



CIUDAD DE
BAYAMÓN



Estamos para Servirte

BIENVENIDOS

TU NUEVO HOGAR EN BAYAMÓN

HON. ALCALDE RAMÓN LUÍS RIVERA



B CIUDAD DE
BAYAMÓN



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

SUBSIDIARIA DEL
BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

Director de la Autoridad del Financiamiento de la
Vivienda

GEORGE JOYNER



B CIUDAD DE
BAYAMÓN

Programa Estímulo de Compra de Vivienda (PECV) y Bono de Vivienda para Gastos de Cierre





AUTORIDAD PARA EL
FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
DE PUERTO RICO

SUBSIDIARIA DEL
BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

Estímulo de Compra de Vivienda (PECV)



B CIUDAD DE
BAYAMÓN

Estímulo de Compra de Vivienda



- ❑ Programa originado bajo la Ley 9 del 9 de marzo de 2009 conocida como Plan de Estímulo Económico Criollo
- ❑ Objetivos:
 - ❑ Ayudar a las familias puertorriqueñas a adquirir un hogar propio y así contribuir al desarrollo de comunidades;
 - ❑ Evitar un aumento de unidades repositadas nuevas y el impacto negativo en los valores de los bienes raíces.



Estímulo de Compra de Vivienda



- Característica Principal:
 - Incentivo que consistirá en realizar segundas hipotecas:
 - (i) \$25,000 en caso de viviendas nuevas, y
 - (ii) \$10,000 para viviendas nuevas y existentes.



Estímulo de Compra de Vivienda



- ❑ Parámetros:
 - ❑ Precios de venta hasta \$600,000 ó dos veces el límite establecido por FHA.
 - ❑ Ejemplo: significa que la zona centro este será \$600,000 y la zona centro oeste será \$542,100



Estímulo de Compra de Vivienda



- ❑ Parámetros (continuación):
 - ❑ En los casos de residencia principal, la proporción entre el préstamo y el valor de la propiedad (CLTV) puede ser hasta el 100%;
 - ❑ En las segundas residencias y propiedades de inversión, la proporción entre el préstamo y el valor de la propiedad (CLTV) será igual o menor a 90%.



Estímulo de Compra de Vivienda



- ❑ Parámetros (continuación):
 - ❑ La tasa de interés de la segunda hipoteca será establecida por la Autoridad (Actualmente es un 5.5% para todos los casos);
 - ❑ El vencimiento de las hipotecas podrá ser a: 15, 20, 25 ó 30 años, pero la segunda hipoteca no amortizará ni acumulará intereses durante los primeros 10 años



Estímulo de Compra de Vivienda



¿Cómo funciona la Segunda Hipoteca?

□ Vivienda Existente

- Cantidad: \$10,000
- Aportaciones:
 - \$3,000 del desarrollador/venedor

□ Vivienda de Nueva Construcción

- Cantidad: \$25,000
- Aportaciones:
 - \$5,000 banco del préstamo interino de construcción,
 - \$5,000 del desarrollador/vendedor
 - \$3,000 de la Autoridad
- Cargo por garantía: \$500 (Beneficiario)



Estímulo de Compra de Vivienda



- ❑ ¿Quién cualifica para el Programa?
 - ❑ Toda persona que esté comprando una residencia principal o secundaria y que el banco del préstamo interino de construcción y el desarrollador estén participando
 - ❑ Cuando el vendedor de una propiedad existente desee participar



Estímulo de Compra de Vivienda



- ❑ ¿Cuál será la tasa de interés de la segunda hipoteca?
- ❑ AFV fijará la tasa de interés de las segundas hipotecas periódicamente y la misma será válida para todas las segundas hipotecas que cierren durante ese período (Actualmente es 5.5%)



Estímulo de Compra de Vivienda

- ❑ ¿Cuánto serán los gastos de cierre del comprador?
 - ❑ Aportará los gastos usuales de la primera y la segunda hipoteca. Sin embargo, en la segunda hipoteca no tendrá gastos de sellos y comprobantes y los honorarios legales estarán limitados a 0.5%.
 - ❑ Estos gastos pueden ser cubiertos por el Bono de Vivienda para Gastos de Cierre



Estímulo de Compra de Vivienda



- ¿Hasta cuándo estará disponible el PECV?
 - El programa termina el 31 de diciembre de 2009 o cuando terminen los fondos, lo que ocurra primero.



