



7 de septiembre de 2023

Hon. Heric Suriel Reyes Torres
Director Ejecutivo
Comisión de lo Jurídico y Desarrollo Económico
Senado de Puerto Rico
San Juan, Puerto Rico

RE: MEMORIAL EXPLICATIVO SOBRE EL P. DEL S. 1286

Para “promover una mejor y mayor recopilación y publicación de información estadística sobre casos referidos a mediación compulsoria; y para otros fines relacionados”

Estimado Director Ejecutivo:

Reciba un cordial saludo de quienes integramos el Instituto de Estadísticas de Puerto Rico (Instituto). Se nos ha solicitado nuestra opinión y sugerencias sobre el Proyecto del Senado Número 1286 (P. del S. 1286). A continuación, le proveemos información al respecto.

I. Propósito de la Medida

El Gobierno de Puerto Rico busca realizar una nueva enmienda a la Ley 184-2012, conocida como “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”, añadiendo un nuevo artículo que permita mejorar los procesos de recopilación y publicación de datos estadísticos sobre casos referidos a mediación compulsoria.

II. Trasfondo

Según se informa en la exposición de motivos de la Resolución Conjunta que nos ocupa, algunos deudores han acudido al Tribunal Supremo para hacer valer sus derechos, contenidos en la Ley 184-2012. El requerir datos e información a través de la ley sería un ejercicio de rendición de cuentas que permita al gobierno identificar el cumplimiento de esta. Además, proveería la posibilidad de evaluar la política pública que ofrece al deudor hipotecario la oportunidad de mediar con el acreedor de manera que posibilite el tener opciones para retener su vivienda.



III. Análisis

La cotidianeidad y calidad de vida de los residentes de Puerto Rico podría verse afectada por aspectos relacionados al costo de vida, pues incide sobre distintos escenarios, entre los cuales podría ser la retención de su vivienda. Según se presenta en el Resumen Económico de Puerto Rico, Vol. III, Núm. 6, en el año fiscal 2022, la vivienda fue el segundo renglón de mayor gasto de consumo personal (<https://jp.pr.gov/resumen-economico-revista>).

Existen en Puerto Rico diversidad de datos desde los cuales se puede hacer acercamientos a la situación económica que enfrentan los residentes de Puerto Rico y el impacto que puede tener en sus posibilidades de mantener o adquirir bienes y servicios.

- **Poder adquisitivo** - Información disponible sugiere una disminución en el poder adquisitivo del puertorriqueño, producto del alza en precios de los artículos de consumo. El Índice de Precios al Consumidor (IPC) permite medir los cambios en precios de bienes y servicios que se relacionan al consumo de los hogares. En un año, el IPC aumentó de 130.172 en junio de 2022 a 133.220 en junio de 2023. Las categorías que contaron con alza fueron, otros artículos y servicios; alimentos y bebidas; educación y comunicación; entretenimiento; alojamiento; ropa y cuidado médico. Por otro lado, la transportación fue el único grupo (de las categorías principales) que contó con disminución en su índice. Los datos sobre el IPC se pueden acceder a través de: <https://estadisticas.pr/en/inventario-de-estadisticas/indice-de-precios-al-consumidor>.
- **Índice de Costo de Vida** - En Puerto Rico contamos con el Índice de Costo de Vida (COLI, por sus siglas en inglés). Esta es una fuente de datos que permite comparar el costo de vida de un estándar de vida particular relativo entre aproximadamente 300 ciudades y áreas urbanas de los Estados Unidos y Puerto Rico. Este compara el costo de mantener un estándar de vida apropiado para hogares profesionales y gerenciales moderadamente afluentes en las distintas áreas urbanas de los Estados Unidos y Puerto Rico. El índice de costo de vida de San Juan-Bayamón-Caguas Puerto Rico (*Metropolitan Statistical Area, MSA*) en el tercer trimestre de 2022 fue 100.4. La base con la que cada área urbana se compara para el cómputo del índice de Costo de Vida es el promedio de todas las áreas urbanas participantes. Para el tercer trimestre del 2022 los costos del área urbanizada del MSA San Juan- Bayamón- Caguas fueron un 0.4% superiores al promedio de las áreas participantes. Los datos del tercer trimestre 2022 presentan una posición (*rank*) del MSA San Juan-Bayamón-Caguas de 94, lo que supone que contó con un índice de costo de vida más alto que 210 ciudades participantes. Información sobre el COLI se puede acceder a través de: <https://estadisticas.pr/en/encuestas/costo-de-vida>.
- **Consumo personal** - El Resumen Económico de Puerto Rico (Vol. III, Núm. 6) indica que en el año fiscal 2022 los dos renglones de mayor gasto de consumo personal fueron los servicios médicos y funerarios, seguido por la vivienda (<https://jp.pr.gov/resumen-economico-revista/>). Entre otras variables, la carga de la vivienda en cuanto al gasto de consumo personal pudiera afectar el comportamiento del puertorriqueño tanto en la adquisición de una vivienda propia como la retención de esta por parte de aquellos que son dueños. Datos de la Oficina de Instituciones Financieras (OCIF) revelan que al comparar los años 2021 y 2022, hubo una



disminución de 17.8% en la venta de residencias (incluye nuevas y existentes). Aunque, el *House Price Index*, preparado por el *Federal Housing Finance Agency*, no presentó patrón de aumento consistente, más bien fluctuaciones, el aumento en intereses hipotecarios entre 2021 y 2022 pudo estar relacionado a la disminución en la venta de residencias y también haber encarecido los préstamos para quienes consolidaron. Los datos relacionados a la compra y venta de propiedades nuevas y usadas, el *House Price Index* y los intereses de préstamos hipotecarios consolidados, se puede acceder a través los siguientes enlaces:

- <https://bit.ly/MarkActOCIF>
- https://estadisticas.pr/en/inventario-de-estadisticas/house_price_quarterly_index
- <https://bit.ly/PrestHipConsoOCIF>

- **Préstamos hipotecarios** - Un encarecimiento en los préstamos hipotecarios como en el costo de vida en general, pudieran afectar la retención de la vivienda, siendo ésta uno de los componentes de mayor gasto de consumo personal. Información por parte de OCIF muestra que entre los años 2012 y 2022 se llevaron a cabo 40,099 ejecuciones hipotecarias. No se observa un patrón particular en estos años, más bien se presentan fluctuaciones. En estos 11 años, el 2016 contó con la mayor cantidad de ejecuciones (5,554), mientras que el 2020 presentó la cantidad más baja de casos (911). El dato del 2020 pudiera estar relacionado a las consideraciones de las instituciones financieras ante la situación de la pandemia de Covid-19. Seguido del 2020, el año 2022 presentó la segunda cantidad de ejecuciones más baja entre 2012 y 2022. A pesar del aumento en intereses hipotecarios y los altos costos de vida, cuando se observan los datos de morosidad, comportamiento de riesgo relacionado a la retención, no se presenta un patrón de aumento entre 2021 y 2022. Más datos y análisis serían necesarios para determinar si tanto los datos de morosidad y la disminución en las ejecuciones en 2022 pudieran estar relacionadas con los ejercicios de mediación como parte de la Ley 184-2012. Los datos sobre ejecuciones y morosidad se pueden acceder a través de los siguientes enlaces:
 - <https://bit.ly/ForeclosureResOCIF>
 - <https://bit.ly/MortgageDelinquencyOCIF>
- **Viviendas ocupadas** - Datos del 2013-2017 de la Encuesta de la Comunidad, del *U.S. Census Bureau*, comparado con 2017-2021, muestran una disminución en el total de viviendas ocupadas. La reducción más marcada se observa en viviendas ocupadas por dueños (-2.8%) comparado con viviendas rentadas (-0.6%) (<https://censo.estadisticas.pr/EncuestaComunidad>). Aunque son muchos los factores relacionados a los aspectos de ocupación de viviendas en Puerto Rico, esta información manifiesta la necesidad de atender esta situación desde los distintos escenarios posibles ya que impacta la calidad de vida del puertorriqueño y la economía en general.

Entre los esfuerzos desarrollados por el gobierno para atender la situación de vivienda se encuentra la Ley 184-2012, según enmendada. Esta busca ofrecer al deudor hipotecario la oportunidad de mediar con el acreedor de manera que posibilite el tener opciones para retener su residencia. En este sentido se recomienda incluir un nuevo artículo que permita recopilar datos, información y evidencia, a través de la cual, el gobierno pueda identificar el cumplimiento.



IV. Recomendaciones

Es importante que Puerto Rico, al igual que lo hacen otras jurisdicciones como, por ejemplo, Connecticut (https://jud.ct.gov/statistics/fmp/FMP_Report_bank_2021.pdf), establezcan mecanismos que le permita generar información que intente medir tanto el cumplimiento de la ley como la evaluación en general de la política pública. El Instituto reconoce la pertinencia de añadir el Artículo 8 a la Ley 184-2012, según enmendada, para “*promover una mejor y mayor recopilación y publicación de información estadística sobre casos referidos a mediación compulsoria*”. Además de los datos requeridos, estipulados en el Artículo 8 propuesto, se recomienda considerar incluir, en los Anuarios Estadísticos de la Oficina de Administración de los Tribunales, las siguientes variables:

- Género y/o sexo del deudor referido a mediación compulsoria
- Dificultad señalada por el deudor referido a mediación compulsoria para el pago de residencia:
 - Pérdida de ingresos por concepto de empleo
 - Divorcio
 - Asuntos médicos
 - Incremento de deudas
 - Otros
- Tipo de préstamo:
 - Convencional (*Conforming* y no *conforming*)
 - FHA
 - *Streamline*
 - *Rural development*
 - VA
 - Otro
- Razones para casos pendientes:
 - Vista o acto de mediación pendiente
 - Falta de documentación
 - En proceso de rechazo o ratificación
 - Otro
- Tiempo (días) que tomó la resolución del caso con mediación
- Tiempo (días) que tomó la resolución del caso sin mediación

V. Conclusión

Expuesto lo anterior, el Instituto de Estadísticas, representado por su Director Ejecutivo, hace constar sus recomendaciones en torno a la medida en discusión y espera que la información provista aporte a la deliberación objetiva sobre este tema.

Cordialmente,

Dr. Orville M. Disdier Flores
Director Ejecutivo

Cc. Dr. Javier Hernández Acosta, Presidente, Junta de Directores, Instituto de Estadísticas