

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
COMISION DE REORGANIZACION DE LA RAMA EJECUTIVA



ESTUDIO DE LAS OPERACIONES
Y SITUACION ECONOMICA DE
CORPORACIONES PUBLICAS SELECCIONADAS

1979

Volumen VIII

Corporación de Renovación Urbana y Vivienda

BIBLIOTECA
OFICINA DE PRESUPUESTO Y GERENCIA
OFICINA DEL GOBERNADOR

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
COMISION DE REORGANIZACION DE LA RAMA EJECUTIVA



ESTUDIO DE LAS OPERACIONES
Y SITUACION ECONOMICA DE
CORPORACIONES PUBLICAS SELECCIONADAS

1979

Volumen VIII

Corporación de Renovación Urbana y Vivienda



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
Comisión de Reorganización de la Rama Ejecutiva

MIEMBROS DE LA COMISION

Lic. Wallace González Oliver
Presidente

Sr. Luis S. Montañez Reyes
Secretario

Sr. Raymond González

Hon. Oreste Ramos

Hon. Manuel Ramos Barroso

Hon. Juan Cancel Ríos

Hon. José Granados Navedo

Hon. Edison Mislá Aldarondo

Hon. Presby Santiago

OFICINA EJECUTIVA

Sr. Manuel Dones Piñero
Director Ejecutivo

MANAGEMENT AID CENTER, INC.

APARTADO 8273, SANTURCE, PUERTO RICO 00910
TELS. 763-1460 763-1560

14 de noviembre de 1979

Lcdo. Wallace González Oliver
Presidente
Comisión de Reorganización
de la Rama Ejecutiva
Oficina del Gobernador
San Juan, Puerto Rico

Estimado Lcdo. González Oliver:

Tenemos el placer de someter nuestro informe sobre la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda el cual es el Volumen VIII del estudio que nos ha encomendado la Comisión de Reorganización de la Rama Ejecutiva bajo el contrato del 22 de noviembre de 1978.

Cordialmente,



Eliezer Curet Cuevas
Presidente

Volumen VIII

CORPORACION DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA

CONTENIDO

	<u>Página núm.</u>
Introducción	1
A. Aspectos legales	2
Base legal	3
Política pública	7
Forma de gobierno	11
B. Aspectos de organización	13
Organización	14
Programas	20
Problemas operacionales y de coordinación	29
Política pública	33
C. Aspectos económicos y financieros	37
Crecimiento	38
Análisis económico de las operaciones	43
Análisis de la situación financiera	62
D. La situación de la vivienda en Puerto Rico	86
Población y condición de la vivienda	87
La construcción de viviendas	90
La demanda por viviendas	93
E. Evaluación y conclusiones	96
Aspectos económicos, financieros y operacionales	97
Aspectos de organización de la rama ejecutiva	101
Apéndice	105

INTRODUCCION

El estudio de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda comprende su relación a la organización, funcionamiento y política pública de la rama ejecutiva; un análisis económico de sus operaciones; y la evaluación de su situación financiera.

A los fines de que el lector se familiarice con la naturaleza de esta empresa antes de proceder con el análisis, presentamos a continuación los datos más importantes sobre la misma:

Fecha de organización: 1957

Actividades que desarrollaba en 1977:

- a. Planificación, programación y construcción de viviendas para familias de recursos escasos y moderados.
- b. Programas de viviendas a bajo costo para la venta (hogar propio).
- c. Programa de renovación urbana (solares y viviendas económicas).
- d. Administración de proyectos de renta subsidiada.

Datos operacionales en 1976:

Número de solares y unidades de viviendas desarrollados	7,894
---	-------

Datos económicos en 1976:

Ingresos totales	\$ 63,047,781
Costos totales	66,496,602
Déficit en operaciones	3,448,821

Datos financieros a Junio 30, 1976

Activos totales	\$ 1,392,328,400
Activos fijos	885,382,500
Obligaciones totales	993,315,200
Capital y sobrante	399,013,200

A. ASPECTOS LEGALES

BASE LEGAL

Fondo histórico

Hasta las décadas de 1940 y 1950, la situación de la vivienda urbana en Puerto Rico se caracterizaba por la preponderancia de los arrabales con la consiguiente concentración de millares de familias en viviendas anti-higiénicas y carentes de los servicios y facilidades mínimas. Esta situación se iba agravando a medida que se desarrollaba la economía debido a la migración interna de la población hacia las áreas urbanas en busca de las oportunidades de trabajo que se abrían gracias al crecimiento de los sectores de manufactura, comercio, construcción y gobierno. Esto fue provocando el auge de los arrabales urbanos con sus problemas concurrentes de orden social, de salud y de vivienda insegura y anti-higiénica.

Las agencias gubernamentales que tenían para entonces la responsabilidad de atender los problemas de vivienda en Puerto Rico eran la Autoridad sobre Hogares de P.R., las Autoridades Municipales sobre Hogares de San Juan, Ponce y Mayaguez, y la Administración de Programas Sociales del Departamento de Agricultura. En medio de esta situación, la Asamblea Legislativa se propuso crear una entidad que hiciera viable la construcción de viviendas a bajo costo, que tomara las medidas necesarias para la renovación de las áreas urbanas y la eliminación de los arrabales, y que dotara a la población de vivienda adecuada.

Se aprobó entonces la Ley núm. 88 del 22 de junio de 1957 mediante la cual se creó la Corporación de Renovación Urbana y

Vivienda (C.R.U.V.) y la Administración de Renovación Urbana y Vivienda. La ley consolidó en estas entidades las facultades y funciones de los organismos gubernamentales que previamente atendían los problemas de la vivienda.

Propósitos, funciones y facultades

El propósito de la ley habilitadora de la C.R.U.V. fue reorganizar toda la estructura gubernamental encargada de llevar a cabo los programas de vivienda y renovación urbana. Se establecieron como directrices generales los siguientes principios:

- a. Lograr una coordinación centralizada para el establecimiento de la política pública, planificación, programación e investigación de los programas de vivienda y renovación urbana.
- b. Lograr una descentralización efectiva en la fase de ejecución y administración de los programas.

Las funciones fundamentales que la ley le encomendó a la C.R.U.V. fueron: proveer vivienda a familias de ingresos bajos y moderados; y llevar a cabo los programas de renovación urbana. Para lograr estos fines, se le asignaron las siguientes facultades:

1. Adquirir bienes inmuebles dentro de cualquier área seleccionada para un proyecto de renovación urbana cuya delimitación haya sido aprobada por la Junta de Planificación. Gestionar y aceptar los préstamos que para el financiamiento de dichas adquisiciones le facilite la Administración Federal de Renovación Urbana; garantizar tales préstamos y otorgar los contratos que sean requeridos.

2. Emitir bonos con la garantía del Estado Libre Asociado sobre el pago de principal e intereses, estableciéndose un límite máximo de \$ 325 millones a la totalidad del principal de los bonos emitidos con esta garantía.

3. Adquirir por compra, expropiación forzosa o de otro modo los terrenos a usarse en el desarrollo de viviendas a bajo costo para familias de ingreso moderado.

4. Vender o arrendar terrenos, con o sin mejoras, a familias de ingresos moderados; o a agencias e instrumentalidades del Estado Libre Asociado, cooperativas y asociaciones sin fines de lucro que se dediquen a construir viviendas para vender o arrendar a familias de ingresos moderados.

5. Vender dichos terrenos, con o sin mejoras, a cualquier persona, empresa o corporación dedicada a construir vivienda para vender o arrendar a familias de ingresos moderados.

6. Ceder y traspasar gratuitamente el usufructo de solares en las urbanizaciones mínimas a favor de las personas que cualifiquen.

7. Adquirir bienes inmuebles por compra y garantizar la compra mediante hipoteca sobre dichos inmuebles.

8. Tomar dinero a préstamo y contraer deudas para sus fines, con o sin garantía; disponer de sus obligaciones a través del otorgamiento de instrumentos negociables; y garantizar el pago de sus obligaciones mediante pignoración, hipoteca u otro gravamen sobre sus contratos, rentas, ingresos y propiedades.

9. Construir o reconstruir viviendas para familias de ingresos moderados en los terrenos que adquiriera, y vender o alquilar dichas viviendas.

10. Aceptar hipotecas en garantía del pago del precio de venta de los terrenos y viviendas.

11. Preparar y adoptar reglamentos sobre la conservación de edificios con el fin de mantenerlos habitables, seguros e higiénicos, y establecer el mecanismo para que se pongan en vigor.

POLITICA PUBLICA

Es necesario, para comprender la política pública con respecto a la C.R.U.V., analizar varias piezas legislativas.

La Ley núm. 88 del 22 de junio de 1957 evidenció el interés del gobierno ante los problemas creados por el proceso de urbanización de la población, el deterioro de muchos sectores urbanos y la proliferación de los arrabales. La política pública expresada mediante esta ley consistió en:

1. Fomentar la construcción de viviendas de bajo costo por la empresa privada, estableciendo los medios para que se pudiera proveer en condiciones económicas compatibles con los ingresos de las familias de escasos recursos.
2. Fomentar la creación de cooperativas para la construcción de proyectos de vivienda colectivos o individuales usando, cuando sea posible, los sistemas de ayuda propia y ayuda mutua.
3. Desarrollar diferentes tipos de vivienda y solares para alquiler o venta bajo un plan liberal de pago.
4. Impulsar los programas de eliminación de arrabales y rehabilitación urbana para así eliminar, no solamente las viviendas anti-higiénicas, sino también las condiciones ambientales indeseables.
5. Intensificar la labor de investigación para desarrollar mejores métodos de construcción, diseño y financiamiento, y lograr una utilización más eficiente de los materiales de construcción; sin menoscabar las normas mínimas para condiciones saludables a los residentes.

6. Preparar un plano regulador estatal de renovación urbana y vivienda en armonía con una planificación integral a base de los desarrollos regionales, metropolitanos y urbanos.

7. Establecer un amplio programa de relaciones públicas y trabajo social en la planificación, ejecución y administración de los proyectos, ofreciendo un máximo de participación a la comunidad.

Más tarde, el 26 de junio de 1964, se aprobó la Ley núm. 82 con el propósito de atender las necesidades de vivienda de las familias de ingreso moderado. El objetivo gubernamental en este caso era aliviar la escasez de vivienda de las familias de ingreso moderado en una situación en que la empresa privada no podía suplir un número suficiente de unidades a un precio de alquiler o venta al alcance de los medios de este segmento de la población. Se originó así el Programa de Viviendas a Bajo Costo.

La Ley núm. 82 definía las familias de ingresos moderados como familias de 2 ó más personas cuyos ingresos fuesen mayores que los de una considerada de ingresos bajos y que fuese inelegible para ocupar proyectos de vivienda pública construídos y administrados por la C.R.U.V. Se exigía, además, que los ingresos de dichas familias fuesen tan bajos que no le hicieran factible arrendar o comprar una vivienda construída por el sector privado. El propósito de la ley era proveer viviendas de bajo costo a familias de ingresos moderados pero la definición de este concepto limitaba las posibilidades de lograr dicha meta. Una de las inconveniencias era que había familias de las urbanizaciones públicas que podrían adquirir viviendas de bajo costo

pero no podían beneficiarse del programa porque, de acuerdo a la definición legal, eran familias de ingresos bajos y no calificaban. Igual situación surgía en relación con muchas familias desplazadas de áreas de arrabal.

Para remediar esta situación, se aprobó la Ley núm. 81 del 20 de junio de 1966, la cual enmendó la definición de familias de ingresos moderados para considerar como tales a aquellas de dos o más personas que, aunque fuesen elegibles para ocupar una vivienda pública, tuvieran ingresos suficientes, de acuerdo a la C.R.U.V., para adquirir en arrendamiento o compra una vivienda de bajo costo.

La Ley núm. 97 del 10 de junio de 1972 adscribió la C.R.U.V. y el Banco de la Vivienda al Departamento de la Vivienda, poniéndolos bajo la dirección del Secretario. En esta forma, se han consolidado en el Departamento los esfuerzos gubernamentales para resolver el problema de vivienda inadecuada y escasa para las familias de ingresos bajos y moderados.

El interés público de proveer medios para que las familias de escasos recursos económicos pudieran construir su hogar propio se convirtió en realidad en la Ley núm. 1 del 11 de julio de 1972. Esta ley asignó a la C.R.U.V. unos \$ 15 millones para la adquisición de terrenos y desarrollo de un plan de urbanizaciones con requisitos mínimos en la zona urbana, mediante la distribución gratuita de solares y materiales de construcción a familias de escasos recursos económicos. Se dispuso que la C.R.U.V. podría

utilizar para este programa sus terrenos que estuviesen baldíos, desocupados o dedicados a usos de menor prioridad.

La Ley núm. 279 del 2 de agosto de 1974 autorizó al Secretario de la Vivienda de Puerto Rico a reglamentar la distribución y uso de los materiales de construcción bajo el programa anterior.

FORMA DE GOBIERNO

La Corporación de Renovación Urbana y Vivienda fue organizada en junio de 1957 y, como su nombre indica, surgió como una entidad pública de naturaleza corporativa. Su gobierno interno era responsabilidad de una Junta de Directores la cual nombraba al Director Ejecutivo. Este era el responsable de la realización de las funciones de la corporación y los funcionarios, oficiales y empleados de esta eran nombrados por él y trabajaban bajo su dirección y control.

Al adscribir la C.R.U.V. al Departamento de la Vivienda en junio de 1972, aquella continuó existiendo como una corporación pública, pero se eliminó su Junta de Directores y se transfirieron los poderes y facultades de esta al Secretario de la Vivienda. El Reglamento de la C.R.U.V. actualmente vigente dispone las normas y directrices para el control y gobierno interno de la corporación y la naturaleza de su dirección por el Secretario. Se define aquí la división de autoridad, funciones y responsabilidades entre el Secretario y el Director Ejecutivo. Lo más importante de estas disposiciones es que el Secretario pasa a ser el principal funcionario ejecutivo de la Corporación y que ejercerá sus poderes directamente. Las funciones del Director Ejecutivo se limitan a las que el Secretario le encomiende específicamente.

De esta manera, a pesar de que la Corporación ha retenido su forma legal de corporación, funcionalmente opera como si fuera una organización gubernamental.

Relaciones con las ramas legislativa y ejecutiva

La C.R.U.V. deberá rendir a la Asamblea Legislativa, al comienzo de cada sesión ordinaria, un informe de las obras desarrolladas por la Corporación durante el año fiscal anterior con los fondos provenientes de las emisiones de bonos; las obras en proceso durante el año fiscal en curso; y las proyectadas para el siguiente.

La C.R.U.V. deberá consultar con determinadas agencias gubernamentales en la preparación del reglamento para la conservación de los edificios y estructuras dedicados o a ser dedicados a fines residenciales. Estas agencias son: Salud, Bomberos, Vivienda, Planificación, Fuentes Fluviales, Acueductos y Asuntos del Consumidor. Luego de estas consultas, el reglamento debe recibir la aprobación del Gobernador.

B- ASPECTOS DE ORGANIZACION

ORGANIZACION

La reorganización de las actividades gubernamentales relacionadas con la problemática de la vivienda en Puerto Rico, efectuada por la Ley núm. 97 del 10 de junio de 1972, transformó la naturaleza de la organización y funciones de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda. Esta retuvo su forma corporativa, pero pasó a ser un instrumento operacional de un organismo gubernamental más amplio, el Departamento de la Vivienda, al cual se le encomendó la responsabilidad de dirigir y coordinar todos los programas de vivienda. Las funciones de formulación de política y del gobierno de la C.R.U.V. pasaron a la jurisdicción del Secretario de la Vivienda y la corporación retuvo la responsabilidad de la ejecución de los programas de vivienda para familias de ingresos bajos y moderados.

El Departamento de la Vivienda quedó formado por una serie de organismos o programas que hasta entonces habían funcionado separadamente y ahora se juntaban bajo un techo común. Estos organismos fueron: la Administración de Programas Sociales, la Administración de Renovación Urbana y Vivienda, la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda, y el Banco de la Vivienda. Sin embargo, esta reorganización no pasó de ser, en la práctica, una agrupación nominal de organismos que funcionaban autónomamente. En 1977, el nuevo Secretario de la Vivienda se encontró con un departamento desarticulado, sin una estructura organizacional adecuada, sin los mecanismos de control y supervisión necesarios para dirigir y coordinar los distintos programas, y plagado de numerosas duplici-

dades de funciones entre las distintas unidades. Esta situación se había hecho más notable porque la C.R.U.V., que sostenía una gran parte de la carga presupuestaria de la totalidad de la organización, se encontraba ahora en serias dificultades financieras. La gravedad de la crisis fiscal de la empresa fue un descubrimiento gradual debido al considerable atraso en la contabilidad desde 1975.