Estímulo de Compra de Vivienda



□ Ventajas a Considerar:

- El beneficiario aportará \$25,000 ó \$10,000 al pronto pago sin utilizar fondos propios.
- Sencillamente el cliente va a tener un préstamo por 10 años sin pagar un solo centavo de intereses durante ese período.



Estímulo de Compra de Vivienda



Ejemplo: FHA Vivienda Nuevo con Precio de Venta de \$125,000

CASO FHA VIVIENDA NUEVA		
PRECIO DE VENTA:	\$	125,000
I. CASO CON EL PECV		
1ERA HIPOTECA	\$	100,000
2DA HIPOTECA	\$	25,000
PAGO P & I MENSUAL PRIMEROS 10 AÑOS		\$567.79
PRONTO PAGO	\$0.00	
II. CASO SIN EL PECV		
1ERA HIPOTECA (96.25%)	\$120,312.50	
PAGO P & I MENSUAL		\$683.12
PRONTO PAGO (3.75%)	\$4,687.50	
DIFERENCIA	\$ 4,687.50	\$ 115.33



Estímulo de Compra de Vivienda



- ❑ Ventajas a Considerar (continuación):
 - ❑ Se usa en lugar del pronto (es un pronto pago pignorado)
 - ❑ El interés es menor que una Segunda Hipoteca tradicional en el mercado actual
 - ❑ Se ahorra los sellos y comprobantes vs. una Segunda Hipoteca tradicional
 - ❑ El proceso de aprobación es mas fácil ya que AFV asegura la segunda hipoteca.





AUTORIDAD PARA EL
FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
DE PUERTO RICO

SUBSIDIARIA DEL
BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

Estímulo de Compra de Vivienda



¿Preguntas?



B CIUDAD DE
BAYAMÓN



AUTORIDAD PARA EL
FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
DE PUERTO RICO

SUBSIDIARIA DEL
BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

PROGRAMA BONO DE VIVIENDA PARA GASTOS DE CIERRE (BVGC)



B CIUDAD DE
BAYAMÓN

BONO DE VIVIENDA PARA GASTOS DE CIERRE



Programa originado bajo la iniciativa del Gobernador de Puerto Rico, Hon. Luis Fortuño y la discreción de la Junta de Directores de la AFV.

Objetivos:

- ❑ Ayudar a familias que aun con la ayuda de programas como HOME, Ley 124 y el PECV necesitan fondos para los gastos de cierre.
- ❑ Ayudar a familias que cualifican para la compra de su hogar, pero no cuentan con el dinero para los gastos de cierre.
- ❑ Cumplir con el compromiso programático de ayudar a nuestros servidores públicos dedicados a ofrecer servicios directos en las áreas de salud, educación y seguridad.



BONO DE VIVIENDA PARA GASTOS DE CIERRE



Características:

- ❑ El “Bono de Vivienda” consistirá en una aportación para gastos de cierre equivalente a la cantidad menor de:
 - ❑ (i) el 5% del precio de compra-venta;
 - ❑ (ii) el resultado de un computo alterno preestablecido
- ❑ Se considerará un presupuesto aproximado de \$20mm



BONO DE VIVIENDA PARA GASTOS DE CIERRE



Características:

- ❑ El subsidio tendrá unos topes de:
 - ❑ (i) hasta 2% para originación y descuento;
 - ❑ (ii) 1% para honorarios totales de abogados por transacción ($\frac{1}{2}$ del 1 % escritura de compra-venta; y $\frac{1}{2}$ del 1% escritura de hipoteca). No se permitirá cobro adicional por concepto de honorarios legales al cliente.



