



ASOCIACIÓN DE
CONSTRUCTORES
DE PUERTO RICO

7 de marzo de 2018

Honorable Fernando Gil Enseñat
Secretario
Departamento de la Vivienda
PO Box 21365
San Juan, PR 00928-1365

Ponencia - Vistas Públicas CDBG-DR

Comparece la Asociación de Constructores de Puerto Rico (ACPR), por medio de su presidente el ingeniero Emilio Colón Zavala, para expresar su posición y colaborar en el Plan de Acción requerido como parte de la asignación de fondos bajo el programa CDBG-DR de acuerdo a la publicación en el Registro Federal el pasado viernes, 16 de febrero de 2018 (FR-6066-N-01).

Trasfondo

De acuerdo con los requisitos publicados por el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD por sus siglas en inglés), se requiere que debido a la magnitud de daños en el área de desastre y la limitada información existente en cuanto a necesidades sin satisfacer en cuanto a revitalización económica y de infraestructura, el Gobierno de Puerto Rico considere y atienda la necesidad de recuperación de vivienda sin atender. Aunque es posible atender necesidades sin satisfacer el desarrollo económico y de infraestructura en el Plan, se debe identificar cómo atender estos asuntos contribuirán a la recuperación y restauración de vivienda a largo plazo en las áreas más impactadas y deprimidas por el desastre (en este caso, el paso de los huracanes Irma y María). El plan a prepararse deberá considerar otras fuentes de ayuda disponibles y coordinar los diferentes recursos y programas disponibles para la recuperación a largo plazo del área impactada por el desastre.

La ACPR comisionó el pasado verano un estudio de vivienda para determinar retos, realidades y oportunidades en el sector de la vivienda. Luego del paso de los huracanes Irma y María por Puerto Rico, el estudio fue ampliado para atender los impactos en el sector de la vivienda de estos fenómenos atmosféricos en Puerto Rico.

De acuerdo con el estudio, preparado por Estudios Técnicos y a ser publicado la semana próxima, "todavía prevalece un ambiente de mucha necesidad de



Urban Land
Institute

vivienda en Puerto Rico. La misma se manifiesta en las personas de ingresos bajos, moderados y medios que presentan una de estas condiciones: asequibilidad, vivienda inadecuada o hacinada”. En resumen:

- Cerca de 53,000 hogares arrendatarios ocupan una vivienda deficiente, incluyendo 5,445 que no cualifican para programas federales.
- Sobre 76,000 dueños de hogar viven en esta condición, de los cuales 7,680 tampoco cualifican para estos programas debido a que superan el límite de ingreso (>80% del Ingreso Mediano del Hogar (HAMFI)).
- Cerca de 52,000 arrendatarios y sobre 72,000 dueños de propiedad destinan más del 50% de su ingreso al gasto de vivienda. Si se toma como referente aquellos que destinan sobre el 30% de su ingreso, el número alcanza casi 200,000 hogares (Estudios Técnicos, 2018).

Por otro lado, el 60% de nuestras familias no tienen los ingresos para acceder a viviendas de \$90,000. Sus ingresos son menos de \$15,000 anuales y representan el 13.3% de los hogares en nuestro territorio. Por otro lado, entre los años 2010 y 2015, el segmento entre \$15,000 y 24,999 en ingresos familiares anuales fue el que experimentó un mayor crecimiento con aproximadamente 13,500 familias. Este segmento representa el 20.7% de los hogares en Puerto Rico. Estudios Técnicos ha estimado que, debido a esto, existe un mercado para absorber aproximadamente 3,000 viviendas de nueva construcción con precios por debajo a \$150,000.

Por otro lado, el costo de producción de vivienda en Puerto Rico es alto. Estos costos para proyectos de interés social van desde \$99,655 para una vivienda unifamiliar hasta \$129,200 para vivienda multifamiliar en edificios de altura moderada sin incluir el beneficio al desarrollador. Esto se debe a una diversidad de razones entre las cuales se encuentran; costos de terrenos, infraestructura a construirse, materiales que necesitan ser importados, métodos implantados, requisitos gubernamentales, cargos e impuestos, procesos reglamentarios para obtener permisos. Como podemos ver, hay una brecha de accesibilidad que debemos cerrar.

La construcción de vivienda en Puerto Rico ha acentuado la disparidad de acceso a vivienda adecuada y planificada. De hecho, el 55% de la vivienda en Puerto Rico se ha realizado ilegalmente o, como comúnmente se le llama, informal. Esto se debe a una diversidad de factores pero el efecto principal es que miles de familias no podrán evidenciar titularidad sobre la propiedad que sus viviendas enclava. Por esto, podemos anticipar que un por ciento muy bajo de estas familias cualificarán para ayudas bajo la Ley Federal Stafford.

Por otro lado, del 45% de las unidades de vivienda construidas “formalmente”, los datos que tenemos apuntan a:

- 67% de esta vivienda fue construida previo al 1980 (bajo el antiguo Reglamento de Planificación número 7)

- 86% de esta vivienda fue construida antes del 2000 (cuando se adoptó el código modelo UBC-97 como el código de construcción)
- Solo el 0.50% de las viviendas de este sector se ha construido utilizando el código de edificación vigente (ICC-2009, adoptado en marzo de 2011)

Con estos datos, no debe sorprenderle a nadie que el 98% de las viviendas construidas formalmente, inspeccionadas por FEMA, sostuvieron poco o ningún daño a raíz de los huracanes. Esto es, irrespectivamente del código bajo el cual fueron construidas.

Es importante recalcar que la construcción informal en Puerto Rico ocurre irrespectivo de la clase social o localización. Aunque existe un componente de falta de acceso a vivienda formal y a la posibilidad de contratar profesionales licenciados, también este fenómeno ocurre por impunidad. Esto es, muchos construyen al margen del marco reglamentario por la falta de consecuencias reales más allá del riesgo a daños por desastres naturales.

Impacto de los Huracanes Irma y María

El impacto mayor de los huracanes del 2017 en Puerto Rico fue precisamente al sector de vivienda. Estimados iniciales de daños apuntan a que este sector recibió el 88.6% de todos los daños a nuestra infraestructura. Si comparamos este dato con los daños causados por el paso del huracán Georges en 1998, el dato es muy similar con 83.58%. Con todo y los retos con el sistema de energía eléctrica y demás servicios esenciales, podemos concluir que los daños a la vivienda son desproporcionalmente mayores en comparación a los demás renglones.

Los huracanes Irma y María impactaron de una manera u otra aproximadamente 300,000 unidades de vivienda. Según datos recopilados por FEMA, los municipios más impactados son Toa Baja, San Juan, Canóvanas, Arecibo, Ponce, Bayamón, Caguas, Humacao, Vega Baja y Mayagüez.

