Industria de la Banca Hipotecaria Mirando Hacia el Futuro

MBA de Puerto Rico

Convención Anual 2019

Michael Hernandez, VP Disaster Response & Rebuild

junio 13, 2019

Fannie Mae Confidential and Proprietary

Fannie Mae®

¿Por Qué?

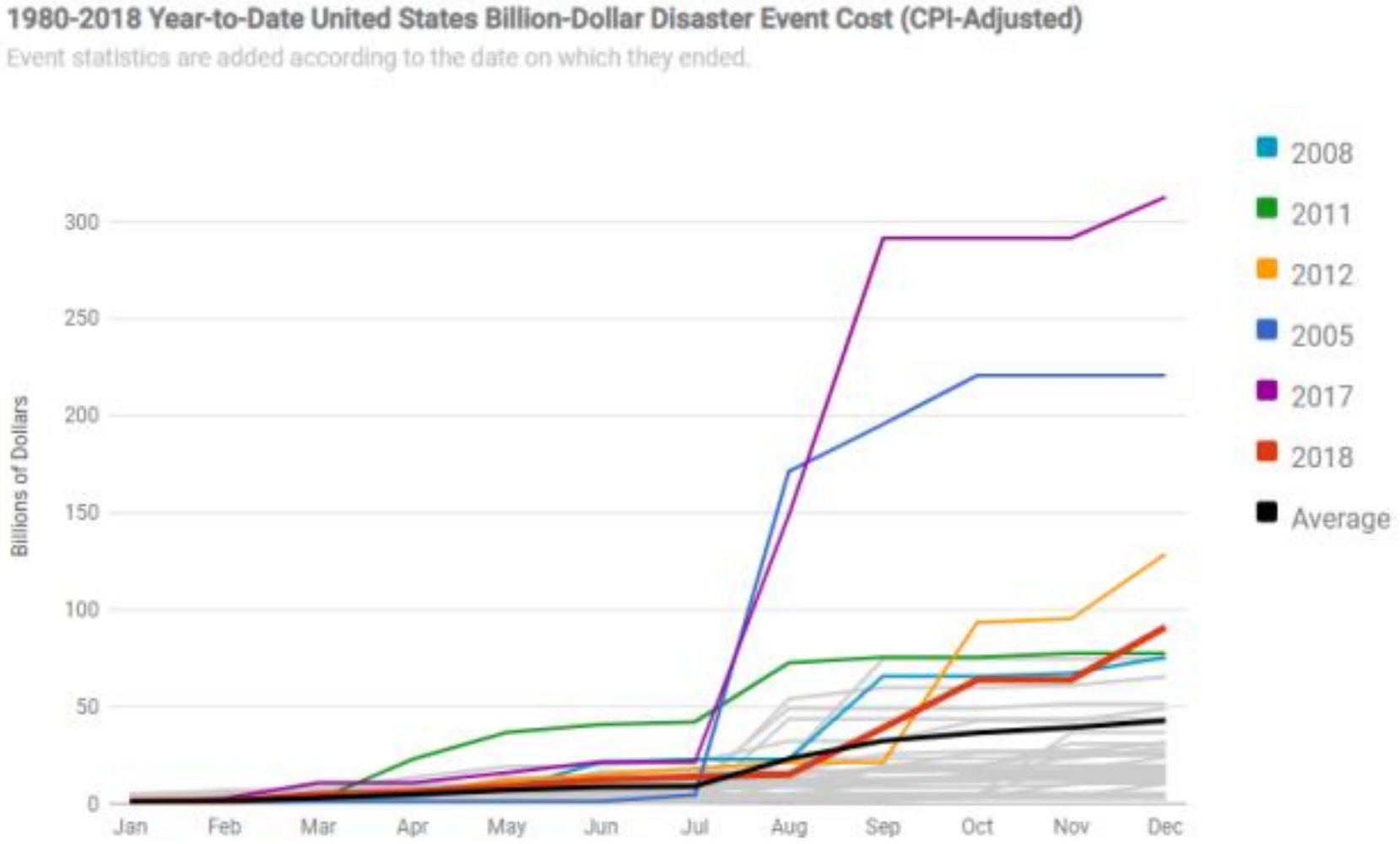
No podemos permitirnos simplemente seguir respondiendo como de costumbre

