

20 de mayo de 2013

Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras
PO Box 11855
San Juan PR 00910-3855

Estimado Sr. Rafael Blanco:

Vi hoy un artículo de periódico en el cual usted asegura que la banca está fortalecida en Puerto Rico. Aunque ese sea el caso desde donde usted lo ve, la realidad de las parejas jóvenes en PR es otra muy diferente.

En PR hay una desconexión total entre los precios de las viviendas y los sueldos de las personas entre 22 y 33 años. Me explico: en el área metro de San Juan en los últimos diez años lo único que se ha construido son edificios de apartamentos, no se han construido casas. Los precios de estos apartamentos son de \$400mil para arriba, muchos comenzaron en \$500 a \$800mil y aunque los precios han "bajado" esas bajadas NO son reales. Uno ve un letrero que dice \$239mil y cuando llega ese es el precio del 2do piso que no está disponible y lo que queda es del 6to piso para arriba a \$400mil y más aún los pisos más altos. Uno pasa por ese edificio de noche y ve obviamente que los apartamentos de los pisos bajos están deshabitados. *La gran mayoría de los edificios de apartamentos están vacíos y no hay forma de que las personas jóvenes y/o las personas que se están acercando al retiro los compren.*

Hoy en día en PR la gran mayoría de la próxima generación ganan el salario mínimo federal que está a \$7.25 la hora y trabajan part-time NO full-time. **Estos son los que ya se graduaron de la universidad con su bachillerato y aproximadamente la mitad tiene maestría y siguen en los mismos trabajos que tuvieron cuando estaban estudiando y siguen cerca del salario mínimo federal.** Tenemos que ver los números para comprender el porqué de la desconexión:

Redondeando hacia arriba (que la próxima generación en verdad tiene MENOS dinero en el bolsillo porque ganan 75 centavos menos la hora, pero para facilitar la matemática) a \$8 la hora por 20 horas semanales (muchos solo tienen 15 horas) es: \$160 semanales por 52 semanas al año son \$8,320 y eso es SIN quitarles las deducciones de contribuciones, seguro social, etc. Si tuvieran la gran suerte de poder trabajar 40 horas por trabajar dos part-times es: \$320 semanales por 52 semanas al año: \$16,640 y a eso hay que quitarle las deducciones de rigor.

\$16,640 por DOS personas trabajando son: **\$33,280 al año menos los impuestos; pero para éste ejemplo voy a tomar el ingreso bruto de las dos personas jóvenes trabajando.**

La banca los cualifica para hipoteca a un cuarto (25%) de sus ingresos. \$33,280 por .25 = \$8,320 entre 12 meses al año son **\$693.33 mensual es el máximo que pueden pagar de hipoteca; la banca NO los cualifica para más de esa cantidad.**

Una hipoteca de \$100mil a 30 años al 5% de interés es: \$536 mensuales y al 6% es \$600 mensuales, a eso súmele el mantenimiento del edificio a \$50 a \$75 mensuales (que NO se consigue en ningún sitio en PR ya que están entre \$200 y \$300 mensuales); ahí usted tiene un marco de \$586 a \$675 mensuales; que es en realidad menos porque al sueldo NO le quité los impuestos y a la hipoteca no le sumé los seguros hazzard, etc. **El número real es \$700 para hipoteca y mantenimiento. Eso es lo que puede pagar una pareja joven en PR como está el mercado de empleos hoy por hoy, no más de eso.**

A estas parejas jóvenes NO les dan un interés tan bajito como el que vemos anunciado. Hace ya 10 años que el Presidente George W. Bush cambió las reglas de a quien le dan beca para la universidad y a quien no en Estados Unidos que aplicó a PR idéntico. La mayoría de nuestra generación estudió con beca y nos graduamos sin deuda, esto es significativamente importante porque ese NO es el caso de la próxima generación.

Bush cambió de \$75mil a \$40mil para cualificar para beca. Eso quiere decir que a la clase media que ganaba \$75mil anuales le daban beca para la universidad de sus hijos y cuando Bush lo cambió a \$40mil de ingreso anual ya NO le daban beca. *Tenemos todos los hijos de la clase media que sus padres ganan más de \$40mil dólares anuales que no cualificaron para beca, que se han estado graduando con \$20 a \$80mil en deuda de préstamos estudiantiles.* Con esas deudas NO LES DAN BUENOS INTERESES para comprar casa ni carro. Por favor le pido que lea todos los artículos que salen a diario en los medios de comunicación de Estados Unidos donde explica que ésta, es una de las razones principales por las cuales la economía NO se recupera.

La gran mayoría de las personas jóvenes viven en casa de sus padres y lo que ganan se les va en transportación, comida, ropa, zapatos, celular, préstamos estudiantiles, tarjetas de crédito y diversión, NO ahorran, porque NO les da para ahorrar. Ellos no ganan lo que ganabamos nosotros cuando nos graduamos, que ganabamos el doble ó más de lo que ganan ellos ahora. Es triste lo que le está pasando a la próxima generación y por ende a la nuestra.