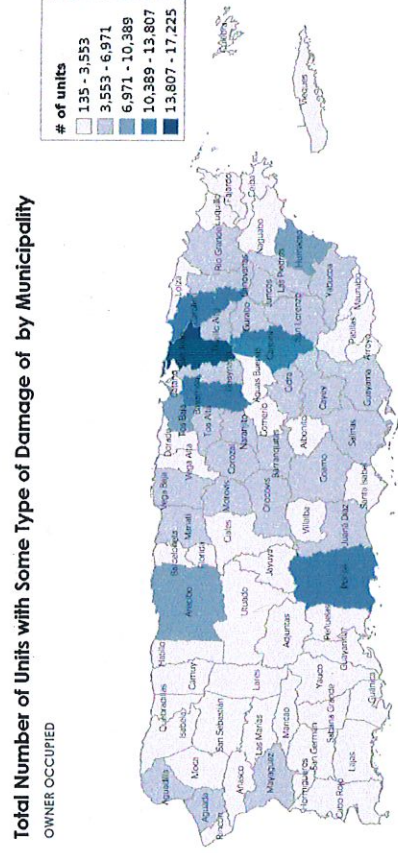


Figura 1: Número de unidades con algún tipo de daño por municipio.



Como parte del estudio de vivienda, se entiende que entre 25,000 y 30,000 unidades sufrieron daño significativo o fueron destruidas en su totalidad. El resto requerirán reparaciones con distintos grados de complejidad.

Los daños sufridos en el sector de vivienda, su magnitud, y el hecho que al final del día no es la primera vez que son desproporcionados en comparación con otros sectores, apunta a la necesidad de implantar nuevas soluciones que busquen lograr resiliencia a este sector. Si insistimos en atender de la misma manera cada desastre, solo podremos esperar el mismo perfil de daños. Es importante reconstruir mejor ("build back better") nuestra vivienda e infraestructura.

Necesidad de Construcción

Se habla en algunos medios que no hace falta construcción nueva, que lo que hace falta es reparar damnificados con vivienda vacante. Se indica que hay sobre 300,000 unidades abandonadas o repositadas por la emigración.

La vivienda vacante, según informada por la Encuesta a la Comunidad sobre Puerto Rico del Censo para el 2015, incluye; vivienda disponible para la venta, vivienda disponible para alquilar, vivienda vacacional o estacionaria, estorbos públicos, unidades vendidas no ocupadas para venta o alquiler, propiedades destinadas para cambiar su uso. Para el 2015, el número real de estas unidades sumaban 33,005 mil unidades. Decir que todas estas unidades están listas para ser ocupadas por damnificados, que cumplan con el código de edificación o que están en lugares con pocos riesgos a daños por desastres naturales no es real. Poder hacer un inventario y cualificar el universo completo como adecuado para cumplir con lo requerido por la Ley Federal Stafford o este programa en corto tiempo resulta oneroso e impráctico. También lo es pensar que los costos de estas unidades, junto con la retroalimentación que podrían requerir, será accesible para la mayoría de nuestros residentes.

Es de suma importancia recalcar que por construcción no solo nos referimos a impactar terrenos previamente sin construir ("greenfields"). Se debe entender que se incluye además la construcción en propiedades previamente impactadas, remodelaciones de edificios y conversiones de edificios (con sus retroalimentaciones requeridas) para lograr obtener unidades de vivienda seguras y planificadas.

Una cosa sí es cierta, nuestra población tiene una necesidad real de vivienda segura y esa necesidad se tiene que satisfacer a corto plazo. No repetamos los errores del pasado. Mientras más tiempo tomen los programas de mitigación en comenzar a satisfacer esta necesidad, mayor será el número de personas que recurrirán nuevamente a resolver su problema de vivienda por la vía informal. De esta manera no lograremos una mejor reconstrucción de Puerto Rico.

Programa de Reemplazo a Unidades de Vivienda Destruídas

La ACPR apoya la iniciativa de establecer un programa de vales para lograr que personas que perdieron su vivienda puedan adquirir una vivienda segura de manera formal y adecuada. Igualmente, este programa aplicará para residentes que vivan en lugares de alto riesgo de daños por desastres naturales aunque no necesariamente hayan perdido su casa.

Bajo este programa, los beneficiarios podrán adquirir viviendas registradas que sean seguras. Las unidades, para cualificar deberán ser:



1. De nueva construcción o existente (incluye reposesiadas)
2. Cumplir con el código de construcción existente
3. No estar ubicada en lugar de alto riesgo de daños por desastres
4. Cumplir con requisitos del CDBG-DR según expresado en el FR
5. Estar localizada en lugares que no sean inundables
6. Estar localizadas en lugar con bajo riesgo a deslizamientos

Los beneficiarios no deberán cualificar para ayuda bajo la Ley Federal Stafford. Deberán ser cualificados por el Departamento de la Vivienda para este programa. De esta manera este programa complementa ayudas provistas bajo dicha ley.

Como medida inicial, proponemos el establecimiento de un programa con vales hasta \$80,000 para 5,000 familias. El programa puede ampliarse según se vayan obteniendo asignaciones adicionales.

Estamos conscientes que el vale sugerido no necesariamente pagará la totalidad de una unidad de vivienda disponible para la venta. Es por esto que sugerimos la creación de un programa de financiamiento para las brechas ("gap financing") en los precios de venta para atender cualquier diferencia y darle un mejor sentido de pertenencia a quienes adquieran estas unidades. Como requisitos para el financiamiento ("non conforming") sugerimos lo siguiente:

- "Loan to Value" menor a 78% con un programa de garantía por la AFV (similar a FHA Boricua)
- Cliente debe rendir planilla
- Según el "Qualified Mortgage, la familia no puede gastar más del 43% de su ingreso bruto entre la hipoteca y las demás deudas
- Con el salario mínimo, esto representa un gasto total de \$540.08 entre el pago de la hipoteca y las demás deudas
- En los escenarios hasta \$110K tienen un sobrante luego del pago de la hipoteca de alrededor de \$275.00 en relación a ese 43% de ingreso bruto comprometido
- Para precios de venta de \$125,000 sería necesario un "voucher" de hasta \$80,000 para un sobrante para el pago de otras deudas de alrededor de \$300.00
- Este "voucher" puede ser significativamente menor si hay más ingresos en la familia.
- Beneficiario debe entregar al gobierno la propiedad perdida o desocuparse para demolición, limpieza y ser gravadas para nunca construirse.

Hemos analizado la interrelación de distintos tipos de perfiles de beneficiarios con distintos programas existentes de financiamiento. A esos efectos, se ha desarrollado un flujoograma para demostrar el apalancamiento de estos programas para maximizar beneficios. El anejo 1 de esta ponencia contiene tal flujoograma. El anejo 2 contiene varios escenarios de financiamiento analizados por la ACPR.

