



**GOBIERNO DE PUERTO RICO**  
Autoridad para el Financiamiento de la  
Vivienda de Puerto Rico

# Informe de Transición 2020



**Pablo G. Muñiz Reyes**  
**Director Ejecutivo**

## *Tabla de Contenido*

---

Introducción

Base Legal

Misión y Visión

Comparecencia del Director Ejecutivo

Estructura Programática

Situación Financiera y Operacional

Anejos (Documentos en el Portal de Transición Gubernamental 2020-2021)

## **Introducción**

Presentamos un resumen de la gestión programática de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV) durante esta administración 2017-2020 e información general de la corporación pública según delimitado en la Ley Núm. 197-2002, según enmendada, conocida como “Ley del Proceso de Transición del Gobierno.

## **Base Legal**

La AFV es una corporación pública creada como subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento Para Puerto Rico el “BGF”) mediante la Ley 103-2001. Actualmente el BGF está inoperante en virtud de la Ley Núm. 109 -2017, Ley para la Reestructuración de la Deuda del BGF, según enmendada. La AFV se rige por una Junta de Directores cuya composición, según la Ley 103 es de siete (7) miembros nombrados por el Gobernador de Puerto Rico.

## **Misión y Visión de la AFV**

La misión principal de la AFV es promover el desarrollo de vivienda de interés social y proveer facilidades de financiamiento, subsidios e incentivos para que las personas puedan adquirir o arrendar un hogar digno.

La visión de la Autoridad es ser reconocida como la agencia promotora por excelencia de servicios para la adquisición de vivienda por familias de ingresos bajos y moderados mediante la formulación, implantación y administración de iniciativas financieras.

## COMPARECENCIA DEL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO ANTE EL COMITÉ DE TRANSICIÓN

Muy buenos días miembros del Comité de Transición del Gobierno de Puerto Rico. Para fines de récord, mi nombre es CPA Pablo G. Muñoz Reyes y comparezco ante ustedes como Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (Autoridad o AFV), para presentarles un resumen de la gestión programática de la Autoridad durante esta administración e información general de la corporación pública según delimitado en la Ley Núm. 197 del 18 de agosto de 2002, según enmendada, conocida como “Ley del Proceso de Transición del Gobierno.

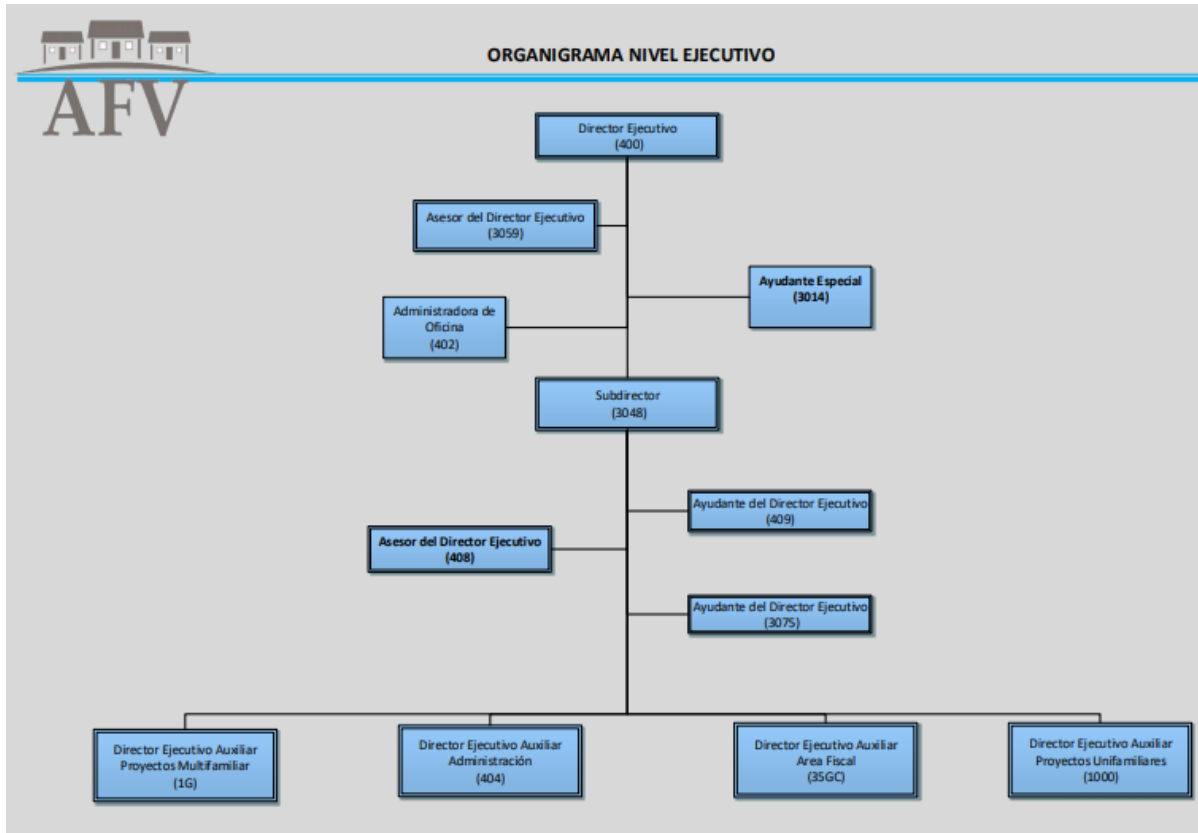
La AFV es una corporación pública creada como subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento Para Puerto Rico el “BGF”) mediante la Ley 103 del 11 de agosto de 2001. Actualmente el BGF está inoperante en virtud de la Ley Núm. 109 del 24 de agosto de 2017, Ley para la Reestructuración de la Deuda del BGF, según enmendada. La AFV se rige por una Junta de Directores cuya composición, según la Ley 103 es de siete (7) miembros nombrados por el Gobernador de Puerto Rico.

La misión de la AFV es promover el desarrollo de vivienda de interés social y proporcionar facilidades de financiamiento, subsidios e incentivos para ayudar a familias puertorriqueñas de ingresos bajos y moderados a adquirir, alquilar, retener, construir o mejorar su propia vivienda; así como promover la construcción de nueva vivienda de interés social. La Autoridad además funge como asignatario y agente de implementación de varios programas de naturaleza federal, los cuales discutiremos a continuación.

