



GOBIERNO DE PUERTO RICO

**Autoridad para el Financiamiento de la
Vivienda de Puerto Rico**

5 de marzo de 2018

COMITÉ DE VISTAS PÚBLICAS

COMMUNITY DEVELOPMENT BLOCK GRANT DISASTER RECOVERY 2018

Centro Comunal Jardines de Caparra
Bayamón, Puerto Rico

RE: PONENCIA DE LAS VISTAS PÚBLICAS DEL CDBG-DR PUERTO RICO

Estimado Comité:

Buenos días, para efectos de récord, comparece en esta Vista Pública, el Licenciado Edwin Rafael Carreras Rivera, Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV), entidad gubernamental adscrita al Banco Gubernamental de Fomento y cuyo objetivo jurídico es utilizar alternativas de financiamiento público y privado para ayudar a las familias de ingresos bajos y moderados a construir, reconstruir, adquirir, refinanciar, o ampliar su propia vivienda. Nuestra Agencia es una entidad cuyo proceso de consulta es mandatorio, según se incluye en las disposiciones reglamentarias del Programa CDBG-DR.

Como pueden observar, nuestra misión institucional de servicios es atender la necesidad de vivienda de las poblaciones de ingresos bajos y moderados. Esta misión institucional se alinea completamente con el principal objetivo programático del Programa CDBG-DR, el cual es atender la necesidad de vivienda no atendida de las familias de Puerto Rico que sufrieron daños en sus unidades de vivienda tras el paso de los Huracanes Irma y María.

Como parte de nuestra responsabilidad ministerial, por los pasados meses hemos estado trabajando con la identificación, la recopilación y el análisis de los datos estadísticos de necesidad de vivienda que las Agencias Federales han estado produciendo junto a las Autoridades Locales. Datos provistos por FEMA y HUD sobre el alcance de las unidades de vivienda afectadas, muestran que existe un universo de 319,376 viviendas que fueron afectadas por los desastres naturales descritos. De este universo, un total de 298,779, equivalente al 94% de las unidades son viviendas ocupadas por sus dueños y las restantes 20,597, o el 6%, son viviendas de alquiler.

En términos de los niveles de ingresos de las familias afectadas, tenemos un perfil que refleja que un total de 132,996 unidades, equivalente al 42% de las familias afectadas, son de ingresos bajos y moderados. De este universo, 118,881, o el 89%, son de familias que son dueñas de sus unidades y las restantes 14,115, o el 11% de este universo, son de familias de ingresos bajos o moderados que alquilan las unidades de vivienda.

En términos de los niveles de ingresos por tipo de tenencia de vivienda, entre los dueños de unidades de vivienda afectadas, el nivel de ingresos entre el 50 y el 80% del ingreso mediano para el área fue el más afectado con un total de 48,755 unidades de vivienda, equivalente al 37% de las unidades de familias de ingresos bajos que sufrieron daños. Este dato es muy similar al calculado por HUD para hacer la asignación de fondos a la Isla. Entre las unidades alquiladas, el nivel de ingresos más afectado es el de las familias cuyos ingresos están por debajo del 30% del ingreso mediano para el área, técnicamente reconocidos como las familias de ingresos extremadamente bajos, con 7,514, equivalentes al 6% del total de vivienda de familias de ingresos bajos o moderados afectadas y a su vez representan el 53% de las unidades de alquiler afectadas que son ocupadas por familias de ingresos bajos y moderados.

ep
En resumen, el perfil estadístico obtenido de los datos de FEMA y HUD, nos llevan a determinar que del total de 48,978 unidades de vivienda con necesidades no atendidas identificadas en la Circular de HUD para la asignación de los fondos CDBG-DR:

- 45,819 o el 94% son unidades ocupadas por el dueño;
- 3,376 o el 6% son unidades de alquiler;
- 20,571 son unidades de familias de ingresos bajos o moderados;
- 18,308 unidades son de familias de ingresos bajos o moderados que son dueñas de sus unidades;
- 2,263 unidades pertenecen a familias de ingresos bajos o moderados que se utilizan para actividades de alquiler.

