

**Cámara de Representantes de Puerto Rico
Comisión de Hacienda**

**Memorial Explicativo
Presupuesto Recomendado
Año Fiscal 2013-2014**



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO

Autoridad para el Financiamiento
de la Vivienda de Puerto Rico
SUBSIDIARIA DEL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO

**José A. Sierra Morales
Director Ejecutivo**

MEMORIAL EXPLICATIVO
HONORABLE COMISIÓN DE HACIENDA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES DE PUERTO RICO
PRESUPUESTO RECOMENDADO PARA EL AÑO FISCAL 2013-2014

10 de junio de 2013

DEPONENTE: JOSÉ A. SIERRA MORALES, DIRECTOR EJECUTIVO

Buenos días, Hon. Rafael Hernández Montañez, Presidente, y a los demás miembros de esta Honorable Comisión. Para fines de récord, comparece ante ustedes el Sr. José A. Sierra Morales, Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, para presentar el presupuesto para el próximo año fiscal 2014.

La Ley Núm. 103 del 11 de agosto de 2001, según enmendada, creó la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico ("Autoridad") como una subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico. Por virtud de dicha ley, la Autoridad resultó de la fusión del Banco de la Vivienda y la Corporación para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico. La Junta de Directores de la Autoridad establece política pública. La Junta está compuesta por cinco miembros y es presidida por el Secretario de la Vivienda. Los Estados Financieros de la Autoridad se consolidan con los del Banco Gubernamental por su vínculo legal.

La Autoridad administra programas dirigidos a facilitar el acceso a una vivienda digna a las personas y familias de ingresos bajos o moderados en Puerto Rico. Esto a través de los 6 programas estatales y 5 programas del gobierno federal que administra la Autoridad se proveen alternativas de financiamiento y subsidio para ayudar a familias elegibles a adquirir, alquilar, retener, construir o mejorar su propia vivienda; así como promover para la construcción de nuevas viviendas de interés social mediante programas de subsidio, financiamiento e incentivos (Anejo 1). Al 31 de marzo de 2013 la Autoridad asistía a personas y familias participantes a tener acceso a aproximadamente 72,000 unidades de vivienda. A dicha fecha la Autoridad tenía 40 proyectos de construcción de vivienda para un total de 3,200 unidades. La distribución de viviendas por programa es la siguiente:

Programas Estatales:	<u>Unidades</u>	<u>%</u>
Subsidios	22,674	47%
Seguro Hipotecario	14,875	31%
Préstamos Hipotecarios	7,439	15%
Protegiendo Tu Hogar	2,991	6%
Financiamiento	375	1%
Co participación	94	0%
Total:	48,448	100%

Programas Federales:

Performance-Based Contract Administration (PBCA)	18,425	38%
Sección 8	1,984	4%
Low Income Housing Tax Credits (LIHTC)	1,174	2%
Home	943	2%
New Market Tax Credit	<u>799</u>	<u>2%</u>
Total:	23,325	48%

Los activos netos de la Autoridad disminuyeron \$115 millones (de \$609 millones al 30 de junio de 2011 a \$494 millones al 30 de junio de 2012). Esta reducción es el resultado de una disminución en los activos netos de las actividades gubernamentales (subsidios) de \$10 millones neto y de una reducción de \$105 millones en los activos netos de las actividades empresariales. La pérdida en el valor de los activos netos obedeció a transferencias de los fondos empresariales a fondos gubernamentales para cubrir subsidios de vivienda del programa Mi Nuevo Hogar y Protegiendo Tu Hogar. Una parte de la pérdida registrada en el año fiscal 2012 por aproximadamente \$30 millones correspondió a la reestructuración de deuda de la Autoridad. Las reestructuraciones de deuda proveyeron liquidez a las operaciones y los programas de subsidio antes mencionados.

Al 31 de marzo de 2013, los activos netos de la Autoridad habían disminuido por \$58 millones (de \$494 millones al 30 de junio de 2012 a \$436 millones al 31 de marzo de 2013). Esta reducción fue el resultado de una disminución en los activos netos de las actividades gubernamentales de \$54.5 millones y una disminución de \$3.5 millones en las actividades empresariales. La disminución en activos netos de los fondos gubernamentales obedeció principalmente a los programas de subsidio Mi Nuevo Hogar y Protegiendo Tu Hogar. Las pérdidas en fondos empresariales obedecen a cambios en el valor de los activos de inversión atados a fondos de arbitraje y a los costos de deuda incurrida en julio de 2012 para el programa de compra de hipotecas (TPO por sus siglas en inglés).