El Secretario de la Vivienda inició entonces un nuevo esfuerzo para tratar de racionalizar esta estructura a tono con los objetivos y disposiciones de la Ley núm. 97. Los rasgos distintos de esta reorganización fueron: la consolidación de funciones tales como administración de personal, asuntos legales, gerencia, finanzas, planificación, programación, presupuesto y estadísticas; la ubicación de ciertas funciones en línea de responsabilidad directa al Secretario debido a la importancia de las mismas (auditoría interna, información, comunicaciones, etc.); la redistribución de funciones por áreas operacionales; y la reducción del personal excesivo.

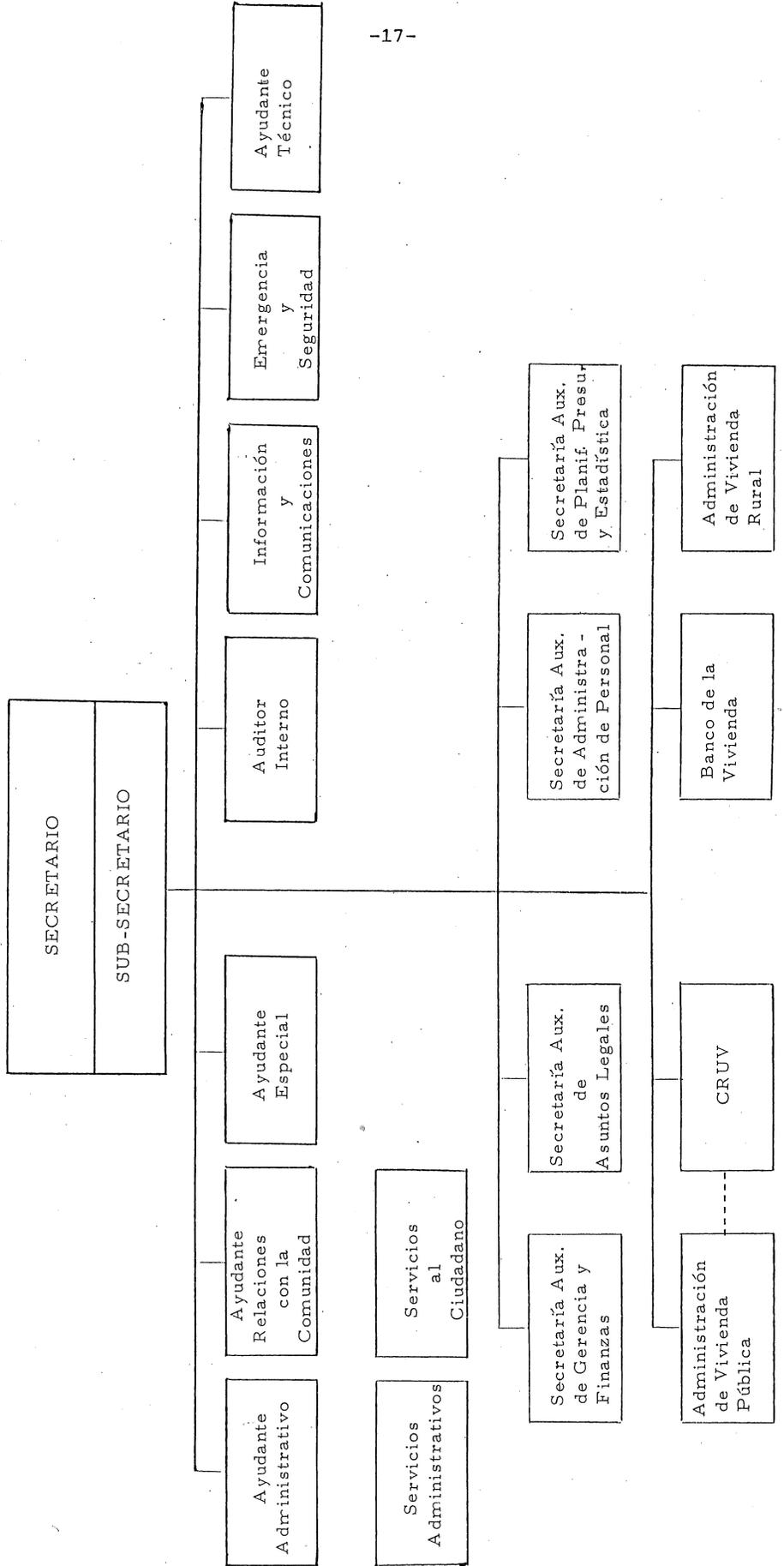
La Corporación de Renovación Urbana y Vivienda, que es la unidad que nos concierne en este informe, quedó como un área estrictamente operacional con cuatro actividades básicas: desarrollo de vivienda, hogar propio, desarrollo de solares y viviendas módicas, y proyectos de viviendas aseguradas. El programa de administración de vivienda pública fue transferido funcionalmente al Departamento de la Vivienda, aunque nominalmente mantiene una relación corporativa con C.R.U.V.. Dicho programa está ahora ba-

jo la dirección de un Secretario Auxiliar, quien responde directamente al Secretario, e incluye las funciones de administración de los residenciales de vivienda pública agrupados por distritos geográficos, y de ingeniería, adiestramiento, labor comunal y servicios técnicos. Como ya habíamos indicado, las funciones de servicios administrativos - personal, finanzas, auditoría interna, etc.- fueron centralizadas en el Departamento al nivel de Secretarías Auxiliares, respondiendo directamente al Secretario.

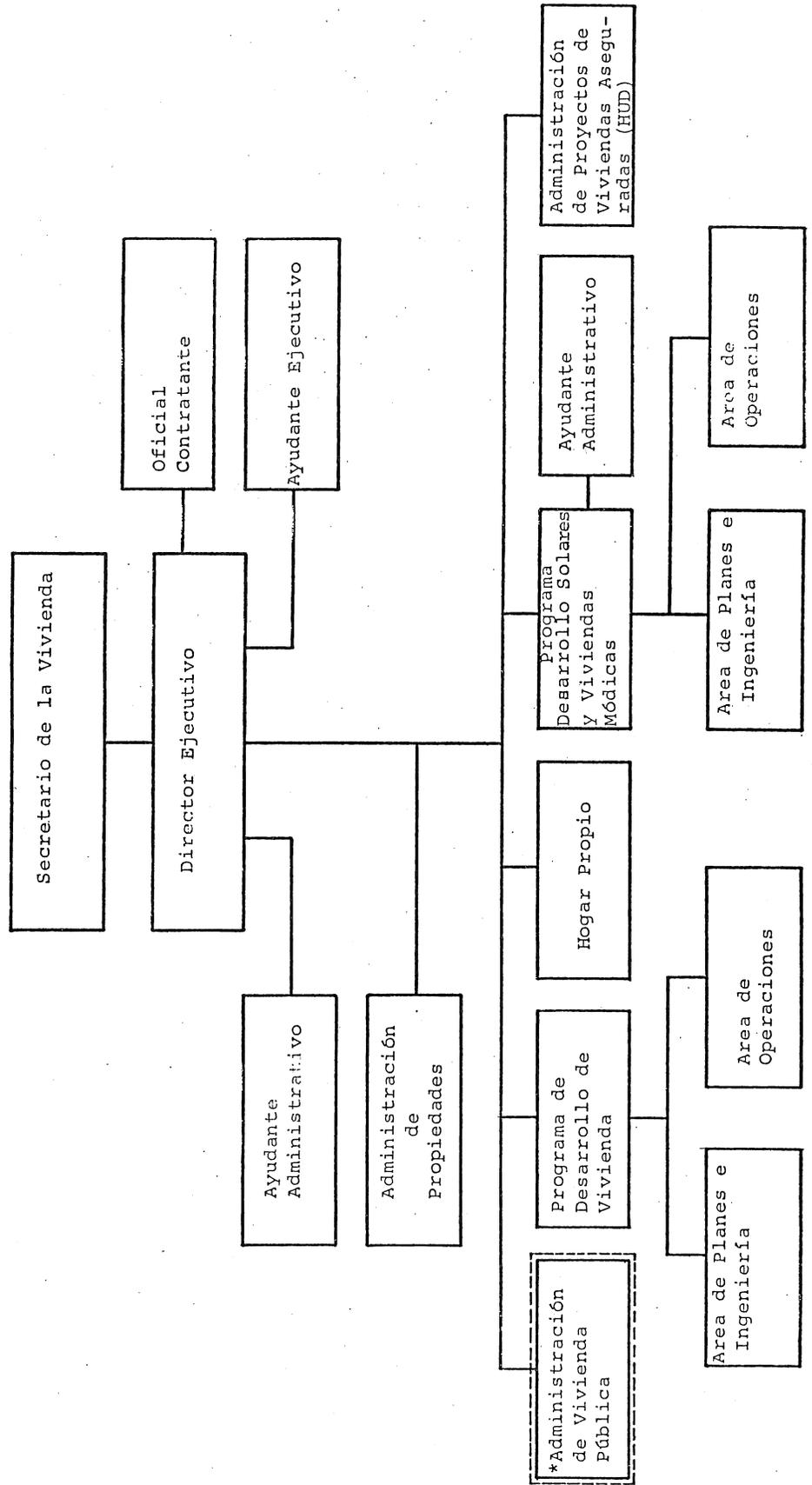
Presentamos a continuación las gráficas correspondientes a los organigramas del Departamento de la Vivienda, la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda, y la Secretaría Auxiliar de Administración de Vivienda Pública. En la primera se muestra como han quedado integrados ahora los programas operacionales del Departamento y las unidades de servicios administrativos en una estructura organizacional que ha quedado definida con precisión. En el segundo se indica la organización de las actividades operacionales bajo la C.R.U.V.; y en la tercera, la nueva organización del programa de vivienda pública que fue transferido de la C.R.U.V. al Departamento.

No fue posible obtener información sobre el número de personas empleadas por la C.R.U.V.; ni en total ni en su distribución por departamentos en la organización.

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA



DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
 CORPORACION DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA



* Mantiene relación corporativa con C. R. U. V.

PROGRAMAS

Programa de Desarrollo de Vivienda

El programa es responsable por la planificación, construcción y programación de vivienda para personas de recursos escasos y moderados. Se financia esta actividad con fondos federales y estatales.

En estos momentos, prácticamente todos los proyectos están siendo realizados por el sector privado, respondiendo a invitaciones a propuestas. El programa es responsable de la supervisión de la construcción y una vez terminados pasan a ser propiedad de la C.R.U.V... Si los encuentran aceptables para ocupación, otras oficinas se ocupan de su disposición.

El Programa de Desarrollo de Vivienda utiliza mayormente los siguientes estatutos federales para desarrollar proyectos de vivienda para familias de recursos escasos y moderados en la isla.

1. U.S. Housing Act of 1937 as amended - Title I - Low Rent Public Housing
 - (a) Public Housing Conventional type projects
 - (b) Public Housing Turnkey
 - (c) Public Housing Rehabilitation
2. Loans for the Elderly or Handicaped - Housing Act of 1959
 - (a) Section 202
3. Rural Housing - Title V Housing Act of 1949
 - (a) Farmer's Home Administration Housing projects
 - (b) Combined Housing projects Fm.H.A./ H.U.D.

4. Rent Supplement - Title I Housing and Urban Development Act 1965
 - (a) Section 221-d-3
 - (b) Section 221-d-4
5. Housing and Urban Development Act of 1974
 - (a) Section 8 - Housing Assistance Payment Program
 1. New construction housing
 2. Existing housing
 3. Rehabilitation housing

Programa de Hogar Propio

El propósito del programa es proveer vivienda a bajo costo a base de venta. Las ventas son subsidiadas por las provisiones de la Ley 10 del Banco de la Vivienda y por la Farmers Home Administration. El segundo es más beneficioso que la Ley 10, ya que provee hipotecas garantizadas por el gobierno federal por 30 años y además, subsidia el costo total. La Ley 10 sólo ofrece hipotecas por 14 años.

La clientela a que va dirigida este programa es de ingresos moderados o moderados altos. En la selección para que cualifiquen al programa, se toma en consideración, (1) que la persona no tenga otra vivienda, (2) el ingreso; (3) la composición familiar. Hay más demanda para viviendas individuales que para multifamiliares. La C.R.U.V. tiene actualmente en inventario un gran número de este tipo de unidades.

La función del programa de Hogar Propio es disponer de las

viviendas. Otra oficina se encarga de la planificación y desarrollo. Todos los proyectos de vivienda se le asignan a agentes de Bienes Raíces (firmas privadas) para su disposición. Aunque creen recomendable que las personas vengan a la oficina a recibir orientación porque puede que no cualifiquen para un proyecto y para otro sí.

Las leyes que aplican a este programa son las siguientes:

Estatales:

1. Ley 10 del 5 de julio de 1973
2. Ley de Propiedad Horizontal - Ley 104 de 1958
3. Enmendada por la Ley 157 de 1977
4. Reglamento de DACO sobre condominios

Federales:

1. Ley de Vivienda Federal

Sección 502 (Provee financiamiento para familias de zona rural para que adquieran su vivienda).

Programa de Solares y Viviendas Económicas

Este programa, también conocido como Programa de Renovación Urbana, opera con el financiamiento y subsidio que ofrece Farmers Home Administration a través de las Secciones 524 (Site Loan) y 502 (Individual Loans) para **construir** proyectos de viviendas móviles para familias de ingresos entre \$ 3,000.00 y \$ 6,000.00 anuales. Antes de utilizar este financiamiento, el Programa construía proyectos de viviendas semi-terminadas (cascarones) con fondos estatales, las cuales eran terminadas por sus dueños con la

ayuda financiera del Banco de la Vivienda. En esta forma, ellos pagaban primero la deuda con el Banco y luego la de C.R.U.V. Al limitarse la solvencia del Banco, se hizo disponible entonces, por fortuna, la ayuda de Farmers Home Administration, la cual opera sólo en municipios con una población menor de 20,000 habitantes, pero ofrece un atractivo subsidio. Bajo este programa, la C.R.U.V. puede construir la vivienda completa y recuperar la inversión hecha en otros proyectos.

Este programa desarrolla también proyectos de eliminación o renovación de arrabales urbanos con fondos estatales. También administra proyectos similares que originan los municipios con fondos federales. Anteriormente, el Programa desarrollaba los proyectos de renovación con fondos federales, pero la Ley fue enmendada asignando esos fondos a los municipios. Todavía están en proceso alrededor de trece (13) proyectos de Renovación Urbana financiados por HUD y se espera completarlos en los próximos dos años.

Hace algunos años se crearon los llamados Proyectos SOFIA para relocalizar a familias afectadas por inundaciones. A cada familia se le entregaba un solar con facilidades mínimas (agua potable y luz) con la intención de poco a poco ir mejorando esos solares. Bajo legislación reciente impulsada por la Administración, se han asignado fondos para realizar las mejoras necesarias en estas comunidades que aseguren un medio ambiente sano e higiénico a sus residentes.

Programa de Administración de Proyectos de Renta Subsidiada

Este programa, también conocido como "Housing Management", tiene la responsabilidad de operar, administrar y supervisar los proyectos individuales de vivienda subsidiada. Estos proyectos operan con sus propios recursos de los ingresos que reciben en renta.

La renta de éstos proyectos es fija, una vez se establece, por un mínimo de un año. Con el propósito de hacer estos proyectos autosuficientes y no afectar a los residentes en la renta a pagar, la Agencia Federal "HUD" provee fondos para subsidio de renta a los inquilinos por medio de la Sección 8. Este subsidio le hace estas unidades accesibles a un número mayor de familias al ayudar a pagar su renta.

Se le ha asignado a la unidad de "Housing Management" la cantidad de \$ 7.00 por unidad por mes, o el equivalente de un seis (6%) por ciento de lo cobrado en renta en cada uno de los proyectos, para los sueldos del personal y los gastos de operación de la Sección en su función de administración.

Los ingresos para el año fiscal 1978-79 están proyectados considerando el ajuste en renta solicitado durante el presente año fiscal. El déficit del año 1977-78 se redujo considerando el aumento en renta pendiente. Dicho aumento en renta se hizo necesario para cubrir gastos de operación y pago de hipotecas.

El programa actualmente comprende 4 proyectos 221 (b) 3, que son: Bayola con 200 unidades de vivienda; Vista Mar Playa Apt., en Carolina; Sierra Bayamón y Jardines de Berwind. Hay,

además, un proyecto de vivienda a bajo costo (VBC) con 360 viviendas, de las cuales 300 caen bajo sección 8 - Los Jazmines.

La clientela a que va dirigida estos programas es de ingresos hasta \$ 12,000 anuales (sin mínimo); tomando en consideración la composición familiar. La selección de la clientela se hace a base de reglamentos federales a tales efectos.

