



MENSAJE DEL GOBERNADOR  
DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
HONORABLE RAFAEL HERNANDEZ COLON  
EN OCASION DE ALMUERZO DE LA ASOCIACION  
DE LOS CONTRATISTAS GENERALES

19 DE AGOSTO DE 1976  
CEIBA, PUERTO RICO

Antes que nada quiero agradecer a esta Asociación la oportunidad que me dá de charlar con ustedes sobre asuntos que nos preocupan y nos interesan a todos. Constituyen ustedes el sector económico que más ha sufrido en estos últimos años y con cuyas frustraciones y problemas me siento profundamente identificado. Juntos pasamos días muy difíciles y angustiosos. Afortunadamente ya eso ha pasado y hoy podemos hablar en esos términos en pretérito y podemos decir que con la misma unidad de propósito que nos enfrentamos a la crisis y salimos de ella, con esa misma fuerza vamos a nuestro futuro que empieza a mostrarse mucho más halagueño.

Desde enero de 1976 distintos sectores de la economía vienen registrando señales inequívocas de reactivación económica.

Los sectores con mejores señales son la manufactura, el turismo, el comercio y la agricultura. La construcción llegó a su punto de estabilización y en los últimos meses registra una pequeña mejoría. Por un lado se ha iniciado un ascenso en la venta de la vivienda individual; también en el renglón de las expansiones y mejoras de las casas y se produce una reducción en el inventario de los condominios.

De febrero a abril de 1976 se produce la primera alza

en el empleo de la construcción en mucho tiempo. En esos momentos es que se logra interrumpir por fin el ritmo de baja en este sector.

En cuanto a otros aspectos de la reactivación económica, quiero aprovechar para señalar con optimismo que el ritmo de aumento en el costo de la vida en Puerto Rico se está estabilizando con más rapidez que en los Estados Unidos. En adición, y como anuncié el pasado 25 de julio, las recaudaciones del erario han superado las del año pasado lo que nos ha permitido revisar nuestro presupuesto de gastos para el año que viene. Los bonos de Puerto Rico se vendieron bien en Europa y afortunadamente Puerto Rico conservó la confianza que los inversionistas tienen en nuestra economía.

Todos estos ejemplos evidencian que los puertorriqueños nos hemos superado con nuestro propio esfuerzo a una crisis que en otros países ha dejado cicatrices muy profundas y muy difíciles de sanar. Son prueba además, de que estamos logrando una economía firme, segura y confiable, en condiciones mucho más sólidas y estables para trabajar la agenda del futuro de todos los puertorriqueños. Creo que vale la pena ahora examinar someramente las condiciones que hicieron que la industria de la construcción fuera la más afectada por los fenómenos

que vivió el mundo en los pasados años.

Para las décadas del '50 y del '60 se experimentó en Puerto Rico un tremendo auge en la construcción de viviendas, carreteras, acueductos, hospitales, escuelas, edificios industriales y comerciales, instalaciones eléctricas y telefónicas.

Sin embargo, durante el año fiscal de 1972-73, el sector de la construcción se redujo significativamente. Como todos ustedes saben, en enero de 1973 el Departamento de la Vivienda Federal discontinuó los programas que subsidiaban los intereses para los préstamos de viviendas de familias de ingresos bajos. Esta acción inesperada trajo serios problemas a la vivienda de ingresos bajos. No se pudo seguir adelante con proyectos de viviendas que estaban listos para iniciar su construcción y otros que estaban en etapas de preparación de planos. La situación se agravó en el curso del año natural de 1973 con la elevación de las tasas de interés, que limitaron la disponibilidad de financiamiento de muchos proyectos residenciales. La escasez de dinero, lo caro en que éste se convierte, los problemas de disloques entre la oferta y la demanda y la saturación de ciertas áreas que se desarrollaron más de la cuenta, como Isla Verde, hacen que la situación de la industria de la construcción se tornara

bien difícil.

Cuando nos enfrentamos a todas estas circunstancias, nos vimos en la obligación de tomar medidas extraordinarias y rápidas para propiciar una mayor actividad en la construcción, especialmente en lo que se refiere a las viviendas.