Este perfil nos lleva a realizar las siguientes recomendaciones con respecto a la determinación de prioridades en el diseño de las actividades de vivienda bajo el Programa CDBG-DR, cuyo objetivo sea atender las necesidades no atendidas:

- Una asignación financiera, significativamente mayor, debe destinarse a actividades de vivienda que atiendan los daños sufridos en el mercado de dueños de vivienda;
- Las actividades de vivienda dirigidas al mercado de dueños deben ser concentradas en atender las familias de ingresos bajos o moderados, dando particular énfasis al nivel de familias cuyo ingreso se encuentra entre el 50 y el 80% de la mediana de ingresos para el área;
- Las actividades de vivienda dirigidas al mercado de alquiler deben ser concentradas en atender las familias de ingresos bajos o moderados, dando

particular énfasis al nivel de familias cuyo ingreso se encuentra bajo el 30% de la mediana de ingresos para el área;

Como indicáramos al inicio de nuestra ponencia, la AFV es la Agencia del Gobierno de Puerto Rico responsable de atender las necesidades de vivienda de los segmentos poblacionales de ingresos bajos y moderados. El perfil estadístico mostrado refleja que las necesidades existentes de vivienda, no atendidas, y que estén relacionadas a daños relacionados al paso de los Huracanes Irma y María por Puerto Rico están dentro del mercado de servicios correspondientes a nuestra Agencia.

A tales efectos, entendemos que nuestra Agencia posee la estructura de administración y servicios, la capacidad gerencial y financiera, el conocimiento de planificación, diseño de actividades, la experiencia de implantación y ejecución de actividades dirigidas a atender adecuada y efectivamente estas necesidades descritas.

Es por ello que proponemos que se incluyan en el Plan de Acción del Programa CDBG-DR las siguientes actividades de servicios, dirigidas a atender las necesidades descritas, y que conviertan a la AFV como la Agencia responsable de planificar, diseñar, implantar y desarrollar las mismas:

- Un Programa de Asistencia Financiera dirigido a parear los fondos del Programa de Reemplazo de FEMA para que las familias afectadas puedan adquirir una unidad de vivienda de reemplazo. La asignación presupuestaria solicitada asciende a \$12,000,000 y va dirigida a atender un total de 250 familias de ingresos bajos a adquirir una unidad de vivienda de reemplazo.
- Establecimiento de un Programa de Pronto y Gastos de Cierre. Esta actividad estará diseñada para proveer el pronto pago y los gastos de cierre de los préstamos hipotecarios de familias de ingresos bajos que sean elegibles y determinen adquirir una unidad de vivienda a través de uno de las Instituciones Hipotecarias operando en la Isla. La asignación presupuestaria es de \$20,000,000 y estaría atendiendo un total de 2,000 familias de ingresos bajos.
- Establecimiento de una actividad de rehabilitación por el dueño. Bajo esta actividad las familias de ingresos bajos elegibles recibirán asistencia financiera dirigida a la realización de trabajos de mejoras y rehabilitación de las unidades de vivienda que están ocupando y hayan sufrido daños a causa de los desastres naturales. Los trabajos de rehabilitación deberán producir una unidad de vivienda cumpliendo con los parámetros de seguridad y salubridad aplicables y con elementos de características ambientales requeridos por la Reglamentación. La asignación presupuestaria es de \$16 millones y estaría atendiendo un total de 500 familias de ingresos bajos.
- Creación de un Programa de donativos y préstamos a proyectos de Créditos Contributivos. Actualmente, la AFV cerró en enero 2017 la ronda de créditos contributivos federales del Tesoro Federal. Este programa federal tiene el

objetivo proveer incentivo para cubrir hasta un 80% del total de costos de desarrollo de proyectos para la renta. La AFV ha desarrollado bajo este programa federal cerca de 20,000 unidades de vivienda para la renta. De esta forma, siendo la agencia líder con la capacidad para desarrollar proyectos en menos de 18 meses, por requisito federal.

