préstamos en construcción de

viviendas de hormigón y madera. Promoveremos la construcción de centros comerciales en pequeños locales con renta baja como alternativa a la proliferación indebida de negocios residenciales.

Procuraremos que la edificación y rehabilitación de las viviendas se estructure de forma tal que se colmen las aspiraciones de cada grupo particular. En ese sentido identificaremos las necesidades propias de las familias tradicionales, personas jóvenes que deseen vivir independientemente. Posibilitaremos que, bajo determinadas circunstancias, personas solteras y familias de bajos recursos con familiares impedidos, puedan cualificar para una vivienda pública aunque tengan hogar propio.

Y para aquellas familias que viven en circunstancias más apremiantes, ya les hemos llevado a cientos de ellas el nuevo Programa de Rehabilitación de Familias de Extrema Pobreza, donde profesionales coordinan sus esfuerzos con

esas familias para rehabilitar sus comunidades y mejorar su calidad de vida.

Nuestra máxima aspiración es que en nuestros residenciales públicos y en nuestras comunidades más necesitadas, las familias que allí residen vivan en lugares seguros agradables, donde la superación y las actitudes solidarias constituyan su común denominador.

Ustedes, los representantes de la banca hipotecaria han desempeñado un papel de vital importancia para Puerto Rico. A través de vuestras instituciones han originado el porcentaje más significativo de todos los préstamos hipotecarios FHA que se generan actualmente en nuestra Isla y contribuyen también en buena proporción al origen de las hipotecas convencionales que poseen en cartera nuestras instituciones financieras.

Al 30 de junio de 1988, la banca comercial y la de ahorros mantenían una cartera de \$5,303 millones en préstamos totales al sector de la

construcción, comparativamente a \$3,857 millones a igual fecha de 1984, o sea un incremento de 37.5%.

Y ahora, como el buen vino siempre se deja se deja para el final, he reservado para lo último un anuncio que sí será de agrado para todos. Tanto el Departamento de Vivienda Federal, como el Tesoro Federal, han flexibilizado los requisitos de la Sección 103A del Código de Rentas Internas Federal, a fin de que las familias que viven en un sinnúmero de municipios de Puerto Rico queden eximidas de la cláusula que les exigía no poseer o haber poseído una viviendas propoa durante los últimos tres años para ser elegibles dentro de las Emisiones de Bonos de Renta Hipotecaria.

Esta mayor flexibilidad en los requisitos exigidos por el Departamento de Vivienda Federal y el Tesoro hará accesible a más familias puertorriqueñas el financiamiento de más bajo costo disponible en el mercado hipotecario, irrespectivamente de que haya sido o no propietario de su vivienda. Este financiamiento estará disponible a unas tasas tan bajas como el siete y un cuarto por ciento, significativamente más bajas

que otros mecanismos alternos. Esto significará, por ejemplo, un ahorro de 50 dólares al mes o 18 mil dólares durante la vida de una hipoteca de 50 mil dólares. Nuevamente hemos trabajado con creatividad y determinación para abrir nuevas avenidas que reduzcan el costo de la vivienda y estimulen su construcción.

Puedo adelantarles que de la reciente emisión de bonos de renta hipotecaria de la Corporación, llevada a cabo el 29 de septiembre de 1988, hay disponibles \$100 millones que podrán acoger a los beneficios de las nuevas disposiciones federales y que en el curso de un año se dispondrá de \$50 millones adicionales con cargo a esa misma emisión.

Mi más ferviente deseo es que ese vínculo de alianza que hemos forjado gobierno y empresa privada, se traduzca en no escatimar esfuerzos hasta lograr que el mayor número de familias disfrute de un hogar confortable y seguro donde se respire una sana convivencia familiar que forje una nueva generación de puertorriqueños en el Puerto Rico al que todos aspiramos.