Al 8 de septiembre de 2020, la AFV contaba con un total de 143 puestos ocupados (85 puestos gerenciales, 41 puestos unionados, 8 puestos de confianza y 9 transitorios).

Operacionalmente, además de la oficina del Director Ejecutivo, la Autoridad se divide en 4 unidades auxiliares principales, a saber: (i) Área Fiscal; (ii) Área de Unifamiliar; (iii) Área de Multifamiliar y (iv) Área de Administración.

OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO



## PROGRAMAS

### Asistencia Directa al Comprador (HBA por sus siglas en inglés)

El Programa de Asistencia Directa al Comprador (HBA o Programa) se lanzó el 15 de julio de 2020. Como parte del Plan de Acción de Puerto Rico para Recuperación ante Desastres, el Departamento de la Vivienda (DV), como recipiente de los fondos, ha designado a la AFV como subrecipiente para administrar el programa HBA. Éste establece un presupuesto de trescientos cincuenta millones de dólares (\$350,000,000) en fondos CDBG-DR. El 2 de julio de 2020, se firmó un contrato (Subrecipient Agreement o SRA) entre la AFV y el DV que recoge el rol de cada parte. AFV y DV están expresamente sujetos y condicionados a la disponibilidad continua de fondos.

Anticipando la acogida que esperamos del mismo, el 13 de julio de 2020, y debido a que los fondos destinados para el Programa HBA no se habían desembolsado, este Director Ejecutivo solicitó autorización a la Junta de Directores para separar cinco millones de dólares (\$5,000,000) de fondos no restringidos de la AFV para desembolsar a los solicitantes que cumplan con los requisitos establecidos para los fondos CDBG-DR en el Programa HBA y que el Departamento de la Vivienda le reembolse a la AFV los fondos desembolsados. El propósito que perseguimos con esto, según expuesto en el memorando a esta Junta de Directores, es acortar el tiempo de espera para que los participantes puedan recibir el dinero.

El Programa apoya a la persona que compra su primer hogar (first-time homebuyer), elegible por ingresos, con asistencia financiera para cubrir los gastos de cierre y el pago inicial (el pronto) requerido para el financiamiento privado de su primera hipoteca. El programa también está dirigido al Personal Esencial de Recuperación (CRW, por sus siglas en inglés) en reconocimiento de la importancia de los proveedores de servicios de emergencia, maestros, profesionales de la salud y funcionarios del orden público. Durante los primeros cuarenta y cinco (45) días calendario del período de admisión de solicitudes, el Programa dio prioridad a las familias elegibles en las que alguno de sus integrantes fuera miembro del Personal Esencial de Recuperación.

HBA otorga subvenciones por un máximo de **\$25,000** a cada familia elegible de ingresos bajos y moderados que no incluyan miembros del Personal Esencial de Recuperación, y un máximo de **\$35,000** para familias con algún miembro del CRW que sean elegibles de ingresos bajos y moderados o con necesidad urgente. Además, el Programa ofrecerá un incentivo de redesarrollo de hasta **\$5,000** a las familias elegibles que decidan comprar una propiedad en un centro urbano designado y certificado por DV.

Las personas interesadas pueden solicitar el Programa de Asistencia Directa al Comprador a través de las instituciones financieras participantes. El listado de estas instituciones se actualizará regularmente en la página de CDBG-DR.

## ¿Cómo funciona el Programa?



## Third Party Origination Program (TPO)

Este programa fue creado con el propósito de promover nuestros productos hipotecarios a través de la industria hipotecaria no depositaria y que familias de bajos y moderados ingresos puedan adquirir su residencia principal. Estos préstamos son asegurados a través de la Ley 87 y posteriormente son adquiridos por la Autoridad. Con este producto activamos las líneas de ingreso del área de seguro hipotecario e ingresos provenientes de los intereses devengados mensualmente.

Instituciones participantes del programa:

- Actual Mortgage
- VIG Mortgage
- Sun West Mortgage
- Cooperativa La Puertorriqueña
- RF Mortgage
- Trust Mortgage
- Latinamerican Financial

Portafolio de préstamos (TPO):

Número de Préstamos	UPB Balance	WAC 6.25
168	\$16,062,468	\$83,658 – Mon. Interest Income

Ventas realizadas en los últimos tres (3) años:

Fecha	Inversionista	Núm. de Préstamos	Venta
Febrero 2017	Cooperativa de Ahorro y Crédito de Arecibo	37	\$3,445,049
Octubre 2019	Cooperativa de Ahorro y Crédito de Arecibo	44	\$3,091,926
Noviembre 2019	Cooperativa de Ahorro y Crédito de Cabo Rojo	10	\$1,326,649

## Programa de Seguro Hipotecario

El Programa de Seguro Hipotecario fue creado por la Ley 87 de junio de 1965. La misión principal del programa es la promoción del seguro de crédito hipotecario para familias de ingresos bajos y moderados con préstamos otorgados por la Autoridad y otras instituciones financieras. También promueve la participación activa de la banca hipotecaria privada en el mercado de vivienda de ingresos bajos y moderados. El nivel de reserva legal se ha mantenido en un 5.5% y el principal asegurado, al cierre de junio de 2020 es de más de \$500 millones.

Los productos del Programa de Seguro Hipotecario son:

- **Conventional up-front MIP:** son préstamos hipotecarios donde la cantidad máxima a asegurar es \$160,000, con un *Loan-to value* (LTV) de 98% para compraventa.
- **Ley 87 Jumbo:** son préstamos hipotecarios donde la cantidad máxima a asegurar es hasta \$300,000 con un LTV de 98% para compraventa.



- **Mi Seguro Hipotecario (MSH):** se establece un precio de venta máximo de \$300,000, con un LTV de 105%, donde se puede asegurar 100% principal y 5% para gasto de cierre, lo que convierte la cantidad asegurada máxima en \$315,000, para compraventa.
- **Ahorro Hipotecario:** para refinanciamientos de casos hasta \$250,000 y hasta 100% de la tasación.