Este programa puede aplicar también a familias que vivan en lugares con alto riesgo a daños por desastres y se quiera mudar a un lugar fuera de área de riesgo.

Debido al requisito de entrega de propiedad por parte de los beneficiarios, se debe asignar la cantidad de aproximadamente \$30,000 por unidad para demolición.

Proyectos que se vayan a promover como parte del programa deben tener un proceso expedito de permisos al amparo de la Ley 76-2000, según enmendada.

El total de dinero asignado sugerido inicialmente para este programa sería \$400MM. Además, para poder darle liquidez al programa de financiamiento de brechas en precio de venta, harían falta \$30MM para el programa sugerido de garantías hipotecarias.



Programa de Reparación de Viviendas

Para las viviendas que hayan recibido daños y que no cualifiquen para ayuda de FEMA ni para ayuda del "Federal Home Loan Bank Disaster Recovery Grant Program" ni tengan seguro privado, sugerimos un programa piloto de vales para realizar las reparaciones necesarias. El vale tendría un valor máximo de \$10,000 por unidad. El mismo funcionaría mediante la evaluación de daños y preparación de documentos por un profesional cualificado. El Departamento procedería a emitir un vale después de cualificar al sobreviviente utilizando requisitos similares a los del Federal Home Loan Bank Disaster Recovery Grant Program. Luego, el beneficiario buscaría un contratista cualificado para que le ejecute las reparaciones bajo la supervisión de un profesional. Finalmente, al quedar aceptadas las reparaciones, el Departamento le pagaría al contratista por su trabajo. Estimamos que inicialmente podría establecerse un programa piloto para 5,000 unidades con a costo de \$50MM.

Programa de Recuperación de PYMES

Para ir encaminados a desarrollo económico de Puerto Rico, las pequeñas y medianas empresas son unas fuentes de empleo significativas que existen en nuestra economía. Estas son responsables de proveer 7 de cada 10 empleos en la isla. Se sugiere un programa de ayuda a pequeños y medianos negocios de hasta \$10,000 dólares para aquellos que no cualifiquen para ayuda de FEMA, SBA, Federal Home Loan Bank Small Business Recovery Grant ni tengan seguro privado. Estimamos inicialmente un programa de \$50MM. Incluimos información del "Federal Home Loan Bank Disaster Recovery Grant Program".

Programa de Redesarrollo de Cascos Urbanos

Puerto Rico tiene una necesidad de redesarrollar y repoblar los cascos urbanos. Sin embargo, los costos de producción para este tipo de iniciativa es un reto debido a, entre otros, costos de terreno, costos de construcción, disponibilidad de infraestructura. Debido a esto, se hace necesario un esfuerzo conjunto entre los sectores públicos y privados ("partnering"). En el mismo, los municipios podrían disponer de propiedades propias o adquirir estorbos públicos para el desarrollo de proyectos de vivienda multifamiliar con usos mixtos a precios de \$100,000 e incluyendo locales comerciales en el primer piso. Fondos CDBG-DR podrían utilizarse para realizar las demoliciones y limpieza necesarias. Finalmente, los municipios podrían llegar a acuerdos de desarrollo con promotores privados para el desarrollo, construcción, venta (o alquiler) y operación de los proyectos. Este modelo no es nuevo. Por años, se ha implantado exitosamente en municipios como Bayamón y Carolina y podría expandirse para proyectos de usos comerciales para brindar apoyo a las comunidades o incluso establecer incubadoras de negocios. Estimamos que podrían asignarse \$250MM para este programa.

Vivienda de Alquiler

Según el estudio "Situación de la Industria de la Vivienda en Puerto Rico" completado recientemente por Estudios Técnicos, se estima que actualmente en Puerto Rico hay 52,995 familias viviendo en unidades inadecuadas de alquiler y 51,815 familias que están gastando más de 50% de su ingreso para cubrir el pago de su renta. Con 56% de las rentas en Puerto Rico siendo menores a \$500 mensuales y 36% de las rentas en Puerto Rico siendo entre \$500-\$999 mensuales, la gran mayoría de las unidades de alquiler están siendo habitadas por personas de bajos a moderados recursos. Dado a la situación económica del país, la cual se ha agravado por el paso del huracán María, el número de personas que ganan entre \$15,000 y \$24,999 continúa incrementando, y según el "State Consolidated Plan 2015-2019"



del Gobierno de Puerto Rico, hay lista de espera para aproximadamente 29,000 unidades de vivienda pública y 7,955 de vouchers de Sección 8.

La realidad del mercado de Puerto Rico, en donde el costo de construcción es alto, y las rentas y capacidad de pago son bajas, vivienda asequible es viable gracias al subsidio de fondos federales y locales. El programa más usado para viabilizar la construcción y rehabilitación de vivienda de renta asequible es el programa de créditos contributivos federales para vivienda de bajos recursos ("LIHTC", por sus siglas en inglés), el cual provee para la construcción y rehabilitación de aproximadamente 800 unidades de renta asequible anuales. Por la necesidad de vivienda asequible en el país, el gobierno de Puerto Rico ha otorgado a proyectos cualificados bajo el programa de LIHTC 9%, los créditos disponibles hasta el 2020, limitando la capacidad actual de ofrecer nuevas viviendas asequibles de calidad. Complicando la situación aún más, entre el 2016 y principios del 2017, la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda otorgó LIHTCs para la construcción y rehabilitación de 11 proyectos de renta asequible que, a la fecha, no han podido cerrar por una deficiencia en fuentes de fondos causada por el cambio en precio de los LIHTCs.

En estos momentos, existen aproximadamente 1,300 unidades de vivienda listas para comenzar a construirse que obtuvieron créditos bajo el programa LIHTC. No han podido comenzar pues los créditos otorgados se han devaluado y existe una deficiencia en el financiamiento. El anejo 3 incluye una tabla con estos proyectos.

Sugerimos se establezca un programa de préstamos de equidad para financiar la brecha existente ("gap financing") en el programa LIHTC. Nuestros estimados apuntan a que con aproximadamente \$40MM se resuelve esta deficiencia y viabiliza la construcción de aproximadamente 1,300 unidades de manera inmediata. Este préstamo debe ser a un interés menor al prevaliente, que no afecte la viabilidad económica del proyecto y su pago no vencerá mientras el dueño del proyecto mantenga la propiedad para alquilar a familias con bajos recursos.