Se puede decir que todos estos proyectos están ocupados o en vías de ser ocupados, a excepción de 60 unidades de Los Jazmines que no tienen sección 8, porque no hay fondos federales para cubrir el subsidio de las rentas. Existen 130 unidades sin sección 8 en el Proyecto Bayola Apts. que están ocupadas.

También el programa tiene a su cargo un proyecto adquirido del sector privado (que no recibe ayuda federal), Gallardo Apts. en Guaynabo y dos proyectos más, Santa María I y San José Apts. comprados al gobierno federal. En estos proyectos se aplican los cánones de renta justa corriente en el mercado. En el caso de Santa María y San José se mantienen los cánones de renta previamente establecidos por "HUD" bajo la sección 8, pero al presente estos proyectos no tienen subsidio de sección 8. A los nuevos inquilinos se le aplica los cánones corrientes del mercado.

Hay 8 proyectos nuevos; 3 ocupándose desde noviembre del 1978 y 5 que se ocuparán en los próximos meses: Moca, Cataño, Utuado, Adjuntas, Patillas, Comerío, Jardines de Country Club y Ocean Park Towers. En proceso de iniciar construcción (ya aprobados), hay 24 proyectos con sección 8. Constan de 2,000 viviendas aproximadamente, ubicadas en distintos pueblos de la isla.

La responsabilidad de la unidad comienza cuando el proyecto está 50% construido. Entonces se formaliza un acuerdo gerencial con un Agente Administrador. Esto implica una firma y no una persona, ya que, por disposición federal, los proyectos tienen que ser administrados por una firma privada en todas sus fases; mantenimiento, vigilancia, cobro, etc.). El Agente Administrador debe cotejar (al igual que los supervisores de la agencia) que el proyecto esté en condiciones de ser ocupado y que sea viable la operación del mismo con el presupuesto aprobado. Los cánones de renta están determinados por la agencia federal. El pago al Agente Administrador es un por ciento de la renta cobrada mensualmente.

Oficina de Administración de Propiedades

Cuando la Corporación desarrolla una finca en un proyecto de viviendas, pueden sobrarle terrenos que no puede utilizar debido a su forma, extensión o localización. Esta oficina se ocupa de la custodia y disposición, en arrendamiento o venta, de dichos remanentes. Además, tiene a su cargo el arrendamiento de solares o locales para fines comerciales dentro de los proyectos.

La oficina se compone de 3 unidades con un personal de 17 empleados. Las unidades son:

1. Urbanizaciones mínimas (que tienen facilidades mínimas - agua, luz y calles trazadas) y Venta de solares.

Esta unidad administra todas las urbanizaciones mínimas que fueron solares cedidos en usufructo (1955-58). Se le daba

prioridad a familias desplazadas de cualquier obra de gobierno o aquellos agregados que vivieran en fincas adyacentes a los municipios. Con el tiempo, se fueron dotando las áreas de todas las facilidades y se les dio oportunidad para que compraran acreditándoseles el usufructo. En 1976 se aprobó la Ley 129 que provee para vender los solares de urbanizaciones mínimas a ocupantes o usufructuarios por \$ 1. A través de la Oficina de Administración de Propiedades se tramita cualquier tipo de problema que surja en esos proyectos.

2. Unidad de Venta y Arrendamiento de Remanentes y Locales Comerciales.

Esta unidad se ocupa de la venta de remanentes de fincas que no tienen utilidad para el Departamento de la Vivienda en términos de desarrollo de proyectos. Se les da prioridad a instituciones que las vayan a utilizar para un fin público, iglesias, otras agencias, escuelas, carreteras, etc. Se determinan los precios de venta según el valor en el mercado.

También tiene a su cargo el arrendamiento de locales y solares comerciales dentro de los Proyectos de Vivienda. (Ejemplos: Condominio Luna, Res. Bayola en p.22, Valencia Plaza, Jardines de Monte Hatillo y Agueybaná.) Estos locales fueron construidos con fondos estatales. Se ocupa, además, de tramitar las escrituras para la venta de los proyectos denominados PRHA y CRUV, cedidos en arrendamiento con y sin derecho a propiedad hace varios años.

3. Unidad de Tasaciones

Esta unidad establece los precios de venta y los cánones de arrendamiento para los terrenos cuya disposición se le ha encomendado a la Oficina de Administración de Propiedades.

PROBLEMAS OPERACIONALES Y DE COORDINACION

La C.R.U.V. ha tenido que enfrentarse a varios problemas y dificultades que han afectado negativamente el desarrollo de sus programas y, en ocasiones, han causado dilaciones considerables en la realización de sus proyectos. Los de mayor impacto entre estos han sido los siguientes:

1. Problemas de coordinación con otras agencias. Ocasionalmente, el tiempo necesario para coordinar acciones con otras agencias o para obtener autorizaciones se prolonga excesivamente y esto ocasiona demoras en el comienzo, culminación o disposición de un proyecto. Esto es particularmente importante en proyectos que se realizan bajo programas federales, en los cuales hay que someterlos dentro de unos períodos de tiempo predeterminados. Algunos casos que ilustran esta situación son:

a. Una solicitud para el cambio de nombre del proyecto Severo Quiñones por el de Brisas de Borinquen llevaba 6 meses pendiente de una decisión. Mientrás tanto, a pesar de que el proyecto estaba listo para la venta y había apartamientos opcionados, la disposición del proyecto continuaba detenida hasta tanto se resolviera lo del nombre.

b. El Proyecto Rio Cristal de Mayaguez, de 1,111 unidades, llevaba dos años a la venta y quedaban 800 unidades sin vender. Esto no había sido posible porque había una insuficiencia eléctrica y era necesario suplir más líneas. La A.F.F. había cotizado \$ 36,000 por el trabajo y la C.R.U.V. los pagó por adelan-

tado. Pero, debido a un error de estimación de la A.F.F., esta no pudo completar el trabajo con el presupuesto asignado y al agotarse éste, detuvo la reparación sin informar a la C.R.U.V. Cuando se determinó que había falta \$ 21,000 adicionales para completarlo, C.R.U.V. pagó en cheque por adelantado y no se reanudó la obra hasta dos meses más tarde.

c. En el Condominio Taíno, de 60 unidades en Sabana Llana, hay ocupadas 44 unidades. Este proyecto colinda con el condominio privado Prudencio Rivera Martínez, de 120 unidades. Ambos quedan en puntos bajos en relación con el alcantarillado sanitario. Se estableció un sistema de pozo común y un sistema de bombeo que llevara las aguas negras al alcantarillado de la A.A.A. Este sistema es problemático y la A.A.A. no quiere responsabilizarse por su mantenimiento.

d. En el Edificio El Cordovés en Trujillo Alto hay tres pisos sin corriente eléctrica por que hay un transformador dañado. El transformador está en un lugar cerrado con llave y la A.F.F. es la única autorizada para entrar. El contratista tiene que trabajar en esos pisos y no puede por la falta de electricidad. Por varios meses la sección de mejoras ha estado tratando de que se resuelva la situación sin éxito alguno.

2. Problemas en proyectos de renta subsidiada administrados por la agencia. Este caso se refiere a los proyectos 221: Gallardo, Los Jazmines, Santa María y San José. Al comenzar este programa, no había administradores con experiencia en este tipo de proyecto (sección 8). No se ha podido establecer un

adiestramiento adecuado y continuo y por lo tanto, existen deficiencias administrativas en la operación de los proyectos. Los agentes fiscales y oficinistas de contabilidad adolecen también de la falta de conocimiento y entrenamiento adecuado para realizar sus labores. En los últimos 3 meses se han llevado a cabo dos seminarios de un día cada uno para Administradores, Oficinistas de Contabilidad, Agentes Fiscales y Supervisores de Mantenimiento, pero esto no ha sido suficiente.

El programa continúa en un crecimiento acelerado. Por falta de fondos no se ha podido planificar para el adiestramiento simultáneo del personal para cumplir con la administración de los nuevos proyectos que estarán comenzando sus operaciones en el año 1979-80.

3. Problemas con proyectos a cargo de agentes administradores. Al establecerse la sección 8, "HUD" dispuso que habrían de contratarse firmas particulares que se encargaran de la administración de los proyectos. No existían a la fecha en Puerto Rico firmas con experiencia administrativa que pudieran ocuparse de toda la fase administrativa de los condominios con renta subsidiada. Solamente una firma, de 3 que mostraron interesarse en este programa, respondió a esta necesidad. Con ella se acordó la administración, primero de 5 proyectos en la isla y, más tarde 3 condominios adicionales en el área metropolitana. En adición, se contrató una firma consultora para que reclutara, evaluara y seleccionara no menos de 5 compañías adicionales para ser adiestradas en los procedimientos de administración de los proyectos con

sección 8. Ya hay 5 firmas evaluadas y en agosto del 1979 participarán en un entrenamiento especial intensivo.

Se ha determinado la necesidad de que esta firma haga también estudios de viabilidad para los 24 proyectos propuestos a construirse. La experiencia ha demostrado que los fondos dispuestos para los proyectos actualmente entregándose no son suficientes para cubrir los gastos operacionales del primer año.

4. Problemas de coordinación entre las divisiones y secciones de la C.R.U.V. En ocasiones se hacen cambios en los planos o en la organización de los proyectos sin notificación previa a todas las unidades administrativas cuyas funciones en relación con el proyecto se afectarían. Hay varios casos ilustrativos de la falta de coordinación y dilaciones entre las divisiones internas de la C.R.U.V. que son similares a las que ya se han presentado para ilustrar los problemas de falta de coordinación y demoras con otros departamentos o agencias del gobierno.

POLITICA PUBLICA

La política pública con respecto a la vivienda ha sufrido cambios importantes que culminaron en la creación del Departamento de la Vivienda como el instrumento gubernamental para atender esta responsabilidad social. Ya hemos comentado, en la primera parte de este informe, la forma como se ha manifestado la política pública sobre viviendas a través de la legislación. Al crear el Departamento, naturalmente, hubo un cambio significativo en la política pública con respecto a la C.R.U.V. ya que algunas de las funciones de la Corporación pasaron al Departamento y se alteraron algunas de las funciones que aquella retuvo.

Uno de los cambios más importantes ha sido en la forma como se llevan a cabo los programas de construcción. La C.R.U.V. construía viviendas de interés social directamente, financiándolas mediante la emisión de bonos y préstamos a corto plazo. Esto creó serios problemas sobre los cuales comentamos en el análisis económico y financiero del programa. La nueva orientación es transferir la función de construcción y financiamiento al sector privado y limitar la responsabilidad gubernamental a proveer los subsidios necesarios para que se realicen los proyectos a tono con la necesidad social por los mismos.

Otros cambios de importancia en la política pública de la empresa han sido:

1. No se entregan más solares sin facilidades mínimas porque se entiende que lo que se estaba logrando en esta forma

era crear arrabales planificados.

2. No se construyen ya residenciales públicos grandes concentrados en el Area Metropolitana de San Juan. Ahora se establecen comunidades más pequeñas y dispersas a través de la isla.

3. Se le ha dado énfasis al programa para mejorar las comunidades en su sitio, proveyendo las facilidades mínimas.

Puesto que la C.R.U.V. ha pasado a ser un instrumento funcional del Departamento de la Vivienda para llevar a cabo los programas operacionales que éste establezca en su política, es necesario, para comprender las funciones de la C.R.U.V. y la naturaleza de la organización necesaria para realizarlas, que se establezca como marco de referencia la política pública diseñada por el Departamento de la Vivienda para bregar con este problema social. Veamos, por lo tanto, los aspectos de la política pública de vivienda que afectan a la C.R.U.V.:

1. Estimular la participación de la empresa privada para que esta provea viviendas de interés social a través de la utilización máxima y eficiente de:

- Los programas federales de subsidios de intereses y rentas con o sin garantías hipotecarias.
- Los programas estatales de subsidios y garantías que ofrece el Banco de la Vivienda.

2. Concentrar los esfuerzos en el mejoramiento de las comunidades urbanas y rurales que se urbanizaron sin las facilidades mínimas y en muchos casos proveyendo viviendas inadecuadas.

Se dará prioridad a lo siguiente:

- Reemplazo de casas "asbesto-cemento" por viviendas adecuadas
- Construcción de viviendas modestas mediante estímulos y garantías a la empresa privada
- Programas de la "Farmers Home Administration" para "site loans" y viviendas modestas
- Construcción de facilidades mínimas para solares urbanos y rurales con fondos estatales

3. Proveer hogar propio a las familias de recursos limitados acelerando los siguientes programas:

- Venta de residenciales por un dólar.
- Título de las comunidades rurales.
- Título de las comunidades de invasores bajo la Ley 132 de 1975.
- Venta de residenciales según los programas bajo la Sección 5 H de la Ley Federal de Viviendas y Turnkey III que permiten la venta de las unidades a sus ocupantes por el valor en los libros.

4. Reenfocar la imagen tradicional del Departamento de la Vivienda que responda a una nueva y dinámica organización dedicada a:

- Fomentar el desarrollo de viviendas de interés social
- Proveer la administración y servicios requeridos para mantener una vivienda adecuada

- Involver las familias de residenciales y comunidades progresistas en actividades para proveer a sus hijos una mejor calidad de vida logrando su participación en programas de labor comunal, recreación, deportes, educación, etc.

5. Continuar el desarrollo de los Consejos de Residentes como fuente valiosa de información que permita identificar claramente la problemática socio-económica de los residenciales públicos y reclutar la participación de los residentes para la solución de sus propios problemas.

C. ASPECTOS ECONOMICOS Y FINANCIEROS

CRECIMIENTO

Los indicadores que pueden utilizarse para medir el crecimiento de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda son la acumulación de sus activos totales y el número de unidades de vivienda desarrolladas anualmente.

El valor de los activos totales ha aumentado de \$ 277 millones en el año fiscal 1962 a \$ 1,407 millones en el año fiscal 1977. Como este es un valor acumulativo, refleja la magnitud de las propiedades de la empresa en un momento dado. Sin embargo, hay ciertas limitaciones al uso de este factor para medir el crecimiento de la corporación. En primer lugar, por ser un valor monetario, refleja la inflación en costos de construcción y no provee un índice real de crecimiento. En segundo lugar, los activos fijos, en este caso, están valorados al costo y no incluyen una provisión para depreciación. En tercer lugar, por ser acumulativos, no representa la actividad realizada anualmente por la empresa.

Lo que equivale al volumen de producción en este caso sería el número de unidades desarrolladas por la empresa. Esto incluye la construcción de viviendas para alquiler, la construcción de viviendas propias y los solares distribuidos. Al combinar las tres actividades en un solo índice de la labor realizada anualmente por la empresa, podemos observar que el total fue de 4,970 unidades en 1962, subió a un punto máximo de 9,729 unidades en 1974 y se ha reducido a 3,001 unidades en 1978. Puede obser-

vase en el índice en la Tabla num. 2 que el volumen de actividad de la corporación se redujo en 1963 y permaneció en un nivel deprimido hasta 1968. Desde 1969 y hasta 1976, la empresa realizó un volumen de actividad muy superior al que se había logrado en 1962, pero ha vuelto a decaer en 1977 y 1978.

Tabla num. 1

PRINCIPALES INDICADORES DEL CRECIMIENTO DE LA CORPORACION
AÑOS FISCALES 1962 ^{1/} A 1978

Años fiscales	Activos Totales	Núm. de viviendas para alquiler	Núm. de viviendas propias	Solares	Total viviendas y solares
1962	276,983,431	2,640	928	1,402	4,970
1963	290,743,063	2,028	305	745	3,078
1964	317,398,630	1,230	-	94	1,324
1965	347,375,170	1,922	186	422	2,530
1966	383,442,696	684	1,048	-	1,732
1967	479,327,310	2,465	571	732	3,768
1968	508,522,037	1,797	1,375	214	3,386
1969	571,767,000	3,672	1,001	141	4,814
1970	623,283,209	2,456	1,083	978	4,517
1971	724,368,924	3,730	1,202	354	5,286
1972	836,091,851	2,177	2,276	1,683	6,136
1973	979,824,190	3,354	1,252	30	4,636
1974	1,081,851,829	3,072	2,615	4,042	9,729
1975	1,253,116,441	1,481	4,176	1,117	6,774
1976	1,392,328,400	634	6,449	811	7,894
1977 ^{2/}	1,407,009,300	1,425	5,086	412	6,923
1978	N.D.	129	2,590	282	3,001

^{1/} se tomó el 1962 como año base debido a que para el 1960 no estaban disponibles los datos.

^{2/} Al 31 de marzo de 1977.