En aquel momento actuamos para impulsar este sector, en el cual muchos de ustedes se desempeñan. Entre otras cosas, revisamos los procedimientos y trámites internos de la Junta de Planificación, para acelerar los proyectos de construcción. Creamos la Administración de Reglamentos y Permisos para acelerar todo lo relativo a permisos de construcción. Además, pusimos en vigor el reglamento para implementar la ley de certificaciones que agilizaba el proceso de otorgar permisos de construcción

De la misma forma, otorgamos exención contributiva de tres (3) años a todo dueño de vivienda nueva y de dos (2) años al constructor. Recientemente, le hemos extendido a las segundas viviendas por un período de dos (2) años. Para estimular el movimiento del inventario de condominios hemos rebajado de 50 a 30 años la depreciación por alquiler.

Con este mismo espíritu de reactivación, hemos formalizado la creación de la Junta reguladora de

intereses. Igualmente, aprobamos la nueva ley de propiedad horizontal para prevenir posibles abusos contra futuros compradores de apartamentos residenciales, y a la vez estimular que las familias puertorriqueñas residan en proyectos multi-familiares. De igual forma hemos restablecido la depreciación flexible a los constructores.

Por otro lado, en el año fiscal de 1974 el gobierno llevó a cabo obra de construcción por un valor de \$980.7 millones de dólares. De hecho, durante esta administración se ha hecho la inversión más grande de fondos estatales para la construcción de vivienda. Sin embargo, muy a pesar nuestro este vasto volumen de obras e inversiones públicas no puede y no ha podido continuarse si es que queremos ser responsables en el manejo de las finanzas públicas. En aquellas áreas donde hemos podido continuar siendo agresivos, vamos a continuar esta política. Por lo cual, estamos enfatizando la Ley #10 aprobada por esta administración. Esta medida no sólo ha ayudado a sostener la industria, sino lo que es mucho más importante, le ha brindado la oportunidad a miles de nuestras familias a lograr una buena casa propia.

Al finalizar este cuatrienio ya se habían terminado 17,000 unidades de vivienda bajo la Ley #10 y tenemos ya subsidio adicional para aproximadamente 7,000 unidades

más.

También hemos creado una comisión conjunta del gobierno y el sector privado para considerar y estudiar las maneras y los mecanismos que se necesiten para acelerar el mejoramiento del sector de la construcción y habilitar los medios financieros.

Trabajando callada pero arduamente y compuesto por personas allegadas a todos ustedes como lo son Georgie Pierluisi, Paquito Quiñones, Geño Santoni y Orban Mendoza, el Comité de la Construcción ya está rindiendo frutos. Este ha sometido recomendaciones sobre medidas de financiamiento, determinación del estado concreto de la vivienda pública y privada, densidad poblacional en diversas zonas, re-evaluación de normas vigentes y los efectos de la nueva legislación.

De hecho, la mayoría de las medidas que estamos considerando provienen de ustedes mismos. Esto es bien importante, porque refleja una participación que envuelve al gobierno, al sector privado y a la ciudadanía en general unidos todos en la formulación de la política pública y su consiguiente implementación en forma integrada y coordinada.

El Comité de la Industria de la Construcción ha permitido que todos los que nos preocupamos por esta

industria podamos trabajar juntos, en equipo, para buscar soluciones a los problemas. Este diálogo abierto ya está dando fruto y por eso estamos tratando de ir más lejos. Estamos empeñados en crear nuevas y mejores alternativas para engendrar dinamismo administrativo, agilidad, creatividad y efectividad en los asuntos que puedan mejorar la construcción en Puerto Rico.

La Administración de Terrenos ha hecho declaraciones de política pública y está instrumentando un plan de mejor uso de disposición de los terrenos que ayudará a la industria de la construcción abaratando el costo de la tierra. Se pretende hacer disponibles a desarrolladores privados -- no sólo de viviendas, sino de todo tipo de construcción -- los terrenos susceptibles de desarrollo en manos del gobierno. La idea es que la Administración trabaje como si fuera un banco de tierras. Se establecen acuerdos, entre otros, para permitir al desarrollador el control del terreno sin tener que incurrir en gastos de compra hasta que comience la construcción. De esta manera, lo que se persigue es eliminar el costo de los intereses bancarios en préstamos para la adquisición de la tierra durante la gestación del proyecto. También se están reduciendo los requisitos de capital que necesitan los desarrolladores. Una vez concluida la etapa de



gestación del proyecto, y que se hayan terminado los planos de construcción, la Administración consideraría las peticiones de los desarrolladores para que se le dé crédito y se subordine parte del precio de venta del terreno, al precio de la construcción.