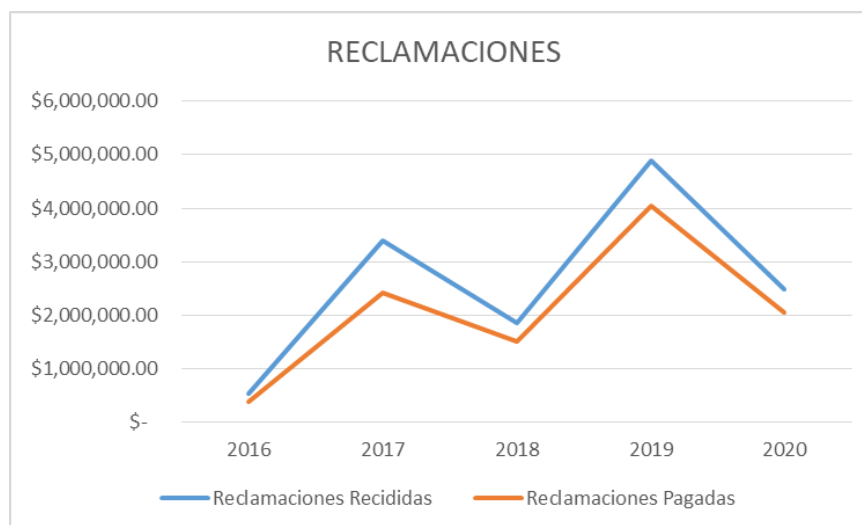
## Informes o resultados en este cuatrienio hasta el 30 de junio de 2020

### Principal asegurado y distribución por producto - junio 30

Producto	Principal Asegurado (en millones)					Distribución				
	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020
Convencional	\$ 371.30	\$ 341.7	\$ 319.8	\$ 287.6	\$ 260.8	56.00%	54.35%	53.79%	51.67%	50.12%
Ley 87 Jumbo	165.0	158.6	152.4	149.7	143.0	25.00%	25.23%	25.63%	26.90%	27.48%
Mi Seguro Hipotecario (MSH)	49.1	47.5	47.0	45.1	43.6	7.00%	7.56%	7.91%	8.10%	8.38%
Ahorro Hipotecario	3.6	3.5	3.3	3.3	3.1	1.00%	0.56%	0.56%	0.59%	0.60%
Programa Estimulo Criollo para la Vivienda(PECV)	73.7	77.4	72.0	70.9	69.8	11.00%	12.31%	12.11%	12.74%	13.42%
	\$ 662.7	\$ 628.7	\$ 594.5	\$ 556.6	\$ 520.3	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

### Reclamaciones - Estadísticas

Año Fiscal	Reclamaciones Recibidas	Reclamaciones Pagadas	Porcentaje	Núm. de Reclamaciones
2016	\$ 536,555.00	\$ 369,642.56	68.9%	6
2017	\$ 3,401,886.27	\$ 2,427,471.92	71.4%	35
2018	\$ 1,854,507.48	\$ 1,516,325.36	81.8%	14
2019	\$ 4,889,620.53	\$ 4,052,810.79	82.9%	41
2020	\$ 2,494,149.57	\$ 2,054,236.30	82.4%	20



Reclamaciones en proceso al 30 de junio 2020

Institución	Casos	Cantidad Reclamada
Popular	83	\$ 7,918,343.98
Scotiabank	3	\$ 292,146.54
First Bank	10	\$ 1,571,521.95
Oriental Bank	9	\$ 944,234.26
Coop. A/C Oriental	1	\$ 111,774.18
Banco Santander	2	\$ 327,730.30
<b>Total</b>	<b>108</b>	<b>\$ 11,165,751.21</b>

Situación financiera

Los Trial Balance del fondo RHA #3520, recibidos en el área reflejaron lo siguiente:

	Activos	Pasivos	Exceso o disminución	Reserva Requerida (5.5%)
junio 2016	\$63,828,285	(\$11,631,746)	\$52,196,540	\$36,410,000
junio 2017	\$63,269,711	(\$9,262,472)	\$53,007,238	\$34,540,000
junio 2018	\$63,039,706	(10,474,309)	\$52,555,397	\$32,670,000
junio 2019	\$5,385,351	(10,156,768)	(\$4,771,417)	\$30,580,000
Enero 2020	\$7,874,579	(\$12,093,126)	(\$4,218,547)	\$29,114,810

Programa de Préstamos Hipotecarios

El programa de préstamos hipotecarios se crea mediante la Ley 146 de junio de 1961. La AFV fue creada con el propósito de consolidar y coordinar en un solo organismo gubernamental los programas de financiamiento de vivienda. De esta manera el Gobierno cumple más efectivamente su responsabilidad de facilitar, hacer viable o proveer viviendas adecuadas a las familias que puedan asumir la obligación financiera que conlleva un hogar propio.

Durante el año fiscal 2019-2020 la división de préstamos hipotecarios tuvo las siguientes estadísticas:

- Total de casos cerrados: **27** con la cantidad de **\$1,207,203.00**.
- El promedio de casos cerrados bajó grandemente durante este año debido a la pandemia. Entre los meses de marzo a junio 2020 no hubo cierres de préstamos.
- Ofrecemos préstamos para compra de su residencia principal hasta un máximo de \$160,000. El interés para ofrecer es entre un 5.5% al 6% dependiendo de la puntuación de crédito.

## **Programa de Créditos Contributivos Federales (Low-Income Housing Tax Credits)**

Desde 1988 el Departamento ha administrado el Programa de Créditos Contributivos para Viviendas de Bajo Costo (LIHTC, por sus siglas en inglés), a tenor con la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal (Sección 42).

El Programa otorga LIHTC a los dueños de propiedades cuyas unidades se mantengan alquiladas a familias de ingresos bajos. El LIHTC lo puede reclamar el dueño anualmente por diez años, pero el proyecto debe permanecer como proyecto de alquiler por un mínimo de treinta (30) años. Bajo el Programa, la Autoridad tiene dos importantes funciones con el Servicio de Rentas Internas Federal: (i) asignar los créditos contributivos a los dueños de proyectos de vivienda de renta para familias de bajos ingresos; y (ii) verificar el cumplimiento con las normas del Programa por los quince (15) años siguientes a la fecha de ocupación inicial (Oficina de Cumplimiento de Fondos Federales está encargada de esta fase).

Existen dos tipos de LIHTC: competitivo (9%) y no-competitivo (4%).