Gráfica num. 1
INDICES PRINCIPALES DEL CRECIMIENTO
AÑOS FISCALES 1962 A 1978

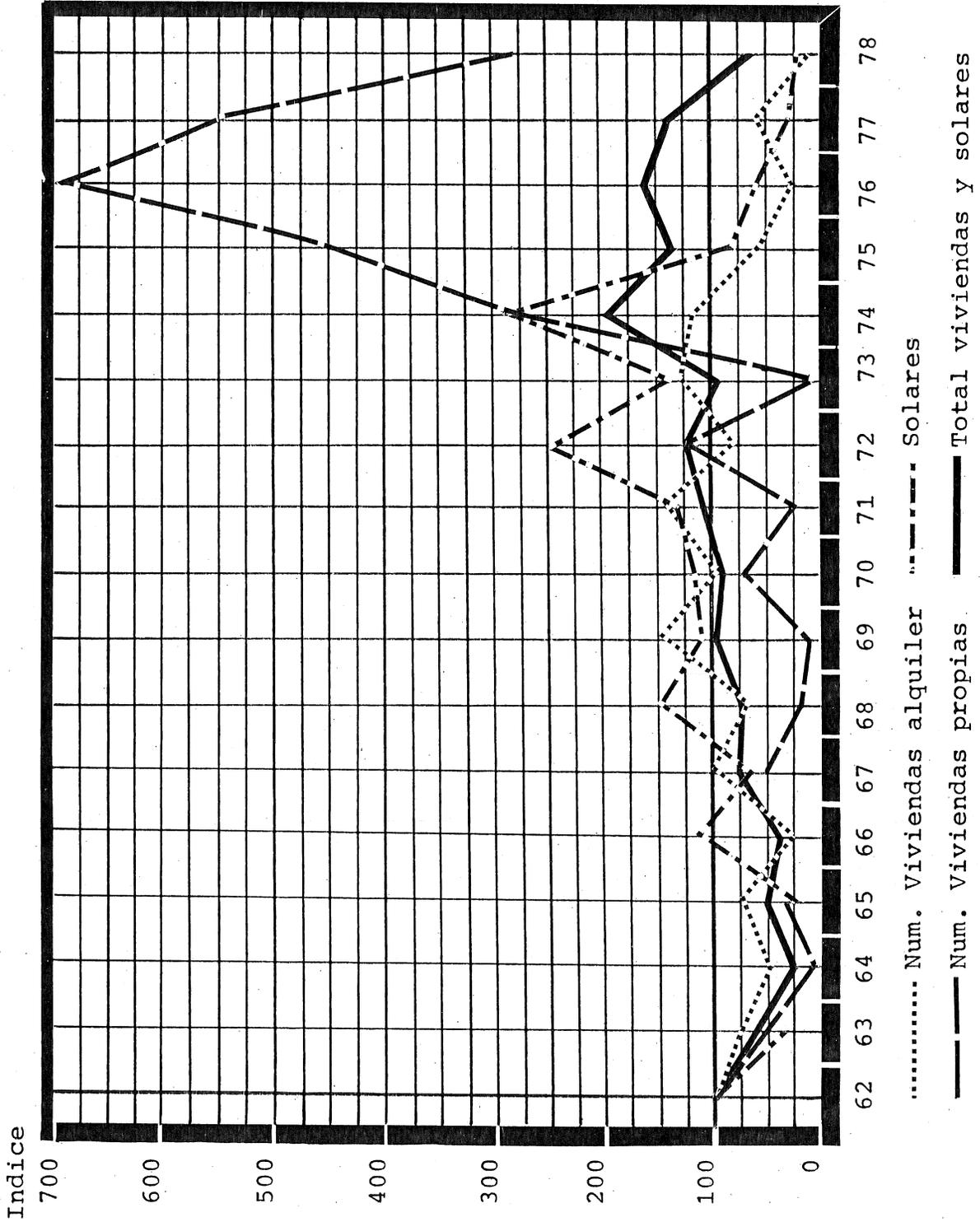


Tabla num. 2

INDICES DE CRECIMIENTO
(1962=100)

Años	Núm. de viviendas alquiler	Núm. de viviendas propias	Solares	Total viviendas y solares
1962	100.0	100.0	100.0	100.0
1963	76.8	32.9	53.1	61.9
1964	46.6	-	6.7	26.6
1965	72.8	20.0	30.1	50.9
1966	25.9	112.9	-	34.9
1967	93.4	61.5	52.2	75.8
1968	68.1	148.2	15.3	68.1
1969	139.1	107.9	10.1	96.9
1970	93.0	116.7	69.8	90.9
1971	141.3	129.5	25.2	106.4
1972	82.5	245.3	120.0	123.5
1973	127.1	134.9	2.1	93.3
1974	116.4	281.8	288.3	195.8
1975	56.1	450.0	79.7	136.3
1976	24.0	694.9	57.9	158.8
1977	54.0	548.1	29.4	139.3
1978	4.9	279.1	20.1	60.4

ANALISIS ECONOMICO DE LAS OPERACIONES

Cubriremos en este análisis el período de los años fiscales 1972 a 1977. No es posible incluir años posteriores debido al considerable atraso en la contabilidad de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda. Aun el año 1977 estaba incompleto, por lo que los números que hemos utilizado incluyen solamente hasta marzo 31. No los hemos elevado a una base anual porque no tenemos seguridad de que el período de nueve meses sea representativo para un promedio mensual. Puede haber ajustes sustanciales a fin de año que alteren las proporciones.

Fuentes de ingresos

Los ingresos corrientes de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda provienen de distintas fuentes, a saber: los ingresos operacionales o ingresos de rentas, los subsidios federales para operación, los subsidios del F.L.A. para operaciones, y los intereses e ingresos financieros. Comenzando en 1976, surgió una nueva fuente de ingresos: el beneficio bruto en la venta de unidades del Fondo de Viviendas a Bajo Costo.

Los ingresos de arrendamiento muestran una leve tendencia creciente en términos absolutos, habiendo aumentado de \$ 9.6 millones en 1972 a \$ 14.8 millones en 1976. Si elevamos los datos de 1977 a una base anual, el ingreso de arrendamiento sería \$ 15.0 millones. Sin embargo, cuando lo analizamos en términos relativos, el ingreso de arrendamiento se ha reducido de

33.1% del total de ingresos en 1972 a 24.4% en 1977.

Las aportaciones federales eran la principal fuente de ingresos. Ascendieron a \$ 17.2 millones y 59% del total en 1972 y alcanzaron el nivel de \$ 30.7 millones en 1976, cuando representaron el 49% del total de ingresos; pero se redujeron abruptamente a \$ 10.0 millones y 22% del total en los primeros nueve meses de 1977. (No fue posible determinar, dado el estado de la contabilidad de la empresa, si esto ha sido una reducción actual o si es debido a que no se haya hecho una acumulación proporcional y que falta un ajuste para corregir el balance a fin de año.)

Los subsidios del E.L.A. representaron una proporción mínima durante todo el período: aproximadamente \$ 1.5 millones anuales.

Los ingresos financieros consisten de intereses sobre inversiones, hipotecas y notas a cobrar. Aumentaron de \$ 1.3 millones y 4.5% del total en 1972 a \$ 9.4 millones y 14.9% del total en 1976. Proporcionalmente, aumentaron a 19.2% en 1977.

En 1976, la C.R.U.V. comenzó a vender unidades bajo el Programa de Viviendas a Bajo Costo. Se está registrando la diferencia entre el precio de venta y el costo de las unidades, o sea, el beneficio bruto, como un ingreso de operaciones. En 1976, este ingreso ascendió a \$ 6.3 millones, o el 10.0% del total de ingresos, y en los primeros nueve meses de 1977, a \$ 13.7 millones, o el 29.7% del total.

Como resultado de estos cambios en la composición de los

ingresos, el total de ingresos de la corporación se elevó de \$ 29,057,090 en 1972 a \$ 63,047,781 en 1976, o sea, un incremento de 117% en cuatro años. Si elevamos los datos de 1977, que cubren solamente hasta marzo 31, a una base anual, obtendríamos un ingreso total de \$ 61,536,500, lo cual representaría una reducción de 2.4% en comparación con el año anterior.

Tabla num. 3

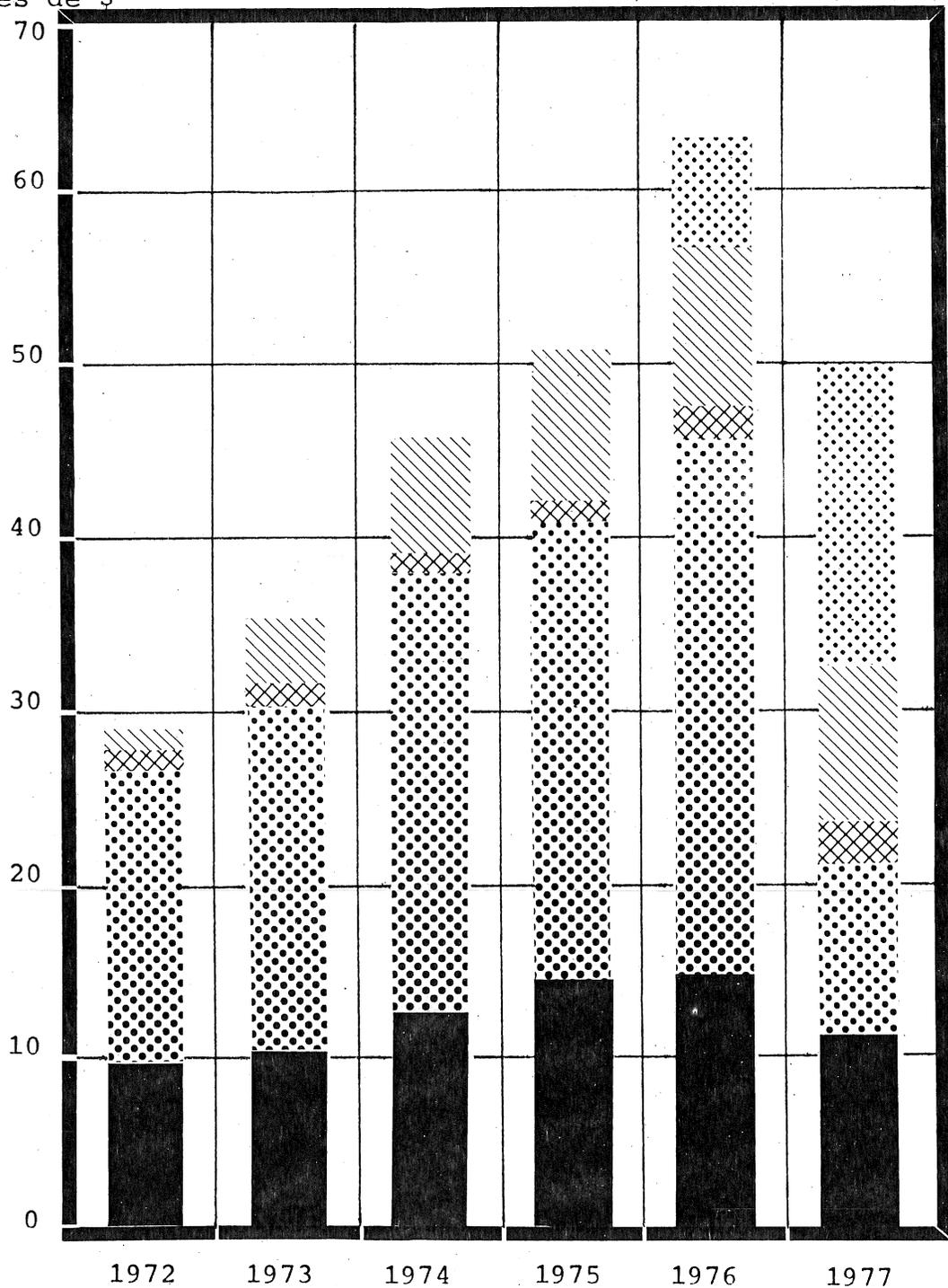
ANALISIS DEL INGRESO BRUTO
AÑOS FISCALES 1972 A 1977

	1972	1973	1974	1975	1976	1977 (9 meses)
Ingresos Corrientes:						
Ingresos de operaciones	\$ 9,618,662	\$ 10,448,980	\$ 12,808,875	\$ 14,642,042	\$ 14,820,311	\$ 11,277,940
Aportaciones federales para operaciones	17,177,339	19,937,843	25,303,209	26,341,385	30,737,254	9,966,672
Aportaciones del E.L.A. para gastos operacionales	965,000	1,230,255	1,130,055	1,230,255	1,756,517	2,362,049
Otros ingresos de operaciones	1,269,089	3,704,763	6,695,470	8,646,912	9,425,090	8,852,434
Beneficio bruto en venta de unidades					6,308,609	13,693,291
Total Ingresos Corrientes	\$ 29,057,090	\$ 35,321,841	\$ 45,937,809	\$ 50,860,594	\$ 63,047,781	\$ 46,152,386

Gráfica num. 2

ANÁLISIS DEL INGRESO BRUTO
AÑOS FISCALES 1972 A 1977

Millones de \$



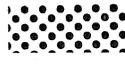
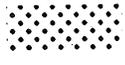
-  Ingresos operaciones
-  Aportaciones federales
-  Aportaciones del E.L.A.
-  Otros ingresos
-  Beneficio bruto en ventas de unidades

Tabla num. 4

DISTRIBUCION PROPORCIONAL DEL INGRESO BRUTO
AÑOS FISCALES 1972 A 1977

	1972	1973	1974	1975	1976	1977 (9 meses)
Ingresos Corrientes:						
Ingresos de operaciones:	33.1	29.6	27.9	28.8	23.5	24.4
Aportaciones federales para operaciones	59.1	56.4	55.0	51.8	48.8	21.6
Aportaciones del E.L.A. para gastos operacionales	3.3	3.5	2.5	2.4	2.8	5.1
Otros ingresos de operaciones	4.5	10.5	14.6	17.0	14.9	19.2
Beneficio bruto en venta de unidades	—	—	—	—	10.0	29.7
Total Ingreso Bruto	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Costos de operación

Los gastos totales de operación se elevaron de \$ 18.6 millones en 1972 a \$ 31.3 en 1976. En los primeros 9 meses de 1977, ascendían a \$ 28.9 millones. La principal partida de costos es la de gastos administrativos los cuales representaban el 33% del total de gastos operacionales en 1972, pero habían incrementado al 44% en 1977. La segunda partida en importancia es la de mantenimiento ordinario, la cual se ha mantenido en alrededor de 25% del total de gastos durante el período de seis años que hemos analizado. Los gastos de mantenimiento ordinario ascendieron a \$ 4.6 millones y 24.8% del total en 1972 y a \$ 7.6 millones y 26.4% del total en 1977.

