



5 de mayo de 2010

Hon. Pedro Iván Cintrón Rodríguez
Presidente
Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano
Cámara de Representantes de Puerto Rico
El Capitolio
San Juan, Puerto Rico 00902-2228

Proyecto de la Cámara Núm. 2471: Para establecer la Ley de Rescate al Mercado de Viviendas en Puerto Rico; enmendar los párrafos (7), (8) y (9) subincisos (i) y (ii) del apartado (a) de la Sección 1040K; enmendar el párrafo (5) y enmendar los apartados (h) e (i) de la Sección 1040L de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994”; establecer mecanismos de financiamiento para la facilitar la compraventa de las unidades de vivienda cobijadas por esta Ley, y para otros fines relacionados.

Proyecto de la Cámara Núm. 2475: Para crear el Programa de Vivienda Accesible para Todos, adscrito a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, establecer sus reglas básicas de operación y financiamiento; y para otros fines relacionados.

Proyecto de la Cámara Núm. 2535: Para establecer la “Ley del Programa de Bonos de Vivienda para Gastos de Cierre”, definir el alcance y los fines del programa para proveer un subsidio para aquellos compradores de vivienda que así cualifiquen para cubrir los gastos de cierre de la transacción de compraventa residencial; disponer los requisitos, términos y condiciones para la participación; asignar fondos recurrentes provenientes de dinero y otros bienes líquidos abandonados o no reclamados por clientes o beneficiarios en las instituciones financieras y los aseguradores; disponer sobre reglamentación, autorizar el pareo de fondos y establecer disposiciones transicionales.

Proyecto de la Cámara Núm. 2321: Para fomentar la construcción de viviendas de interés social y clase media mediante la fijación de topes en la imposición de arbitrios de construcción sobre proyectos de vivienda de interés social y clase media; estimular la construcción de proyectos de vivienda de interés social y clase media mediante nueva reglamentación interagencial e incorporar mecanismos de medición de la demanda y necesidad de vivienda de interés social y clase media; y para otros fines relacionados.

Estimado señor Presidente:

Reciba un saludo cordial de parte del equipo de trabajo del Instituto de Estadísticas de Puerto Rico (Instituto).

I. Introducción

En esta ocasión comparecemos para expresar nuestros comentarios en torno al P. de la C. 2321. En esencia, la medida bajo estudio *tiene el propósito de fomentar la construcción de viviendas de interés social y clase media mediante la fijación de topes en la imposición de arbitrios de construcción sobre*



proyectos de vivienda de interés social y clase media, establecer nueva reglamentación interagencial e incorporar mecanismos de medición de la demanda y necesidad de vivienda de interés social¹.

A fin de viabilizar el mencionado objetivo, el Artículo 1 de la medida dispone *que en toda obra de construcción que [se relacione] directamente al desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social o clase media no podrá ser objeto de una tasa de arbitrios de construcción mayor al tres por ciento (3%) del costo de construcción; disponiéndose que los municipios podrán establecer un plan de pago para dichos arbitrios. Se aclara que los costos de construcción, que tributen arbitrios de construcción, no incluirán el monto tributado por concepto del impuesto sobre ventas y uso (IVU) al momento de computar la responsabilidad contributiva sobre los arbitrios de construcción.*

Por su parte, la medida asigna un rol de coordinación interagencial al Instituto a los fines de desarrollar un modelo econométrico² de demanda de vivienda de interés social, y para desarrollar un Plan Estratégico de Desarrollo de Vivienda de Interés Social y Clase Media 2010-2020, dirigido a establecer guías y planes que permitan y faciliten la construcción de al menos 50,000 viviendas de interés social y 50,000³.

¹ Véase la Exposición de Motivos de la medida.