Además, para atender las necesidades de los damnificados de obtener vivienda asequible y segura, como mínimo la Asociación de Constructores entienda que se deben utilizar fondos CDBG-DR para construir o rehabilitar aproximadamente 2,000 unidades adicionales de vivienda asequible. Los fondos CDBG-DR se podrían utilizar en conjunto al programa de LIHTC 4%, el cual no tiene limitación de disponibilidad de fondos, y en conjunto a financiamiento exento, para hacer posible la construcción o rehabilitación de unidades adicionales. El costo total de un proyecto de rehabilitación o construcción de vivienda de renta asequible ronda entre los \$120,000 a \$220,000 por unidad. Asumiendo (i) un costo por unidad de \$180,000 y (ii) que LIHTC 4% y financiamiento exento cubrirían 25% del costo del proyecto, se necesitarían como mínimo \$270 millones en fondos CDBG-DR para estos usos.

Por esta situación, la Asociación de Constructores de Puerto Rico solicita que se segreguen entre \$270 millones en fondos CDBG-DR para la rehabilitación o construcción de vivienda de renta en Puerto Rico.

Energía

Con el propósito de bajar costos de energía, y brindarle resiliencia al sistema, sugerimos un programa de ayuda a dueños de hogar mediante asignaciones o préstamos hasta un máximo de \$15,000, dependiendo de la capacidad de los beneficiarios, para instalar sistemas de energía renovable en la vivienda principal. Estimamos el costo total de este programa en \$75MM.



Programa de Subsidios a Hipotecas

De acuerdo con datos de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, unas 5,424 unidades fueron ejecutadas en el 2016, de las 17,268 unidades que estaban en proceso de ejecución. A su vez, a través del programa de mitigación de pérdidas ("loss mitigation") desde el 2009 hasta el mes de junio 2017 se habían otorgado 179,061 alternativas. Dentro de estas alternativas se encuentran acuerdos de pago y planes, estipulaciones, reestructuraciones, entre otras. Es de suma importancia ofrecer asistencia a individuos con riesgo a perder residencia principal. Por esto sugerimos una asignación de \$50MM para subsidios en vías de lograr evitar la ejecución y retención del hogar.

Esto se hace necesario debido a la merma o pérdida de ingresos por el paso de los huracanes del 2017 por Puerto Rico.

Programa de Educación

La importancia de una planificación financiera nos estimula para desarrollar programas de orientación y adiestramiento. Sugerimos se le asignen \$5MM a entidades para el diseño y ejecución de este programa dirigido a estudiantes, comercios y unidad familiar entre otros. Una sociedad con altos conocimientos de planificación financiera se correlaciona con un alto desarrollo económico saludable. Estas organizaciones participantes del programa deben ser las ya aprobadas por el Departamento de Vivienda Federal.

Programa de Obtención de Titularidad

Existen en Puerto Rico aproximadamente 48,000 familias que tienen un usufructo sobre la propiedad que enclava su vivienda pero no título de propiedad. Esto incluye familias que no han podido terminar trámites de herencia sobre sus propiedades. Se sugiere la creación de un programa de ayuda para viabilizar que estas familias obtengan el título de propiedad correspondiente.

Expresiones Finales

El programa aquí sugerido conlleva la inversión estimada de \$1,165MM en obras de construcción o rehabilitación, programas de retención de hogar y adiestramiento utilizando fondos CDBG-DR. Se incluye interacción con esfuerzos y recursos del gobierno estatal y de otros programas federales. Esto ayudará en la recuperación de la vivienda en Puerto Rico, en la creación o mantenimiento de empleos en este sector y desarrollo económico.

Nos reservamos el derecho de someter información adicional o requerida.

Reconocemos la colaboración de la Asociación de Bancos de Puerto Rico y la Mortgage Bankers Association Capítulo de Puerto Rico en la elaboración de esta ponencia.

Agradecemos la oportunidad de participar en este importante proceso de la recuperación de Puerto Rico y estamos en la mejor disposición de continuar colaborando y apoyando soluciones que resulten en un Puerto Rico mejor.

Cordialmente,

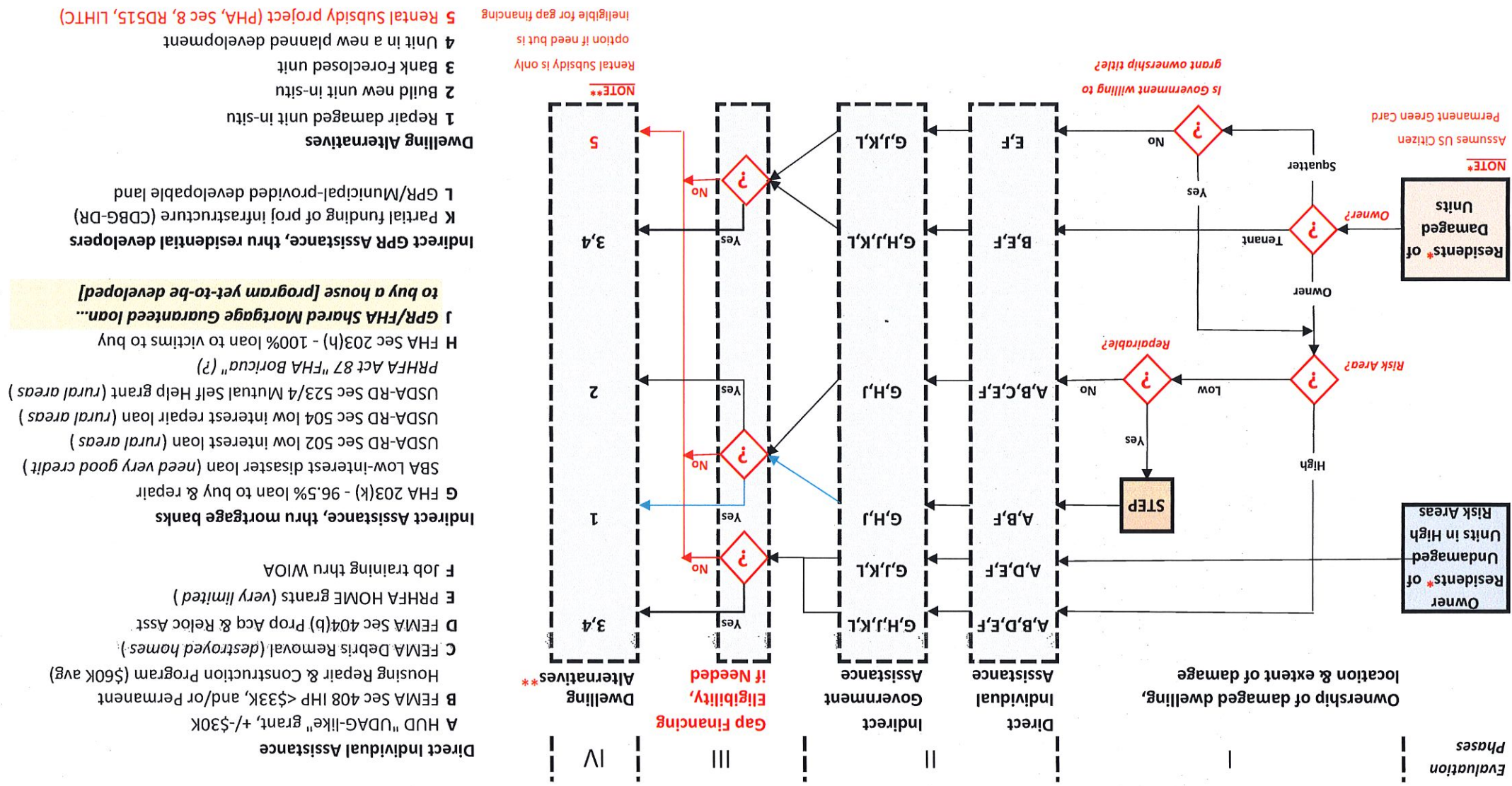
Emilio Colón Zavala, PE, AP
Presidente



Anejo 1: Flujoograma Financiamiento Hipotecario para Programa Adquisición de Hogares