Los costos son demasiado altos:

- Frecuencia y severidad de los eventos
- Vidas desplazadas y estrés emocional
- Impacto financiero—municipal, empresarial y personal
- Oportunidades perdidas para aumentar la resiliencia

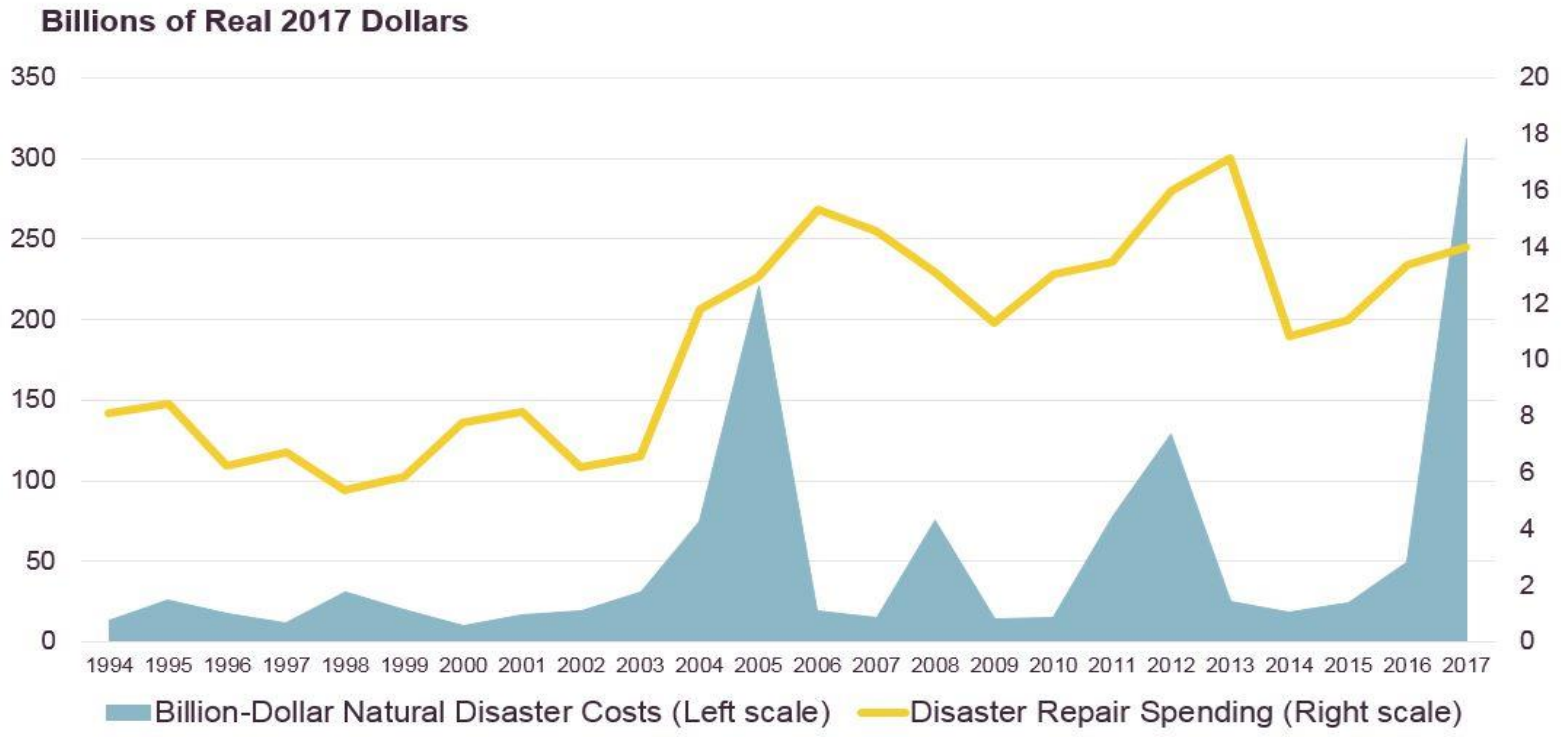
La Necesidad Está Creciendo

La última década ha sido la más costosa para los desastres naturales en la historia de los Estados Unidos.



