



United States  
Department of  
Agriculture

## Rural Development

A banner for a convention. The background is a scenic view of a coastal town with a large stone fort on a cliff overlooking the ocean. Overlaid on the image are several colorful gears (blue, orange, purple) and house icons. The text is in Spanish and English.

CONVENCIÓN 2017  
▶ TRABAJANDO  
▶ HACIA UN NUEVO  
▶ PUERTO RICO

JUNIO 8 Y 9, 2017  
MARRIOTT RESORT, CONDADO

 **MORTGAGE BANKERS**  
ASSOCIATION OF PUERTO RICO

Joaquín Tremols  
Director

## Sección 502 Programa de Préstamos Garantizados

*Oportunidades de negocio con el cierre único*

# Section 502 Guaranteed Loan Program

## Puntos de conversación

- Puerto Rico corrientemente tiene
  - 26,294 garantías de préstamo
  - \$2,633,829,197.53
- USDA economistas: Por cada millón de dólares en garantías, 12.4 puestos de trabajo se crean en la comunidad local
- Nueva Construcción
- Borrador Piloto Construcción a Financiamiento Permanente (Cierre Único)

# Section 502 Guaranteed Loan Program

## Nueva Construcción - Cierre Único

- Mucha la falta de viviendas asequibles.
- La nueva característica de cierre único está diseñada para ayudar a aliviar este problema.
- La agencia emite la garantía de préstamo inmediatamente en el primer cierre, antes de que se construya la casa.

# Section 502 Guaranteed Loan Program

## Nueva Construcción - Cierre Único

- Los que se benefician
  - Los prestamistas
  - Los constructores
  - Los Corredores de Bienes Raíces
  - Los compradores
  - La economía local

# Section 502 Guaranteed Loan Program

## Nueva Construcción - Cierre Único

- **Beneficios**
  - Los prestamistas tienen la garantía de préstamo antes de construcción
  - Los constructores no tienen que poner su propio capital
  - Los Corredores de Bienes Raíces se les paga antes de la construcción

# Section 502 Guaranteed Loan Program

## Nueva Construcción - Cierre Único

- Los compradores se benefician
  - Reserva de intereses
  - Reserva de contingencia
  - Menos problemas de mantenimiento

# Section 502 Guaranteed Loan Program

## Nueva Construcción - Cierre Único

La economía local se beneficia

- **Eléctricidad**
- **Agua**
- **Hospitales**
- **Tiendas**
- **Restuarantes**
- **Etc.**

# Section 502 Guaranteed Loan Program

## Trasfondo Piloto Cierre Único

- **Prestamistas – diferentes tipos**
  - **Bancos y cooperativas de ahorro y crédito**
    - Tomar depósitos y hacer préstamos
    - Emisión de bonos garantizados por Ginnie Mae
  - **No-Bancos – Mortgage Bankers**
    - No aceptan depósitos
    - Tomar prestado de “warehouse lines of credit” para hacer préstamos
    - Vender a los prestamistas que emiten valores de Ginnie Mae



# Section 502 Guaranteed Loan Program

## Trasfondo Piloto Cierre Único

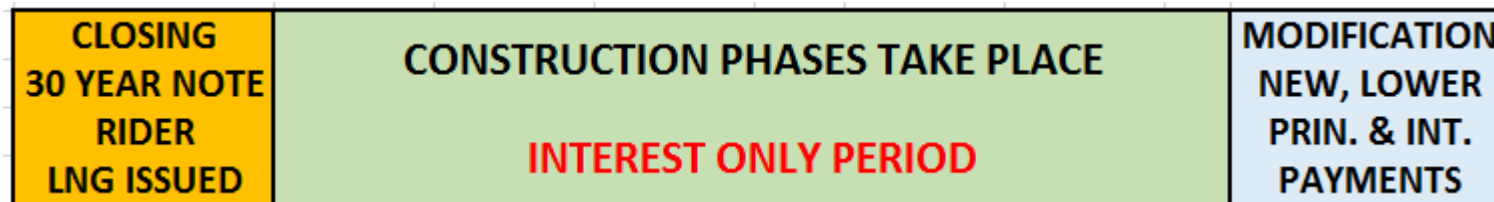
- Instrucción actual:
  - Garantía de préstamo emitida al cierre
    - Préstamo tasa fija a 30 años
    - Pagos solo interés
  - Construcción esta completada
  - Resto de reservas aplicadas al saldo del principal
  - Prestamista modifica el préstamo - nuevo principal y pagos de intereses