Housing Reconstruction Program

Proposed Execution Flowchart
1/30/2018



- Direct Individual Assistance**
- A HUD "UDAG-like" grant, +/- \$30K
 - B FEMA Sec 408 IHP <\$33K, and/or Permanent Housing Repair & Construction Program (\$60K avg)
 - C FEMA Debris Removal (destroyed homes)
 - D FEMA Sec 404(b) Prop Acq & Reloc Asst
 - E PRHFA HOME grants (very limited)
 - F Job training thru WIOA
- Indirect Assistance, thru mortgage banks**
- G FHA 203(k) - 96.5% loan to buy & repair
 - SBA Low-interest disaster loan (need very good credit)
 - USDA-RD Sec 502 low interest loan (rural areas)
 - USDA-RD Sec 504 low interest repair loan (rural areas)
 - USDA-RD Sec 523/4 Mutual Self Help grant (rural areas)
 - PRHFA Act 87 "FHA Boricua" (?)
 - H FHA Sec 203(h) - 100% loan to victims to buy
- GPR/FHA Shared Mortgage Guaranteed loan... to buy a house [program yet-to-be developed]**
- Indirect GPR Assistance, thru residential developers**
- K Partial funding of proj infrastructure (CDBG-DR)
 - L GPR/Municipal-provided developable land
- Dwelling Alternatives**
- Repair damaged unit in-situ
 - Build new unit in-situ
 - Bank foreclosed unit
 - Unit in a new planned development
 - Rental Subsidy project (PHA, Sec 8, RD515, LIHTC)
- NOTE**** Rental Subsidy is only option if need but is ineligible for gap financing



Anejo 2: Escenarios de Financiamiento Hipotecario

FEMA Survivor Property Acquisition and Replacement Grant

Developer New, existing or REO
 Type Single family
 Municipality All PR
 Mortgage Type Non Conforming/ATR*

Grant disbursement scenarios	1	2	3
Sales Price	\$ 80,000.00	\$ 90,000.00	\$ 110,000.00
Downpayment (from grant)	\$ 40,000.00	\$ 40,000.00	\$ 40,000.00
Loan Amount	\$ 39,000.00	\$ 51,250.00	\$ 71,750.00
Closing Costs (from grant)	\$ 1,000.00	\$ 1,250.00	\$ 1,750.00
Interest rate	5.125%	5.125%	5.125%
Minimum monthly income**	\$ 1,256.66	\$ 1,256.66	\$ 1,256.66
Term (Fixed)	30 years	30 years	30 years
Principal and interest	\$ 212.16	\$ 278.80	\$ 390.32
Hazard Insurance	\$ 18.00	\$ 22.15	\$ 23.10
Total monthly payment	\$ 230.16	\$ 300.95	\$ 413.42

* Based on ATR and Tqualified Mortgage Guidelines (Debt to Income Ratio)

** Minimum wage x 40 hrs per week

FEMA Survivor Property Acquisition and Replacement Grant
 Developer New, existing or REO
 Type Single family
 Municipality All PR
 Mortgage Type Non Conforming/ATR*

Grant disbursement scenarios		1	2	3
Sales Price		\$ 90,000.00	\$ 100,000.00	\$ 125,000.00
Downpayment (from grant)		\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00
Loan Amount		\$ 39,000.00	\$ 48,750.00	\$ 76,875.00
Closing Costs (from grant)		\$ 1,000.00	\$ 1,250.00	\$ 1,875.00
Interest rate		5.125%	5.125%	5.125%
Minimum monthly income**		\$ 1,256.66	\$ 1,256.66	\$ 1,256.66
Term (Fixed)		30 years	30 years	30 years
Principal and interest		\$ 212.21	\$ 265.20	\$ 418.20
Hazard Insurance		\$ 18.00	\$ 22.15	\$ 23.10
Total monthly payment		\$ 230.21	\$ 287.35	\$ 441.30

* Based on ATR and Qualified Mortgage Guidelines
 ** Minimum wage x 40 hrs per week

FEMA Survivor Property Acquisition and Replacement Grant

Developer New, existing or REO
 Type Single family
 Municipality All PR
 Mortgage Type Non Conforming/ATR*

Grant disbursement scenarios	1	2	3
Sales Price	\$ 100,000.00	\$ 110,000.00	\$ 125,000.00
Downpayment (from grant)	\$ 60,000.00	\$ 60,000.00	\$ 60,000.00
Loan Amount	\$ 39,000.00	\$ 48,750.00	\$ 66,625.00
Closing Costs (from grant)	\$ 1,000.00	\$ 1,250.00	\$ 1,625.00
Interest rate	5.125%	5.125%	5.125%
Minimum monthly income**	\$ 1,256.66	\$ 1,256.66	\$ 1,256.66
Term (Fixed)	30 years	30 years	30 years
Principal and interest	\$ 212.21	\$ 265.20	\$ 362.44
Hazard Insurance	\$ 18.00	\$ 22.15	\$ 23.10
Total monthly payment	\$ 230.21	\$ 287.35	\$ 385.54

