



**AUTORIDAD PARA EL
FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
DE PUERTO RICO**

SUBSIDIARIA DEL
BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO

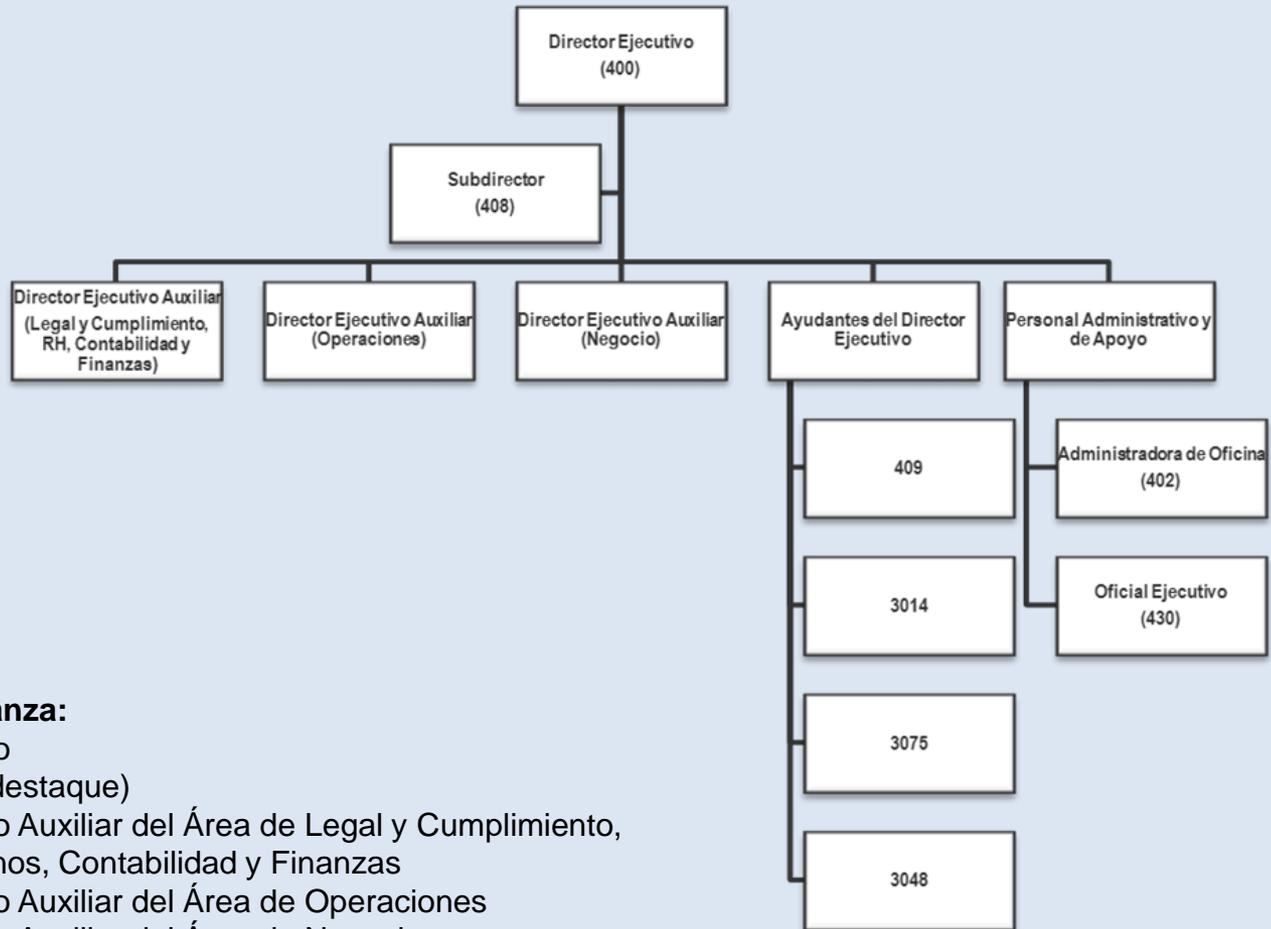
G O B I E R N O D E P U E R T O R I C O

Informe de Transición 2012

Retos

- Recesión Económica
- Fondo General Comprometido
- Desface en demanda y oferta de vivienda por precio de venta
- Banca no financiaba
- Inventario excesivo de vivienda (22,000)
- Reducción de ahorros familiares

