



Avance Económico desde el Senado

Volumen II, Núm.32

Semana del 16 al 22 de agosto de 2010

Introducción	1
Trasfondo	1
Las medidas	1
Comentarios	2

Introducción

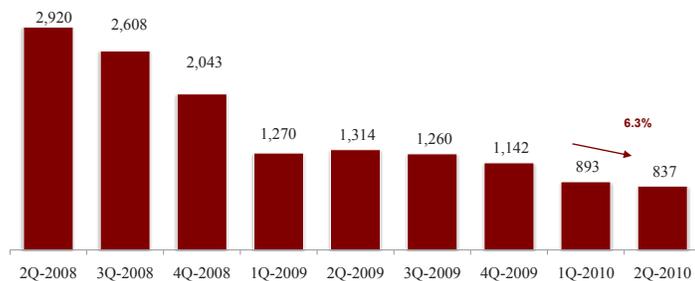
La recesión económica por la que ha atravesado Puerto Rico a partir de 2007 ha impactado prácticamente a

todos los ámbitos de la actividad económica. Uno de los más afectados ha sido el de la construcción y, concretamente, el de la construcción residencial. El Gobernador Luis Fortuño anunció en el Congreso de Vivienda, celebrado recientemente, un conjunto de incentivos para estimular la venta de viviendas y contribuir, de esa manera, a reactivar la economía. En este Avance Económico describimos a grandes rasgos el plan "Impulso a la Vivienda 2011".

Trasfondo

Dos condiciones afectan el mercado residencial, una caída en las ventas y una sobre-oferta que ha conllevado el que se acumule un inventario de unas 20,000 unidades, de las cuales la mitad están sustancialmente completadas y listas para ser ocupadas y las restantes se encuentran en alguna etapa de desarrollo. La cifra de inventario no incluye el mercado de reventas, pues se limita a unidades nuevas. Las siguientes ilustraciones proveen un cuadro de las ventas de estas nuevas unidades y del inventario.

Ventas de nuevas unidades de vivienda



Fuente: Construction and Sales Activity Report, March 2010, Estudios Técnicos, Inc.

Inventario de unidades construidas o con financiamiento interino (31 de diciembre de 2009)

Renglon de precio	Unidades construidas	Con financiamiento sin construir	Total
\$0 - \$150,000	1,975	3,585	5,560
\$150,001 - \$300,000	4,853	3,292	8,145
\$300,001 - \$500,000	2,466	914	3,380
\$500,001 - \$750,000	726	879	1,605
\$750,001 - \$1,000,000	419	181	600
\$1,000,000 ó más	337	214	551
Total	10,776	9,065	19,841

Fuente: Asociación de Bancos de Puerto Rico.

Los números de ventas se refieren únicamente a nuevas unidades en proyectos y no incluyen las viviendas construidas individualmente mediante el mecanismo de lotificación simple.

La proyección para el año calendario 2010 es que se venderán menos de 4,000 unidades, lo que significaría una reducción de alrededor de un 20% en comparación con el 2009 y muy por debajo del promedio anual histórico que rondaba las 11,000 unidades.

Las medidas

La recuperación económica requiere una aceleración en la inversión en construcción, de la cual la inversión en nuevas unidades residenciales es un componente sumamente importante. Es interesante que si analizamos la recuperación económica luego de las recesiones de los ochenta y principio de los noventa, fue el alza en la inversión en construcción lo que hizo posible la recuperación en ambas. Por tal razón, las medidas anunciadas por el Gobernador Fortuño no sólo ayudan a resolver el problema del inventario de vivienda, sino que estimula la economía agregada por su impacto en la inversión.

