



Asociación de Constructores de Hogares de Puerto Rico

La Nueva Ley de Permisos: Primer Paso en el Estímulo al Desarrollo,
Empleo y Valores de las Bienes Raíces

Magno Foro de Vivienda

CAMARA DE COMERCIO DE PUERTO RICO

25 de mayo de 2010

Por: Emilio Colón-Zavala, PE
Vicepresidente ACH



Temas

- Situación de la Industria
- Costos Gubernamentales
- Proceso de Permisos
- Profesional Autorizado
- Propósitos del Nuevo Proceso
- Conclusiones



Empleos en la Industria

- Industria de la Construcción de Viviendas (Datos DTRH)
 - Directos
 - > 14,937 (Sept 2009)
 - > -30.40% from 21,457 in Sept 2008
 - > -49.30% from 29,449 in Sept 2005
 - Multiplicadores Industria Construcción de Vivienda (ACH)
 - > Indirectos (0.5 por cada empleo directo)
 - > 18 Empleos Directos por cada \$1MM Invertidos



Venta de Nuevas Unidades

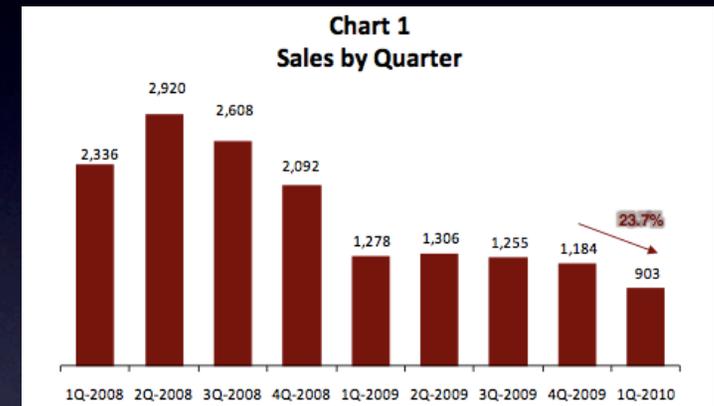
Necesidad de Vivienda en PR

- Oscila entre 18,000 y 22,000 unidades al año

Ventas de Unidades de Nueva Construcción

- 11,049 unidades 2007
- 9,826 unidades 2008 (Ley 198)
- 5,023 unidades 2009
- 903 unidades (ene – mar 2010)

➤ -31.23% en rel. ene – mar 2009



Número de nuevas unidades de vivienda vendidas





Costos Gubernamentales

- Entre 20% y 28% del Precio de Venta

- Varias Categorías

- > Costos de Permisos

- > Municipales

- Arbitrios, Patentes, Cargos por “Segregación”, Entrega Calles y Pluviales

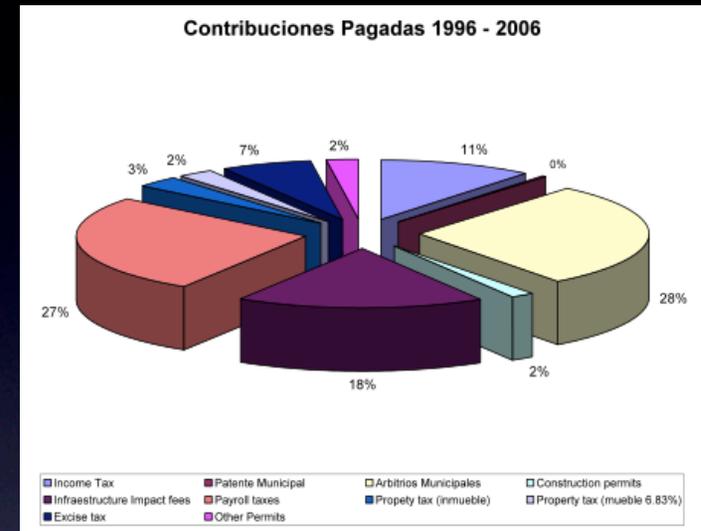
- > Costos de Exacción Por Impacto

- AAA, AEE, ACT, JRT

- > Obras Adicionales Infraestructura

- > Impuestos

- IVU, Impuestos de Nómina, Propiedad Mueble e Inmueble





Proceso de Permisos

- **Proceso Actual**

Fragmentado y Sin Sentido



- **Demoras en Proceso Obtención de Permisos (Redunda en proyectos obsoletos al momento de estar listos)**
 - **Proyectos de Interés Social: 5.2 años**
 - **Proyectos Residenciales: 5.5 años**
 - **Proyectos Turísticos: 7.8 años**
- **Incertidumbre Sobre Finalidad del Proceso y Validez de los Permisos**



Ley 161 – Reforma Proceso

- Reducir a la Mitad los Permisos Requeridos
- Centralizar el Proceso Bajo una Agencia Gubernamental
- Uniformidad de Criterios en Reglamento Conjunto
- Entidad Independiente de Auditoría y Fiscalización
- Simplifica y Reduce Mecanismos de Revisión y Apelación
- Crea la Figura del Profesional Autorizado



Profesional Autorizado

- Profesionales de la Empresa Privada que Expedirán Permisos MINISTERIALES
- No Sustituye la Labor ni Responsabilidad del Profesional que Certifica Planos u Obras
 - P.A. recibirá y validará insumos de proyectistas y especialistas
- Oficiales del Estado (analogía con Notaría)
- Licencia Profesional no Puede ser el Único Requisito de Cualificación
 - Candidatos deben tener amplia experiencia y cumplir requisitos adicionales
- Calidad Profesional Definirá Calidad del Proceso



Nuevo Proceso Debe...

- Disminuir Costos Gubernamentales y de Obtención de Permisos de la Vivienda
 - Aumentar Asequibilidad de Vivienda
- Disminuir Tiempo Evaluación de Proyectos
 - Disminuye costos de desarrollo de proyecto
- Propiciar Cumplimiento en el Proceso de Construcción de Viviendas
 - Exceso en Reglamentos y Cargos Sólo Incentiva el Incumplimiento y el Desarrollo Informal (55% Industria Construcción Vivienda)
 - Mejora Demanda por Servicios Básicos e Infraestructura
 - Vivienda Segura
 - Mantiene Valores



Conclusiones

- El nuevo proceso debe estimular la creación de empleos toda vez que los proyectos aprobados hagan sentido al mercado. Esto se logra disminuyendo el tiempo de evaluación.
- Se estimula el desarrollo al aumentar la confiabilidad del producto del proceso establecido por la Ley 161. Necesidad de aumento en la inversión.
- Un proceso más eficiente y certero ayuda a mantener los valores de Bienes Raíces. Disminuye probabilidad de bienes no productivos.
- La Ley 161 es un paso inicial y de avanzada en la reconstrucción de la economía de Puerto Rico.



Acciones Inmediatas

¡No esperemos que el proceso entre en vigor sin proyectos por realizar!

- Ojo a Imponer Costos Adicionales a la Industria de la Vivienda
 - > Atemperar Códigos a Nuestra Realidad Económica
 - > Reducción Cargos Gubernamentales a la Mitad
- Política Energética Cónsona con Nuestro Ambiente y Posibilidades
 - > Medidas Tropicales vs IECC 2009
 - + **\$13,500 costos adicionales para un ahorro energético 30% vs \$1,500 en un calentador solar para un ahorro energético 36%**
- Acceso a Financiamiento
- Creación Empleos
- Aumentar Competitividad
 - > Turismo 6% PNB con Potencial de Llegar al 15%



Gracias por su Atención