Tabla num. 5

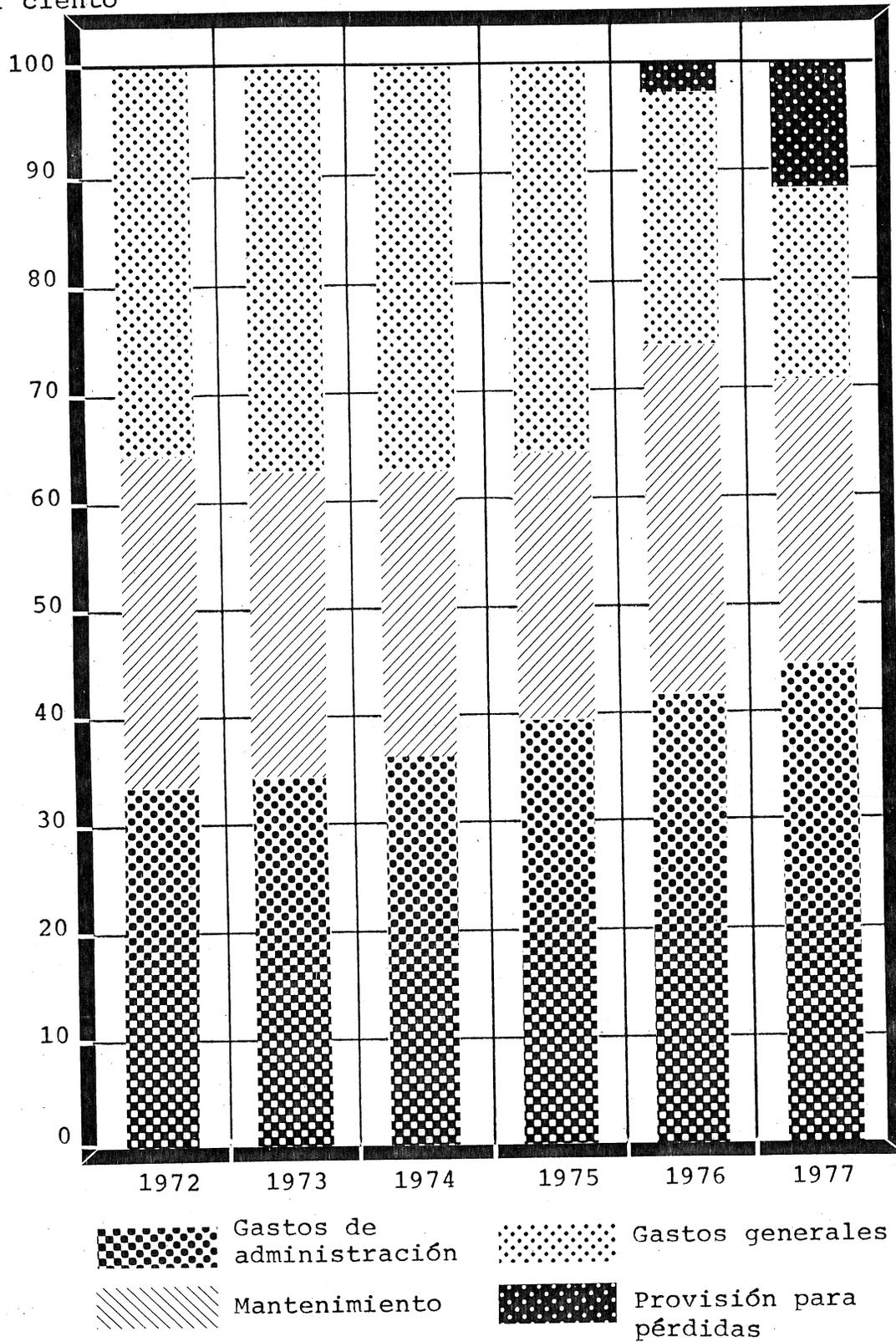
GASTOS DE OPERACIONES
AÑOS FISCALES 1972 A 1977

Partida	1972	1973	1974	1975	1976	1977 (9 meses)
Gastos administrativos:	6,219,440	7,352,678	8,904,829	12,116,057	13,049,586	12,790,788
Luz, agua, teléfono	500,936	720,093	816,543	1,143,422	1,590,998	621,346
Mantenimiento ordinario	4,628,445	5,037,274	5,972,725	7,098,825	9,005,500	7,647,686
Protección	-	-	59,154	83,109	231,085	238,263
Renta	995,791	991,796	984,158	921,387	848,061	3,291,790
Gastos Generales	5,203,600	6,229,512	7,314,037	8,904,572	4,557,715	995,013
Mantenimiento extraordinario	1,098,567	1,056,501	539,585	479,055	1,114,643	1,318
Provisión para pérdidas	-	-	-	-	925,000	3,352,373
TOTAL	18,646,779	21,387,854	24,591,031	30,746,428	31,322,589	28,938,575

Gráfica num. 3

DISTRIBUCION PORCENTUAL DE GASTOS DE OPERACION
AÑOS FISCALES 1972 A 1977

Por ciento



Resultado de operaciones

Para determinar el resultado de operaciones de la empresa es necesario considerar, además de los ingresos y costos que ya hemos analizado, los cargos financieros los cuales están constituidos, casi en su totalidad, por los intereses sobre la deuda. Esta es la partida más importante del estado de ingresos y gastos de la C.R.U.V.

En el año fiscal 1972 los intereses sobre la deuda ascendieron a \$ 10.5 millones y representaban entonces el 36.1% del total de ingresos de la empresa. En el año 1976 los intereses habían aumentado a \$ 34.4 millones y representaban el 54.6% del ingreso total.

Al tomar en consideración los otros gastos ya mencionados, los costos totales de la C.R.U.V. se han elevado de \$ 29.7 millones en 1972 a \$ 66.5 millones en 1976, un crecimiento de 124% en cuatro años. El resultado final de operaciones ha sido una pérdida neta que ha aumentado de \$ 672,079 en 1972 a \$ 3,448,821 en 1976 y a \$ 4,538,544 en los primeros nueve meses de 1977. La pérdida representó el 2.3% del ingreso total en 1972, el 5.5% en 1976, y el 9.8% en 1977.

Si elevamos los datos de los primeros nueve meses del 1977 a una base anual, el resultado de operaciones para el año sería:

Ingresos corrientes	\$ 61,536,000
Menos:	
Gastos de operación	38,585,000
Gastos financieros	29,003,000
Total de gastos	<u>67,588,000</u>
Pérdida neta	\$ <u>6,052,000</u>

Esto, sin embargo, es una estimación muy especulativa ya que es muy probable que los datos hasta marzo 31 no sean proporcionales sobre bases mensuales y falten partidas y ajustes que alteren la situación a fin de año.

Hasta el año 1975, el resultado de operaciones de C.R.U.V. muestra una pequeña pérdida que va incrementando gradualmente debido a que los costos estaban aumentando más rápidamente que los ingresos. La partida de costos que reflejaba el incremento proporcional más alto era la de intereses sobre la deuda. Veamos la comparación correspondiente entre 1972 y 1975:

	1972 (En miles de \$)	1975	% de aumento
Ingresos totales	29,057	50,861	75.0
Gastos de operación	18,647	30,746	64.9
Intereses sobre la deuda	10,517	20,952	99.2
Otros gastos	<u>565</u>	<u>1,492</u>	<u>164.1</u>
Total de gastos	<u>29,729</u>	<u>53,191</u>	78.9
Pérdida neta	672	2,330	246.7

En 1976 y 1977, el resultado de operaciones está determinado, además, por la venta de unidades en el Programa de Vivienda a Bajo Costo. A los fines de que se pueda visualizar más claramente el impacto de esta actividad, hemos desglosado el resultado de operaciones de dichos años entre los tres grupos principales de fondos. (Véase Tablas nums. 9, 10 y 11.) Puede observarse en este caso que la mayor parte de la pérdida ha

ocurrido en relación con el Programa de Vivienda a Bajo Costo:

	1976	1977
Pérdida neta en:		
Fondos federales	\$ -0-	\$ -0-
Fondo Vivienda a Bajo Costo	826,408	3,527,677
Otros fondos	<u>2,622,413</u>	<u>1,010,867</u>
TOTAL	\$ 3,448,821	\$ 4,538,544

Tabla num. 7

RESULTADO DE OPERACIONES
AÑOS FISCALES 1972 A 1977

Partida	1972	1973	1974	1975	1976	1977 (9 meses)
Total ingresos corrientes	29,057,090	35,321,841	45,937,809	50,860,594	63,047,781	46,152,386
Menos:						
Gastos de operación	18,646,779	21,387,854	24,591,031	30,746,428	31,322,589	28,938,575
Intereses sobre la deuda	10,516,969	13,868,419	19,248,753	20,952,186	34,392,603	20,715,574
Otros gastos	<u>565,421</u>	<u>1,450,487</u>	<u>1,956,700</u>	<u>1,491,961</u>	<u>781,410</u>	<u>1,036,781</u>
Total de gastos	<u>29,729,169</u>	<u>36,706,760</u>	<u>45,796,484</u>	<u>53,190,574</u>	<u>66,496,602</u>	<u>50,690,930</u>
Ingreso (pérdida) neto:	(672,079)	(1,384,919)	141,325	(2,329,980)	(3,448,821)	(4,538,544)

Gráfica num. 4
RESULTADO DE OPERACIONES
AÑOS FISCALES 1972 A 1977

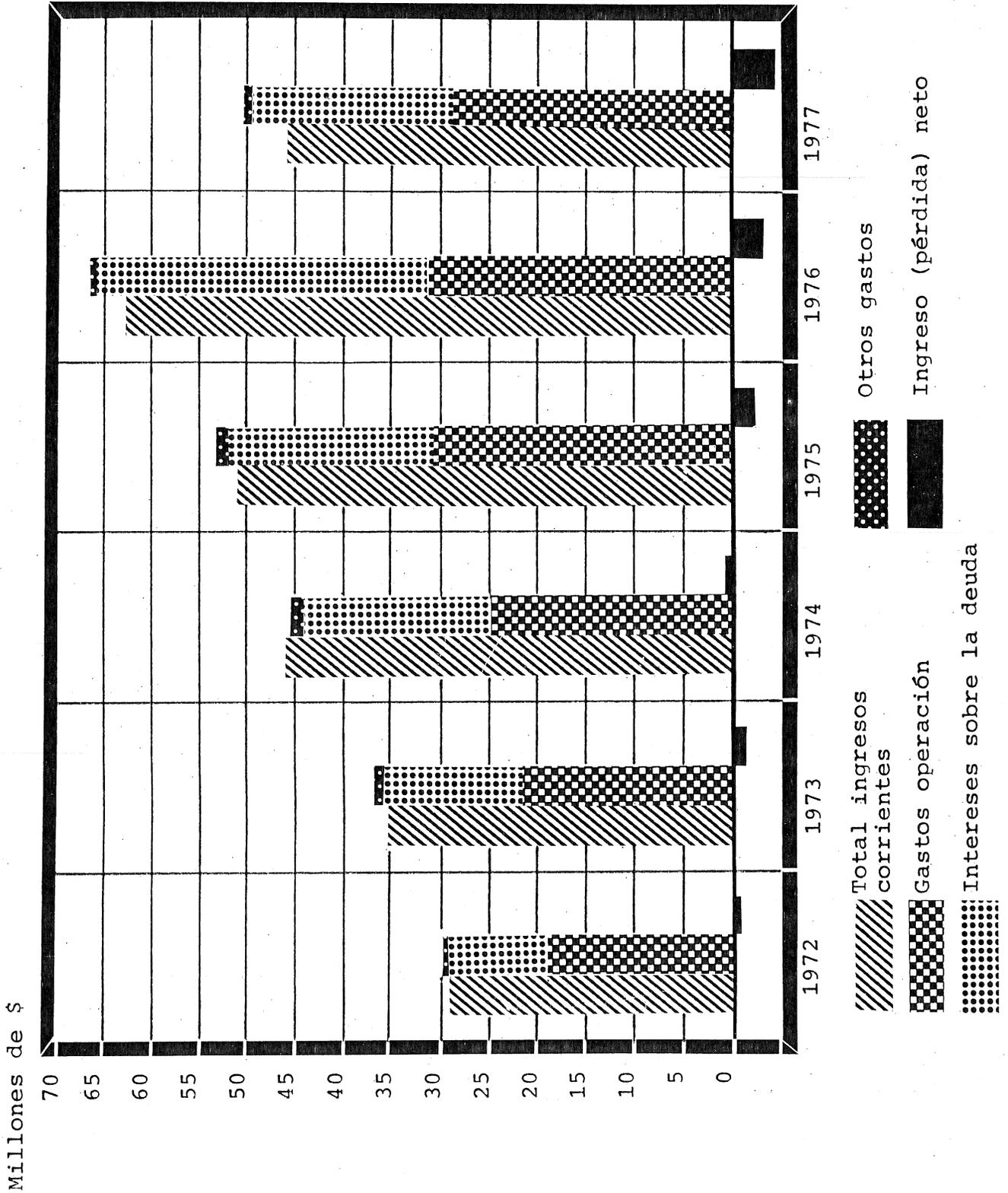


Tabla num. 8

DISTRIBUCION PORCENTUAL DEL RESULTADO DE OPERACIONES
AÑOS FISCALES 1972 A 1977

Partida	1972	1973	1974	1975	1976	1977
Total ingresos corrientes	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Gastos de operación	64.2	60.5	53.5	60.5	49.7	62.7
Intereses sobre la deuda	36.2	39.3	41.9	41.2	54.6	44.9
Otros gastos	<u>1.9</u>	<u>4.1</u>	<u>4.3</u>	<u>2.9</u>	<u>1.2</u>	<u>2.2</u>
Total de gastos	<u>102.3</u>	<u>103.9</u>	<u>99.7</u>	<u>104.6</u>	<u>105.5</u>	<u>109.8</u>
Ingreso (pérdida) neto	(2.3)	(3.9)	0.3	(4.6)	(5.5)	(9.8)

Tabla num. 9

RESULTADO DE OPERACIONES
ACTIVIDADES CON FONDOS FEDERALES
1976 Y 1977

	1976	1977 (9 meses)
INGRESOS:		
Ingresos de rentas	\$ 12,286,538	\$ 8,975,061
Subsidios federales	30,737,254	9,966,672
Otros ingresos	<u>107,105</u>	<u>-----</u>
Total de ingresos	43,130,897	18,941,733
MENOS:		
Gastos de operación	21,471,447	18,941,733
Intereses sobre deuda y otros	<u>21,659,450</u>	<u>-----</u>
Sub-total	<u>43,130,897</u>	<u>18,941,733</u>
Ingreso (pérdida) neto	-0-	-0-

Tabla num. 10

RESULTADO DE OPERACIONES
FONDO DE VIVIENDA A BAJO COSTO
1976 Y 1977

	1976	1977 (9 meses)
Ventas de unidades	\$ 74,998,466	\$ 86,221,037
Menos costos de unidades vendidas	<u>68,689,857</u>	<u>72,527,746</u>
Beneficio bruto	6,308,609	13,693,291
Mas: Ingreso de arrendamiento	670,940	1,022,835
Ingresos financieros	<u>8,233,492</u>	<u>8,616,927</u>
Total de ingresos	15,213,041	23,333,053
Menos:		
Gastos de operación	3,891,384	6,275,388
Intereses sobre la deuda y otros	<u>12,148,065</u>	<u>20,585,342</u>
Sub-total	<u>16,039,449</u>	<u>26,860,730</u>
Pérdida neta	\$ 826,408	\$ 3,527,677

Tabla num. 11

RESULTADO DE OPERACIONES
ACTIVIDADES CON OTROS FONDOS
1976 Y 1977

	1976	1977 (9 meses)
INGRESOS		
Ingresos de arrendamiento	\$ 1,862,834	\$ 1,280,043
Subsidio del E.L.A.	1,756,517	2,362,049
Ingresos financieros	<u>246,290</u>	<u>235,507</u>
Total de ingresos	3,865,641	3,877,599
MENOS:		
Gastos de operación	5,959,758	3,721,453
Intereses y otros	<u>528,296</u>	<u>1,167,013</u>
Sub-total	<u>6,488,054</u>	<u>4,888,466</u>
Pérdida neta	\$ 2,622,413	\$ 1,010,867

ANALISIS DE LA SITUACION FINANCIERA

Estado de Situación

Al 30 de junio de 1972, la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda tenía activos totales por valor de \$ 836 millones. El 88% de estos, o sea, \$ 738 millones, estaba constituido por los activos fijos, y los activos corrientes representaban el 12%. A medida que fue aumentando el total de activos durante este período, se fue alterando su composición y en el año fiscal 1977, el desglose de los activos totales era el siguiente:

Activos	Valor (Miles de \$)	% del total
Corrientes	89,049	6.3
Fijos	1,063,763	75.6
Activos financieros	105,293	7.5
Inventario de unidades	<u>148,904</u>	<u>10.6</u>
Total	1,407,009	100.0

Los activos financieros consistían de hipotecas y notas por cobrar que comenzaron a acumularse en 1973. El inventario de unidades consiste de las unidades disponibles para la venta o alquiler, construídas o en construcción por el Fondo de Viviendas a Bajo Costo. Este inventario surgió por primera vez en 1976 como resultado de un programa de construcción y/o adquisición de una magnitud mayor de lo que podía absorber el mercado.

Otra observación con respecto a los activos que es necesario hacer notar es la forma alarmante como se ha esfumado el efectivo

en bancos: de un saldo positivo de \$ 16.8 millones al 30 de junio de 1975 a un sobregiro de \$ 5.3 millones al 31 de marzo de 1977.

Las obligaciones de la empresa se han multiplicado durante el período objeto de este estudio. Al 30 de junio de 1972, las deudas totales ascendían a \$ 594 millones, de las cuales \$ 345 millones eran a largo plazo. Estos balances habían crecido, al 31 de marzo de 1977, a un total de obligaciones de \$ 1,024 millones, de las cuales \$ 751 millones eran a largo plazo.

Por otro lado, las cuentas de capital de la corporación, que habían ascendido a \$ 399 millones en 1976, se redujeron a \$ 383 millones en 1977. El balance de las cuentas de capital refleja la acumulación del capital contribuido por el Gobierno Federal y por el Gobierno del E.L.A., así como el resultado anual de operaciones.

El análisis de las proporciones financieras operacionales en la Tabla num. 14 revela un deterioro financiero progresivo. La pérdida neta en relación al ingreso bruto y a la inversión de capital ha estado aumentado. La solvencia de la empresa se ha hecho crítica. En 1972 la proporción de los activos corrientes a las obligaciones corrientes era de 39.7% y se había reducido a 22.4% en 1976; esto es, había en el último año tan solo 22 centavos en activos corrientes para responder por cada \$ 1 en obligaciones corrientes. La relación entre recursos totales, capital propio y obligaciones sigue deteriorándose y en 1977 las obligaciones totales representaban el 72.7% de los activos totales,

mientras que la proporción del capital propio se había reducido a 27.3%. El impacto del endeudamiento progresivo se refleja en el estado de ingresos y gastos al imponer una elevada carga de interés sobre las operaciones de la organización. Esta situación es la principal responsable del deficit operacional que se está acumulando en los años recientes.