BONO DE VIVIENDA PARA GASTOS DE CIERRE



Características (continuación):

- ❑ El “Bono de Vivienda” se utilizará exclusivamente para aquellos gastos de cierre que le correspondan al comprador y no se considerará pago de comisiones a intermediarios.
- ❑ Se establecerá una condición restrictiva en la Escritura de Compraventa disponiendo la devolución de los fondos si la propiedad es vendida dentro de un periodo de 10 años



BONO DE VIVIENDA PARA GASTOS DE CIERRE



Características (continuación):

Para esta restricción estarán exentos :

- ❑ Los participantes del sector público y privado que ofrezcan servicios directos a las áreas de salud, educación y seguridad según sea definido o especificado la “Guía de Procedimiento”
- ❑ Si el (la) participante realiza durante el 1er. año de la hipoteca 50 horas de trabajo comunitario voluntario o si participa en talleres de desarrollo personal en temas de “Familia” (a ser definido por la AFV)
- ❑ Veteranos
- ❑ Víctimas de Desastres



Beneficiarios de Servicio Directo al Público

Esto incluirá automáticamente a los empleados a tiempo completo en áreas de seguridad (Ejemplos de Agencias):

Gobierno Federal

- Army
- Navy
- Air Force
- FEMA
- Coast Guard

Gobierno Estatal

- Policía
- Bomberos
- Guardia Nacional
- Defensa Civil

Gobierno Municipal

- Policía Municipal
- Manejo de Emergencias
- Defensa Civil
- Dependencias Análogas



Beneficiarios de Servicio Directo al Público (continuación):

Personal que labore en el campo de la Educación o la Salud que provea servicio directo al estudiante o paciente, por ejemplo:

Educación

- ❑ Maestros
- ❑ Guardias Escolares
- ❑ Conserjes
- ❑ Comedores Escolares

Salud

- ❑ Médicos
- ❑ Enfermeros
- ❑ Farmacéuticos
- ❑ Dentistas



BONO DE VIVIENDA PARA GASTOS DE CIERRE



Parámetros

- ❑ Precio de venta máximo \$200,000
- ❑ Ingreso bruto máximo familiar de \$75,000
- ❑ Deberá ser la residencia principal del beneficiario
- ❑ El “Combined Loan to Value” (CLTV) será hasta 100%, excepto RURAL, VA y FHA que podrán ser mayor debido a que típicamente el “up-front” del Seguro Hipotecario es incluido en el financiamiento.



BONO DE VIVIENDA PARA GASTOS DE CIERRE



Parámetros (continuación):

- Sólo aplicará en transacciones de compra-venta
- El beneficio podrá ser recibir una sola vez por beneficiario
- No se podrá beneficiar un consumidor que se haya beneficiado de un programa anterior similar ofrecido por la AFV



BONO DE VIVIENDA PARA GASTOS DE CIERRE



Hoja de Determinación de Bono de Vivienda			
*Ejemplo de Compraventa de \$110,000 (Números Hipotéticos)			
Paso 1:			
Total de Activos Líquidos:		\$7,000.00	
meno 5% del precio de compra-venta -	\$5,500.00		
meno Reserva de "Pago Mensual" (6 meses)	\$3,818.10		
Total de Activos Líquidos Netos:		-\$2,318.10	(1)
... "Es "0" pq los Actitivos Netos Liq son "-"...		\$0.00	
menos: Costos de Cierre Permisibles (2) -	\$5,377.83		
Cómputo de Subsidio Alterno -		-\$5,377.83	(3)
Paso 2:			
A) Cómputo de Subsidio Alterno (Predeterminado) -		\$5,377.83	(4)
B) 5% del precio de compra-venta -		\$5,500.00	
C) Utilice la cantidad menor entre (A) y (B) -		\$5,377.83	





PROGRAMA BONO DE VIVIENDA PARA GASTOS DE CIERRE

¿Preguntas?