### **Sección 42-LIHTC (9%) - Alquiler**

Los créditos 9% se adjudican en ciclos competitivos acorde a la disponibilidad anual de LIHTC. La disponibilidad se determina mediante una fórmula provista por IRS: multiplicador anual por la población estimada de Puerto Rico (ambos factores provistos anualmente por IRS) a este total se le suman los créditos no usados de años anteriores.

Las guías de competencia se publican en el Plan de Distribución Anual (Qualified Allocation Plan o QAP). En el QAP se establecen las necesidades, prioridades y criterios de análisis para desarrollar viviendas de alquiler para familias de ingresos bajos de Puerto Rico. Además, indican el sistema de clasificación de puntos (point-ranking system) bajo el cual se adjudicarán los LIHTC. Los LIHTC disponibles cada año se distribuyen en el orden de puntos otorgados a las solicitudes, de mayor a menor hasta que se agoten.

Bajo LIHTC-9% el desarrollador puede levantar alrededor del 70% de los costos de desarrollo del proyecto.

**Logros significativos:**

Firmamos seis (6) de los siete (7) proyectos del programa de créditos contributivos del 9% (LIHTC por sus siglas en inglés) y cierre de brecha con fondos de CDBG-DR.

CDBG-DR Gap to LIHTC Projects

				Updated Sources & Uses				\$113,000,000
								\$113,000,000
Projects	Units	Type	Location	Total Cost	TC CAPITAL	PERM LOAN	OTHER SOURCES	CDBG-DR
José Gauthier Benítez	192	Family	Caguas	\$82,341,000	\$36,407,000	-	14,218,100	31,715,900
José Gauthier Benítez Elderly	200	Elderly	Caguas	53,077,000	27,546,000	-	11,051,610	14,479,390
De Diego Village	94	Family	San Juan	33,811,005	15,683,752	-	-	18,127,253
San Blas Apartments	69	Elderly	Coamo	21,128,774	13,159,211	-	-	7,969,563
Hogar Mediavilla Negrón II	90	Elderly	Humacao	25,622,726	16,395,948	650,000	-	8,576,778
Sabana Village-RH	160	Family	San Juan	26,109,567	14,202,000	-	1,912,550	9,995,017
<b>Total for CDBG-DR/LIHTC</b>	<b>805</b>			<b>\$ 242,090,072</b>	<b>\$ 123,393,911</b>	<b>\$ 650,000</b>	<b>\$ 27,182,260.00</b>	<b>\$ 90,863,901.00</b>

**Estatus de los Proyectos:**

- Proyecto Sabana Village: el 24 de septiembre de 2020 comenzó la rehabilitación.
- Proyecto De Diego Village: comenzaron los trabajos de demolición de estructuras existentes.

Porcentaje de terminación de construcción al 31 de agosto de 2020:

- Proyecto San Blas Apartments: *site work* (incluye movimiento de tierra, etc.) 39.49% / Edificio: 4.70%
- Proyecto José Gautier Benítez-Family: *site work* 95.90% / Edificio: 30.89%
- Proyecto José Gauthier Benítez-Elderly: *site work* 6.0% / Edificio: 10.87%
- Proyecto ViewPoint at Roosevelt: se presentó en agosto de 2020 ante la consideración de la Junta de Directores de AFV y los directores solicitaron aclaraciones e información adicional que se está recopilando.
- Hogar Mediavilla III: esperamos cerrar y otorgar el CDBG-DR Grant Agreement del proyecto antes de finalizar el 2020.

**Sección 42-LIHTC y Bonos Exentos (4%) - Alquiler**

Los créditos 4% no tienen límite anual. Sin embargo, solo se pueden usar si 50%, o más, de los costos de desarrollo provienen de deuda no-exenta según definida bajo las Secciones 142 y 146 del Código de Rentas Internas Federal (Exempt Facility Bonds y Private Activity Volume Cap, respectivamente).

Los bonos exentos serán obligaciones limitadas de la Autoridad, pues diferentes estructuras jurídicas asegurarán las obligaciones. El uso de los bonos exentos facilita el uso de LIHTC-4% y se convierten en una fuente adicional de capital para los proyectos de vivienda de interés social. Bajo LIHTC-4% el desarrollador puede levantar alrededor del 30% de los costos de desarrollo del proyecto.

Los proyectos bajo LIHTC-4% no compiten, pero deben cumplir con los criterios básicos (basic threshold) y puntuación mínima estipuladas en el QAP.

Proyectos de renta como los que maneja la Autoridad, cuyos financiamientos de nueva construcción, adquisición y rehabilitación, en gran medida asistidos con subsidios federales como garantía de repago, son elegibles para LIHTC del 4% exento.

## **CDBG-DR Gap to LIHTC**

El CDBG-DR Gap del Programa de Low-income Housing Tax Credits proporcionará el incentivo necesario para impulsar el desarrollo y reponer el inventario actual de viviendas de alquiler nuevas, resistentes y asequibles.

El objetivo del programa es aprovechar LIHTC para extender el impacto de los fondos CDBG-DR con el objetivo de aumentar el inventario de unidades de alquiler multifamiliares asequibles. Para lograr esto, el DV tiene la intención de optimizar el uso de los fondos CDBG-DR proporcionando fondos (gap funding) para brechas y, si es necesario, préstamos provisionales y permanentes, para utilizar los LIHTC disponibles para crear o rehabilitar viviendas de alquiler asequibles. Todos los desarrollos financiados a través de este programa beneficiarán a las poblaciones de ingresos bajos y moderados.

El 24 de septiembre de 2020 abrió la ronda LIHTC-2020 donde se combinarán \$300MM de fondos CDBG-DR con LIHTC-4% y financiamiento exento (\$786MM) para dar paso al desarrollo de más proyectos de alquiler a familias de ingresos bajos y moderados. La fecha límite para radicar las solicitudes es el 30 de octubre de 2020.

## **Ley 77-Créditos Contributivos Estatales**

Al amparo de los beneficios de la Ley 140-2001, Capítulo II, conocida como ley 77-2015 (Ley 77) según enmendada. El Director Ejecutivo de AFV tiene a cargo la administración de esta ley, la que le autoriza la emisión de Certificado de Cualificación y Certificación de Créditos Contributivos Estatales con el endoso del Secretario de Hacienda, por la Inversión en la Adquisición, Construcción o Rehabilitación de Vivienda Asequible para Alquiler a las Personas de Edad Avanzada de 55 años o más con un ingreso mayor que el requerido para vivienda pública asistida en Puerto Rico y no tiene dependientes menores de 21 años de edad que estarían viviendo con las Personas de Edad Avanzada en la unidad de vivienda.