Tabla num. 12

ESTADOS DE SITUACION COMPARATIVOS
(EN MILES DE DOLARES)

	6/30 1972	6/30 1973	6/30 1974	6/30 1975	6/30 1976	3/31 1977
Activos Corrientes						
Efectivo y Bancos	8,770.5	5,707.8	7,256.8	16,760.2	641.3	(5,275.5)
Depósitos a fiduciarios	4,581.9	1,294.3	833.5	15,847.7	787.3	19,993.0
Inversiones al costo	21,834.3	40,730.0	32,654.1	26,839.4	22,510.4	16,359.7
Cuentas por cobrar	28,303.3	36,005.8	46,078.7	39,283.9	22,863.3	18,400.6
Por cobrar Gobierno Federal	25,995.7	29,217.7	28,663.1	31,699.3	37,842.9	28,034.2
Asignaciones Legislativas por recibir E.L.A.	4,949.9	19,518.4	13,421.3	4,346.7	14,174.7	5,382.5
Inventario de materiales	696.5	861.4	967.0	1,100.3	1,380.7	5,567.0
Cargos diferidos	2,899.1	4,087.7	3,111.3	5,079.4	3,994.7	587.9
Total Activo Corriente	98,031.0	137,423.0	132,985.8	140,956.9	104,195.3	89,049.4
Activo Fijo	738,060.9	790,547.9	881,694.6	977,803.0	885,382.5	1,063,762.7
Activos Financieros	-	51,853.3	67,171.4	134,356.6	228,855.5	105,293.0
Inventario de unidades - Fondo VBC					173,895.1	148,904.2
Activos Totales	836,091.9	979,824.2	1,081,851.8	1,253,116.4	1,392,328.4	1,407,009.3

Continúa

Tabla num. 12.

ESTADOS DE SITUACION COMPARATIVOS

(Continuación)

	6/30 1972	6/30 1973	6/30 1974	6/30 1975	6/30 1976	3/31 1977
Pasivo y Capital						
Pasivo Corriente						
Notas a corto plazo	209,200.7	280,867.9	271,334.8	296,745.8	416,468.6	221,369.5
Cuentas a pagar	33,493.2	40,501.1	42,960.8	45,368.0	34,964.7	25,760.5
Gastos acumulados a pagar	4,217.8	6,387.5	6,996.9	8,030.0	12,810.7	17,822.0
Total pasivo corriente	246,911.7	327,756.5	321,292.5	350,143.8	464,244.0	264,952.0
Deuda a largo plazo	344,767.6	353,698.4	429,810.0	532,742.4	524,430.4	751,425.1
Créditos diferidos	2,794.4	5,605.7	4,644.2	6,903.0	4,640.8	7,285.8
Total Pasivo	594,473.6	687,060.6	755,746.6	889,789.1	993,315.2	1,023,662.9
Capital y Sobrantes (neto)	241,618.3	292,763.6	326,105.2	363,327.3	399,013.2	383,346.4
Total Pasivo y Capital	836,091.9	979,824.2	1,081,851.8	1,253,116.4	1,392,328.4	1,407,009.3

Gráfica num. 5
DATOS PRINCIPALES DEL ESTADO DE SITUACION
AÑOS FISCALES 1972 A 1977

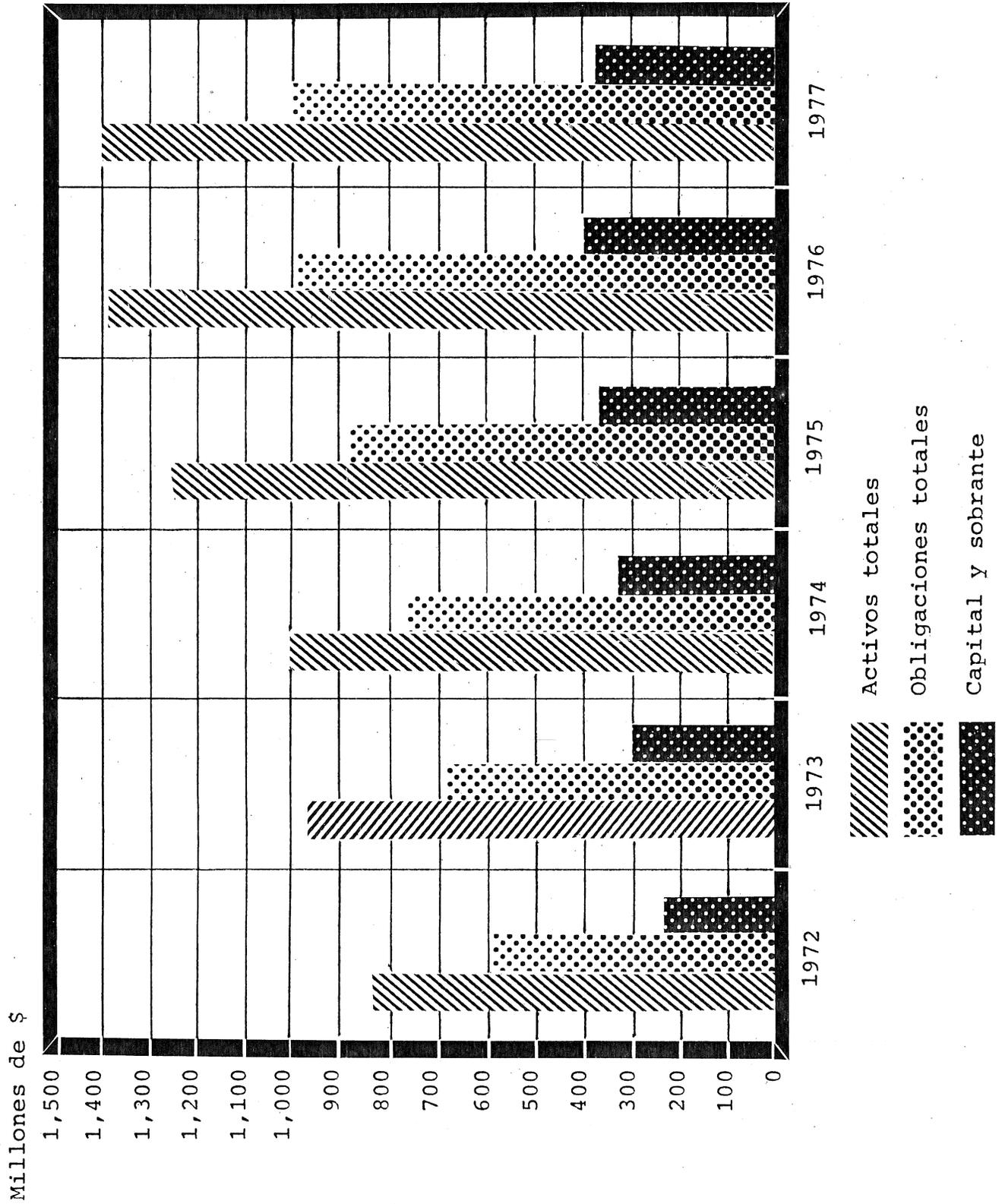


Tabla num. 13

ESTADOS DE SITUACION COMPARATIVOS
(EN POR CIENTOS)

	1972	1973	1974	1975	1976	1977
Activos Corrientes						(0.4)
Efectivo y Bancos	1.0	0.6	0.7	1.4	0.1	0.1
Depósitos a fiduciarios	0.6	0.1	0.1	1.3	0.1	1.4
Inversiones al costo	2.6	4.2	3.0	2.1	1.6	1.2
Cuentas por Cobrar	3.4	3.7	4.3	3.1	1.6	1.3
Por Cobrar Gobierno Federal	3.1	2.9	2.6	2.5	2.7	2.0
Asignaciones Legislativas por cobrar E.L.A.	0.6	2.0	1.2	0.4	1.0	0.4
Inventario de Materiales	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.4
Cargos diferidos	0.3	0.4	0.3	0.4	0.3	0.0
Total Activo Corriente	11.7	14.0	12.3	11.3	7.5	6.3
Activo Fijo	88.3	80.7	81.5	78.0	63.6	75.6
Activos Financieros	-	5.3	6.2	10.7	16.4	7.5
Inventario de unidades	-	-	-	-	12.5	10.6
Total Activos	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Continúa

Tabla num. 13

ESTADOS DE SITUACION COMPARATIVOS

(Continuación)

	1972	1973	1974	1975	1976	1977
Pasivo y Capital						
Pasivo Corriente						
Notas a corto plazo	25.0	28.7	25.1	23.7	29.9	15.7
Cuentas a pagar	4.0	4.1	4.0	3.6	2.5	1.8
Gastos Acumulados a pagar	<u>0.5</u>	<u>0.7</u>	<u>0.7</u>	<u>0.6</u>	<u>0.9</u>	<u>1.3</u>
Total pasivo Corriente	29.5	33.5	29.8	27.9	33.3	18.8
Deuda a largo plazo	41.2	36.1	39.7	42.5	37.7	53.4
Créditos diferidos	<u>0.4</u>	<u>0.5</u>	<u>0.4</u>	<u>0.6</u>	<u>0.3</u>	<u>0.5</u>
Total Pasivo	71.1	70.1	69.9	71.0	71.3	72.7
Capital y Sobrante (neto)	<u>28.9</u>	<u>29.9</u>	<u>30.1</u>	<u>29.0</u>	<u>28.7</u>	<u>27.3</u>
Total Pasivo y Capital	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabla num. 14

PROPORCIONES FINANCIERAS
AÑOS FISCALES 1972 A 1977

	1972	1973	1974	1975	1976	1977
DATOS FINANCIEROS (Miles de \$)						1/
Ingreso bruto	29,057	35,322	45,938	50,860	63,048	61,536
Ingreso (pérdida) neto	(672)	(1,385)	141	(2,330)	(3,449)	(6,052)
Activo corriente	98,031	137,423	132,986	140,957	104,195	89,049
Activo total	836,091	979,824	1,081,852	1,253,116	1,392,328	1,407,009
Obligaciones corrientes	246,911	327,756	321,292	350,144	464,244	264,952
Obligaciones totales	594,474	687,061	755,747	889,789	993,315	1,023,663
Capital y sobrantes	241,618	292,764	326,105	363,327	399,013	383,346

Continúa

Tabla num. 14

PROPORCIONES FINANCIERAS

(Continuación)

	1972	1973	1974	1975	1976	1977 ^{1/}
PROPORCIONES FINANCIERAS (%):						
Pérdida neta / Ingreso bruto	- 2.3	- 3.9	-	- 4.6	- 5.5	- 9.8
Pérdida neta / Inversión de capital	- 0.3	- 0.5	-	- 0.6	- 0.9	- 1.6
Activo corriente / Obligaciones corrientes	39.7	41.9	41.4	40.3	22.4	33.6
Capital / Activos totales	28.9	29.9	30.1	29.0	28.7	27.3
Obligaciones totales / Activos totales	71.1	70.1	69.9	71.0	71.3	72.7

1/ El resultado de operaciones de 1977 sobre una base anual; el estado de situación, a Marzo 31.

Obligaciones

Hemos presentado en las Tablas nums. 15 a 19 un análisis de las obligaciones de la C.R.U.V. Los balances de las cuentas no coinciden con los del Estado de Situación debido a diferencias en las clasificaciones. Por ejemplo: para los efectos de la Hoja de Balance se clasificaron como deudas a largo plazo algunas pérdidas que en este análisis aparecen como obligaciones a corto plazo.

Puede observarse que el grupo mayor de obligaciones son las emisiones bajo el Programa de Vivienda a Bajo Costo que en 1977 eran como sigue:

A largo plazo	\$ 162,060,000
A corto plazo	<u>233,157,496</u>
TOTAL	\$ 395,217,496

Los bonos de vivienda pública ascendían a \$ 339,483,000 y las notas por concepto de Título III, a \$ 200,480,290. La deuda con el Banco Gubernamental de Fomento, clasificada entre las obligaciones a corto plazo, asciende a \$ 218,746,027.

Tabla num. 15

OBLIGACIONES TOTALES
1976 y 1977

	Al 30 de junio de	
	1976	1977*
Deuda a largo plazo:		
Bonos vivienda pública	\$ 345,574,000	\$ 339,483,000
Bonos vivienda a bajo costo	163,550,000	162,060,000
Bonos proyectos semi-rurales	292,000	232,000
Préstamos hipotecarios	14,555,068	14,328,129
Pagarés hipotecarios y otros	<u>4,843,775</u>	<u>3,868,095</u>
Sub-total deuda a largo plazo	528,814,843	519,971,224
Obligaciones a corto plazo:		
Vivienda a bajo costo - Estatal	202,262,066	233,157,496
Notas temporeras (Tit. III)	185,197,000	200,342,000
Notas (Tít. I)	28,637,358	18,836,991
Notas preliminares (Tit. III)	203,190	138,290
Otras	<u>72,281</u>	<u>18,000</u>
Sub-total a corto plazo	416,371,895	452,492,777
Cuentas y gastos acumulados a pagar	<u>47,775,400</u>	<u>43,582,500</u>
TOTAL OBLIGACIONES	992,962,138	1,016,046,501

* Estimado.

Tabla num. 16

BONOS DE VIVIENDA PUBLICA
Al 30 de junio de 1976

Número	Vencimiento	Fecha de emisión	Tipo de Interés	Principal Original	Balance 6/30/76
PR-19	1992	6/1/51	2 1/8%	10,601,000	5,106,000
PR-19	1992	6/1/56	3	10,035,000	5,777,000
PR-19	1992	6/1/57	2 7/8	7,760,000	4,534,000
PR-19	1992	6/1/58	3 7/8	8,340,000	5,219,000
PR-21	1994	6/1/53	2 1/2	8,555,000	4,920,000
PR-22	1983	4/1/52	3	9,435,000	2,884,000
PR-22	1996	4/1/55	2 5/8	6,755,000	4,163,000
PR-25	1984	5/1/53	2 3/4	5,005,000	1,750,000
PR-29	2000	6/1/59	3 7/8	4,425,000	3,383,000
PR-30	2000	6/1/59	3 7/8	5,975,000	4,571,000
PR-31	2000	6/1/59	3 7/8	9,115,000	7,060,000
PR-31	2000	6/1/59	3 7/8	12,665,000	9,776,000
PR-31	2000	6/1/60	3 5/8	10,600,000	8,190,000
PR-32	1996	4/1/55	2 5/8	2,615,000	1,613,000
PR-38	1999	6/1/58	3 7/8	4,740,000	3,534,000
PR-38	1999	6/1/59	3 7/8	3,420,000	2,570,000
PR-43	2002	6/1/61	3 1/2	11,600,000	9,109,000
PR-43	2003	6/1/62	3	15,200,000	12,140,000
PR-43	2004	6/1/63	3 3/8	17,595,000	14,615,000
PR-43	2004	6/1/63	3 3/8	9,375,000	7,675,000
PR-43	2004	6/1/63	3 3/8	5,790,000	4,745,000
PR-43	2006	6/1/65	3 7/8	9,235,000	8,010,000
PR-43	2007	6/1/66	3 3/4	12,315,000	10,965,000
PR-43	2006	6/1/66	3 1/2	8,980,000	7,875,000
PR-43	2007	6/1/66	3 3/4	13,820,000	12,155,000
PR-43	2007	6/1/66	4	7,255,000	6,385,000
PR-43	2008	6/1/67	4 3/8	9,490,000	8,695,000
PR-43	2008	6/1/67	4 1/2	10,250,000	9,275,000
PR-43	2008	6/1/67	4 3/4	5,345,000	4,870,000
PR-43	2009	6/1/68	4 3/4	8,715,000	8,085,000

Continúa

Tabla num. 16

BONOS DE VIVIENDA PUBLICA

(Continuación)

Número	Vencimiento	Fecha de emisión	Tipo de Interés	Principal Original	Balance 6/30/76
PR-43	2010	6/1/69	6 %	11,980,000	11,500,000
PR-43	2011	6/1/70	5 3/4	24,040,000	22,760,000
PR-43	2011	6/1/70	5	7,485,000	7,085,000
PR-43	2012	6/1/71	5	10,250,000	9,840,000
PR-43	2012	6/1/71	5	10,725,000	10,265,000
PR-43	2010	6/1/72	5	9,065,000	8,730,000
PR-43	2013	6/1/73	5	28,735,000	28,405,000
PR-43	2014	6/1/73	6	10,735,000	10,530,000
PR-43	2012	6/1/73	6	37,850,000	36,810,000
				415,871,000	345,574,000

Tabla num. 17

BONOS - VIVIENDA A BAJO COSTO
A JUNIO 30, 1977

Serie	Fecha de Vencimiento	Interés %	Emisión	Balance
A	1992	4.5	\$ 15,000,000	\$ 11,625,000
C	1973-1990	6.0	12,500,000	10,325,000
D	1996	6.7	13,000,000	13,000,000
E	1974-1996	4.0-5.6	19,200,000	17,610,000
F	1977-2000	6.5-5.0	42,500,000	42,500,000
G	1991	6.5-8.5	67,000,000	<u>67,000,000</u>
				\$ 162,060,000

Tabla num. 18

DEDUDA A CORTO PLAZO
VIVIENDAS A BAJO COSTO - ESTATAL
BALANCES AL 30 DE JUNIO DE 1977

Banco de Ponce	\$ 1,811,339
Crédito y Ahorro Ponceño	832,967
Banco de Fomento	28,323,027
Banco de la Vivienda	2,279,311
Housing & Urban Development	1,378,757
Banco de Fomento	190,423,000
Banco Popular	<u>8,109,095</u>
	\$ 233,157,496

Tabla num. 19

NOTAS TEMPORERAS - TITULO III
BALANCES AL 30 DE JUNIO DE 1977

Notas	Balance	Contribución anual		
		Principal	Intereses	Total
1ra. Serie 77	\$60,594,000	\$ 2,134,211	\$ 2,361,662	\$ 4,495,873
2da. Serie 77	80,282,000	886,936	1,688,809	2,575,745
5ta. Serie 77	18,152,000	320,000	573,786	893,786
3ra. Serie 77	<u>41,314,000</u>	<u>695,698</u>	<u>656,422</u>	<u>1,352,120</u>
	200,342,000	4,036,845	5,280,679	9,317,524

Cuentas de capital

Como puede observarse en la Tabla num. 20, las cuentas de capital de la corporación consisten casi en su totalidad del capital contribuido por los diferentes gobiernos. El resultado acumulado de operaciones representa una proporción insignificante, ya que no se espera que esta agencia opere con beneficios económicos. No obstante, es necesario señalar que en los últimos dos años el balance de la partida de sobrante se ha convertido en un déficit.