² La **econometría** se ocupa de obtener, a partir del análisis estadístico y matemático, los valores reales de las variables económicas, los *valores* que tendrían los *parámetros* de los modelos en los que esas variables económicas aparecieran, así como de *comprobar el grado de validez* de esos modelos, y ver en qué medida estos modelos pueden usarse para explicar la economía y su evolución en el tiempo, para predecir futuros valores de las variables, y para apoyar la toma de decisión de las políticas públicas económicas conforme a objetivos deseados.

La econometría tiene como objetivo explicar una variable en función de otras. Esto implica que el punto de partida para el análisis econométrico es el modelo económico y este se transformará en modelo econométrico cuando se han añadido las especificaciones necesarias para su aplicación empírica. Es decir, cuando se han definido las variables (endógenas, exógenas) que explican y determinan el modelo, los parámetros estructurales que acompañan a las variables, las ecuaciones y su formulación en forma matemática, la perturbación aleatoria que explica la parte no sistemática del modelo, y los datos estadísticos.

A partir del modelo econométrico especificado, en una segunda etapa se procede a la estimación, fase estadística que asigna valores numéricos a los parámetros de las ecuaciones del modelo. Para ello se utilizan métodos estadísticos como pueden ser: Mínimos cuadrados ordinarios, Máxima verosimilitud, entre otros. Al obtener los parámetros el valor numérico definen el concepto de estructura que ha de tener valor estable en el tiempo especificado.

La tercera etapa en la elaboración del modelo es la verificación y contrastación, donde se someten los parámetros y la variable aleatoria a unos contrastes estadísticos para cuantificar en términos probabilísticos la validez del modelo estimado. La cuarta etapa consiste en la aplicación del modelo conforme al objetivo del mismo. En general los modelos económicos son útiles para:

1. Análisis estructural y entender cómo funciona la economía.
2. Predicción de los valores futuros de las variables económicas.
3. Simular con fines de planificación distintas posibilidades de las variables exógenas.
4. Simular los valores óptimos de variables instrumentales de política económica y de empresa.

³ El Artículo 3 de la medida lee: Se ordena al Instituto de Estadísticas de Puerto Rico, a la Junta de Planificación, al Departamento de la Vivienda y a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda a coordinar esfuerzos y recursos para desarrollar e implementar el Modelo Econométrico de Demanda de Vivienda de Interés Social, al amparo de la Ley Núm. 209 de 28 de agosto de 2003, según enmendada, conocida como "Ley del Instituto de Estadísticas de Puerto Rico", en o antes del 30 de junio de 2010, añadiéndole el mismo análisis para las viviendas de clase media. Asimismo, elaborarán un Plan Estratégico de Desarrollo de Vivienda de Interés Social y Clase Media 2010-2020, dirigido a establecer guías y planes que permitan y faciliten la construcción de al menos 50,000 viviendas de interés social y 50,000 viviendas de clase media antes del 31 de diciembre de 2020, el cual deberá publicarse en o antes de 31 de diciembre de 2011. Cada diez años se revisará y pondrá en vigor este Plan Estratégico.



La medida también dispone de plazos para completar dichas encomiendas: en o antes del 30 de junio de 2010 para desarrollar el modelo econométrico; y en o antes del 31 de diciembre de 2011 para publicar el Plan Estratégico.

II. La Política Pública en torno a las viviendas de interés social

En Puerto Rico existe una política pública respecto a la construcción de viviendas de interés social⁴ para atender la necesidad de un techo adecuado, seguro y económicamente asequible para los sectores con desventaja económica.

La Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como la *Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda*, se aprobó con el propósito de fomentar y lograr una estrecha colaboración entre el sector gubernamental y el sector privado para atender el problema de escasez de vivienda que confrontan las familias de ingresos bajos y moderados e incluso algunas familias de clase media. Bajo el Programa creado al amparo de la citada Ley el sector privado invierte el capital y asumen los riesgos de la inversión, mientras el Gobierno le concede, como estímulo a su inversión y riesgos, unos incentivos traducidos en exenciones sobre determinadas contribuciones.