Los planes estratégicos actuales para estos programas son:

- continuar la administración de la construcción o rehabilitación de proyectos (JANOFA-2015, NOFA-2016 y CDBG-DR, NOFA 2020) y la asignación de créditos contributivos según dispone la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal.
- Otorgar financiamiento exento a proyectos de alquiler de interés social que participen en la ronda LIHTC-2020 donde se ofrecerá, además del financiamiento exento, fondos CDBG-DR y LIHTC-4%.
- LIHTC 4%: La compañía DLA Piper fue seleccionada como *Bond Counsel* para los asuntos relacionados a los bonos exentos. Junto a DLA desarrollamos la estructura de financiamientos no-exentos & LIHTC 4% que serán adjudicados junto a fondos CDBG-DR en la ronda LIHTC-2020. Esta ronda comenzó el 24 de septiembre de 2020 y cierra al 30 de octubre de 2020.
- Completar las asignaciones de créditos de los proyectos participantes. Continuar la administración de la cartera de financiamientos interinos y otorgar nuevos préstamos.

Proyectos (LIHTC + Financiamiento Interino) cuya construcción continúa sin retrasos ni contratiempos mayores:

- Alturas de Monte Verde, Vega Alta
- Haciendas Village, Caguas
- Parque de Retiro II, Morovis

**Solicitudes de Créditos Contributivos, bajo la Ley 77 de 2015:** Se recomendó al Departamento de Hacienda la aprobación del certificado de cualificación de las siguientes propuestas evaluadas:

- La Merced Independent & Assisted Living
- WCP Management, LLC
- San Patricio 5
- Villas del Prado

Al presente está pendiente de completarse la certificación de créditos de los proyectos en construcción:

- Stop 22
- Mision Tower

**Resumen de Venta de Unidades NMTC - agosto 2020:**

•Hacienda Isabel: 1 unidad	-	\$177,037
•Ciudad Jardín: 1 unidad	-	\$127,800
•Vistas de Arroyo: 2 unidades	-	\$193,800

**HOME Investment Partnership (HOME)**

La Autoridad fue designada por el Gobierno de Puerto Rico para administrar el Programa *HOME Investment Partnership* (HOME) del Departamento de Vivienda Federal. Mediante este programa se conceden subvenciones y préstamos de pre-desarrollo a entidades locales, además del suministro de viviendas asequibles a las familias de bajos ingresos. Las actividades del Programa HOME están contenidas en el Plan Consolidado (Plan) requerido por HUD. Para enfrentar las necesidades locales y las condiciones de vivienda, el Programa, según lo establece este Plan, participa en las siguientes actividades principales elegibles:

**Multifamily Rental (New Construction or Rehabilitation):**

Los fondos recibidos bajo HOME Investment Partnership Program pueden utilizarse para la adquisición, nueva construcción o rehabilitación de vivienda de alquiler para familias de ingresos bajos. Las viviendas asistidas por HOME tienen que ser ocupadas por inquilinos elegibles bajo los criterios de ingreso y renta establecidos. El término de cumplimiento de las unidades dependerá del tipo actividad (Nueva Construcción, Rehabilitación, etc.) y de los fondos asignados a las mismas. Los planes de distribución de los fondos y los requisitos para solicitar los mismos se recogen en el Plan Consolidado 2020-2024. En este plan se recogen necesidades de vivienda de la comunidad y se establecen las prioridades a los cuales los fondos irán dirigidos.

**Logros Significativos al 31 de agosto de 2020:**

- Se han impactado múltiples proyectos de vivienda con fondos combinados con LIHTC, HTF y préstamos interinos AFV y Banca Privada. **Total de Unidades: 251**
- Hay 5 proyectos multifamiliares bajo construcción.
- Fondos Comprometidos durante el periodo 1/1/2017-6/30/2020: **\$18,147,187** (Incluye CHDO's)
- Fondos Desembolsados durante el periodo 1/1/2017-6/30/2020: **\$27,925,783** (Incluye fondos comprometidos del cuatrienio anterior).

**Homeowner Rehabilitation:**

Esta actividad asiste a familias de bajos ingresos dueños de sus hogares con la reparación, rehabilitación o reconstrucción de las mismas. El enfoque de esta actividad



es asistir a familias que viven bajo algún tipo de riesgo debido a la estructura de su hogar o su unidad representa algún riesgo ambiental que amenaza contra su salud. Las familias deben cualificar por sus ingresos y titularidad. El subsidio varía entre \$65,350.00 a \$112,350.00 dependiendo del tipo de unidad, habitaciones, condiciones especiales del terreno y familia; además del trabajo a realizar.

### **Actividad de Recipiente de Fondos Home para Rehabilitación o Nueva Construcción para personas mayores de 60 años o más (Techo Dorado):**

Actividad creada para asistir a personas de 60 años o mayores (**Techo Dorado**) que cumplen con la cualificación establecida en los Estándares de Rehabilitación y Nueva Construcción por Dueño (Última versión). Esto implica una rehabilitación total para llevar la unidad a cumplimiento con códigos y reglamentos establecidos en Puerto Rico como también con la reglamentación Federal establecida por HUD. Se deberá cualificar a las familias y determinar si cumplen con lo establecido y así recibir los fondos federales. Se ha asistido a más de **200** participantes (incluye ayudas a personas en su carácter individual como a personas a través de municipios escogidos o *State Recipients* de bajos y moderados ingresos dentro de sus jurisdicciones. Esta actividad sirve a los 78 municipios de la Isla.

### **Logros Significativos al 31 de agosto de 2020:**

- Se completó y entregó una vivienda digna y segura a más de 60 familias.
- Fondos Comprometidos durante el periodo 1/1/2017-6/30/2020: **\$75,010**
- Fondos Desembolsados durante el periodo 1/1/2017-6/30/2020: **\$3,416,079** (Incluye fondos comprometidos del cuatrienio anterior).