Oficina del Director Ejecutivo



Puestos de Confianza:

- Director Ejecutivo
- Subdirector (en destaque)
- Director Ejecutivo Auxiliar del Área de Legal y Cumplimiento, Recursos Humanos, Contabilidad y Finanzas
- Director Ejecutivo Auxiliar del Área de Operaciones
- Director Ejecutivo Auxiliar del Área de Negocio
- Ayudantes del Director Ejecutivo (3 puestos)
- Administradora de Oficina

Programas Existentes - Estímulo de la Vivienda

Programa Mi Nuevo Hogar

- El Programa consiste en la concesión de una aportación subsidiada, equivalente al 5% del precio de venta o el valor tasado, lo que sea menor o el subsidio alterno.
- El subsidio mínimo es de \$5,000 si el precio de venta es igual o menor a \$100,000.
- El subsidio máximo es hasta \$10,000.
- Precio de venta máximo será el límite de asegurabilidad de FHA (\$606,250, \$325,000 y \$271,050) excepto en propiedades nuevas con permiso de uso emitido hace mas de 18 meses.
- La propiedad podrá ser de hasta 4 unidades de vivienda, siempre y cuando una de ellas sea la residencia principal del comprador y todas sean de uso residencial.

- 31,739 unidades vendidas (actualizado a noviembre de 2012)
- \$4.15 billones en ventas

- \$194 millones en inversión
- \$47 millones provenientes de la legislatura, \$50 millones de fondos propios y \$97 millones de una línea de crédito con BGF.
- Remanente en Línea de crédito: \$10 MM

Programas Existentes - Estímulo de la Vivienda

Segundas Hipotecas

El 9 de marzo de 2009 se aprobó el Plan de Estímulo Económico Criollo (PEC) y a la Autoridad se le encargó la creación de un programa de segundas hipotecas que se pudiera utilizar como pronto pago para la compra de viviendas residenciales. (Este programa finalizó en abril de 2012).

- \$25,000 nuevas y existentes
- \$10,000 existentes
- No tiene pagos ni acumula intereses los primeros 10 años
- La tasa de interés se fija al principio y luego de 10 años amortiza por el término restante de la primera hipoteca
- se puede saldar sin penalidad en cualquier momento

- 6,363 segundas hipotecas
- \$961 millones en ventas
- \$155,000 promedio del precio de venta
- \$28.8 millones de AFV + \$4.5 millones provenientes del Fondo General

Programas Existentes - Estímulo a la Vivienda

Protegiendo Tu Hogar (PTH)

- PTH otorga subsidios para sufragar hasta dieciocho (18) mensualidades o hasta un máximo de \$20,000 por participante de una hipoteca en casos en que el deudor hipotecario haya sufrido una reducción de sus ingresos equivalente a un veinte por ciento (20%) y que al momento de solicitarla su ingreso sea de \$48,000 anuales o menos. El objetivo es asegurar que el Beneficiario quede fuera de peligro de perder su hogar por una ejecución hipotecaria.
 - La propiedad tiene que ser la **residencia principal**.
 - La hipoteca la cual recibirá la ayuda debe de haber cerrado antes del 1ero de enero de 2010.
 - La ayuda no estará sujeta a devolución siempre y cuando el participante viva la propiedad por los próximos 5 años a partir de comenzar a recibir la ayuda.
 - El cliente debe de haber recibido la carta del banco notificándole que su hipoteca está por lo menos tres meses en atraso.
-
- 2,500 familias impactadas en tres rondas
 - (PTH-1 = 1,100, PTH-2 = 800, PTH-3 = 600 y PTH -4 = 1,000 estimado)
 - \$44 millones - inversión total en 4 rondas (Fondos Propios)

Programas

Programa TPO (*Third Party Origination*) o Mercado Secundario

La Autoridad tiene proyectado comenzar a trabajar con el programa de *Third Party Origination* (TPO) el cual consiste en la originación, aprobación, compra y ventas de préstamos hipotecarios a instituciones hipotecarias no-depositarias de tamaño medio y pequeño; las mismas actualmente tienen dificultad para vender sus préstamos en el mercado secundario.