<b>CLOSING 30 YEAR NOTE RIDER LNG ISSUED</b>	<b>CONSTRUCTION PHASES TAKE PLACE  INTEREST ONLY PERIOD</b>	<b>MODIFICATION NEW, LOWER PRIN. &amp; INT. PAYMENTS</b>
--	---	--

# Section 502 Guaranteed Loan Program

## Trasfondo Piloto Cierre Único

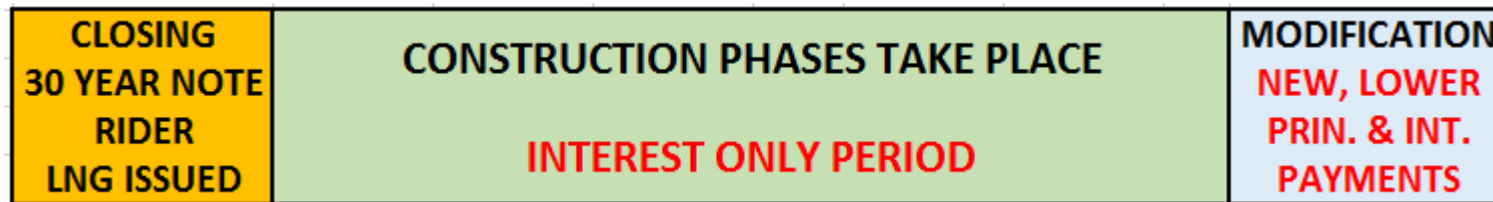
- No-Bancos
  - Pedir prestado de líneas de depósito de crédito \* para hacer préstamos
  - Asegurar que la construcción esté completa
  - Modificar el préstamo
  - Vender a los prestamistas que emiten valores de Ginnie Mae
- “\*Warehouse line of credit”
  - Mayor tasa de interés durante las fases de construcción



# Section 502 Guaranteed Loan Program

## Trasfondo Piloto Cierre Único

- Ginnie Mae
  - No compra préstamos
  - Garantiza los títulos respaldados por hipotecas vendidos por sus emisores aprobados
- Emisores aka “Lenders\Servicers”
  - Vender los valores
  - Recuperar fondos para hacer mas préstamos
  - Pagar a los inversores el principal mensual y los pagos de intereses



# Section 502 Guaranteed Loan Program

## Piloto Cierre Único

- Estados donde se ha demostrado actividad y/o interés en producto cierre único :

Alabama

Arkansas

California

Colorado

Florida

Kentucky

Louisiana

Mississippi

Missouri

New Mexico

New York

Ohio

Oregon

South Carolina

South Dakota

**Puerto Rico**

Tennessee

Texas

Washington

# Section 502 Guaranteed Loan Program

## Piloto Cierre Único

- **Bancos**
  - Incluir una reserva de pagos de principal
  - El préstamo comienza a amortizarse inmediatamente
  - Resto de reservas aplicadas al saldo del principal después de la construcción
  - No re-amortización
- **No-Bancos**
  - Recuperar costos del “warehouse line of credit” durante la construcción

# Section 502 Guaranteed Loan Program

## Borrador Piloto Cierre Único

### PREGUNTAS COMENTARIOS







United States  
Department of  
Agriculture

## Rural Development

A banner for the "CONVENCIÓN 2017" featuring a background image of a coastal town with a stone fortification. Overlaid on the image are three interlocking gears in blue, orange, and purple, each with a house icon inside. A horizontal bar in orange and blue contains the text "TRABAJANDO HACIA UN NUEVO PUERTO RICO".

CONVENCIÓN 2017

▶ **TRABAJANDO**  
▶ **HACIA UN NUEVO**  
▶ **PUERTO RICO**

JUNIO 8 Y 9, 2017  
MARRIOTT RESORT, CONDADO

**MORTGAGE BANKERS**  
ASSOCIATION OF PUERTO RICO

# GRACIAS

Joaquín Tremols  
Director  
202-720-1465

[joaquin.tremols@wdc.usda.gov](mailto:joaquin.tremols@wdc.usda.gov)

*USDA is an equal opportunity provider, employer and lender.*