### **Asuntos pendientes y estatus:**

- Firmar contratos de otorgación de fondos y comenzar construcción de casos - Techo Dorado (21 casos)
- Firmar contratos de otorgación de fondos y comenzar construcción de casos - Rehabilitación y/o Nueva Construcción por Dueño (12 casos)
- Completar evaluación de casos pendientes a ser asignados (Homeowner Waiting List) de casos precalificados (20 casos)
- Fondos pendientes a ser asignados en el futuro: HOMEOWNER de la Lista de Espera de Participantes interesados en asistencia a ser determinado a base de fondos disponibles (239 casos)

### **Single Family Homebuyer Assistance:**

Bajo esta actividad ayudamos a la mayor cantidad de familias posible para que cualifiquen bajo los parámetros del gobierno federal, a hacer realidad el sueño de adquirir su residencia permanente teniendo un pago de hipoteca que sea accesible a su realidad económica.

### **Logros al 31 de agosto de 2020:**

- Casos Cerrados - **176** (Unidades individuales / Proyecto Portal del Navegante)



- Autorizaciones - **221** (Cancelación de Condiciones Restrictivas del Programa)
- Fondos Comprometidos durante el periodo 1/1/2017-6/30/2020: **\$4,513,666**
- Fondos Desembolsados durante el periodo 1/1/2017-6/30/2020: **\$7,387,368**  
(Incluye fondos comprometidos del cuatrienio anterior).

### **Asuntos pendientes y estatus al 31 de agosto de 2020:**

- En proceso de cierre: 6 casos
- Solicitantes en lista de espera del 2019: 140
- Listado de personas enviado por el Municipio de Florida: 25
- Solicitantes que cualificaron para la ayuda durante Covid: 23

### **Single Family Tenant-Based Rental Assistance (TBRA):**

El propósito primordial del programa de Asistencia de Renta (TBRA) es asistir a familias de bajos ingresos que necesitan ayuda para pagar su renta (alquiler). El programa también provee asistencia con el depósito de renta (Fianza). La asistencia de renta se le proporcionará al solicitante por un término de (1) un año. El solicitante debe pagar \$50.00 ó 30% del ingreso mensual ajustado del hogar del monto del alquiler, o lo que sea mayor.

### **Logros al 31 de agosto de 2020:**

Desde que comenzamos a trabajar el programa de TBRA en junio de 2018 se han trabajado las siguientes solicitudes por programa:

### **Levantando Tu Comunidad:**

- se han recibido alrededor de 191 solicitudes. De estas, se firmaron 44 contratos; las otras 147 solicitudes se han inactivado por falta de documentación, por solicitud de solicitante o por no cualificar.

**Nuevo Comienzo:** los solicitantes bajo este programa se catalogan como sensitivos, ya que se trabaja con una población de víctimas de violencia doméstica. Los casos se trabajan en coordinación con la Administración de Tribunales y otras agencias y organizaciones.

- Se han recibido alrededor de 56 solicitudes. De estas, se firmaron 16 contratos; las otras 40 solicitudes se han inactivado por falta de documentación, por solicitud de solicitante o por no cualificar.
- Fondos Comprometidos durante el periodo 1/1/2017-6/30/2020: **\$1,000,000**
- Fondos Desembolsados durante el periodo 1/1/2017-6/30/2020: **\$278,326**

**Multifamily Rental Housing Trust Fund Program for New Construction or Rehabilitation:** Los fondos recibidos bajo el Housing Trust Fund pueden utilizarse para la adquisición, nueva construcción o rehabilitación de vivienda de alquiler para familias de ingresos bien bajos. Todas las unidades asistidas bajo el programa tienen que tener un periodo de cumplimiento de treinta (30) años. Como regla general los recipientes de los fondos deben utilizar 80% para unidades de alquiler.

Los planes de distribución de los fondos y los requisitos para solicitar los mismos se recogen en el Plan Consolidado 2020 - 2024. En este plan se recogen necesidades de vivienda de la comunidad y se establecen las prioridades a los cuales los fondos irán dirigidos.

**Logros al 31 de agosto de 2020:**

- Años Fiscales 2015-16 al 2019-2020: Fondos Comprometidos: **\$2,934,851**  
Total de Unidades: **21**
- Fondos Comprometidos durante el periodo 1/1/2017-6/30/2020: **\$2,934,851**
- Fondos Desembolsados durante el periodo 1/1/2017-6/30/2020: **\$1,140.00**

**Asuntos pendientes:**

- Al 31 de agosto hay 2 proyectos multifamiliares bajo construcción.

## Administración de Proyectos de Vivienda

La División de **Cumplimiento de Contratos de Vivienda** lleva a cabo la mayor parte de las funciones contraídas con el Departamento de la Vivienda Federal en el contrato de los administradores de los contratos de subsidio de Sección 8 (Performance-Based Contract Administrator-PBCA), incluyendo principalmente las revisiones de administración y ocupación (MOR), como también procesar los aumentos de renta, renovaciones de contratos y atender querellas. Al momento el portfolio de proyectos bajo este programa asciende a 165 proyectos para un total de 18,193 unidades.

La **División de Inspecciones y Tasaciones** es responsable especialmente de planificar, coordinar, inspeccionar y dar seguimiento a violaciones detectadas durante las inspecciones a las unidades de vivienda bajos varios programas de vivienda, para cerciorarse de que cumplen con las normas de calidad de los programas federales (HOME, Tax Credit, HUD PBCA).

**Logros al 31 de agosto de 2020:**

- Se han programado, coordinado y realizado todas las inspecciones de unidades aptas para inspeccionar.
- Se ha coordinado la tasación de todos los proyectos que se nos han solicitado y revisado todos los estudios de rentas comparables sometidos para revisión.
- Se ha dado seguimiento a todas las inspecciones de HUD/REAC en las que se ha detectado deficiencias que atentan contra la vida y seguridad de las familias.

La **División de Pagos de Subsidio** se creó en el 2003 como acción a señalamientos de los auditores internos y del Departamento de Vivienda Federal (HUD) para mantener controles adecuados en el proceso de desembolso de fondos federales de subsidio. La función principal de esta área es del manejo de fondos de los programas de subsidio de renta para vivienda bajo Sección 8: solicitar los fondos del programa al gobierno federal, procesar los pagos de subsidio y reclamaciones especiales en las fechas establecidas, asegurar una data correcta en los sistemas de HUD y rendir los informes requeridos bajo el programa. Esta responsabilidad se define en los contratos de la AFV con HUD como *Contract Administrator* del programa PBCA.