- o Establecimiento de los fondos de CDBG-DR para cubrir el "GAP" que requieren 14 proyectos de créditos contributivos bajo la actividad del 9% los cuales están listos para comenzar construcción. Se requieren \$42 millones de dólares bajo los fondos CDBG-DR, lo que permitirá apalancar 290 millones de inversión privada promover más de 1,500 unidades de vivienda asequibles.
- o Establecimiento de los fondos de CDBG-DR para cubrir el "GAP" que requieren 10 proyectos de créditos contributivos bajo la actividad del 4%, los cuales están listos para comenzar construcción. Para esta actividad se estará utilizando créditos contributivos del tesoro federal y emisión de bonos exentos del tesoro federal. Se requieren de \$55 millones de dólares bajo los fondos CDBG-DR, lo que permitirá apalancar 238 millones de inversión privada promover más de 2,000 unidades de vivienda asequibles. Los proyectos propuestos cubren toda la isla.
- Establecimiento de un Programa de Préstamos de Garantía Hipotecaria para adquisición de unidades de vivienda de bajo y moderado costo. Este programa va dirigido a proveer garantías hipotecarias a familias de ingresos bajos para que puedan adquirir sus unidades de vivienda. La asignación presupuestaria es de \$30,000,000 que funcionarían como una línea de fondos rotativa que sería reinvertida cada vez que se reciben los pagos de dichas pólizas en dicha actividad. Esta actividad estaría atendiendo un total de 600 familias de ingresos bajos. Específicamente, esta actividad no está contemplada como una actividad elegible, sin embargo, el "Federal Register Notice 6066-N-01", provee en la sección IV, para que el "Grantee" solicite dispensas o actividades alternas al Secretario del Departamento de la Vivienda Federal, ya que el mismo tiene amplia discreción para aprobarlos siempre y cuando los mismos no vayan en contra de la leyes de vivienda Justa, laborales, anti discriminación o ambientales. Es por eso que estamos solicitando formalmente que se tramite una dispensa a través de ustedes para la actividad de préstamos de garantía hipotecario con una asignación de fondos de \$30,000,000 para poder apalancar desde \$50,000,000 a \$100,000,000 en préstamos hipotecarios originados y cerrados por la industria hipotecaria privada. Esto cumpliría con los objetivos nacionales del "Community Reinvestment Act" de proveer productos financieros de vivienda asequible a los sectores de bajos ingresos o los grupos más rezagados en los ámbitos de vivienda.

Lcdo. Edwin R. Carreras Rivera
Director Ejecutivo-AFV
Ponencia de Vista Pública CDBG-DR
5 de marzo de 2018
Página 5

Todas estas actividades cumplen con el Objetivo Nacional de proveer vivienda asequible a familias de ingresos bajos y moderados, las cuales son el principal mercado de servicios que las mismas van a estar atendiendo. Todas son elegibles bajo la Reglamentación aplicable a las actividades del Programa CDBG-DR. Las mismas estarán diseñadas y listas para dar servicios durante el último trimestre de este Año Natural y estarán finalizando durante el último trimestre del Año Natural 2019.

ead
Agradecemos la oportunidad y atención brindada en esta Vista Pública y solicitamos que tomen en consideración los datos provistos para producir al final un proceso de distribución equitativa de los fondos asignados en actividades que realmente atiendan las necesidades de vivienda descritas. Además, recomendamos dar especial atención y consideración a utilizar la capacidad técnica y programática de las Agencias de Gobierno, como la nuestra, y las de Municipios con mayor nivel de experiencia y de capacidad de planificación, gerencial y administrativa, y probada experiencia práctica a servir de socios y colaboradores en el objetivo ministerial del Gobierno de Puerto Rico de reconstruir el inventario de vivienda e infraestructura de una forma segura, efectiva y responsable.