Al 31 de marzo de 2013 la Autoridad mantiene líneas de crédito con el Banco Gubernamental de Fomento (BGF) por \$196.6 para la administración de programas de fondos empresariales y gubernamentales. De dicha deuda aproximadamente \$194.3 millones corresponden a fondos gubernamentales y \$2.3 millones a fondos empresariales.

De la deuda de los fondos gubernamentales, \$83.5 millones corresponden al programa Mi Nuevo Hogar y \$53.8 millones al programa Nuevo Hogar Seguro. Para este último programa la línea de crédito no tiene una fuente de repago identificada por lo que la Autoridad ha tenido que asumir el pago de principal e intereses. Para el programa Mi Nuevo Hogar se estableció legislación que identifica como fuente de repago los depósitos no reclamados en las instituciones bancarias. Oportunamente presentaremos para consideración de los honorables cuerpos legislativos enmiendas para asegurar la suficiencia de la fuente legislada para cubrir el financiamiento.

La deuda de la Autoridad con el BGF por programas de fondos empresariales se relaciona con el Programa de Co participación, cuya fuente de repago es la venta de unidades del proyecto co financiado junto a una institución privada.

El 16 de mayo de 2013 la Junta de Directores de la Autoridad aprobó la petición presupuestaria para el año fiscal 2014. Los recursos presupuestados para gastos administrativos permitirán fortalecer y dar continuidad a los programas existentes y el desarrollo de nuevos programas. En particular destacamos que entre los planes de trabajo del próximo año fiscal está el establecimiento de un nuevo producto de segundas hipotecas bajo el seguro hipotecario de la Ley 87 y un plan que viabiliza la modernización con fondos federales de vivienda de alquiler subsidiada.

Se proyecta que el programa de segundas hipotecas bajo la Ley 87 promoverá la compraventa de 7,800 unidades de vivienda en su primer año. El precio promedio de cada vivienda se estima en \$135,000 y el efecto proyectado en el mercado inmobiliario del país es de \$ 1,053 millones. Complementario a esta iniciativa, la Autoridad comenzará el programa de compra de hipotecas TPO. Este programa consiste en la compra de préstamos hipotecarios a instituciones hipotecarias no-depositarias de tamaño medio y pequeño. Se prevé que el programa permitirá fortalecer la calidad de las hipotecas para ser mercadeadas en el mercado secundario e inyectar liquidez a estas instituciones que por las condiciones de mercado se han visto afectadas. El programa de rehabilitación será innovador en Puerto Rico, pues de concretarse se financiará con créditos contributivos federales que no han sido usados en nuestra jurisdicción.

Entre los otros objetivos atados al presupuesto operacional propuesto para el año fiscal 2014 están:

- Fortalecimiento de las estructuras de control y cumplimiento de los programas con fondos propios y del gobierno federal;
- Mejorar las aplicaciones tecnológicas de las áreas operacionales y su integración con el sistema financiero;
- Desarrollo de un estudio actuarial sobre los programas de seguro hipotecario;
- Capacitación del personal en materias propias a sus funciones;
- Honrar los compromisos del Convenio Colectivo vigente;
- Pago y mantenimiento de las facilidades que utiliza la Autoridad para sus operaciones.

Los ingresos que genera la Autoridad provienen principalmente de sus actividades de financiamiento hipotecario; esto tanto a nivel unifamiliar como multifamiliar. Otros ingresos propios están relacionados con actividades de aseguramiento de préstamos, administración de programas de subsidios federales, distribución de créditos contributivos federales y monitoreo relacionado y la disposición de bienes inmuebles repositados (tanto multifamiliares como unifamiliares).