La Autoridad mitigará su nivel de riesgo crediticio y dificultad de liquidez mediante la compraventa de estos préstamos con un proceso ágil de agrupación (*pooling*) y disposición de los mismos una vez convertidos en activos financieros exentos. Esto creará un mecanismo previamente inexistente en la Autoridad: la capitalización del elemento de la exención contributiva en los valores de inversión que crea la Autoridad.

Programas

Ley 87

Programa Reserva de Hipotecas Aseguradas (RHA), también conocido como Seguro Hipotecario creado bajo Ley 87 de junio de 1965, según enmendada.

Productos bajo Ley 87:

Convencionales con “Up front MIP”– monto máximo a ser asegurado \$150,000.

FHA Boricua con “Up front MIP”- monto máximo desde \$150,001 hasta \$300,000.

Mi Seguro Hipotecario 105%: LTV máximo de 105%, AFV garantiza la pérdida por encima de 85% del LTV original. Puntuación crediticia mínima de 600. “Back Ratio” de 55%.

- 1,138 hipotecas aseguradas (2009-2012)
- \$153 millones en ventas

62,290,524	Reservas	
1,132,554,991	Cantidad máxima asegurable	
717,740,441	Portfolio	18,483 casos
414,814,550	Disponible para asegurar	

Desde la aprobación de la Ley 87 nunca se ha hecho estudio actuarial. Esta administración responsablemente ha iniciado el proceso.

Programas

Low Income Housing Tax Credits (LIHTC)

	Project Name	UNITS	Feet	Location	Type	Development Costs
						Total
1	Panorama Gold Apartments	168	124,749	Bayamón	Elderly	28,178,511
2	Central American Village	386	386,702	Mayagüez	Family	92,479,888
3	Golden Living Barceloneta	91	61,284	Barceloneta	Elderly	14,227,560
4	Golden Living Cidra	120	77,500	Cidra	Elderly	15,449,785
5	Jardín de las Catalinas	132	86,692	Caguas	Elderly	15,027,582
6	Santa Rosa Elderly Apts	33	24,624	Rincón	Elderly	6,328,053
7	Cecilia Orta	49	43,210	Carolina	Elderly	9,578,753
8	Laderas del Río Elderly Plaza	124	75,768	Bayamón	Elderly	16,726,581
9	Monserrate Elderly II	36	26,582	Hormigueros	Elderly	5,771,921
10	Jardín de Santa María	77	65,084	Mayagüez	Family	11,089,340
11	Santa Rita Apartments	126	115,790	San Juan	Family	22,508,735
12	Caguas Courtyard Community Housing	94	114,562	Caguas	Eld/Fam	23,056,740
13	Aguada Elderly Apartments	36	24,763	Aguada	Elderly	6,483,361
14	Urbana I & II Elderly Apartments	73	56,752	San Juan	Elderly	12,978,031
15	San Angel Rental Housing Project	89	132,966	Trujillo Alto	Family	19,168,846
16	Égida La Trinidad	130	75,840	Ponce	Elderly	14,565,340
17	Casa Verde Rental Housing	108	161,352	Río Grande	Family	24,235,678
18	Égida Metropolitana	120	84,690	San Juan	Elderly	24,473,326
19	Égida de la Florida	72	61,587	Florida	Elderly	12,037,607
20	Hogar Manuel Mediavilla Negrón	100	104,092	Humacao	Elderly	19,958,473
21	Santamerica	195	198,100	Ponce	Family	32,155,936
22	Las Piedras Elderly Plaza	123	56,580	Las Piedras	Elderly	14,833,568
23	Plaza Barcelona Elderly	98	63,555	Mayagüez	Elderly	18,856,087
24	Vistas del Mar Elderly	88	42,453	Arecibo	Elderly	11,859,140
25	Portal de San Germán	56	48,501	San Germán	Family	12,121,406
26	Golden Residences at Floral Park	160	122,213	San Juan	Elderly	22,501,593
27	Égida Policías-Maunabo	116	86,329	Maunabo	Elderly	11,750,001
28	The Francis Villages Elderly	75	48,232	Añasco	Elderly	13,075,998
29	Metropolis Apartments	185	487,000	San Juan	Eld/Fam	41,816,555
30	Balseiro Elderly	74	36,418	San Juan	Elderly	12,816,054
31	Viewpoint at Domenech	120	136,376	San Juan	Elderly	22,101,034
32	Miramar Housing	95	88,693	Ponce	Family	11,909,849
33	Lucero del Alba	50	28,124	Caguas	Eld/Homeless	9,437,361
34	Gurabo Elderly	86	78,719	Gurabo	Elderly	15,104,565
35	Sta Maria Apts	85	91,776	San Germán	Family	8,617,920
36	Plaza Apts	60	57,084	Coamo	Elderly	10,026,858
37	Hatillo del Corazón	63	64,790	Hatillo	Family	6,060,610
38	Plaza Gran Victoria	98	90,770	San Juan	Elderly	16,375,202
39	Aires del Manantial	120	99,500	Trujillo Alto	Elderly	16,238,777
40	Égida Hacienda el Jibarito	138	113,715	San Sebastián	Elderly	22,062,110
		4,249	3,943,517			724,044,735