2017 - El Año Más Costoso Registrado

Figure 1: Losses from Natural Disasters Reached All-Time Highs in 2017 as Disaster-Related Improvement Spending Increased



Notes: Dollar values are adjusted for inflation using the CPI-U for all items. Natural disaster costs include only natural disasters that generate over $1 billion in damages after adjusting for inflation.
Sources: JCHS tabulations of US Housing and Urban Development, American Housing Surveys and National Oceanic and Atmospheric Administration data.

© PRESIDENT AND FELLOWS OF HARVARD COLLEGE

Buscando Mejores Resultados

Fannie Mae está tomando un enfoque holístico a los desastres

- Equipo de Respuesta a Desastres y Reconstrucción
- Innovación - prueba y aprendizaje.
- Red de Respuesta ante Desastres ™
- Voluntarios desplegados en proyectos de reconstrucción
- Donación realizada por los empleados igualada por Fannie Mae
- Resiliencia corporativa

Asociándose Para el Exito

Nuestro dedicado equipo de respuesta a Desastres y Reconstrucción dirige nuestros esfuerzos

- Apoya inversiones unifamiliares y multifamiliares
- Está presente y comprometido
- Establece relaciones locales con socios clave
- Atiende las necesidades inmediatas a través de esfuerzos voluntarios
- Incorpora estrategias de reconstrucción a largo plazo
- Prioriza la mitigación y resiliencia.

Red de Respuesta Ante Desastres ™ de Fannie Mae

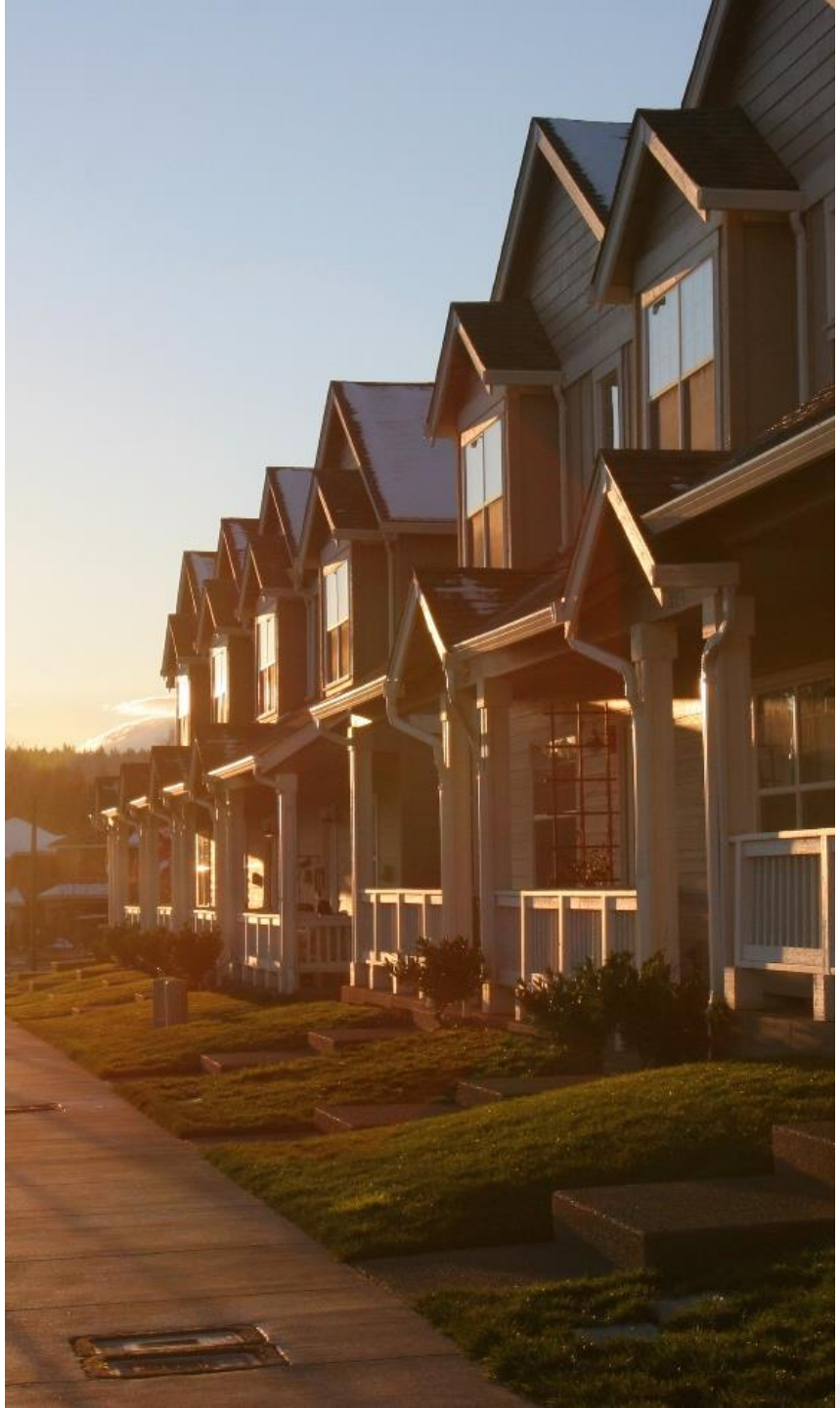
Apoyado por Clearpoint Credit Counseling Solutions