* Based on ATR and Qualified Mortgage Guidelines

** Minimum wage x 40 hrs per week



Anejo 3: Tabla con Proyectos LIHTC Listos para Comenzar Construcción

**PUERTO RICO HOUSING FINANCE AUTHORITY
LOW-INCOME HOUSING TAX CREDIT APPLICANTS - NOFA 2016**

APPL	NUM	PROJECT NAME	Project Address	Location	UNIT	BLD	TYPE	DEVELOPER	PERSON CONTACT	E-MAIL	ADDRESS	PHONE
1	16-010	Jose Gautier Bentez	San Carlos St & Guayama St/ Turabo Ward	Caguas	238	45	Family	McCormack Baron Puerto Rico Developer, LLC	Daniel Acosta	daniel.acosta@mccormackbaron.com	720 Olive St-Suite 2500 / St.Louis, MO 63101	314-335-2968
2	16-011	Jose Gautier Bentez Elderly Phase II	San Carlos St & Guayama St/ Turabo Ward	Caguas	200	1	Elderly	McCormack Baron Puerto Rico Developer, LLC	Daniel Acosta	daniel.acosta@mccormackbaron.com	720 Olive St-Suite 2500 / St.Louis, MO 63101	314-335-2968
3	16-007	Parque del Retiro II	PR-6617 Km. 7	Morovis	100	9	Family	Star Housing Development, Inc	Jorge L. Trigo	starmorovisllc@gmail.com	Urb. Alto Apolo-2116 Turquesa St/ Guaynabo 00969	790-0525
4	16-001	Valentina II	PR-181 Int. PR-788 / Halo Ward	San Lorenzo	87	87	Family	ERCA Housing Inc	Rodriguez/Carlos González	erodríguez@acanapr.com	442 Cesar Gonzalez/SJ 00918	250-8585
5	16-004	Rio Plata Development	PR-156 Km. 33.5 / Palomas Ward	Comerio	90	15	Family	Desarrolladora Rio Plata, Inc.	Maria J. Gonzalez	mjgonzalez@miconpr.com	P.O. Box 8425 / Caguas 00725	746-0242
6	16-005	ViewPoint at Roosevelt	Hato Rey Central Ward	San Juan	130	1	Family	ViewPoint at the Park Development Corp.	Eduardo Nevaras	nevaras@nevadevelopment.com	P.O. Box 194020 / San Juan 00919-4020	776-3001
7	13-006	Alturas de Monte Verde Apartments	PR-678	Vega Alta	60	3	Family	Fernando L. Sumaza & Co., Inc.	Fernando L. Sumaza	fer@sumaza.org	P.O. Box 3685 / Mayaguez 00681-3685	831-6040
8	16-008	Plaza Elena Housing	Goyo St. corner Troche St	Caguas	127	1	Family	Quanta Urban Developers Corp.	Enrique Nodarse	enodarse@biancoenterprises.com	Monte Alenas Office Park-Suite 204 - PR119 / San Juan 00926	759-8018
9	16-012	Paraiso Dorado	Higuillar Ward PR-698 Km. 0.5 Mameyal Sector -	Dorado	84	1	Family	INDESOMI de PR, Inc.	Juan E. Sabathie	jsabathie.indesovi@gmail.com	P.O. Box 7154/Mayaguez 00681	832-7654
10	16-009	Sabana Village Apartments	977 Peña Reyes St.-Sabana Liana Ward	San Juan	160	1	Family	Lucha Contra el SIDA, Inc.	Ramfis Perez Rivera	ramfis@luchapr.org	P.O. Box 8479 / San Juan 00910-0479	294-1535
11	16-003	Haciendas Village	Carr. 788, Km. 1.7, Bo. Tomás de Castro	Caguas	91	91	Family	CCAM Developers LLC	Miguel Ramos	mrgen2002@yahoo.com	P.O. Box 5099 / Caguas 00726-5099	744-1463
12	16-002	De Diego Village	Del Pilar Corner Brumbaugh St - Rio Pedras Ward	San Juan	94	2	Family	De Diego Village Holding, Inc.	Miguel Ramos	mrgen2002@yahoo.com	P.O. Box 5099 / Caguas 00726-5099	744-1463
					1,461	257						



Anejo 4: Datos Contextuales Sector Vivienda Luego del Huracán María

POST HURRICANE MARÍA HOUSING CHALLENGES

KEY CONTEXTUAL INDICATORS

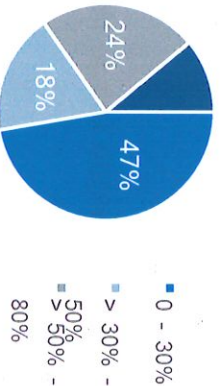
The Puerto Rico Builders Association is actively proposing policy ideas and programs to address housing needs in the Island in the wake of Hurricane María's devastating impact on Puerto Rico's housing infrastructure. Our proposals are design to quickly and transparently respond to the mounting social crisis. Such effort requires a multi-program approach that provides housing choices in a complex mix of housing

needs. From a strategic standpoint, the housing industry should be viewed as a mechanism to urgently improve social and economic conditions in the Island and prevent further local depopulation. Our industry has strong linkages to the local economy and is key as a job creation mechanism which relies heavily on local hiring.

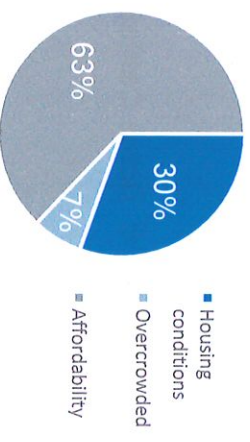
The following contextual information is important to understand local challenges that lie ahead:

- As per HUD's CHAD statistics Puerto Rico presents a dire housing needs situation, with close to **430,000 households** presenting **housing burdens**, of which **63%** presented **affordability issues**, **30%** **poor housing conditions** and **7% overcrowded living conditions**.

Households with Housing Burdens by HAMFI



Housing Burdens by Type



- Hurricane Maria increased the need of housing in the Island.



70,000 housing units were **completely damaged** and close to **180,000** suffered **severe damages**.

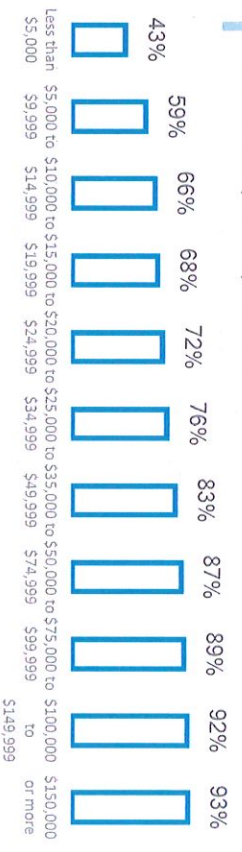


- Housing exposed to environmental hazards is an issue of concern.
- A study commissioned by the Home Builders Association identified that **45% of housing in Puerto Rico is informal housing**, which has not been subjected to land use and building regulations.
- Moreover, **only 14% of the housing stock in Puerto Rico was built after 2000**.

- Rental projects** are also **important to serve the needs** of those that are not apt for homeownership, in particular the **elderly, persons with special needs and the working poor**.

- Programs that provide homeownership opportunities are critical. Puerto Rico has one of the highest homeownership rates in the nation (68.9%). Even among low and moderate income persons, homeownership rates are high (42.6% among households with annual income below \$5,000; 58.7% among those in the \$5,000 to \$9,000 income bracket and 66% in the \$10,000 to \$15,000 income bracket).