Programas

New Markets Tax Credits (NMTC)

Compañía (Dueño)	Proyecto	Municipio	Total Unidades	Tipo Unidad	Inversión	Precio Venta
Loyola Construction, Corp.	Ciudad Jardín de Juncos	Juncos	240	Unifamiliar	\$13,750,000.00	\$163,162.00
Greenseason Development, Corp.	Palmares Monteverde	San Juan	156	Multifamiliar (Walk Up)	11,700,000.00	206,141.00
Desarrollos Planificados, Inc.	Vista Verde	Naguabo	122	Unifamiliar	6,200,000.00	104,955.00
Target Development, Corp.	Verdemonte	San Juan	80	Multifamiliar (Walk Up)	5,200,000.00	130,000.00
Parque 228, LLC	Parque 228	Bayamón	150	Multifamiliar (Walk Up)	2,052,500.00	149,000.00
Rokem, Inc.	Hacienda Concordia II	Santa Isabel	51	Unifamiliar	3,847,500.00	110,000.00
Total			799		\$42,750,000.00	

Programas

HOME Investment Partnership (HOME)

Descripción	Número de Actividades	Tipo	Unidades	Fondos HOME
Proyectos bajo Construcción	7	Renta	469	\$33,027,000
Proyectos bajo Construcción	3	Venta	89	5,323,000
Asistencia al Comprador	109	Pronto Pago	109	4,212,000
Asistencia al Dueño	62	Construcción y Rehabilitación	62	3,821,000
Total	181		729	\$46,383,000

Programas

Administración de Proyectos de Vivienda

	Al 30 de JUNIO			
	2009	2010	2011	2012
<i>Performance Based Project Administrator (PBCA)</i>				
Unidades de Vivienda	160	161	160	174
Fondos para Subsidio	\$ 102,754,169	\$ 107,180,583	\$ 109,976,100	\$ 115,648,318
<i>Vales de Vivienda (HCV)</i>				
Unidades de Vivienda	1,898	1,872	1,838	2,031
Fondos para Subsidio	\$ 8,265,396	\$ 9,609,693	\$ 11,187,231	\$ 10,807,633
<i>Rehabilitación Moderada</i>				
Unidades de Vivienda	180	180	180	180
Fondos para Subsidio	\$ 1,224,307	\$ 1,148,143	\$ 1,226,565	\$ 1,233,399
<i>Single Room Occupancy</i>				
Unidades de Vivienda	83	83	83	83
Fondos para Subsidio	\$ 660,633	\$ 831,058	\$ 511,445	\$ 518,617