Estamos además, en disposición de destinar un porcentaje de las ganancias que se obtuvieran luego de cubrir los costos de terreno e infraestructura, para ayudar a los compradores de estos desarrollos.

También se piensa trabajar en la infraestructura de los proyectos en terrenos de la Administración, para permitir el desarrollo de fincas claves y abaratar el costo a los desarrolladores.

Finalmente, la Administración está dispuesta a llevar a cabo un trueque de terrenos para los cuales la Junta de Planificación no concedería permisos de construcción por no ser terrenos susceptibles de desarrollo; por ejemplo, en zonas inundables. La Administración de Terrenos ya ha solicitado propuestas para el desarrollo de dos fincas en concreto: El proyecto de Bellamonte en Guaynabo y Marina Norte en Carolina. Además, se está gestionando el desarrollo de parte de los terrenos de la finca conocida como Nueva Caparra.

Como ustedes verán, estamos todos trabajando con

seriedad y realismo para atacar los múltiples factores que afectan la industria de la construcción.

Como parte del compromiso mi administración tomará las siguientes medidas adicionales:

1) Bregar con uno de los problemas más recientes que ha tenido la industria de la construcción, y en particular la de la vivienda, que es la dificultad de obtener cantidades suficientes de financiamiento interino. Durante la pasada sesión ordinaria de la Asamblea Legislativa envié un proyecto que se convirtió en la Ley #72 del 30 de junio de este año. Me complace anunciarles que hoy acabo de firmar el reglamento de garantías de préstamos interinos de construcción que pone en marcha esta Ley, y que el Comité de la Industria de la Construcción endosó unánimemente. Con esta medida se viabilizarán préstamos de construcción por un monto de aproximadamente \$100 millones, sin riesgo para el sector financiero, facilitando aún más el otorgamiento de financiamiento interinos, y dándoles un nuevo impulso a la industria de la construcción de vivienda.

2) Como es de conocimiento de ustedes, hace algún tiempo designé un comité para uniformar los documentos de contratación de la obra pública del Estado Libre Asociado. Me place informarles que éste comité está ya en posición

de someter para mi aprobación un documento final en los próximos dos meses. Esta medida contribuirá enormemente a lograr con gran responsabilidad -- mayor eficiencia y agilidad en los trámites de contratación de la obra pública, y por consiguiente en la aceleración de la construcción de la misma.

3) He dado instrucciones al Departamento de la Vivienda para que intensifique sus gestiones a nivel federal para abrir en Estados Unidos el mercado secundario de hipotecas para Puerto Rico.

4) Con la aprobación de la Sección 936 del Código de Rentas Internas Federal -- que tanto luchamos durante los pasados tres años en el Congreso -- Puerto Rico, gracias a la flexibilidad que nos permite nuestra relación del Estado Libre Asociado, habrá de contar con fondos de inversión en cantidades sustanciales. Le he dado instrucciones al Banco Gubernamental de Fomento para intensificar las gestiones que está haciendo para determinar la viabilidad de crear un instrumento de deuda del Banco de la Vivienda respaldado por un grupo de hipotecas similares a los certificados de Ginnie May utilizando estos fondos de las corporaciones 936. Esto fortalecerá y ampliará significativamente las fuentes de financiamiento para vivienda. En adición a esto,

continuamos examinando otras alternativas disponibles para que el sector privado pueda diseñar, construir y financiar obra pública.

5) Le he encomendado al Secretario de Hacienda que haga una revisión de nuestras leyes contributivas para determinar qué incentivos adicionales son necesarios dar a la construcción de nuevas viviendas multi-familiares.

6) Puerto Rico cuenta con un excelente, talentoso y responsable grupo de profesionales en el campo de la construcción que es necesario mantener y estimular. No podemos esperar a que la industria de la construcción esté totalmente recuperada para empezar a diseñar y planificar bien la obra pública del futuro. No podemos permitir que este talento y el intelecto puertorriqueño que tanto nos ha costado a todos elaborar, se desperdicie. Por esto, le estoy dando instrucciones a las agencias concernidas para que esbocen un plan mediante el cual en terrenos públicos se vaya diseñando y planificando -- desde ahora -- lo que estamos seguros será la obra del porvenir. La Junta de Planificación coordinará este esfuerzo. Estoy seguro que esto ayudará además a darle continuidad a la cadena de la industria de la construcción y lograremos, con imaginación mejorar el diseño y la planificación de la obra pública.