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

SUBSIDIARIA DEL
BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO

EST A D O L I B R E A S O C I A D O D E P U E R T O R I C O



B CIUDAD DE
BAYAMÓN



CIUDAD DE
BAYAMÓN



Estamos para



Coordinadora Programa HOME
Departamento de Vivienda Municipal

IVETTE ORTIZ



PROGRAMA HOME

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA MUNICIPAL

Hon. Ramón Luís Rivera

Alcalde

Municipio de Bayamón



INTRODUCCIÓN

- ❑ El Programa HOME del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) lo autoriza el Título II de la Cranston-González National Affordable Housing Act.
- ❑ Dicha ley la firma el Presidente George Bush el 28 de noviembre de 1990. Esta ley provee fondos a los municipios participantes para que puedan desarrollar actividades de vivienda asequible.



OBJETIVO

- ❑ El objetivo del programa es proveer asistencia económica a compradores de vivienda para que puedan pagar el pronto pago y los gastos de cierre hasta un máximo de \$ 30,000 para la vivienda que van a adquirir.



¿Quién es elegible?

- ❑ Cualquier residente de Bayamón puede solicitar asistencia económica si:
 - ❑ No tiene propiedad residencial a su nombre, según lo certifique el CRIM
 - ❑ Posee el 3% del precio de venta de la casa
 - ❑ No tener deuda en Hacienda, ASUME
 - ❑ Las familias deben ser primeros compradores
 - ❑ El ingreso (bruto) de la familia, no puede exceder el 80% de la mediana según lo establece HUD cada año por tamaño familiar



DEFINICIÓN DE INGRESOS

El DVM utilizará la definición de ingreso bruto anual de Sección - 8- en la cual se considerará lo siguiente:

- ❑ Salario, “Overtime”, Comisiones, Bonos, “Car Allowance”, etc.
- ❑ 2 años de Estados Financieros para definir ingreso neto
- ❑ Intereses, dividendos, etc.
- ❑ Ingresos de pensiones por: Seguro Social, Alimenticias, Desempleo, FSE, Retiro, etc.
- ❑ Cualquier ingresos que sea recibido periódicamente



Límites de ingreso establecidos por HUD

1 PERSONA	2 PERSONAS	3 PERSONAS	4 PERSONAS	5 PERSONAS	6 PERSONAS	7 PERSONAS	8 PERSONAS
\$17,000	\$19,400	\$21,850	\$24,250	\$26,200	\$28,150	\$30,050	32,000



Selección de la Propiedad

- ❑ Participante buscará en el mercado la propiedad que deberá estar ubicada en el Municipio de Bayamón
- ❑ Podrá ser una vivienda nueva o existente individual, condominio, walk-up
- ❑ DVM realizará la inspección (HQS)
- ❑ Una vivienda que no pase inspección no podrá ser opcionada para compra



Financiamiento

- ❑ Participante visita (3) instituciones bancarias para estudiar ofertas de financiamiento y pueda elegir la mejor
- ❑ Este financiamiento deberá ser obtenido de acuerdo a las reglas y condiciones de las instituciones bancarias de Puerto Rico
- ❑ Hipotecas garantizadas o aseguradas por el Gobierno de Puerto Rico o el Gobierno Federal



Financiamiento (continuación)

- ❑ El banco podrá combinar ayudas ofrecidas por Agencias Estatales, Federales y Privadas que no creen un doble subsidio. Por ejemplo:
 - ❑ CDBG,
 - ❑ HOPE VI,
 - ❑ HOME OWNERSHIP,
 - ❑ Bono de Vivienda para Gastos de Cierre,
 - ❑ PECV,
 - ❑ etc..



Financiamiento (Cont.)