Homeownership Rates by Income Level





Anejo 5: Programa de Vales Vivienda Segura

WHAT IS AN INFORMAL HOME?

Informal homes are those built outside the regulatory framework established for the construction activity. Most are built *without necessarily complying with construction codes or any regulations whatsoever*. It is important to note that informal construction knows no social or economic boundaries. It is a direct result of complicated, cumbersome regulations as well as an accessibility problem in acquiring homes in the formal market.

Although a large number of these homes sit in invaded land, many do possess title, either by inheritance or it was granted by government. Some are also built in property belonging to family members.

This is what a typical informal home settlement looks like “Pre-María”:



55% of Homes in Puerto Rico Have Been Built Informally!

WHY DO INFORMAL HOMES EXIST IN PR?

Historically, governments have turned a blind eye to this social problem. Its roots date back several decades. Because most of the codes and regulations applicable to the housing industry in PR are designed for a much more affluent society, even social interest housing is out of the hands of many. Also, government fees, taxes, burdens on infrastructure levied to builders maintain a higher production cost than the rest of the US. It is estimated that between 17% & 23% of new homes sales price goes to the government in many ways. About 0.5% of homes have been built complying with the current building codes.

SAFETY HAZARD!

As a society, we have allowed informal housing share to swell potentially putting their lives at risk. They are not necessarily built under professional involvement, compliance with the current construction code. Also, they could be located in high disaster damage risk areas and without compliance with zoning or planning regulations. “Post-María” pictures are devastating:



IN 1998, 91% OF INFRASTRUCTURE DAMAGES CAUSED BY HURRICANE GEORGES WERE TO THE HOUSING SECTOR

20 YEARS LATER, AFTER HURRICANE MARIA, 87% OF ESTIMATED INFRASTRUCTURE DAMAGES, ARE TO THE HOUSING SECTOR

SAFE HOME VOUCHER PROGRAM

DESCRIPTION

In a nutshell, the idea behind the safe home voucher is to use the Stafford Act provisions under 428 to fund a program that: creates a marketplace for survivors and simplifies the local government role to qualifying hurricane victims whose homes were destroyed and when applicable, grant them a voucher so that the victim has free selection to buy any qualified code-compliant safe home they decide with their voucher.

Units can be acquired on communities to be created by this program, ongoing developments, or even existing inventory provided they comply with zoning regulations, latest building codes and other program requirements.

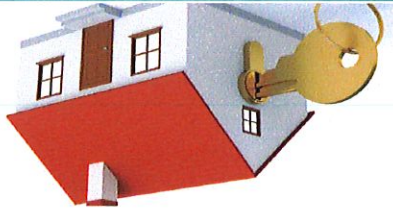


Social Interest Multifamily Project in Gurabo, Puerto Rico

SOME BENEFITS OF THE OF THE SAFE HOME

VOUCHER

- Expedites mitigation of damages for future disasters
- Deployment of vouchers allows victims to easily select, only *qualified building code compliant homes* which can either be foreclosed, vacant or place an option on a new development on pre-sale.
- Allows the private construction industry to design, build (or renovate) and compete for the increased demand that Safe Home Vouchers will create.
- Allows *qualified building code compliant* vacant and foreclosed homes to be occupied by families in need of adequate housing.
- Free selection incentivizes informal home owners to relocate to *qualified building code compliant homes*.
- Victims who opt for homes whose cost is higher than received voucher can apply for gap financing at low LTV's which creates needed activity to the local mortgage banking industry.
- Helps eradicate the informal economy.
- Maximizes economic development by focusing investment in job creation and drivers that quickly help Puerto Rico's economy to recover.



IMPORTANT CONDITIONS:

- Informal homes of owners who are granted assistance must transfer title to government as condition to receive the voucher.
- Informal homes received by government must be demolished.
- Titles of land in high risk zones must be dedicated to preservation.
- Victims who receive vouchers must be responsible for payment of any HOA fees, maintenance and adequate upkeep of their purchased properties.
- Victims who receive vouchers must reside in purchased home for a minimum of 7 years to earn full equity on future sale.
- Voucher recipients shall provide proof they earn and contribute in the formal economy to earn full equity on future sale.



Social Interest Single-family Project in Humacao, Puerto Rico



Anejo 6: Federal Home Loan Bank Disaster Recovery Grant Programs



CREDIT AND COLLATERAL DISCUSSION

Provide and discuss any updates relating to the following:

Property Assessments / Inspections on Mortgage Portfolio:

- » Percentages of properties damaged (severity i.e. total loss)
- » Type of damage still mostly water damage v.s. wind

Insurance - Government (FEMA & SBA) / Private:

- » Level of assistance provided by FEMA or SBA
- » Inflow of insurance monies for repairs
- » Rate of home repair (supplies still at issue rather than labor

Forbearance Assessment:

- » Percentage of households granted forbearance
 - Contact with home owners
- » Forecast / estimate of the percentage of households that may not be able to make mortgage payment post forbearance

Small Business:

- » How is the recovery rate of small businesses
- » Recent performance on small business loan portfolio

Loan Reserves:

- » Mortgage Loan Portfolio - anticipate changes to loan loss reserves over the next several quarters
- » Consumer Loan Portfolio - any significant increase in consumer loan delinquencies (i.e. auto, credit card, etc.)



Federal Home Loan Bank
NEW YORK

DISASTER RECOVERY GRANT PROGRAMS

The Federal Home Loan Bank of New York is developing two grant programs, Homeowner Recovery Grant and Small Business Recovery Grant, with a total of \$5 Million in funding to provide flexible funds aimed at immediate recovery assistance to the FHBLNY Members' customers whose homes or small businesses have been damaged or destroyed as a result of Hurricanes Irma and/or Maria.

Homeowner Recovery Grant (HRG)

- » Total Program Funds: \$3.5 million
- » Individual Grants: Up to \$10,000 per household. The entire requested grant amount must be passed through to the household.
- » Income Eligibility: Household income at or below 140% AMI.
- » Property Eligibility: Owner occupied single family home used as a primary residence located in PR or USVI, that sustained damage as a direct result of Hurricanes Irma and or Maria.
- » Use of Funds: Reasonable and necessary expenses incurred as a direct result of Hurricanes Irma and or Maria that are not otherwise covered or expected to be covered by other funding sources (e.g. FEMA, Insurance). Recovery assistance may include, but is not limited to: emergency or permanent repairs to the damaged home, rebuilding of the home that was destroyed during the hurricanes, repair or replacement of essential appliances.
- » Documentation standards:
 - Certifications: a) Member certification of receipt and adherence to program guidelines by a Senior Officer of the Member; b) Certification incorporated in Application and Funding Request.
 - HRG Application and Funding Request Form.
 - Income Calculation Worksheet (supporting income documentation will not be collected by the FHBLNY).