Por su parte, a tenor con la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada, se instrumentó una iniciativa para estimular la construcción de viviendas de interés social. Bajo el Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social, creado mediante la Ley Núm. 124, citada, se establecen beneficios que van dirigidos principalmente a las familias que aún carecen de un hogar propio, ofreciéndoles a éstas ayuda económica para el pronto y los pagos mensuales de la hipoteca. Además, la Ley Núm. 206 de 25 de agosto de 2000, autorizó al Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda a utilizar los sobrantes de los fondos asignados del Fondo General para las diferentes etapas del Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social creado por esta Ley y administrado por dicho Banco, para ayudar a personas o familias de recursos bajos o moderados en la adquisición o rehabilitación de viviendas de interés social.

Recientemente se aprobó la Ley Núm. 42 de 23 de julio de 2009 a los fines de aumentar el precio de venta máximo de las unidades de vivienda que caen dentro de la definición de interés social de noventa mil (90,000) a ciento diez mil (110,000) dólares en las unidades unifamiliares y de ciento cinco mil (105,000) a ciento veinticinco mil (125,000) dólares en las unidades multifamiliares; aumentar a ciento treinta mil (130,000) dólares los casos de viviendas unifamiliares, y multifamiliares localizadas en los centros urbanos, excepto cuando dichas unidades estén localizadas en los centros

⁴ El Artículo 2 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, define una "vivienda de interés social" como: *en caso de venta, aquellas unidades cuyo Precio de Venta Máximo no exceda de ciento diez mil (110,000) dólares en viviendas unifamiliares, y ciento veinticinco mil (125,000) dólares en viviendas multifamiliares. A estos fines, se establecerán por reglamento las especificaciones y precios de la unidad básica por municipio, tomando en consideración su localización, el monto máximo de la hipoteca asegurable por la Federal Housing Administration (FHA) y normas y parámetros generalmente aceptados en la industria de la construcción. En los casos de viviendas unifamiliares o multifamiliares, localizadas en los centros urbanos, el precio total de venta no excederá de los ciento treinta mil (130,000) dólares, excepto cuando estén localizados en los centros urbanos de los municipios de San Juan, Guaynabo, Bayamón, Caguas, Vieques o Culebra, en el que el precio total de venta no excederá los ciento cuarenta y cinco mil (145,000) dólares. Las viviendas que cualifican para este Programa serán aquellas que estén sitas dentro del centro urbano de cada municipio, según haya sido delimitado por el Municipio y la Junta de Planificación.* Véase la Ley Núm. 42 de 23 de julio de 2009.



urbanos de los municipios de San Juan, Guaynabo, Bayamón, Caguas, Vieques o Culebra, en cuyo caso el precio total de venta no excederá de los ciento cuarenta y cinco mil (145,000) dólares; disponer que las viviendas que cualifican para este Programa serán aquellas que estén situadas dentro del centro urbano de cada municipio, según haya sido delimitado por el Municipio y la Junta de Planificación; y disponer que el Secretario del Departamento de la Vivienda podrá autorizar el precio total de hasta ciento treinta mil (130,000) dólares en aquellos casos de viviendas unifamiliares o multifamiliares que estén localizadas en suelos urbanos.

III. Misión del Instituto de Estadísticas de Puerto Rico

La Ley Núm. 209 de 28 de agosto de 2003, según enmendada, conocida como la *Ley del Instituto de Estadísticas de Puerto Rico*, fue aprobada con el propósito de promover cambios significativos en los sistemas de recopilación de datos y estadísticas para asegurar que éstos sean completos, confiables y de rápido y universal acceso. Mediante dicha Ley se establece como política pública que los organismos gubernamentales y la ciudadanía en general cuente con un sistema de información que se caracterice por la transparencia en la disponibilidad de los métodos utilizados, la periodicidad en la publicación y la accesibilidad de los datos.