La partida de capital contribuido por el gobierno federal, que ascendía a \$ 200 millones en 1977, no representa la totalidad de dichas aportaciones. Esto es así porque el sistema de contabilidad en uso dispone un procedimiento para el registro de las aportaciones federales para el pago de intereses sobre la deuda mediante el cual este subsidio se acredita al capital contribuido y los intereses pagados se cargan a una cuenta de reserva de capital. En el informe financiero se presenta el capital contribuido por el balance neto.

Las observaciones más importantes con respecto a la cuenta de capital son: a) su proporción reducida y declinante en el total de recursos y b) el hecho de que el balance de esta cuenta ha comenzado a reducirse en 1977.

Durante el período de 1972 a 1977 (marzo 31), las aportaciones y subsidios gubernamentales han ascendido a un total de \$ 548,392,779, de los cuales el Gobierno Federal ha aportado \$ 434,322,169 y el Gobierno del E.L.A., \$ 114,070,610. (Tabla num. 21)

Tabla num. 20

DESGLOSE DE LAS CUENTAS DE CAPITAL

	1972	1973	1974	1975	1976	1977
Balances de capital contribuido:						
Gobierno Federal	127,576	127,684	146,768	159,976	205,506	200,834
Gobierno de P.R.	<u>107,610</u>	<u>161,245</u>	<u>174,654</u>	<u>198,173</u>	<u>191,638</u>	<u>187,293</u>
Sub-total capital contribuido	235,186	288,929	321,422	358,149	397,144	388,127
Sobrantes	6,432	3,835	4,683	5,718	1,869	(4,781)
Total capital y sobrante	241,618	292,764	326,105	363,327	399,013	383,346

Tabla num. 21

APORTACIONES Y SUBSIDIOS GUBERNAMENTALES
AÑOS FISCALES 1972 A 1978

Año fiscal	Gobierno de P.R.	Gobierno Federal	TOTAL
<u>SUBSIDIOS PARA GASTOS DE FUNCIONAMIENTO</u>			
1972	965,000	17,177,339	18,142,339
1973	1,230,255	19,937,843	21,168,098
1974	1,130,255	25,303,209	26,433,464
1975	1,230,255	26,341,385	27,571,640
1976	1,756,517	30,737,254	32,493,771
1977 (9 meses)	<u>2,362,049</u>	<u>9,966,672</u>	<u>12,328,721</u>
Sub-total	8,674,331	129,463,702	138,138,033
<u>CAPITAL CONTRIBUIDO PARA MEJORAS PERMANENTES</u>			
1972	N.D.	45,357,686 ^{1/}	45,357,686
1973	20,089,520	29,808,301 ^{2/}	49,897,821
1974	22,758,776	50,709,822 ^{3/}	73,468,598
1975	34,828,794	63,364,656	98,193,450
1976	6,776,300	79,863,781	86,640,081
1977 (9 meses)	<u>20,942,889</u>	<u>35,754,221</u>	<u>56,697,110</u>
Sub-total	<u>105,396,279</u>	<u>304,858,467</u>	<u>410,254,746</u>
TOTAL	114,070,610	434,322,169	548,392,779

- 1/ No es completamente confiable debido a que los números podrían no estar completos ya que no hay desglose claro. Podría faltar la cantidad de Renovación Urbana destinada a obra permanente.
- 2/ No es completamente confiable debido a que la fuente no está debidamente contabilizada.
- 3/ Desde el año 1974 en adelante las cantidades son confiables debido a que el Departamento de Control de Fondos lleva una contabilidad debidamente clasificada.

Flujo de fondos

La oficina de contabilidad de la C.R.U.V. no prepara un informe al corriente del flujo de fondos como los que hemos analizado para otras empresas en el curso de este estudio. No obstante, podemos derivar algunas conclusiones sobre este aspecto a base del estado de cambios en la posición financiera que hemos incluido como Tabla num. 22, el cual es de naturaleza histórica.

Como resultado de las operaciones de la C.R.U.V. y de sus programas de construcción, adquisiciones e inversiones durante los años fiscales 1975 y 1976, se estableció un ritmo de utilización de fondos en exceso de los que se generaban. En consecuencia, se registró una reducción en efectivo de \$ 16.1 millones, una reducción en depósitos a fiduciarios de \$ 15.1 millones, y un aumento neto en notas a pagar a corto plazo de \$ 119.7 millones.

No pudimos obtener los estados correspondientes a los años anteriores o posteriores. Sin embargo, por los demás informes financieros que hemos examinado, puede anticiparse que la liquidez financiera de la empresa debe haber continuado deteriorándose desde 1976.

Tabla num. 22

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

	<u>Junio 30</u> <u>1976</u>	<u>Junio 30</u> <u>1975</u>
Fondos provistos:		
Disminución en efectivo	\$ 16,118,829.69	\$ -
Reducción neta en depósitos a fiduciarios	15,060,414.04	-
Reducción en inversiones	4,328,953.86	5,814,755.32
Aumento neto en notas a pagar a corto plazo	119,722,795.47	25,411,018.78
Aumento en obligaciones	3,531,307.02	1,479,496.99
Reducción en cuentas a cobrar	16,334,829.54	6,794,766.81
Reducción neta en inventarios	804,330.84	-
Aumento neto en hipotecas a pagar	582,909.38	1,836,114.04
Aumento (reducción) en cuentas cobradas por adelantado	1,073,317.38	(244,764.08)
Capital contribuido	37,956,573.42	39,259,650.03
Reducción en asignaciones del Gobierno de Puerto Rico	-	9,704,567.93
Aumento neto en bonos a pagar	-	102,941,477.30
	<u>\$ 215,514,260.64</u>	<u>\$ 192,367,083.12</u>
Fondos usados:		
Total fondos usados en las operaciones	\$ 2,270,706.98	\$ 2,037,563.51
Aumento en aportaciones federales	14,268,699.05	3,036,167.13
Aumento en aportaciones del Gobierno de Puerto Rico	9,827,973.93	-
Aumento neto en activos fijos	80,974,549.60	96,108,373.58
Aumento en hipotecas y notas a cobrar	86,788,044.32	67,185,161.18
Reducción en cuentas a pagar	11,889,560.74	(2,407,212.80)
Reducción neta en bonos a pagar	8,128,000.00	-
Reducción en notas a pagar	766,961.56	1,845,185.03
Reducción (aumento) en varios depósitos	599,764.46	(2,057,154.95)
Aumento en efectivo	-	9,503,397.23
Aumento en depósitos a fiduciarios	-	15,014,243.37
Reducción en inventarios	-	2,101,359.84
	<u>\$ 215,514,260.64</u>	<u>\$ 192,367,083.12</u>

CONFIABILIDAD DE LA INFORMACION

El análisis económico y financiero de la C.R.U.V. que hemos presentado en este estudio está basado en la información de contabilidad y estadísticas que pudimos obtener en dicha empresa. Al hacer el acopio de la información, nos tropezamos con numerosas dificultades y los datos obtenidos eran, en algunos casos, incompletos o inexactos. Las diferencias más notables y de mayores consecuencias en el sistema de información gerencial de la empresa fueron:

1. La contabilidad tenía dos años de atraso. Cuando hicimos el acopio de información, lo cual terminamos en abril de 1979, los datos más recientes que pudimos obtener fueron para marzo de 1977. Esto es inconcebible en una empresa que tiene que administrar recursos y propiedades por un valor total de más de \$ 1,400 millones.
2. Los últimos informes financieros certificados eran a Junio 30, 1975. Los últimos informes financieros completos hechos por la empresa eran a Junio 30, 1976 pero estaban sin auditar.
3. No existe una contabilidad adecuada de las cuentas pendientes de cobro por concepto de rentas y plazos hipotecarios de los inquilinos y compradores de las viviendas, por lo que no se sabe con certeza quienes deben y sus balances.
4. Con frecuencia nos encontramos con cuentas e informes que no cuadraban y, en ocasiones, con información contradic-

toria.

5. No existían reconciliaciones de las cuentas bancarias.

6. Hay dudas sobre la corrección de los informes del resultado de operaciones de algunos de los fondos.

7. Nos encontramos con dificultades enormes para localizar información relevante al propósito de nuestro estudio. Esta era información que, en cualquier empresa grande, está disponible de rutina en informes periódicos que se mantienen al día. Sin embargo, en el caso de la C.R.U.V. teníamos que perseguirla de escritorio en escritorio, como en una labor detectivesca, encontrándola en forma fraccionada entre diversos funcionarios.

8. La empresa no prepara informes del flujo de fondos, información esta que es esencial para la buena administración financiera de cualquier empresa grande.

Como resultado de esta situación, nuestro análisis adolece de varias lagunas y puede estar incorrecto en los casos en que se ha basado en información incorrecta o incompleta. No es posible expresar una opinión bien documentada sobre la situación financiera de la empresa y mucho menos aventurar proyecciones. En términos generales, sin embargo, creemos que la situación actual debe ser más difícil aun de lo que era en marzo de 1977 debido a las fuertes tendencias de deterioro que se venían observando durante el período de nuestro análisis.

D. LA SITUACION DE LA VIVIENDA EN PUERTO RICO

POBLACION Y CONDICION DE LA VIVIENDA

La población de Puerto Rico creció de 2,349,544 a 2,712,033 personas entre 1960 y 1970. Esto representó una tasa promedio de crecimiento anual de 1.5%, lo cual puede considerarse un aumento moderado. Después de 1970, sin embargo, la población ha estado creciendo a un ritmo excesivo, un promedio anual de 2.8%, y como resultado teníamos en 1978 un total de 3,356,800 habitantes.

En el mismo período de tiempo, el número total de unidades de vivienda aumentó de 521,959 a 927,873. Esto quiere decir que en 1960 había un promedio de 4.5 habitantes por unidad de vivienda y que este promedio se redujo a 3.62 en 1978. Por lo tanto, podemos concluir que en términos cuantitativos se ha provisto vivienda suficiente para el incremento poblacional.

Durante la década del '60, además de proveer vivienda suficiente, se mejoró considerablemente su calidad. En 1960 había 230,648 unidades en condiciones inadecuadas, lo cual representaba el 44.2% del total, y este número se redujo a 175,216 en 1970, o sea, el 24.7% del total. No obstante, la tendencia de mejoramiento en la calidad de la vivienda se ha alterado durante la década actual. El número de viviendas inadecuadas ha vuelto a aumentar a 197,496 en 1978 y representa ahora el 21.3% del total.

Tabla num. 23

POBLACION Y CONDICION DE LA VIVIENDA
1960 A 1978

A. POBLACION Y VIVIENDAS

Años	Población	Número de unidades de vivienda	Promedio de habitantes por unidad de vivienda
1960	2,349,544	521,959	4.50
1970	2,712,033	709,733	3.82
1976	3,213,000	859,085	3.74
1977	3,319,200	902,165	3.68
1978	3,356,800	927,873	3.62

B. CONDICION DE LA VIVIENDA

Años	Número de unidades de vivienda	Condición de las viviendas	
		Adecuada	Inadecuada
1960	521,959	291,311	230,648
1970	709,733	534,517	175,216
1976	859,085	676,176	182,909
1977	902,165	706,101	196,064
1978	927,873	730,377	197,496

Continúa

Tabla num. 23

POBLACION Y CONDICION DE LA VIVIENDA
1960 A 1978

C. DISTRIBUCION PROPORCIONAL

(Continuación)

Años	Número de unidades de vivienda	Condición de las viviendas	
		Adecuada	Inadecuada
1960	100.0	55.8	44.2
1970	100.0	75.3	24.7
1976	100.0	78.7	21.3
1977	100.0	78.3	21.7
1978	100.0	78.7	21.3

Fuentes:

U.S. Dept. of Commerce, Bureau of the Census;
Census of Population 1960, 1970.
Census of Housing 1960, 1970.

Junta de Planificación de P.R.;
Informe Económico al Gobernador - 1978.
Housing Element Project, 1977 y 1978.

Departamento de la Vivienda de P.R.;
Housing Needs in P.R., 1976.

LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

De acuerdo a los permisos de construcción emitidos por la Junta de Planificación, se construyeron un total de 14,273 unidades de vivienda en 1960, de las cuales 9,932, o el 70%, fueron construídas por la empresa privada y el 30% por el gobierno. El volumen de construcción de viviendas experimentó una tendencia creciente durante toda la década y en 1970 ascendió a 22,499 unidades, el 74% privadas y el 26% públicas.

Entre 1961 y 1970, se construyeron un total de 192,927 unidades de vivienda nueva. Al mismo tiempo, el número total de unidades en existencia aumentó de 521,959 a 709,733, esto es, el "stock" de viviendas aumentó en 187,774. El exceso de 5,153 construídas contribuyó a la reducción en el número de viviendas inadecuadas.

Puede observarse que a principios de la década del 70 se mantuvo la tendencia creciente de la década anterior en la construcción de viviendas, llegando hasta un máximo de 28,994 unidades en 1974. La crisis económica de 1974 - 77 afectó adversamente a la industria de construcción de viviendas y, como resultado, el número de unidades construídas se redujo a 18,632 en 1975 y a 15,024 en 1978.

Durante el período de 1971 a 1978 se construyeron un total de 163,344 unidades de vivienda nuevas. En ese mismo período de tiempo, el "stock" de viviendas en existencia creció en 218,140. El "stock" de viviendas aumentó en 54,796 unidades más que las

construídas de acuerdo a los permisos de construcción. Esto quiere decir que en esta década se ha construído una gran cantidad de viviendas clandestinas y la formación de arrabales ha vuelto a cobrar auge. Esto explica el incremento de 22,280 en el número de viviendas inadecuadas en los últimos años.

En resumen, podemos observar que en una situación en que se ha experimentado un alza al doble en el incremento poblacional durante la década en curso, el volumen de construcción de viviendas se ha reducido de un promedio anual de 25,185 unidades entre 1971 y 1974 a un promedio anual de solamente 15,650 entre 1975 y 1978.

Tabla núm. 24

CONSTRUCCION DE NUEVAS UNIDADES DE VIVIENDA POR
LA EMPRESA PRIVADA Y EL GOBIERNO
AÑOS FISCALES 1960 A 1978
(Según permisos de construcción emitidos)

Año fiscal	Total nuevas unidades de vivienda	Construidas por	
		Empresa privada	Gobierno
1960	14,273	9,932	4,341
1961	15,701	9,081	6,620
1962	19,925	13,185	6,740
1963	14,995	11,366	3,629
1964	16,247	12,693	3,554
1965	22,094	16,294	5,800
1966	22,354	17,596	4,758
1967	18,629	14,851	3,778
1968	20,558	17,400	3,158
1969	19,925	17,495	2,430
1970	22,499	16,609	5,890
1971	20,977	16,826	4,151
1972	25,817	20,328	5,489
1973	24,955	20,562	4,393
1974	28,994	18,779	10,215
1975	18,632	10,575	8,057
1976	14,956	8,460	6,496
1977	13,989	9,556	4,433
1978	15,024	13,220	1,804

Fuente: Junta de Planificación, Negociado de Cuentas Sociales y Censos.