**Logros al 31 de agosto de 2020:**

- Cero señalamientos en auditorías internas y externas por los pasados 10 años.
- Cumplimiento de los requerimientos de HUD en un 100%, aún en momentos de desastres o interrupción de operaciones.
- Cobro de los *fees* mensuales e incentivos anuales por el desempeño de tareas asignadas y calidad del servicio al cliente.
- Establecimiento de relaciones exitosas con agencias reguladoras (HUD) dueños y agentes administradores.

**Asuntos pendientes:**

- Renovar el Contrato PBCA de la AFV con HUD respondiendo la solicitud de propuestas (RFP) una vez publicada el próximo año.
- Actualizar el Plan de Continuidad de Negocios (COOP) en caso de Desastres y envío de la Certificación del Plan en o antes del 31 de octubre de 2020.
- Convocar y reclutar personal para puestos de carrera vacantes definidos bajo el contrato con HUD.
- Comprar equipo tecnológico actualizado para agilizar el desempeño.
- Enviar a HUD los estados financieros auditados de los años fiscales 2018 y 2019, una vez estos se emitan.

**Vivienda Subsidiada - Housing Choice Vouchers and Project-Based Vouchers Program**

Efectivo el 1 de enero de 2020 el programa de vales para la libre selección de vivienda de AFV, conocido como Sección 8, fue reorganizado y transferido a la Administración de Vivienda Pública (AVP).

El programa Sección 8 provee, a través de vales, un subsidio de renta en el mercado privado a base de las rentas establecidas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (“HUD”, por sus siglas en inglés) para el municipio donde ubique la unidad de vivienda. Las unidades de vivienda pertenecen al mercado privado de alquiler y tienen que cumplir con los criterios de calidad HQS (Housing

Quality Standards). Estos criterios aseguran que la vivienda seleccionada por la familia sea una segura, saludable y decente.

Los programas Housing Choice Voucher and Project-Based Vouchers de AFV y del DV fueron consolidados a través de un proceso voluntario con HUD. La transferencia del Programa fue realizada en cumplimiento con todas las disposiciones de la Ley Núm. 122-2017, conocida como la “Ley del Nuevo Gobierno de Puerto Rico”. Además, la misma fue aprobada por HUD, la Junta de Directores de AFV (Resolución 2019-44) y la Junta de Gobierno de la AVP (Resolución 2018-058).

La transferencia de los empleados no se ha finiquitado y está en proceso de que AVP trabaje las equivalencias de los puestos para poder clasificarlos y asignarlos a escala dentro del Plan de Empleador Único. Una vez esto culmine deberán gestionar con el Departamento de Hacienda y la Oficina de Gerencia y Presupuesto para que los puestos y los salarios estén sometidos en los sistemas que comparten para poder pagar la nómina, ya que trata del presupuesto general. Una vez completado este proceso, y si todavía estuviera vigente el periodo de veda electoral, se debe solicitar dispensa a la OATRH para que autorice los traslados. Si el periodo de veda electoral finaliza, no será necesario solicitar la dispensa. Una vez estemos listos para los traslados, se orientará a los empleados sobre los cambios en los beneficios y se entregarán las cartas informado la transacción.

Mientras esto sucede, el 1 de julio de 2020 se firmó un acuerdo interagencial entre el DV, AVP y AFV (MOU 2021-019) mediante el cual AVP acuerda transferir fondos, hasta un máximo de \$350,000,000, como reembolso para el pago de la nómina de los empleados de Sección 8. El mencionado MOU estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2020.

**PRHFA Capital Fund Modernization Program Refunding Bonds Series 2020**

El 13 de octubre de 2020 Puerto Rico logró acceder a los mercados de capital luego que la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de Puerto Rico (AAFAF), AFV y AVP, refinanciaron ciertos bonos vigentes de la AFV, generando ahorros en el servicio de la deuda. AAFAF en su rol de asesor financiero del Gobierno de Puerto Rico y sus instrumentalidades, determinó que resultaba en el mejor interés de AFV, AVP y el Pueblo de Puerto Rico aprovechar las condiciones del mercado actual.

AFV tenía aproximadamente 300 millones de dólares en bonos vigentes emitidos bajo el Programa de Fondos Capitales del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano federal (HUD, por sus siglas en inglés), con vencimientos entre 2020 y 2027. La AFV emitió sus bonos en los años 2003 y 2008 y prestó el producto de dichas emisiones a la AVP para realizar mejoras y modernizar proyectos residenciales públicos en toda la Isla conforme a los propósitos del programa federal.

El refinanciamiento de los Bonos en Circulación se llevó a cabo mediante la emisión de 249.6 millones en bonos de refinanciamiento del Programa de Fondos Capitales de Modernización (bonos de refinanciamiento). Este refinanciamiento resultó en la reducción de la deuda total que existía previo a la transacción de 300.5 millones al lograr utilizar fondos en las cuentas de dichas emisiones y en la venta de bonos nuevos a primas que generaron fondos adicionales. Se logró alcanzar, en promedio, ahorros en el servicio de la deuda de sobre 8.5 millones anuales, cuyos fondos podrían utilizarse para el beneficio del Programa de Modernización de Vivienda Pública.

El principal e intereses de dichos bonos emitidos son pagaderos únicamente de las asignaciones de fondos federales que realiza el Congreso de los Estados Unidos cada año para proyectos de mejora y modernización de residenciales públicos a través de HUD. Los bonos no constituyen una deuda, obligación o promesa de pago del Gobierno de Puerto Rico, sus agencias, instrumentalidades o corporaciones públicas.

Esta transacción representa un paso importante en el regreso de Puerto Rico a los mercados de capital. La transacción recibió una demanda sustancial por parte de inversionistas tradicionales, con sobre 750 millones en indicaciones de interés, resultando en una demanda que superó por más de tres veces la cantidad de bonos disponibles. El costo total de interés, incluyendo gastos asociados con estructurar y vender la nueva emisión, resultó ser 1.27%.

AVP tiene a su cargo el desarrollo y la operación de las unidades de vivienda pública y recibe subsidios y subvenciones de HUD. Su política pública va dirigida a lograr una administración altamente eficiente con el norte de mejorar la calidad de vida en los residenciales públicos, fomentar la actividad comunitaria y el desarrollo integral de los puertorriqueños que viven en dichos proyectos de vivienda.

