



**MENSAJE DEL GOBERNADOR
DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
HONORABLE RAFAEL HERNANDEZ COLON
EN LA REUNION-ALMUERZO
DE LA ASOCIACION DE BANQUEROS HIPOTECARIOS**

22 DE AGOSTO DE 1991

HATO REY, PUERTO RICO

En los últimos años, el renglón de la vivienda ha tenido un auge, ciertamente halagador que le ha permitido expandirse desde \$360.9 millones en el año fiscal 1986, hasta \$670 millones en 1990, para un crecimiento porcentual de 85.6%. Y de ese incremento tan notable, la participación del sector privado ha sido, sin lugar a dudas, la más sobresaliente. En el año fiscal 1986, la construcción privada de viviendas alcanzó \$307.9 millones, aumentando hasta \$600 millones en 1990, lo que significa un alza de 94.9%, o sea, casi se dobló en sólo cuatro años.

Lo ocurrido en esos años se debió a la intensa coparticipación entre gobierno, con sus incentivos, y empresa privada, con su tecnología, para convertir a la construcción en general, en el pivote que ha movido nuestro desarrollo económico.

Ustedes, los banqueros hipotecarios de Puerto Rico han desempeñado un papel de formidable importancia. Su volumen de negocios sobrepasó ya los \$3,500 millones al 31 de diciembre de 1989, cifra que supera en 31.7% la obtenida en igual fecha de 1988.

Me siento satisfecho por esta colaboración y deseo compartir con ustedes algunos cursos de acción que hemos puesto en práctica recientemente y otros que muy próximamente abordaremos para lograr nuevas conquistas.

Se ha flexibilizado el Reglamento 3582 que regula el uso de fondos 936, a fin de facilitar el otorgamiento de préstamos interinos para viviendas de hasta \$60,000. La banca hipotecaria y las demás instituciones financieras podrán aprovechar este mecanismo para auspiciar la edificación de este tipo de unidades para familias de clase media y moderada.

Para fortalecer la edificación de viviendas a familias de ingresos bajos y moderados, habremos de impulsar legislación conducente a ampliar de \$35,000 a \$40,000 el límite máximo autorizado por la Nueva Operación Vivienda, conservando los desarrolladores y dueños de proyectos, los incentivos fiscales concedidos bajo dicha legislación.

Habremos de reducir, y en lo posible eliminar, aquellas barreras reglamentarias que entorpecen la edificación de hogares de interés social.

De hecho, el propio Secretario de la Vivienda del Gobierno Federal ha nombrado un Comité Asesor para estudiar las restricciones impuestas por ciertos estados y municipalidades que impiden el desarrollo de la construcción de viviendas de interés social.

El Comité Asesor federal ha identificado, entre otras, las siguientes barreras que obstaculizan la mayor proliferación de esas viviendas:

1. Requerimientos excesivos y discriminatorios que exigen a los desarrolladores privados facilidades deportivas, parques pasivos, infraestructuras excesivas y otras regulaciones similares que encarecen grandemente los proyectos diseñados;
2. Códigos de construcción que se orientan exclusivamente en beneficio de unidades nuevas, impidiendo la rehabilitación de las ya

existentes y de la construcción de segundas plantas, uso de módulos precontruidos y materiales sustitutos;

3. Exigencias sobre aprovechamiento de terrenos que limitan la densidad poblacional.

Estos obstáculos, algunos de los cuales existen en Puerto Rico, deben ser eliminados a la brevedad posible para promover la edificación de viviendas de interés social. Lo que se persigue el Secretario Kemp es limitar o suprimir la ayuda federal a esos gobiernos y otorgársela a los que estimulan la construcción de esa clase de unidades para familias de ingresos bajos y moderados. El Congreso Federal tomará acción para que los estados y gobiernos locales flexibilicen sus regulaciones, so pena de no obtener la ayuda federal que hasta ahora se les provee.

Otra medida que estamos estructurando para promover la construcción de viviendas cuyo costo no exceda de \$40,000, es instituir un programa que constaría de lo siguiente:

1. Utilizar los fondos rotativos del Community Development Block Grants para procurar el financiamiento interino de los proyectos, y
2. Con el producto de los intereses y comisiones devengados con esos fondos federales, crear un Fondo para Subsidio y Contingencias.

La mecánica de este programa sería simple. Nuestro compromiso de mantener y en lo posible aumentar, el ritmo de crecimiento logrado por la edificación de viviendas en estos últimos años es eneludible.

Los fondos 936 que con tanto celo y dedicación hemos mantenido para Puerto Rico, han posibilitado tasas de interés hipotecario convencional por debajo del mercado tradicional.

Hagamos, pues, un uso óptimo de ellos para fortalecer toda nuestra industria de la vivienda, sin olvidar aquellas unidades de interés social que tanto necesita Puerto Rico.

El concurso de la Asociación que ustedes representan es imprescindible para el logro de nuestros comunes propósitos.