- ❑ La autorización para proceder con el financiamiento será exclusiva del Municipio de Bayamón
- ❑ El Municipio podrá denegar el financiamiento aunque la institución hipotecaria haya aprobado el mismo



Restricciones al comprador asistido con el PROGRAMA HOME

Durante el periodo* de vigencia de la hipoteca a favor del Municipio:

- ❑ La propiedad tiene que constituir la residencia principal del comprador
- ❑ No puede ser arrendada o destinada a otro uso que no sea residencial

Fondos HOME Otorgados	Periodo de Asequibilidad
Menos de \$15,000	5 años
\$15,000 a \$40,000	10 años
Más de \$40,000	15 años

*(Tiempo se determina a base del donativo)



Restricciones

- ❑ El comprador no podrá constituir hipotecas garantizadas con el inmueble donde enclava la unidad de vivienda sin el consentimiento previo del Municipio.
- ❑ Podrá refinanciar la propiedad para hacerle mejoras a la unidad de vivienda o refinanciar el pagaré para bajar interés y el término de años, en ambos casos no se obtendrá sobrante en efectivo.



Combinación de HOME con PECV

□ Ejemplo:

I. CASO CON EL PECV		
PRECIO DE VENTA	\$ 125,000	
APORTACION DE HOME (\$30,000)	\$ (30,000)	
CANTIDAD A FINANCIAR	\$ 95,000	
1RA HIPOTECA	\$ 70,000	
2DA HIPOTECA	\$ 25,000	
PAGO P & I MENSUAL PRIMEROS 10 AÑOS		\$397.45
II. CASO SIN EL PECV		
PRECIO DE VENTA	\$ 125,000	
APORTACION DE HOME (\$30,000)	\$ (30,000)	
CANTIDAD A FINANCIAR	\$ 95,000	
1RA HIPOTECA	\$ 95,000	
PAGO P & I MENSUAL		\$539.40
DIFERENCIA		\$141.95



PROGRAMA HOME

¿PREGUNTAS?



***PROGRAMA DE
COMPRADORES DE SECCIÓN -8-***

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA MUNICIPAL

Hon. Ramón Luís Rivera

Alcalde

Municipio de Bayamón



Introducción

- ❑ El Programa de Compradores de Sección -8- y de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, según enmendada por la ley de calidad de vivienda y responsabilidad en el trabajo de 1998.
- ❑ Este Programa permite a cualquier participante del programa regular de Sección -8-, adquirir una vivienda y utilizar el dinero proveniente de “Voucher” de Sección -8- para el pago de la hipoteca.



Requisitos para participar

- ❑ Ser participante del Programa de Sección -8-
- ❑ Tener un ingreso mínimo anual de \$14,500 dólares
- ❑ Aportar un mínimo de 1% del precio de venta
- ❑ Cumplir con los requisitos de empleo y titularidad de un Voucher como establece el Programa
- ❑ En familias de envejecientes o personas con impedimentos están exentos de cumplir con el requisito de trabajo



Requisitos para participar (cont.)

- ❑ No haber sido dueño o co-dueño de una vivienda por los pasados 3 años. Esto no aplica a padres solos que luego de mediar un divorcio o una separación el otro cónyuge mantuvo la propiedad
- ❑ No haber participado del Programa de Compradores y que haya abandonado el mismo por haber sido declarado en “default” por no hacer los pagos de una hipoteca



Requisitos para participar (cont.)

- ❑ No tener deudas contributivas
- ❑ No tener deuda con Hacienda, ASUME
- ❑ Tener disponible el 29% del ingreso mensual para el pago
- ❑ Haber cumplido con el adiestramiento para nuevos compradores



Tipos de Vivienda Elegibles

- ❑ Deberá ser la residencia principal de la familia y no puede ser arrendada o destinada a otro uso que no sea residencial, mientras reciba fondos de Sección -8-
- ❑ Si la vivienda es abandonada por la familia el DVM detendrá los pagos al Banco



Tipos de Vivienda Elegibles

- ❑ Debe estar ubicada en el Municipio de Bayamón
- ❑ La unidad podrá ser una vivienda existente o encontrarse en construcción, ser individual, condominio, walk-up o cualquier tipo de unidad que tenga permiso de construcción
- ❑ La unidad deberá cumplir con (2) inspecciones:
 1. HQS (Housing Quality Standards), realizada por el DVM
 2. Inspección de calidad de vivienda realizada por un Ingeniero externo, escogido y pagado por la familia



Financiamiento

- ❑ Es responsabilidad del participante obtener el financiamiento.
- ❑ Este financiamiento deberá ser obtenido de acuerdo a las reglas y condiciones de las instituciones bancarias de Puerto Rico.
- ❑ La autorización para proceder con el financiamiento será exclusiva del Municipio de Bayamón.