LA DEMANDA POR VIVIENDAS

La demanda por viviendas depende del crecimiento de la población, del aumento en sus ingresos, de los cambios en la distribución de familias por nivel de ingresos y de la necesidad de renovación o reemplazo de las viviendas existentes. Es un hecho que, durante la década en curso, se ha experimentado un substancial aumento en la población, ha aumentado su ingreso total y se ha registrado un incremento en la necesidad de renovación de viviendas al aumentar el número de unidades en condición inadecuada. Esto significa una mayor necesidad de viviendas en la población puertorriqueña. ¿Por qué razón, pues, no se ha traducido esto en una mayor demanda efectiva por viviendas que permita una mayor construcción y venta de unidades?

La explicación de este fenómeno depende de varios factores. En primer lugar, se ha experimentado un notable cambio en la distribución de familias por nivel de ingresos. El segmento de la población que más está creciendo ahora es el de ingresos moderados: las familias que reciben un ingreso anual de entre \$ 10,000 y \$ 15,000. Pero estas familias no tienen la capacidad económica para adquirir vivienda privada y dependen de la ayuda o subsidios que para este fin puedan recibir del gobierno. En segundo lugar, el auge de construcción de viviendas privadas entre 1960 y 1972 sirvió para resolver el problema de viviendas de las familias de ingresos medios y altos. La demanda acumulada para el mejoramiento de la vivienda de estos segmentos de la

población ya está satisfecha y se hace efectiva ahora solamente la demanda resultante de la formación de nuevas familias en estos niveles de ingresos. Se ha estimado que esto representa una demanda anual de aproximadamente 5,000 unidades. En tercer lugar, debido al nivel prevaleciente de los costos de los terrenos, el financiamiento y la construcción, le es imposible a la industria privada suplir viviendas a los precios necesarios para que las familias de ingresos moderados y bajos las puedan adquirir.

Por lo tanto, para que la necesidad de viviendas de estos segmentos de la población se pueda traducir en una demanda efectiva se requiere la intervención activa del gobierno para proveer vivienda pública o subsidios para la adquisición de viviendas privadas. En otras palabras, la demanda por viviendas de estos sectores se materializa a través de los programas del gobierno, pero esta fuente de demanda se ha reducido considerablemente durante los últimos cuatro años debido a las limitaciones fiscales del gobierno y a la reducción del flujo de fondos federales para este fin.

Se han hecho varios intentos por cuantificar un estimado de la demanda por viviendas en Puerto Rico en el futuro inmediato.

La Junta de Planificación, en su estudio de Housing Information System de abril 1978, estima que la necesidad total de viviendas al 1980 ascenderá a 195,000 unidades para llenar todos los distintos requisitos para resolver el problema de viviendas en Puerto Rico.

La firma Logic Inc., en un estudio realizado en 1978, esti-

ma una demanda latente, o necesidad, de viviendas de 50,000 unidades anuales, la cual puede traducirse en una demanda efectiva de 20,000 unidades anuales.

La Asociación de Constructores de Hogares, en su estudio de 1979, estima una necesidad anual de entre 30,000 y 33,000 unidades anuales que se puede traducir en una demanda efectiva anual de 14,000 a 16,000 unidades.

Las diferencias en los distintos estimados se deben, básicamente, a diferencias en la magnitud del esfuerzo que se asume pueda realizar el gobierno para proveer vivienda a los sectores de la población de menores recursos.

Este análisis demuestra que todavía falta mucho para resolver el problema de vivienda de la población puertorriqueña y que hay una gran demanda latente para justificar cuantiosas inversiones públicas y privadas de capital en programas de construcción de viviendas de interés social.

E. EVALUACION Y CONCLUSIONES

ASPECTOS ECONOMICOS, FINANCIEROS Y OPERACIONALES

La Corporación de Renovación Urbana y Vivienda se encuentra en medio de una crisis fiscal cuyas dimensiones y características es imposible definir debido al enorme atraso en su contabilidad y las deficiencias en su sistema de información gerencial. No es posible hacer una evaluación de su condición financiera ni de la eficiencia de su operación. Intentamos, entre otras cosas, determinar el costo promedio por unidad producida por tipo de unidad, incluyendo desgloses por las clasificaciones principales de costos, pero no tuvimos éxito. Con la información disponible en la C.R.U.V. no es factible hacer correctamente los análisis económicos básicos para orientar la gerencia y para tomar las decisiones fundamentales.

A base de la información que hemos podido evaluar, se pueden derivar las siguientes observaciones:

1. Se está experimentando una tendencia descendente en la producción de unidades (viviendas y solares) desde 1974.
2. Se está experimentando un déficit creciente en el resultado de operaciones desde 1972.
3. Se está experimentando una reducción en las cuentas de capital desde 1976.
4. De acuerdo a los datos de la Junta de Planificación que se incluyen en la Tabla núm. 25, la inversión promedio por unidad de vivienda en el sector privado se ha reducido en los últimos cuatro años, mientras la inversión promedio por unidad

en el sector público ha aumentado. Esto refleja los cambios en los tipos de vivienda que se están proveyendo por los dos sectores en respuesta a los cambios en el mercado.

5. La deuda de la corporación ha crecido a proporciones alarmantes. Se estimaba el balance de las obligaciones totales en \$ 1,016,046,500 al 30 de junio de 1977. De este total, había \$ 922,518,000 en obligaciones formales colateralizadas: bonos, préstamos hipotecarios, pagarés hipotecarios y notas a pagar. Las obligaciones representaban el 73% de los recursos totales.

6. Para que se tenga una idea más clara de la magnitud de este total de obligaciones, la deuda pública total del Estado Libre Asociado y sus instrumentalidades al 30 de junio de 1977 era:

Estado Libre Asociado	\$ 1,427,000,000
Municipios	174,300,000
Corporaciones públicas	<u>4,729,000,000</u>
TOTAL	\$ 6,330,300,000 ^{1/}

Las obligaciones formales colateralizadas de la C.R.U.V. en la misma fecha ascendían a \$ 972,518,000. Esto representaba el 15.4% de la deuda pública total del Gobierno de Puerto Rico y sus instrumentalidades; el 20.6% de la deuda pública de todas

^{1/} Junta de Planificación: Informe Económico al Gobernador, 1977; pag. A-32

las corporaciones públicas; y el 68.2% de deuda pública de todas las agencias regulares del gobierno.

7. No existe información de flujo de fondos para verificar la capacidad de la empresa para cumplir con los requisitos del servicio de la deuda además de sus costos e inversiones corrientes. Con la información inconexa que hemos examinado, creemos que la contestación a esta pregunta es negativa.

8. Debido a la forma de valorar los activos de la corporación en su hoja de balance, esta no provee un cuadro realista de la situación financiera de la empresa. (Los activos fijos están valorados a su costo original.) En nuestra opinión, si se ajustasen los activos fijos a su costo depreciado o a su valor de mercado, la hoja de balance reflejaría una deficiencia de capital. En otras palabras, el probable valor realizable de los activos de la C.R.U.V. sería inferior al balance de las obligaciones a pagar, lo que equivale a una situación de insolvencia.

9. El hecho de que una empresa pueda llegar a una condición de esta naturaleza sin que sus sistemas de información indicaran previamente la dirección en que caminaban las operaciones y sin que exista en la actualidad la información adecuada para evaluar la situación con precisión es indicativo de un deterioro de la gerencia en todos sus niveles.

Tabla num. 25

CONSTRUCCION DE UNIDADES DE VIVIENDA
Y VALOR DE CONSTRUCCION

Año	Total de unidades	Construidas por	
		Empresa privada:	Gobierno
Número de unidades:			
1975	18,632	10,575	8,057
1976	14,956	8,460	6,496
1977	13,989	9,556	4,433
1978	15,024	13,220	1,804
Valor de construcción (Millones de dólares)			
1975	460.4	373.1	87.3
1976	406.0	338.3	67.7
1977	336.3	287.6	48.7
1978	471.6	426.0	45.6
Valor promedio por unidad (Dólares)			
1975	24,710	35,281	10,835
1976	27,146	39,988	10,422
1977	24,040	30,096	10,985
1978	31,390	32,224	25,277

Fuente: Junta de Planificación, Negociado de Cuentas Sociales

ASPECTOS DE ORGANIZACION DE LA RAMA EJECUTIVA

La Corporación de Renovación Urbana y Vivienda no es una empresa de naturaleza comercial y no satisface los requisitos que se han establecido para incorporar una empresa al sector de corporaciones públicas autónomas. Por su naturaleza como una entidad programática, debe continuar adscrita al Departamento de la Vivienda, que es el organismo responsable de dirigir todos los programas de vivienda del gobierno. Las opciones que puede considerar la Comisión son: a) si hay justificación para recomendar la liquidación del programa o b) si sería más conveniente transferir todas o algunas de las funciones de la C.R.U.V. al sector privado o a algún otro organismo gubernamental.

Los factores que justificarían la liquidación de la C.R.U.V. son:

1. La crisis financiera en que se encuentra la empresa, la cual ya hemos analizado en la Parte "C" de este informe.
2. El endeudamiento progresivo de la empresa. De continuar sus operaciones como hasta el presente, se seguirá experimentando un incremento vertiginoso en las obligaciones.
3. La reducción en el volumen de producción de la empresa.
4. La pérdida de eficiencia operacional. Esto se ha debido a la burocratización de la organización; el tamaño excesivo de la organización total que se ha hecho inmanejable; y la diversidad de funciones que se realizan bajo un mismo techo. La

C.R.U.V. ha llegado hasta el extremo de realizar construcción por administración.

Por otro lado, no sería factible, a corto plazo, la liquidación de la corporación debido a la enorme magnitud de sus deudas. ¿Cómo salvar esta brecha entre un objetivo deseable y un impedimento de naturaleza contractual?

Nuestra recomendación es que se realice funcionalmente el objetivo de discontinuación del programa mediante la transferencia de sus funciones al sector privado y al Departamento de la Vivienda y se retenga la C.R.U.V. como un ente jurídico nominal para responder por las obligaciones y canalizar a través de ella el flujo de fondos relacionado con el servicio de la deuda.

Se puede lograr más efectivamente el objetivo de proveer viviendas a la población mediante incentivos a la empresa privada que mediante programas operados directamente por el gobierno. Esta es una conclusión a la cual ya había llegado el gobierno federal, el cual logra sus objetivos, básicamente, a base de establecer y supervisar unos estándares de excelencia y proveer a la empresa privada los medios para realizarlos. Esto se ha reflejado en los cambios en la orientación de sus actividades relacionadas con la vivienda durante los últimos diez años. Al mismo tiempo, hay una serie de funciones de la C.R.U.V. cuya realización no requiere un organismo corporativo y que son más propios de un organismo gubernamental. Esto lo había reconocido ya el Departamento de la Vivienda al asumir las funciones de la Administración de Vivienda Pública y las funciones de "staff" que

anteriormente realizaba la C.R.U.V.

Se debe considerar la transferencia de las siguientes funciones al Departamento de la Vivienda:

1. Planificación y promoción de los programas de vivienda de interés social y para familias de ingresos moderados y bajos. Esto incluye:
 - a. Determinar las necesidades por áreas.
 - b. Determinar los tipos de proyectos a realizarse para atender a esas necesidades.
 - c. Programar la realización de los proyectos y obtener las aprobaciones y permisos gubernamentales necesarios.
 - d. Adquirir derechos sobre terrenos u optionar terrenos a desarrollarse. Se debe usar al máximo los terrenos que ya están en poder del gobierno (Administración de Terrenos, etc.)
2. Gestionar acceso a los programas federales y estatales que puedan proveer financiamiento o ayuda para los proyectos de construcción de viviendas.
3. Proveer los seguros necesarios para lograr el financiamiento de los proyectos.
4. Evaluar los recipientes de subsidios gubernamentales.
5. Proveer programas sociales y recreativos en los residenciales en coordinación con las otras agencias del gobierno que corresponda.

Las funciones que se podrían transferir al sector privado serían las operacionales, o sea, las de ejecución de los proyec-

tos, a saber:

1. La construcción;
2. El mercadeo, venta o disposición;
3. El financiamiento interino e hipotecario; y
4. La administración de las hipotecas.

La función de disposición de remanentes de propiedades debe ser transferida a la unidad gubernamental que se designe para la consolidación de las funciones de bienes raíces del gobierno.

Mediante estas recomendaciones, se conseguirían tres objetivos importantes de la política pública, a saber:

a. Se reducen grandemente las funciones o responsabilidades del Departamento de la Vivienda contribuyendo a hacer de esta una agencia más fácil de manejar y más eficiente en su funcionamiento.

b. Se facilita la solución del problema de proveer vivienda adecuada a la población de recursos limitados.

c. Se contribuye a darle impulso a la industria de construcción de viviendas en sus actividades generadoras de empleos e ingresos.

Como puede observarse por los datos presentados en la Parte "D" de este informe estos objetivos tienen vigencia todavía, ya que continúa sin solución el problema de vivienda de las clases de ingresos moderados y bajos en la sociedad puertorriqueña.

APENDICE SOBRE ALGUNAS IMPLICACIONES
DE LAS RECOMENDACIONES

El "staff" de la Comisión ha solicitado se aclaren algunas implicaciones funcionales de las recomendaciones sobre la C.R.U.V. las cuales presentamos a continuación:

1. Definición clara de las funciones y organización que se retendrían en la C.R.U.V.

Se había llegado a la conclusión de que esta empresa no puede seguir funcionando en su escala y condiciones operacionales actuales pero que no es factible su disolución debido a la magnitud de la deuda acumulada. Por lo tanto, se recomendó completar la transferencia de las funciones de desarrollo de proyectos al sector privado, decisión que ya la empresa había comenzado a implantar desde hace varios años. Una vez que se ha relevado a la entidad de sus funciones operacionales, ya no hace falta su estructura organizativa y entonces se pueden transferir las funciones no-operacionales al Departamento de la Vivienda, con lo cual se lograría una substancial economía de costos.

La C.R.U.V. quedaría entonces con la función única de atender el servicio de la deuda. Esta se reduce meramente a la de un vehículo financiero para recoger los flujos de fondos destinados a tal fin y efectuar la distribución de los mismos. Esto es una función de una vez al año, a lo sumo cada seis meses. No se requiere organización ni personal. Lo poco que habría que hacer lo puede realizar el personal de finanzas del

Departamento de la Vivienda por un tiempo limitado durante el año. Por lo tanto, la C.R.U.V. sería un organismo nominal que necesariamente tendría que tener unos oficiales nominales que certifiquen el recibo y distribución de los fondos.

2. Cual sería el mecanismo para que se sigan desarrollando los programas de vivienda.

El mecanismo para que se sigan desarrollando los programas de vivienda radicaría en el Departamento de la Vivienda y en el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda. El Departamento asumiría las funciones de planificar los proyectos, promoverlos entre los desarrolladores privados y programar su realización. El Banco proveería los incentivos y seguros para obtener el financiamiento privado de los mismos. El Departamento coordinaría el acceso a los programas federales que puedan proveer financiamiento o ayuda para la realización de los proyectos.

El problema que queda por resolver en este caso es cual sería el vehículo para recibir los fondos federales. Este es un problema más bien legal, cuya solución es operacional. La práctica del gobierno federal se ha estado orientando hacia utilizar como vehículo a los municipios y organismos gubernamentales municipales. En los casos en que se requiera un organismo estatal, habría que determinar si este puede ser legalmente la C.R.U.V. como un intermediario para recibir los fondos y redistribuirlos.

3. Cual sería el flujo de fondos en la C.R.U.V. después de reorganizada.

Esta es una pregunta que no se puede cuantificar por anticipado sin un examen más detallado del que se nos había encomendado de las operaciones financieras y de contabilidad de la empresa. Conceptualmente, la C.R.U.V. estaría recibiendo asignaciones de fondos federales y estatales para el pago de la deuda y asignaciones de ingresos operacionales del Departamento de la Vivienda por concepto de los proyectos realizados. Estaría, además, invirtiendo temporariamente esos fondos y pagando los compromisos del servicio de la deuda a su vencimiento.

El cuadro de este flujo de fondos luciría más o menos como sigue:

Fuentes de fondos

Aportaciones del gobierno federal

Asignaciones legislativas

Ingresos de operaciones contribuídos por el Departamento

Intereses de inversiones

Liquidación de inversiones

Usos de Fondos

Aumentos en inversiones

Pagos de interés sobre la deuda

Redención de principal de la deuda