Ofrece administración integral de casos posteriores a desastres a los propietarios de viviendas de Fannie Mae:

- Consejeros certificados utilizando un modelo de call center
- Evaluación del caso y plan de acción
- Ayuda con FEMA, seguros, reclamaciones de la SBA y más
- Llamadas tripartitas con proveedores de asistencia
- Autodefensa y check-ins continuos
- Portal online, herramientas, recursos

Ayuda a los prestatarios a volver a la normalidad, reanudar los pagos de la hipoteca cuanto antes y tener éxito a largo plazo

Los prestatarios pueden acceder a la Red llamando al 1-800-2FANNIE



Innovación en Respuesta a Desastres

"Todos tienen un plan hasta que son golpeados en la boca" - Mike Tyson

- La reconstrucción lleva mucho tiempo
- Cada desastre es diferente, pero muchos de los desafíos son los mismos
- Programas simples con requisitos flexibles son una necesidad
- Los prestatarios y prestamistas se benefician de una rápida identificación, información y compromiso
- Los propietarios necesitan una intervención rápida
- Las comunidades necesitan apoyo económico y emocional con victorias tempranas.

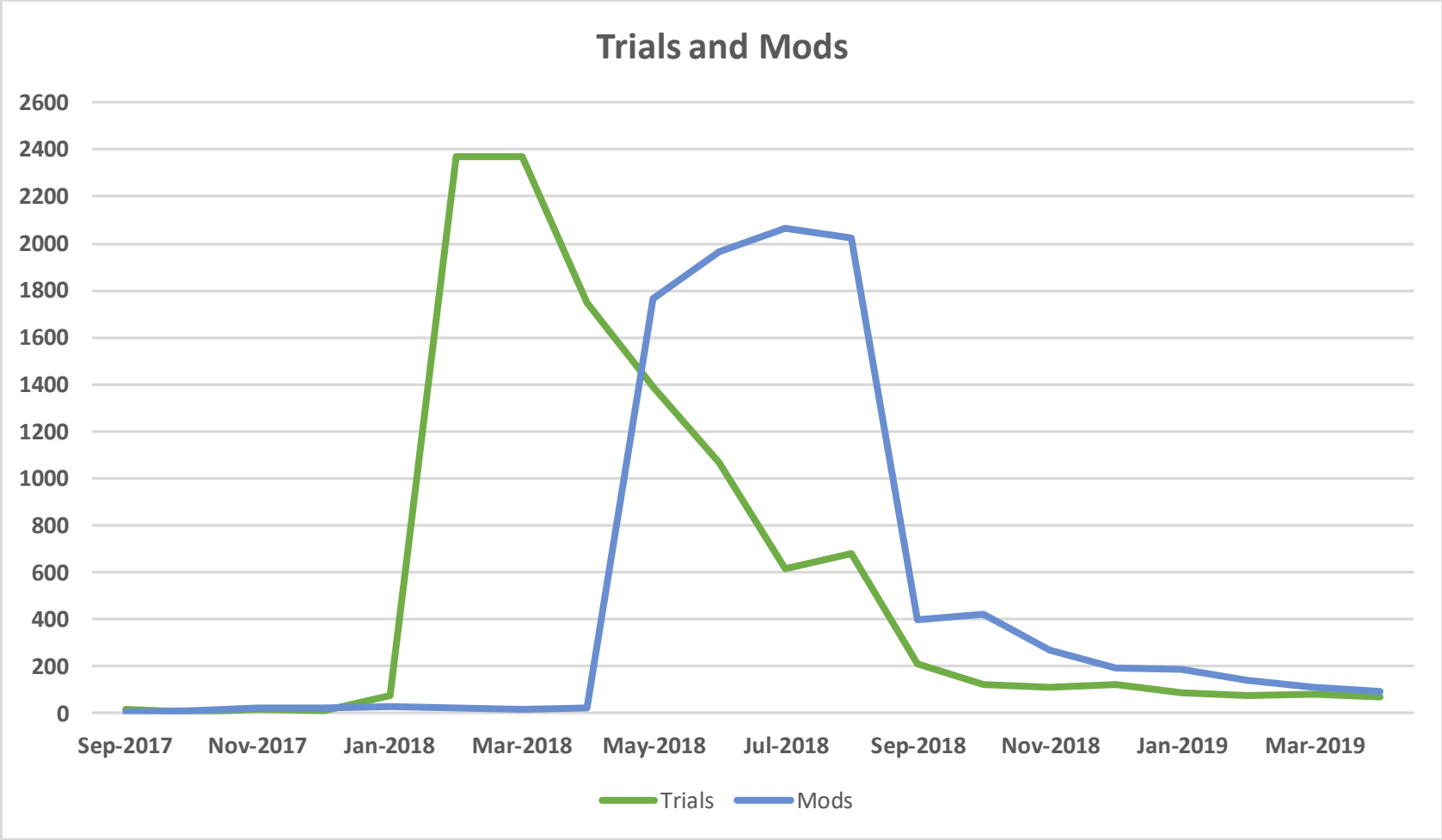
Impacto del Huracán María en las Hipotecas en Puerto Rico