Es importante recalcar que aunque la fuente de repago de los bonos consiste de los subsidios y subvenciones de HUD, la reducción en el servicio de la deuda que resultaría del propuesto refinanciamiento, redundaría en más fondos disponibles para llevar a cabo la misión de AVP.

Por su parte, la AFV cumple el propósito de proveer financiamiento y servicios para crear y preservar viviendas de interés social, y así contribuir al desarrollo socioeconómico de Puerto Rico, proveyendo opciones de financiamiento para familias de ingresos bajos o moderados.

### **Situación Financiera y Operacional**

Los estados financieros de la Autoridad para los años fiscales desde el 2011 al 2020 reflejan una pérdida acumulada en la posición neta de aproximadamente \$403.4 millones. La posición neta de la Autoridad al inicio del año fiscal 2011 ascendió a aproximadamente \$633.7 millones y al cierre del año fiscal 2021 será de

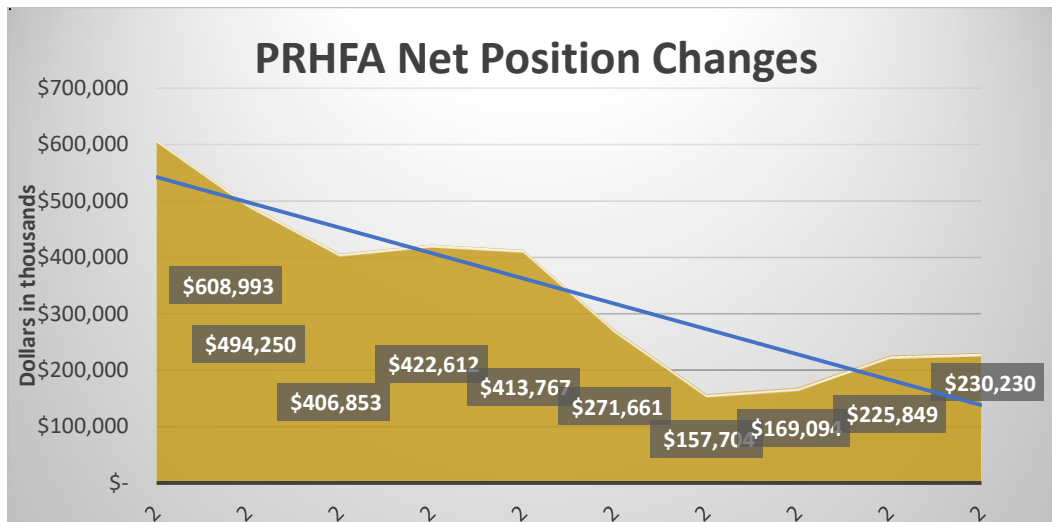
aproximadamente \$230.2 millones. La pérdida del periodo hasta el 30 de septiembre de 2020 (proyectado) representa un 64.0% de la posición neta de la Autoridad al 30 de junio de 2011. La tendencia a la pérdida en la posición neta obedeció principalmente a la política pública de estímulo económico a la industria de la vivienda mediante un aumento significativo de los programas de subsidio financiados en parte por la base de capital de la AFV. Esta inversión de parte del Gobierno de Puerto Rico tuvo una inyección a la económica de sobre \$2.5 billones en ventas directas.

Un factor asociado que contribuyó a dicha tendencia fue la aceleración o terminación con pérdida de varias estructuras de arbitraje, las pérdidas por dichas transacciones fueron determinadas bajo las reglas de contabilidad generalmente aceptadas (GAAP en sus siglas en inglés). Las transacciones relacionadas con las estructuras de arbitraje se realizaron para obtener liquidez para cubrir necesidades de efectivo de los programas de subsidio Mi Nuevo Hogar, Protegiendo Tu Hogar, Mi Casa Propia, entre otros. La condición económica del Gobierno Central y el debilitamiento de la estructura de capital de la Autoridad han llevado desde mediados del año fiscal 2013 a cambios significativos en la política pública hacia una de austeridad, control de gastos y la contención de los programas de subsidio.

Tres factores adicionales que contribuyeron al cambio en la posición neta de la AFV han sido: primero, el reconocimiento de pérdida por el menoscabo en los depósitos en BGF, de aproximadamente \$116.5 millones, y en el Banco de Desarrollo Económico, de aproximadamente \$65 millones. El segundo, la implantación del GASB 68 en el AF2017 con un efecto de reducción de \$64.2 millones en la posición neta. El tercero, aumento de la posición neta debido al set-off de los depósitos y las líneas de crédito con el BGF por la cantidad de \$83.1 millones. Este aumento fue reflejado en un aumento en la posición neta del 2019 que cerró en aproximadamente \$225.8 millones.

Una parte significativa del capital de la AFV es restricto para cubrir obligaciones de subsidios a pagos de hipotecas bajo la Ley 124 de 1993 y satisfacer la reserva del programa de Seguro Hipotecario de la Ley 87 de 1965. El capital remanente resulta indispensable para mantener las actividades de financiamiento para desarrollo de unidades de vivienda de interés social y para el otorgamiento de préstamos permanentes unifamiliares y multifamiliares.

A continuación, esta gráfica presenta los cambios en posición neta de la Autoridad durante los pasados años:



La AFV ha cumplido a cabalidad con los informes requeridos en cumplimiento con diversas leyes estatales y federales.

Report Name	Institution	Report Period (*In Compliance)
Liquidity Report (Cash Flow)	AAFAF / Conway McKenzie	September 30, 2020
Budget to Actuals (B2A)	AAFAF / Conway	September 30, 2020
Monthly Savings Report	AAFAF	September 30, 2020
Daily Cash Balances	AAFAF	September 30, 2020
PRHFA Interim Financial Statements	PRHFA Auxiliary Executive Director	September 30, 2020
PRHFA 2018 Financial Statements Draft	AAFAF / Puerto Rico Treasury Department	September 30, 2020
PRHFA Monthly Employee Roster	AAFAF / PROMB Office	September 30, 2020
PRHFA Annual Financial Info and Operating Data Report 2006 Series A Bonds	AAFAF	FY 2020 (Required to be submitted one time each Fiscal Year)

Quedamos en la mejor disposición para contestar las preguntas que los miembros del Comité puedan tener.

\*\*\*