A fin de adelantar dichos objetivos, la citada Ley Núm. 209, creó el Instituto de Estadísticas de Puerto Rico (Instituto). Para asegurar que los organismos y las entidades privadas cumplan con la política pública que se establece en la referida Ley, se le confirieron al Instituto amplias facultades reglamentarias y quasi-judiciales. A manera ilustrativa, el Instituto tiene los siguientes poderes:

- (a) establecer criterios de calidad para la recopilación de estadísticas;
- (b) analizar e interpretar la información estadística que se obtenga;
- (c) promover el acceso público y la entrega rápida de los datos, estadísticas y los informes basados en dicha información que produzcan las agencias gubernamentales, con excepción de la reserva que sea esencial para proteger la privacidad debida a las empresas, los individuos y entidades que reclamen las garantías de confidencialidad que en derecho procedan;
- (d) establecer calendarios estrictos de publicación de datos e información estadística, en coordinación con los organismos gubernamentales, mediante reglamentación;
- (e) exigir o requerir a cualquier organismo gubernamental o entidad privada la información o datos que para fines estadísticos entienda necesaria, y que por mandato de la Ley tienen que suministrar;
- (f) preparar y mantener al día el Inventario de Estadísticas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Este documento contendrá todas las actividades estadísticas de importancia que lleven o planifiquen llevar a cabo los organismos gubernamentales, así como una relación detallada de todos los productos, series o indicadores estadísticos que se produzcan.



(g) publicar en el Portal del Gobierno en la Red de Internet el Inventario de Estadísticas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, acompañado de la metodología utilizada en la preparación de dichas estadísticas, así como los reglamentos adoptados; y

(h) ampliar la coordinación interagencial en la producción de datos y estadísticas para evitar la duplicación de esfuerzos y la ausencia de coherencia entre factores que están interrelacionados; entre otras facultades⁵.

IV. Conclusión

Luego de examinar los objetivos de la medida bajo estudio a la luz de la misión del Instituto, no tenemos objeción de carácter legal para su aprobación.

Nuestra Institución ha dado pasos fundamentales en la colaboración interinstitucional a los fines de asegurar que las agencias produzcan estudios y estadísticas de universal acceso para que los ciudadanos y el gobierno puedan tomar decisiones informadas. Un estudio econométrico resulta en esta etapa muy pertinente ante la diversidad de iniciativas aprobadas a nivel estatal y federal para reactivar la construcción de viviendas de interés social, y los datos que oportunamente estarán disponibles bajo el Censo Federal. De hecho, es menester señalar que el Instituto ha estado en comunicación con funcionarios del Departamento de la Vivienda a fin de diseñar un plan de trabajo que atienda parte de los objetivos consignados en la medida bajo estudio. Como parte de este trabajo preparatorio, el Instituto ha obtenido copia del último estudio que se preparó como parte del Modelo Econométrico del Departamento de la Vivienda. Aunque el mismo no ha sido actualizado, queremos hacer entrega de este informe a la Comisión.

No obstante lo señalado, respetuosamente recomendamos que las fechas estipuladas en la medida para cumplir con las encomiendas sean revisadas y actualizadas. Ello dado el impacto del trámite de la medida en las fechas sugeridas, y los esfuerzos que conlleva el diseño del modelo econométrico y el Plan Estratégico. Además, es fundamental que esta Honorable Comisión evalúe el impacto económico de esta iniciativa la que necesariamente requerirá de fondos para cubrir el costo de diseño, peritaje, y publicación, entre otros.

Finalmente, como medida deferencial recomiendo que esta Honorable Comisión le solicite la opinión a la Junta de Planificación, al Departamento de la Vivienda y a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda. Confiamos que nuestros comentarios contribuyan al análisis de la medida ante la consideración de esta Honorable Comisión.

Cordialmente,



Dr. Mario Marazzi-Santiago

Director Ejecutivo

⁵ Véase el Artículo 5 de la Ley Núm. 209, citada.