Pre-Modificaciones y Modificaciones en Puerto Rico

Suspensión de pagos después del Huracán María

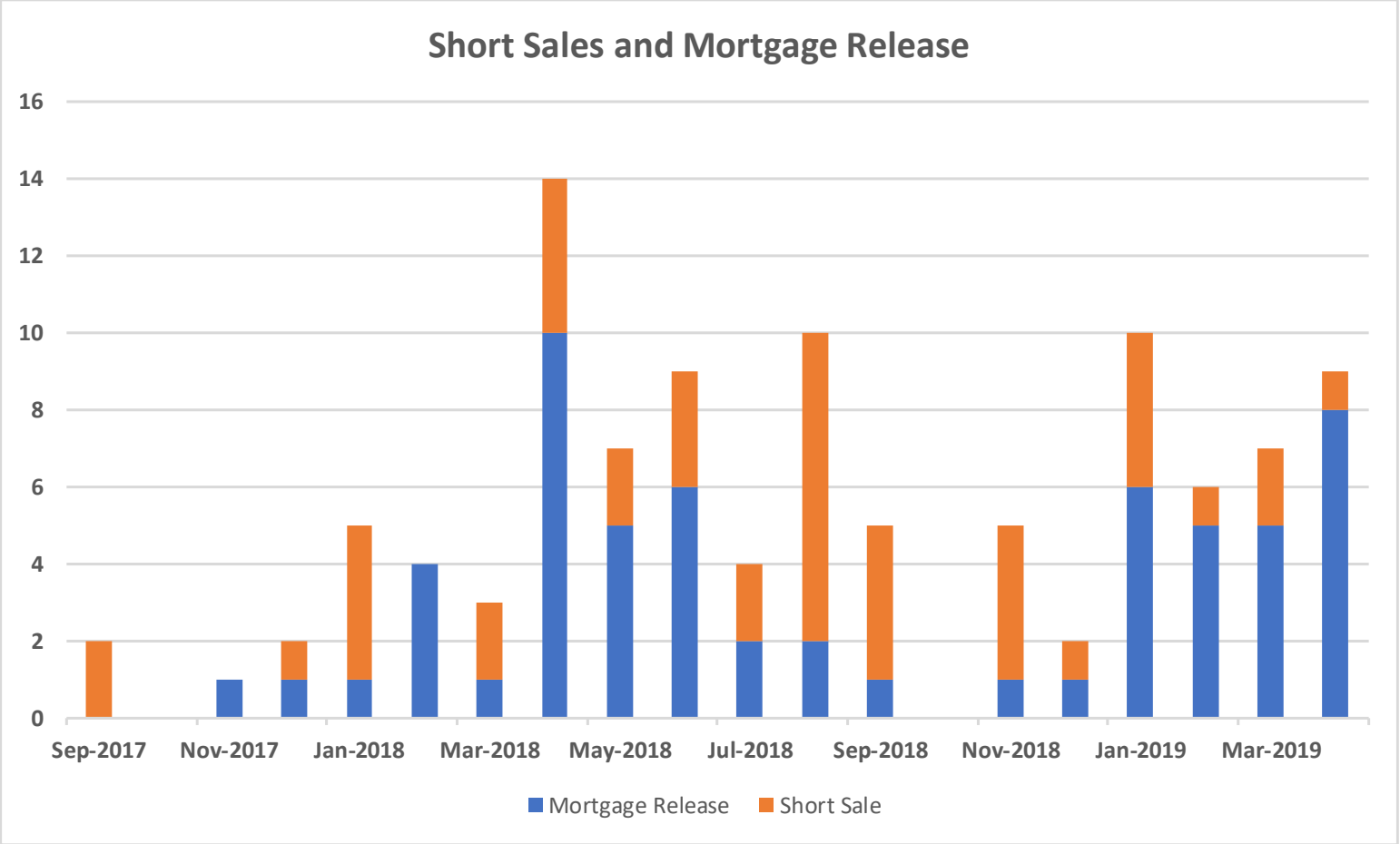
- Los inicios de las pre-modificaciones alcanzan su punto máximo en febrero y marzo de 2018.
- Más del 90% de las nuevas modificaciones iniciadas desde octubre de 2017 han sido modificaciones por desastre.
- Hasta la fecha, el 95% de nuevas modificaciones iniciadas por desastre se han convertido.