Los ingresos de los fondos empresariales de la Autoridad para el año fiscal 2014 se proyectan en \$49.9 millones y sus gastos en \$49,7 millones, para un cambio operacional en activos netos de dichos fondos de \$137 mil. Por el efecto en las transferencias netas entre fondos proyectadas en \$3.25 millones, el cambio en los activos netos para el año fiscal 2014 se aproxima a \$3.3 millones. Dicha proyección es \$109.7 millones mayor al cambio en activos netos auditado para el año fiscal 2012, \$4.9 millones mayor a la proyección presupuestaria del año 2013 y \$10.8 millones mayor a la proyección financiera del año fiscal 2013.

Para los fondos gubernamentales se proyecta un cambio negativo por \$12.4 millones. De esos fondos, \$1.3 millones representan gastos adicionales de operación no contemplados en los fondos empresariales. La partida de gastos operacionales adicionales se divide en \$800 mil del programa Home y en \$500 mil del programa Nuevo Hogar Seguro. Conforme con las reglas de los programas estas partidas se utilizan para entre otros gastos, publicaciones, demoliciones, gastos de viaje y otros servicios especializados que surgen durante el año y que al presente no han sido identificados. Los demás costos operacionales de los fondos gubernamentales son los cargos por administración del programa HUD que le hace el fondo empresarial y los costos de administración del fideicomiso de los programas de la Ley 124. El cambio consolidado proyectado de la Autoridad para el año fiscal 2014 es negativo por \$9.1 millones.

El presupuesto aprobado por la Junta de Directores para el año fiscal 2014 refleja una reducción de 19% aproximada en \$5.5 millones con respecto al presupuesto del año fiscal 2013. La comparación entre las reducciones en los presupuestos de costos de funcionamiento es la siguiente:

	2013 (en miles)	2014 (en miles)	Diferencia
Partida de Gastos de Funcionamiento			
Nómina y Costos Relacionados	12,193	\$ 11,798	-394
Facilidades y Pagos por Servicios Públicos	1,965	1,970	5
Servicios Comprados	2,590	2,203	-195
Gastos de Transportación	270	255	-15
Servicios Profesionales	7,238	5,171	-2,067
Otros Gastos Operacionales	3,796	1,372	-2,253
Compra de Equipo	610	430	-544
Materiales y Suministros	309	290	-19
Total de Gastos de Funcionamiento	28,971	\$ 23,489	-5,482

La Autoridad se nutre de fondos federales y fondos propios, que desglosamos a continuación:

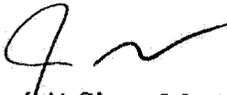
- Programas HUD y HOME: \$ 151 millones
- Ingresos Propios: \$ 50 millones

El Presupuesto para el año fiscal 2014 no contempla ninguna asignación de la Resolución Conjunta del Presupuesto General. Las partidas presupuestarias para la concesión de subsidios y beneficios para el año fiscal 2014 es por aproximadamente \$162.5 millones y para el pago de deudas por \$30.7 millones. El presupuesto consolidado para el año fiscal 2014 asciende a \$216 millones. La deficiencia en ingresos por aproximadamente \$15 millones será cubierta mediante financiamientos y por el capital de la Autoridad.

Como observará la Honorable Comisión, la Autoridad administra programas variados e importantes que promueven la disponibilidad de vivienda de interés social, en colaboración estrecha con el sector privado.

Estamos en la mejor disposición de contestar cualquier pregunta que los miembros de esta Honorable Comisión tengan a bien realizar.

Cordialmente,



José A. Sierra Morales
Director Ejecutivo

DESCRIPCIÓN DE PROGRAMAS LOCALES:

Programa de Co-participación: La Autoridad implementó programas de coparticipación utilizando una asignación de \$29.5 millones recibida bajo el Plan de Estímulo Económico Criollo durante el año fiscal 2010 y fondos propios. En momentos en que la banca comercial se veía severamente limitada en los préstamos de construcción nuevos que podían conceder, la Autoridad ha podido ayudar a que se continúe desarrollando vivienda para familias de ingresos bajos y medianos para alquiler y venta. Estos préstamos han ayudado a promover el ciclo económico de la construcción, el cual impacta positivamente el empleo en las diferentes industrias. El Programa fue en conjunto con la Banca Privada para la creación de un ente corporativo que viabilizara la utilización de las asignaciones provistas bajo el Programa de *New Markets Tax Credits* del Tesoro Federal. Los fondos de este programa fueron utilizados para crear el programa *New Market Tax Credit* del tesoro federal.