Financiamiento (Continuación)

- ❑ El Municipio determinará si la familia tiene la capacidad financiera para asumir el pago de la hipoteca.

- ❑ El Municipio podrá denegar el financiamiento aunque la institución hipotecaria haya aprobado el mismo.



Financiamiento (Continuación)

- ❑ Los fondos que otorgará el Municipio para el pago de la hipoteca podrán ser considerado por la banca privada como un ingreso del participante para propósitos de calificación.
- ❑ Será responsabilidad de la familia cumplir con todos los requisitos de la institución hipotecaria siempre que los mismo sean cónsonos con la Ley.



Financiamiento (Continuación)

- ❑ Las instituciones bancarias deberá seguir lo establecido por el “Equal Credit Opportunity Act” al momento de evaluar y cualificar a los participantes del Programa de Sección 8.
- ❑ El Municipio no recomienda ningún banco, pero tendrá un listado, de aquellos que conocen el Programa, a disposición de los participantes.



Financiamiento (Continuación)

- ❑ El Municipio ni el Departamento de Vivienda Federal son considerados co-deudores ni tienen ninguna obligación en la hipoteca.
- ❑ El Municipio no proveerá ninguna información del participante a la institución bancaria a menos que éste lo autorice por escrito.
- ❑ El banco hipotecario deberá enviar una certificación del documento de financiamiento.



PROGRAMA HOMEOWNERSHIP

¿PREGUNTAS?



*Programa
Progreso en Bayamón*

Hon. Ramón Luis Rivera
Alcalde
Municipio de Bayamón



Introducción

El Programa **Progreso en Bayamón** se aprueba al amparo de las disposiciones de la Ley Núm. 47 del 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda”. El cual será administrado por el Departamento de Vivienda Municipal (DVM).



Objetivo

- ❑ El objetivo del programa es facilitar a las familias de clase media que no califican a los Programas Federales, la obtención de viviendas a la vez que estimula el ahorro a dichas familias



DONATIVO

Se desembolsará la cantidad de siete mil dólares (\$7,000.00)



Requisitos para participar

- ❑ El ingreso familiar no puede exceder de \$ 86,450.00
- ❑ La familia deberá aportar mínimo tres mil dólares (\$3,000.00) de fondos propios
- ❑ No puede ser dueño o dueña de propiedad susceptible a ser utilizada como vivienda a la fecha en que solicita el beneficio



Requisitos para participar

- ❑ No tener deuda en Hacienda, ASUME
- ❑ Tener disponible el 29% del ingreso mensual para el pago
- ❑ Haber cumplido con el adiestramiento para nuevos compradores



Tipos de Vivienda Elegibles

- ❑ Debe estar ubicada en el Municipio de Bayamón
- ❑ La unidad podrá ser una vivienda existente o encontrarse en construcción, ser individual, condominioy/o “walk-up”



Financiamiento

- ❑ Es responsabilidad del participante obtener el financiamiento.
- ❑ Este financiamiento deberá ser obtenido de acuerdo a las reglas y condiciones de las instituciones bancarias de Puerto Rico.
- ❑ El banco podrá combinar ayudas Estatales y Municipales



Restricciones

- ❑ En caso de venta de la unidad el Participante no viene obligado a devolver el donativo otorgado.



PROGRAMA PROGRESO EN BAYAMÓN

¿PREGUNTAS?





CIUDAD DE
BAYAMÓN



Estamos para