Resumen de Sugerencias

- *Private Activity Volume Cap Tax Exempt Bonds* (Bonos 4%)
- Programa Mi Nuevo Hogar – allegar fondos
- Informe actuarial seguro hipotecario (Ley 87)
- Programa Nuevo Hogar Seguro – Aumentar esfuerzos para obtener fondos
- Vender las propiedades en Santurce
- Programa HOME – Desarrollar estrategias
- Requerir gravamen para programas de subsidio
- Establecer programas de educación financiera y servicio comunitario para los programas de subsidio
- Programa Tu Ciudad Renace

PUERTO RICO HOUSING FINANCE AUTHORITY				
	2009	2010	2011	UNAUDITED 2012
GOVERNMENT-WIDE FINANCIAL STATEMENTS				
TOTAL:				
ASSETS	\$ 1,848,369,660	\$ 1,695,993,545	\$ 1,667,245,093	\$ 1,122,113,035
LIABILITIES	1,242,534,443	1,062,336,997	1,058,251,944	629,596,829
NET ASSETS	605,835,217	633,656,548	608,993,149	492,516,206
EXPENSES	269,663,791	351,716,592	411,610,154	340,267,568
FEES, COMMISSIONS AND OTHERS	11,391,111	11,113,886	13,321,558	16,758,055
FINANCING AND INVESTMENTS	107,937,734	109,156,109	94,016,381	65,746,242
OPERATING GRANTS	127,410,878	259,267,928	279,608,816	175,252,304
SPECIAL ITEMS & OTHERS	-	-	-	(33,965,976)
TRANSFERS	-	-	-	-
CHANGE IN NET ASSETS	\$ (22,924,068)	\$ 27,821,331	\$ (24,663,399)	\$ (116,476,943)
GOVERNMENTAL ACTIVITIES:				
ASSETS	\$ 158,422,968	\$ 151,360,995	\$ 142,121,062	\$ 153,963,678
LIABILITIES	129,547,433	152,940,273	177,727,225	201,416,461
NET ASSETS	28,875,535	(1,579,278)	(35,606,163)	(47,452,783)
EXPENSES	181,640,041	255,563,594	318,106,381	273,106,071
FEES, COMMISSIONS AND OTHERS	-	-	-	-
FINANCING AND INVESTMENTS	6,616,164	4,743,015	4,690,669	4,683,439
OPERATING GRANTS	127,410,878	225,267,928	279,608,816	175,252,304
SPECIAL ITEMS & OTHERS	-	-	-	(590,221)
TRANSFERS	(6,609,006)	(4,902,162)	(219,989)	81,913,929
CHANGE IN NET ASSETS	\$ (54,222,005)	\$ (30,454,813)	\$ (34,026,885)	\$ (11,846,620)
BUSINESS-TYPE ACTIVITIES:				
ASSETS	\$ 1,689,946,692	\$ 1,544,632,550	\$ 1,525,124,031	\$ 968,149,357
LIABILITIES	1,112,987,010	909,396,724	880,524,719	428,180,368
NET ASSETS	576,959,682	635,235,826	644,599,312	539,968,989
EXPENSES	88,023,750	96,152,998	93,503,773	67,161,497
FEES, COMMISSIONS AND OTHERS	11,391,111	11,113,886	13,321,558	16,758,055
FINANCING AND INVESTMENTS	101,321,570	104,413,094	89,325,712	61,062,803
OPERATING GRANTS	-	34,000,000	-	-
SPECIAL ITEMS & OTHERS	-	-	-	(33,375,755)
TRANSFERS	6,609,006	4,902,162	219,989	(81,913,929)
CHANGE IN NET ASSETS	\$ 31,297,937	\$ 58,276,144	\$ 9,363,486	\$ (104,630,323)

Programas Estímulo a la Vivienda (Nov 2012)				
		Efecto		
	Casos	Económico	Fondos	Impacto
		(Millones)	Totales	
Mi Nuevo Hogar	31,739	4,150	\$194	\$21.39
(Bono para Gastos de Cierre)				
Segunda Hipoteca	6,363	961	33	28.86
Protegiendo Tu Hogar	3,500	350	44	7.95
Total	41,602	\$5,461	\$271	
Impacto por cada \$1 invertido:				\$ 20.1