*** Based on Fannie Mae loans & data only**



Venta Corta y Liberación Hipotecaria en Puerto Rico

Mayores opciones de prevención de ejecuciones hipotecarias desde el Huracán María



*** Based on Fannie Mae loans & data only**

Prevención de Ejecuciones Hipotecarias

El enfoque a las dificultades por Fannie Mae incluye una modificación de Cap & Extend para desastres

Dificultad Temporal– cuando el prestatario está experimentando o ha experimentado una dificultad temporal como resultado de una disminución a corto plazo en los ingresos o un aumento en los gastos

- Si las dificultades se han resuelto:
  - Restablecimiento – el prestatario paga todos los atrasos
  - Plan de pago: el prestatario paga la mensualidad contractual completa más una cantidad adicional cada mes
- Si las dificultades no se han resuelto:
  - Indulgencia – se suspende o reduce temporalmente los pagos del prestatario

Dificultades Permanentes– cuando el prestatario está experimentando una dificultad económica que ha provocado una disminución permanente o a largo plazo de los ingresos o un aumento de los gastos

- Modificación – el prestatario realiza un pago modificado y permanece en el hogar
- Venta Corta – el prestatario vende la casa por un monto menor al que se debe
- Liberación Hipotecaria (Escritura en lugar de ejecución hipotecaria)– transferencia del título del prestatario al administrador de préstamos hipotecarios

Actualización de Fannie Mae en Relación con los Condominios

❑ Entendemos su Pena

✓ Los proyectos de condominios son uno de los estilos de propiedad de vivienda más populares y asequibles disponibles en Puerto Rico. Nuestros prestamistas solicitaron la capacidad de entregar préstamos en proyectos de condominios con reservas presupuestadas al 5% (ley de condominios de Puerto Rico), en lugar del estándar de la Guía del 10%.

❑ ¿Cuál es la Solución de Fannie Mae?– *Pruebas y Aprendizaje*

✓ Después de validar que no hay otras características de condominios no elegibles, el Prestamista puede presentar un proyecto para una Revisión de Elegibilidad del Proyecto (PERS) por parte del equipo de estándares del proyecto Fannie Mae para la aprobación del monto de las reservas calculado al 5%, y no hay otros problemas de elegibilidad del proyecto.

❑ PERS por Fannie Mae

✓ Disponible para que los prestamistas envíen la información del proyecto establecida a Fannie Mae para las revisiones de elegibilidad. Todos los proyectos se enumeran en el sitio web de negocios de Fannie Mae, que está disponible para todos los prestamistas que venden préstamos a Fannie Mae. Las aprobaciones no son específicas del prestamista y pueden ser aprovechadas, extendidas o actualizadas por cualquier vendedor / administrador autorizado. Tarifa simplificada PERS de $ 250.

Voluntarismo Ayuda las Comunidades a Reconstruir

Sirviendo la Comunidad

Fannie Mae se ha asociado con 28 organizaciones sin fines de lucro en Houston, Puerto Rico, Florida Keys, el Costal Bend de Texas y Florida Panhandle proveyendo mas de 12,300 horas de servicio voluntariado para asistir esas comunidades con su recuperación de desastres de Vivienda.

Los Voluntarios de Fannie Mae trabajaron en la Vivienda de Mrs. Ramos en Luquillo…

…reemplazando el techo, gabinetes, ventanas, reparación de las paredes de concreto con grandes grietas…

… En otra viaje los voluntarios hicieron lavado a presión y sellado de techo con reparación considerable. El equipo trabajo a pesar de la lluvia…

…Y realizaron reparaciones adicionales a 6 otras viviendas a través de la isla…

Recursos Adicionales

Asistencia de Fannie Mae para prestamistas y propietarios de viviendas en Puerto Rico

Red de Respuesta Ante Desastres

1-800-2FANNIE

https://www.knowyouroptions.com/get-help-overview/disaster-recovery-help-for-homeowners

Equipo Respuesta a Desastres y Reconstrucción, Puerto Rico

Elvin Louren-Torres

elvin_louren_torres@fanniemae.com

Contacto del Equipo CDT

Steve Yaroch, Relationship Manager, stephen_yaroch@fanniemae.com

Hee-Jin Kim, Relationship Manager, hee-jin_kim@fanniemae.com

Tracy Glascoe, Customer Account Risk Manager, tracy_l_glascoe@fanniemae.com

Vanesa Canedo, Loan Servicing Specialist, vanesa_canedo@fanniemae.com