Durante los pasados dos años se han implantado distintos programas de incentivos para estimular la venta de vivienda, pero ninguno ha sido tan abarcador como el propuesto por el Gobernador. El mismo contiene los siguientes elementos:

- Se mantiene el bono para gastos de cierre hasta \$10,000 o 5.0% del costo de la vivienda, que aprobamos en el 2009.
- El programa de segundas hipotecas sin intereses por 10 años se mantiene.
- Se provee para un seguro hipotecario que permite financiar el 105% del costo y para que el comprador no tenga que hacer un desembolso de efectivo.
- En las nuevas residencias hay exención del 100% en contribuciones sobre ganancias de capital, cargos, sellos y comprobantes, la sobretasa y, por 5 años, a la contribución sobre la propiedad.
- Para las residencias existentes, las exenciones se reducen, en algunos casos de 100% a 50%.
- Para estimular el mercado de alquiler, se provee una exención por 10 años del 100% en la contribución sobre ingresos de las rentas netas. Esto aplica a propiedades compradas con el propósito de alquilarlas durante la

ventana, que dura hasta junio de 2011 y a aquellas que ya se dedicaban a alquilar, aplicará desde el 1 de enero de 2011.

Conjuntamente con estas medidas, se estarán tomando otras medidas que agilicen los procesos de adquirir una vivienda. Entre ellos, la Ley Núm. 122 de 2010, provee para que el Comisionado de Instituciones Financieras transfiera al Departamento de Hacienda los fondos no reclamados en tres años y no los diez actuales. Estos fondos se utilizarán para financiar el Programa Mi Nuevo Hogar, creado por la Ley Núm. 209 de 2009.

Según anunció el Gobernador, se estará sometiendo legislación para corregir la situación en el Registro de la Propiedad en donde hay sobre 600,000 documentos sin registrar. La legislación proveerá plazos fijos para registrar estos documentos. En algunos casos, la mayor parte, el plazo sería mínimo y en casos más complejos se proveerá un plazo máximo de dos años. Esta legislación eliminaría el atraso y la incertidumbre que caracteriza al proceso actualmente.

Comentarios

Sin lugar a dudas, la propuesta del Gobernador es un

paso gigante que contribuirá positivamente a eliminar el inventario de viviendas y a reactivar la industria. Es evidente que el mercado se ha visto afectado por la recesión y el impacto que ha tenido en el ingreso de las familias. Esto se ha dejado sentir por el lado de la demanda de nuevas unidades. Esta parte del problema mejorará con la recuperación de la economía que debe comenzar en el año fiscal corriente. Sí es importante que la legislación que viabiliza las medidas sugeridas por el Gobernador se sometan y aprueben lo antes posible, pues es de esperar que la persona que esté pensando en adquirir una vivienda ahora posponga la decisión hasta tanto se aprueben las nuevas medidas. Esto, por supuesto, tendría un efecto negativo en la actividad económica. En el Senado, ya recibimos una de las importantes medidas y estamos comprometidos con agilizar su aprobación.

A más largo plazo hay factores como el envejecimiento de la población que requerirán ajustes significativos por parte de la industria. No es irrazonable pensar que debido a este factor y su impacto al reducir la formación de nuevos hogares – un factor significativo en establecer la necesidad y demanda de viviendas – que la industria tenga que plantearse cambios importantes para enfrentar los retos de una situación muy distinta a la que nos ha caracterizado hasta el momento.

Los interesados en recibir Avance Económico, pueden suscribirse enviándonos su dirección postal o, preferiblemente, su correo electrónico a la siguiente dirección:

Norma E. Burgos
Presidenta

Comisión de Desarrollo Económico y Planificación

Senado de Puerto Rico

El Capitolio

PO Box 9023431

San Juan PR 00902-3431

Email. nburgos@senadopr.us

Contacto:

Sr. Michael Torres

Ayudante

Responsable de la distribución y envío del Avance Económico

Teléfono: 787-509-7660

Email. mictorres@senadopr.us



Comisión de Desarrollo Económico y Planificación
Senado de Puerto Rico
El Capitolio
PO Box 9023431
San Juan PR 00902-3431