Small Business Recovery Grant (SBRG)

- » Total Program Funds: \$1.5 million
- » Individual Grants: Up to \$10,000 per small business. The entire requested grant amount must be passed through to the small business.
- » Business Eligibility: Applicants are required to qualify as a small business, based on Small Business Association (SBA) guidelines. Based on type of business, size standards will be determined by annual receipts or number of employees. The Table of Small Business Size Standards' can be found at the following:
<http://www.sba.gov/content/small-business-size-standards#b>.
- » Property Eligibility: Business must be located in PR or USVI, and must have sustained damage as a direct result of Hurricanes Irma and or Maria.
- » Use of Funds: Reasonable and necessary expenses incurred as a direct result of Hurricanes Irma and or Maria that are not otherwise covered or expected to be covered by other funding sources (e.g. FEMA, Insurance). Recovery assistance may include, but is not limited to: rebuilding, rehabilitation or repairs of the building that has been damaged, repair or replacement of essential machinery or equipment, inventory replacement, generator or generator fuel, or working capital.
- » Documentation standards:
 - Certifications: a) Member certification of receipt and adherence to program guidelines by a Senior Officer of the Member; b) Certification incorporated in Application and Funding Request Form.
 - SBRG Application and Funding Request Form.
 - Business Profile Worksheet (supporting documentation will not be collected by the FHBLNY).



Anejo 7: Loss Mitigation Activity Report

**Loss Mitigation Activity Report
as of June 30, 2017
\$,'000**

Dollar Amounts in thousands		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total									
Special Forbearance(Moratoria)	735	\$ 35,320	4,257	\$ 502,518	4,832	\$ 544,020	4,927	\$ 538,985	4,678	\$ 496,442	3,954	\$ 448,798	3,707	\$ 396,701	3,943	\$ 425,839	1,813	\$ 198,338	32,846	\$ 3,586,961
Agreements and Payments (Acuerdo de pago Y Planes)	3,989	\$ 427,929	4,414	\$ 557,154	4,561	\$ 579,337	3,568	\$ 383,788	2,704	\$ 296,268	2,067	\$ 275,042	348	\$ 36,942	303	\$ 26,602	46	\$ 4,022	22,000	\$ 2,587,084
Stipulation or Convencant(Estipulaciones)	1,125	115,700	1,688	192,056	1,102	270,815	996	104,588	557	56,972	273	33,790	97	9,411	92	10,950	-	-	5,930	794,282
Modification/Restructuring (Modificaciones/Restructuraciones)	1,398	201,780	1,826	228,500	1,684	214,335	2,110	296,593	1,626	215,086	1,552	192,428	2,248	258,236	2,165	244,213	137	15,459	14,746	1,866,630
Partial Claims (Reclamaciones Parciales)	177	15,623	140	16,558	180	39,796	70	6,727	13	1,110	59	7,769	175	19,556	140	18,549	9	1,020	963	126,708
Housing Saving Aids	234	67,685	42	4,305	0	1,412	8	1,412	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	284	73,402
Other/Refinancing	6	1,178	269	20,327	46	12,124	37	9,059	17	5,599	17	7,320	60	18,179	89	160,398	5	871	546	235,055
Total	6,929	\$ 829,895	8,379	\$ 1,018,900	7,573	\$ 1,116,407	6,789	\$ 802,167	4,917	\$ 575,035	3,968	\$ 516,439	2,928	\$ 342,324	2,789	\$ 460,712	197	\$ 21,372	44,469	\$ 5,683,161
Loss Mitigation Activity for Loans in Foreclosures Process																				
Special Forbearance(Moratoria)	735	\$ 35,320	4,257	\$ 502,518	4,832	\$ 544,020	4,927	\$ 538,985	4,678	\$ 496,442	3,954	\$ 448,798	3,707	\$ 396,701	3,943	\$ 425,839	1,813	\$ 198,338	32,846	\$ 3,586,961
Agreements and Payments (Acuerdo de pago Y Planes)	2,002	112,109	16,875	1,559,386	8,495	752,829	9,246	794,221	6,667	567,973	6,507	502,662	1,187	101,919	728	59,421	350	34,562	52,057	4,485,082
Stipulation or Convencant(Estipulaciones)	63	6,452	952	87,815	135	14,295	14	1,530	257	23,269	695	79,853	112	9,463	46	3,552	7	1,277	2,281	227,506
Modification/Restructuring (Modificaciones/Restructuraciones)	173	28,199	4,690	573,551	7,532	960,505	7,478	926,468	6,733	840,006	5,490	674,305	4,347	520,017	3,912	465,419	1,671	197,194	42,026	5,185,664
Partial Claims (Reclamaciones Parciales)	21	1,949	211	19,291	1,073	94,066	308	29,884	70	6,973	50	5,447	71	8,083	89	9,370	6	652	1,899	175,715
Housing Saving Aids	0	0	8	896	238	19,701	428	37,149	106	7,773	21	0	54	0	0	0	1	245	835	65,764
Other	51	6,573	241	28,308	276	43,733	173	34,377	212	55,364	247	58,907	767	84,922	400	57,919	260	51,782	2,648	421,885
Loss mitigation activity for loans under 90 Days delinquent	3,045	\$ 190,602	27,234	\$ 2,771,765	22,581	\$ 2,429,149	22,574	\$ 2,362,614	18,723	\$ 1,997,800	16,964	\$ 1,769,972	10,245	\$ 1,121,105	9,118	\$ 1,021,520	4,108	\$ 484,050	134,592	\$ 14,148,577
Loss Mitigation Activity																				
Reinstated & Paid off	6,010	\$ 627,905	7,310	\$ 868,856	6,996	\$ 849,194	9,386	\$ 861,675	8,569	\$ 1,053,100	7,035	\$ 755,668	8,377	\$ 847,024	3,119	\$ 314,261	269	\$ 23,583	56,802	\$ 6,177,683
Bankruptcy	1,947	236,204	2,095	273,833	2,022	272,063	2,093	274,765	2,079	251,858	2,004	242,135	1,846	222,711	1,128	135,114	374	44,095	15,214	1,908,683
Units Foreclosed	2,454	376,078	3,162	521,690	3,188	536,452	3,814	612,442	4,207	610,116	3,680	565,218	4,459	586,508	5,424	832,827	3,342	428,377	30,388	4,641,331
In Process of foreclosure																				
Total	9,974	\$ 1,020,497	35,613	\$ 3,790,665	30,154	\$ 3,545,556	29,363	\$ 3,164,781	23,640	\$ 2,572,835	20,932	\$ 2,286,321	13,173	\$ 1,463,429	11,907	\$ 1,482,232	4,305	\$ 505,422	179,061	\$ 19,831,738