7) Mi administración ha establecido como política

pública que debemos tener un balance empresarial en todos los sectores. El sector de la construcción no es una excepción. Por eso, las agencias del gobierno sin discriminar y bajo condiciones iguales darán prioridad a los diseñadores y contratistas locales en el diseño y ejecución de toda obra pública.

8) Le estoy encomendando al Comité de la Construcción que coordine con las agencias federales como H.U.D. y Farmers Home Administration sobre la posible eliminación de requisitos federales que encarecen el costo de la vivienda y sobre formas de acelerar aún más los trámites ante dichas agencias. Voy a hacer los planteamientos que procedan a nivel federal en esta dirección.

9) Es fundamental que todos juntos hagamos un esfuerzo por abaratar los costos de construcción además de mantener el subsidio de la Ley #10, de forma que podamos producir una vivienda que esté al alcance del bolsillo de todos los puertorriqueños. Aunque ya se ha comenzado a hacer unos esfuerzos en esta dirección, para lograr esto con efectividad, se requiere un esfuerzo integral y coordinado. Por lo tanto, le estoy solicitando al Comité de la Construcción que coordine la gestión interagencial con miras a lo siguiente:

a) Que el sector privado pueda intensificar su participación en el plan de la Administración de Terrenos de proveer terrenos públicos a bajo costo para la construcción de viviendas, entre otras obras, con miras a abaratar los costos de la construcción.

b) Que se revisen todos los reglamentos que recaen sobre la industria de la construcción con miras a eliminar aquellos requisitos que encarece la vivienda y que no son esenciales para garantizar la seguridad y el máximo de comodidades posibles del puertorriqueño. No deben haber requisitos diseñados para áreas con condiciones naturales, económicas y culturales distintas a nuestras realidades que tengan el efecto de encarecer innecesariamente la vivienda.

c) Explorar todas las otras medidas tales como uso de materiales distintos y la experimentación de nuevos conceptos de planificación de áreas que abaraten el costo de la vivienda y a la vez satisfagan las necesidades que tenemos todos puertorriqueños por una vivienda adecuada.

Antes de cerrar quiero compartir con ustedes dos buenas noticias. Como ustedes saben, recientemente

convoqué a dos sesiones extraordinarias de la Asamblea Legislativa con el propósito de asignarle fondos a la Autoridad de Carreteras y a la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados para ser pareados con fondos federales. Los \$30 millones que acabamos de asignar a la Autoridad de Carreteras producirán una inversión de \$115 millones en los próximos dos años y entre ahora y el próximo diciembre saldrán a subasta proyectos por un total de \$28 millones.

Por otro lado, los fondos que le asignamos a la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados le han permitido a ésta tener obra en construcción por \$85 millones e iniciar en el curso de este año obra adicional por \$115 millones de dólares. Me complace anunciarles además que mañana la Autoridad firmará con las instituciones financieras un préstamo de \$25 millones.

Por último, como parte de la reorganización de la Rama Ejecutiva que someteré a la Asamblea Legislativa eliminaremos aquellos procedimientos y trámites innecesarios y obsoletos que aún entorpecen sin razón el desarrollo de esta industria y otros sectores económicos y dentro de esta reorganización de la Rama Ejecutiva quiero que tengan la certeza de que tendré todo el tiempo -- muy en cuenta -- cuáles son las necesidades integrales de todo el sector de la construcción.

Es así como nos debemos enfrentar a los problemas de la industria. Con las soluciones realistas, buscando con imaginación todas las brechas que se abren para poder impulsarla hacia el futuro del país, ya es cosa definitiva la de la industria de la construcción que comienza a producirse ahora es una forma bastante lenta.

Con las medidas que estoy anunciando esperamos imprimirle alguna velocidad a esto. Espero que el desenvolvimiento de las demás actividades económicas de la economía puertorriqueña a su vez le impartan la velocidad necesaria para que esta industria, en el curso de los próximos dos años, recupere su posición en Puerto Rico. Ustedes han pasado de los tiempos más difíciles. Igualmente han pasado problemas como éstos la industria de la construcción en todos los Estados Unidos. A través del comité que hemos creado, estamos trabajando juntos para abrir las brechas que nos permitan apuntalar la aceleración de la recuperación de la industria. Pueden contar con mi decidida cooperación, con la comunicación constante y la brega a través de este comité que los representa a ustedes para continuar buscando las formas que nos permitan imprimir el mayor desarrollo posible a la industria en el país.

Muchas Gracias.