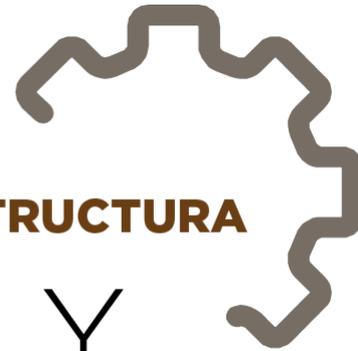


PRIMER FORO DE INFRAESTRUCTURA

GOBIERNO Y

EMPRESA

RECONSTRUYENDO A PUERTO RICO



PRIMER FORO DE INFRAESTRUCTURA

GOBIERNO Y EMPRESA

RECONSTRUYENDO A PUERTO RICO



Oportunidades de negocios para
desarrolladores de vivienda



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura de Puerto Rico



Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico

• Programa de Subsidio

• Descripción del Programa Subsidio para adquisición:

- Permite que se le otorgue una ayuda al ciudadano y/o familia para pronto pago y gastos de cierre para la adquisición de su vivienda.

• Status actual:

- La AFV dispone de \$15.3 millones para poder continuar con el programa.
- La Autoridad esta trabajando para atemperar los parámetros de manera que se puedan beneficiar personas de moderados y bajos recursos.
- Los nuevos parámetros serían:
 - Precio de venta máximo \$200,000
 - 3% precio de venta hasta un máximo de \$6,000 para pronto pago y/o gastos de cierre
 - Ingreso máximo de hasta \$60,000 del núcleo familiar (que será por reglamento)



Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico

• Programa de Subsidio

• Expectativa del Programa Subsidio para adquisición:

- Se espera que el promedio de ayuda por casos fluctúe entre \$3,500 y \$4,500.
- Se estima que la ayuda la puedan estar recibiendo 3,400 ciudadanos o familias.
- Al cambiar los parámetros del programa mediante la ley, se espera que el gasto mensual disminuya de \$5.9 millones a \$2.5 millones aproximadamente.
- Esta ayuda se considera que, con los fondos asignados, pueda durar 6 meses.

• Estadísticas:

- Se han otorgado ayudas mediante subsidios desde el 2002 hasta febrero de 2013 a 57,635 ciudadanos o familias.
- Esto ha significado un total de desembolsos ascendentes a \$500.2 millones



Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico

- Programa de Seguro Hipotecario
 - Crear un producto que sea una segunda hipoteca a ser usada para cubrir los gastos de cierre y/o pronto, según sea necesario.
 - Este préstamo será asegurado bajo el Programa de Seguro Hipotecario (Ley Núm. 87).
 - Dicha hipoteca sería originada y procesada a través de los bancos hipotecarios participantes de los productos de Ley Núm. 87.
 - Se adaptaría lo más posible a los productos hipotecarios existentes (primeras hipotecas FHA, VA, FNMA, Freddie, *Non-conforming*, etc.).



Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico

- Programa de Seguro Hipotecario
 - Características:
 - Máximo de la hipoteca: hasta un 5% del precio de venta
 - Tope máximo de hipoteca: \$20,000
 - *Ratio* máximo combinado: 48%
 - Precios de venta máximo: el establecido por FHA (Por municipio: centro-este \$606,250; centro-oeste \$271,050; y Luquillo, Fajardo y Ceiba \$325,000)
 - Término: 10 y/o 15 años
 - Ingreso máximo familiar: Ninguno o mayor de \$60,001.00 en caso de que se establezca aún cuando exista el subsidio para gastos de cierre.
 - Aportación de vendedor y/o desarrollador: Ninguna



Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico

• Programa de Créditos Contributivos Federales:

• Descripción del Programa *Low Income Housing Tax Credit* (LIHTC):

- Es un crédito contributivo federal, otorgado bajo la Sección Núm. 42 del Código de Rentas Internas Federal (IRS), para atraer inversión privada a proyectos de renta para personas de ingresos bajos.

• Tipos de modalidades de crédito:

- Crédito para nueva construcción con la tasa de capitalización al 9% el cual está diseñado para producir un capital de aproximadamente un 70% del valor presente de los costos de construcción de un proyecto.
- Crédito para adquisición y rehabilitación con la tasa de capitalización al 4% el cual está diseñado para producir un capital de aproximadamente un 30% del valor presente de los costos de construcción de un proyecto.



Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico

• Programa de Créditos Contributivos Federales:

- Expectativa del Programa *Low Income Housing Tax Credit* (LIHTC):
 - Modalidad 4%
 - La AFV esta planificando hacer una ronda en la modalidad del 4% para proyectos de adquisición y rehabilitación para renta de bajos ingresos en los próximos meses.
 - Existen \$303MM que es la cantidad confirmada por BGF como elegible bajo la fórmula del volumen de actividad privada de bonos (*Private Activity Bond Value –PABV*) en créditos que pueden ser otorgados bajo esta modalidad. Esta ronda no es competitiva.
 - Modalidad 9%
 - La AFV trabaja para que antes de finalizar el año 2013 se haga una ronda del 9% para proyectos de nueva construcción y rehabilitación para unidades de renta de bajos ingresos.
 - Esta ronda es competitiva y se basa en el reglamento de adjudicación aplicable llamado “Qualified Allocation Plan” (QAP).



Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico

• Programa de Créditos Contributivos Federales:

• Expectativa del Programa LIHTC:

• Modalidad 9% (continuación):

- Con los términos que dicta el QAP, los proyectos son evaluados según los siguientes criterios:
 - ❖ Localización
 - ❖ Características del proyecto
 - ❖ Necesidades del estado a satisfacer
 - ❖ Características del dueño
 - ❖ Características del financiamiento
 - ❖ Necesidades de poblaciones especiales
 - ❖ Planes maestros de revitalización de la comunidad
- Nuestro estimado es que para esa ronda se podrán otorgar créditos por \$8.5 millones. Esto significa que los proyectos recibirán en agregado por 10 años \$85 millones en créditos contributivos federales.



Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico

• Programa de Créditos Contributivos Federales:

• Expectativa del Programa LIHTC:

• Estadísticas:

- La última ronda de 4% se hizo en el año 2008 para modernizar residenciales públicos (\$384MM)
- La última ronda de 9% se efectuó en abril de 2012 y se adjudicó en agosto de 2012.
- Participaron 33 proyectos de los cuales a 12 se les otorgó créditos anuales que en agregado sumaron \$15.5 millones. Esto creará un total de 1,174 unidades y un total agregado de costos en proyectos de \$221.4 millones.