Tal como lo requiere la circular del Federal Register que otorga los fondos a Puerto Rico, interesamos conocer si el "Grantee" asignará fondos a la AFV como subrecipiente del Programa CDBG-DR. Todas las actividades aquí incluidas cumplen con un objetivo nacional del Programa CDBG-DR y están dirigidas a atender la necesidad no cubierta de las comunidades más impactadas de Puerto Rico.

Muchas Gracias y esperamos ser parte de la ecuación ganadora que trabaje directamente con la recuperación de Puerto Rico.


Lcdo. Edwin R. Carreras Rivera, MBA
Director Ejecutivo

Anejos

Cc: Mrs. Olga de la Rosa
Director
HUD Community Planning and Development
Caribbean Field Office

Mr. Efrain Maldonado
Director
HUD Caribbean Field Office

Viviendas de Reemplazo



Descripción

Fondos CDBG-DR serán utilizados para complementar los fondos de FEMA en adquisición y rehabilitación de viviendas de reemplazo.



Itinerario

Un proyecto típico de vivienda de reemplazo puede completarse en un período no mayor a 5 meses.



Necesidad

Un total de 6,900 viviendas sufrieron daños severos que no permiten su rehabilitación y a sus dueños se les otorgó asistencia de vivienda de Reemplazo.



Fondos Solicitados

Se solicitan \$12,000,000 para ser pareados con la asistencia que provee FEMA. Se estima que la ayuda de CDBG-DR apalancará un total de \$5.8 millones. Fondos serán pareados con otras fuentes incluyendo HOME y FEMA.



Elegibilidad

Esta actividad es permitida por el 24 CFR 570.201 (g) & n). La actividad cumple con el Objetivo Nacional de beneficiar a familias de ingresos bajos y moderados LMH.



Capacidad

La AFV administra un programa muy exitoso de rehabilitación y reconstrucción de viviendas el cual es llevado a cabo con la gobiernos municipales. El programa contiene los controles para garantizar que la construcción sea completada a tiempo y en cumplimiento con los reglamentos.



Pronto y Gastos de Cierre



Descripción

Fondos CDBG-DR serán utilizados para otorgar pronto y gastos de cierre a familias que eran propietarios afectados y a los inquilinos que interesen obtener una vivienda en el mercado.



Itinerario

Bajo esta actividad la familia promedio podrá cerrar su transacción en un periodo de 90 días.



Necesidad

Aproximadamente 4,600 familias de propietarios e inquilinos que a su vez son de ingresos bajos requieren de una vivienda de reemplazo.



Fondos Solicitados

Se solicitan \$20,000,000 para ser parados con la asistencia que provee FEMA y con otros fondos disponibles. Se estima que la ayuda de CDBG-DR permitirá servir a un total de 2,000 familias.



Elegibilidad

Esta actividad es permitida por el 24 CFR 570.201 (n). La actividad cumple con el Objetivo Nacional de Beneficiar a familias de ingresos bajos y moderados, LMH.



Capacidad

La AFV administra un programa de pronto y gastos de cierre con fondos HOME el cual es muy exitoso. AFV tiene los procedimientos, el personal adiestrado y la capacidad para ofrecer este programa en toda la isla.

Rehabilitación por el Dueño



Descripción

Fondos CDBG-DR serán utilizados para otorgar donativos a las familias de ingresos bajos dirigidos a la realización de trabajos de mejoras y rehabilitación de las unidades de vivienda



Itinerario

Un proyecto típico de rehabilitación vivienda puede completarse en un periodo no mayor a 5 meses.



Necesidad

Aproximadamente 5,700 familias de ingresos muy bajos necesitan fondos para la rehabilitación de sus viviendas. Estas familias no pueden solicitar préstamos ya que no tienen los medios para poder pagarlos



Fondos Solicitados

Se solicitan \$16 millones para ser pareados con la asistencia que provee FEMA y con otros fondos disponibles. Se estima que la ayuda de CDBG-DR permitirá servir a un total de 500 familias.