Cuando nacen los hijos de las parejas jóvenes van para los centros de cuidado diurno y después, a pagar colegios privados ESE ES EL OTRO 25% que es más, porque en PR NO se consigue un centro de cuidado diurno ni un colegio para dos niños por \$693 mensuales. Carros y gasolina, mantenimiento y seguros de auto es el otro 25% \$693 mensuales para dos carros y todos los gastos de dos autos, NO DA! Comida, agua, luz, cable TV con internet es el otro 25%. La comida solamente, barata, para dos personas son \$750 mensuales y a eso súmele las tres cuentas mensuales de la casa. Como puede ver la matemática es bien clara.

Para la próxima generación la hipoteca TIENE que ser de \$100mil o menos, si no, NO pueden comprar. Le pido su ayuda para que en el área metro de San Juan logremos que todos los apartamentos que están vacíos se vendan a \$100mil cada apartamento ó menos y que el mantenimiento sea de \$50 a \$75, no más de eso. *Esta es la única forma de poder vender esos apartamentos y sobre todo de retener a la próxima generación de puertorriqueños en PR; ya que se han desesperado tanto con la desconexión que se han ido de PR y la razón es bien sencilla y real: NO pueden perder cinco años mas esperando que PR mejore para entonces tener sus hijos, porque ya va a ser demasiado tarde.* Entre sus 25 y 30 años quieren casarse y tener sus hijos, pero al no tener donde vivir de manera digna, esta clase media de jóvenes productivos no les queda otra alternativa que emigrar. Tenemos que lograr cerrar la brecha de esta desconexión: aumentando los sueldos y bajando el costo de la vivienda para nuestros jóvenes y también para los que se están acercando al retiro, que solamente van a contar con el 75% de su ingreso cuando se retiren y están buscando lo mismo: un apartamento por \$100mil de hipoteca con \$65 de mantenimiento mensual, los retirados no pueden pagar más de eso. Ayúdenos por favor a que los desarrolladores y la banca comprendan estas realidades y nos brinden viviendas a nuestro alcance. Esto va a hacer un PR mucho mejor.

La próxima generación de jóvenes también sufre porque la banca en PR NO les ha dado a ellos las hipotecas que los bancos van a necesitar para sostenerse en el futuro cercano. Me explico: Nos preocupa de sobremanera que los bancos NO le den prestamos de casa y/o auto a la próxima generación de jóvenes hace ya mas de 5 años porque cuando los mayores terminemos de pagar las casas y los carros y/o los de nuestra generación entreguen las casas y carros por no poderlos pagar; como los bancos no han dado préstamos nuevos se van a caer por su propio peso al no tener las hipotecas nuevas de la próxima generación en su cartera hipotecaria que los mantengan, van a pasar a ser INSostenibles. Sin retroalimentación a los bancos no les va a ir bien en el futuro cercano!

Sinceramente,



Ana M. de los Reyes



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

Lcdo. Rafael Blanco Latorre
Comisionado

21 de mayo de 2013

Sra. Ana M. de los Reyes
Urb. Golden Gate
Calle 7 J192
Guaynabo, PR 00968

Estimada señora de los Reyes:

Me remito a su atenta carta fechada el 20 de mayo de 2013 y agradezco sus observaciones.

Al referirme a la "salud" de la Banca, ruego observe que utilicé la frase "en términos de capital". El capital, al igual que la liquidez de una institución depositaria, son medidas clave que miden la capacidad de las mismas en un momento dado para sostener su operación de intermediación financiera.

Usted señala una situación particular que ciertamente puede tener un impacto negativo en nuestra economía y, de no corregirse, en un futuro, afectaría negativamente a todos los componentes económicos del país, incluyendo, claro está, a la banca.

La capacidad de pago que tenga nuestra generación joven se traduce en la demanda que tendrán que evaluar los que tengan unidades de vivienda a la venta; así es que se establecen los precios en el mercado en nuestro sistema capitalista. Hay que recordar que en un mercado a la baja, no solo se afecta el valor de las propiedades a la venta, sino también aquellas que no lo están, pero que representan el ahorro de toda una vida de quien la vive.

Nuestra oficina vigila por la seguridad y solvencia de nuestras instituciones financieras pero no determinamos ni intervenimos en el precio en el que deben disponer de sus propiedades reposeídas, ni en sus políticas crediticias, más allá de que cumplan con lo establecido en la ley y reglamentos aplicables.

Nuevamente, agradezco su interesante exposición, la cual supongo ha conllevado mucho tiempo de análisis y estudio. Compartiré su misiva con la Asociación de Bancos para su conocimiento y estudio.

Atentamente,

c: Sr. Arturo Carrión, Vicepresidente Ejecutivo
Asociación de Bancos de Puerto Rico