Elegibilidad

Esta actividad es permitida por el 24 CFR 570.202. La actividad cumple con el Objetivo Nacional de beneficiar a familias de ingresos bajos y moderados LMH



Capacidad

La AFV provee fondos bajo el programa HOME y el programa será diseñado similarmente. AFV tiene los procedimientos, el personal adiestrado y la capacidad para ofrecer este programa en toda la isla.



Garantía Hipotecaria



Descripción

Se propone la solicitud de una dispensa para establecer un Programa de Prestamos de Garantía Hipotecaria para adquisición de unidades de vivienda de bajo y moderado costo



Itinerario

Con el apoyo de esta actividad la familia promedio podrá cerrar su transacción en un periodo de 90 días.

Se estima que la ayuda de CDBG-DR permitirá servir a un total de 600 familias.



Necesidad

Aproximadamente 5,700 familias de ingresos muy bajos necesitan fondos para la rehabilitación de sus viviendas. Estas familias no pueden solicitar prestamos ya que no tienen los medios para poder pagarlos



Fondos Solicitados

Se solicitan \$30 millones para el establecimiento una línea de fondos rotativa que sería reinvertida cada vez que se reciben los pagos de dichas pólizas en dicha actividad.



Elegibilidad

Esta actividad no está contemplada como una actividad elegible pero entendemos que la solicitud de un waiver es viable. La actividad cumple con el Objetivo Nacional de beneficiar a familias de ingresos bajos y moderados (LMH)



Capacidad

La AFV provee fondos bajo el programa HOME y el programa será diseñado similarmente.

AFV tiene los procedimientos, el personal adiestrado y la capacidad para ofrecer este programa en toda la Isla.



Prestamos Adquisición y/o rehabilitación



Descripción

Fondos CDBG-DR se utilizarán para la creación de un fondo rotativo de préstamos hipotecarios de muy bajo interés para asistir con la adquisición de viviendas y/o su rehabilitación.



Itinerario

Esta actividad permite que se utilicen los fondos rápidamente y un caso típico de adquisición tiene una duración de 90 días cuando se combina con rehabilitación no exceden 120 días.



Necesidad

Según datos de FEMA y la proyección preparada por AFV existen más de 6,000 familias afectadas por María que podrían estar en la en el mercado de adquirir viviendas asequibles.



Fondos Solicitados

Se solicitan \$70,000,000 para la creación del fondo rotativo de préstamo que permitirá el financiamiento de 250 unidades de vivienda. Fondos serán pareados con otras fuentes incluyendo HOME y FEMA.



Elegibilidad

Esta actividad es permitida por el 24 CFR 570.201(a), (j), & n). La actividad cumple con el Objetivo Nacional de beneficiar a familias de ingresos bajos y moderados LMIH.



Capacidad

Como banco hipotecario la AFV tiene vasta experiencia en el mercado de vivienda asequible otorgado miles de préstamos a familias de ingresos bajos de Puerto Rico.

Nueva Construcción Vivienda de Alquiler



Descripción

Fondos CDBG-DR serán utilizados para complementar el programa de créditos contributivos para producir vivienda asequible.



Itinerario

Los proyectos tienen que estar completados en un periodo de 18 meses.

Un Total de 14 Proyectos se encuentran shovel ready, bajo el 5% LIHTC para 1,574 unidades y bajo el 4% se encuentran 10 proyectos shovel ready para 2,000 unidades.



Necesidad

Más de 20,000 inquilinos sufrieron daños y no pueden regresar a sus viviendas de alquiler. Existe una necesidad de producir vivienda de alquiler asequible.



Fondos Solicitados

Se solicitan \$97 millones para cubrir el Gap que se requiere para la construcción.

La ayuda de CDBG-DR apalancará un total de \$528 millones.



Elegibilidad

La Circular de CDBG-DR (83 FR 5614) otorgó una dispensa para la nueva construcción de vivienda



Capacidad

La AFV tiene la más alta capacidad de vivienda asequible por los pasados 15 años.

Más del 90% de proyectos multifamiliares de Puerto Rico en la pasada década han sido promovidos por la Agencia.