Programa de Asistencia para Gastos de Cierre: El pasado mes de febrero se anunció la suspensión por insuficiencia de fondos del Programa Mi Nuevo Hogar (MNH). Aun cuando no se anticipa la utilización de fondos para estos propósitos en el próximo año fiscal, se vislumbra la extensión del proceso conducente al desembolso durante este periodo.

Programa de Mitigación de Perdidas Hipotecarias: Bajo el Programa Protegiendo Tu Hogar de creación interna, se realizó la última ronda de asignación de solicitudes y fondos en septiembre de 2012. No se vislumbra el otorgamiento prospectivo de subsidios adicionales. No obstante, la evaluación, procesamiento y desembolso con relación a las últimas rondas de participación podrían extenderse al próximo año fiscal 2014.

Programa de Third Party Origination: El referido Programa consiste en la compra de préstamos hipotecarios a instituciones hipotecarias no depositarias de tamaño medio pequeño. La Autoridad estableció las guías de crédito, la estrategia de precios, los procesos necesarios para poder completar el expediente crediticio, las aprobaciones y la compra de los préstamos. El objetivo es utilizar la infraestructura y alcance a clientes potenciales que poseen estas instituciones y que actualmente está subutilizado por las condiciones que les impone su actual mercado secundario (instituciones depositarias).

Con éste Programa la Autoridad mitigará su nivel de riesgo crediticio y dificultad de liquidez mediante la compra-venta de estos préstamos con un proceso ágil de agrupación (*pooling*) y disposición de los mismos una vez convertidos en activos financieros exentos o la disposición de los mismos a un subsiguiente mercado secundario, incluyendo una prima adecuada. Esto creará un mecanismo previamente inexistente en la Autoridad; la capitalización del elemento de la exención contributiva en los valores de inversión que crea la Autoridad.

Programa de Segundas Hipotecas: Para el próximo año la Autoridad implantará un producto hipotecario subordinado y asegurado bajo la Ley Núm. 87 del 25 de julio de 1965, según enmendada; esto como una alternativa financiera para cubrir la brecha de capital de los potenciales adquirentes de vivienda en Puerto Rico. Específicamente esta iniciativa persigue cubrir los costos relacionados a gastos de cierre y/o pronto pago para aquellas familias que aun teniendo la capacidad crediticia para asumir una

obligación hipotecaria, carecen de la liquidez para consumir una compraventa. A continuación resaltamos algunas de las características principales del producto propuesto:

- Se trataría de una hipoteca que genere ingresos (activo) y pueda auto-mantenerse.
- Dicha hipoteca sería originada y procesada a través de los bancos hipotecarios participantes de los productos de Ley Núm. 87.
- Usar tecnologías que ya tiene AFV y que son conocidas por la industria hipotecaria.
- Que se adapte lo más posible a los productos hipotecarios existentes (primeras hipotecas FHA, VA, FNMA, Freddie, *Non-conforming* etc.).
- Máximo de la hipoteca: hasta un 5% del precio de venta
- El máximo de hipoteca propuesto es de \$20,000
- El *Ratio* máximo combinado: 48%
- Precios de venta máximo: el establecido por FHA (por municipio)
- Término: 10 y/o 15 años
- No habrá Ingreso máximo familiar
- Se originarán a través del banco hipotecario que origina la primera hipoteca.

En estos productos hipotecarios, el desembolso a los bancos no dependerá de la emisión de notas, por consiguiente, el pago se hará con premura. La aprobación de la segunda hipoteca la hará AFV por conducto de un proceso de validación de *underwriting*. Los casos tendrán un costo de procesamiento de \$100 por caso, por acceso a los sistemas de la AFV. Al ser asegurado por la Ley Núm. 87, además acarreará un Up-front MIP un MIP anual.

DESCRIPCIÓN DE PROGRAMAS FEDERALES:

Low Income Housing Tax Credits LIHTC: La Autoridad es la agencia de vivienda estatal (State Housing Agency o SHA) a cargo de la administración del Programa de Créditos Contributivos Federales (LIHTC, por sus siglas en inglés) bajo la Sección 42 del Código de Rentas Internas de EEUU. La Sección 42 facilita la construcción de vivienda residencial de renta.

Créditos contributivos otorgados-reservados:

- otorgados 2009: \$5.5 millones
- otorgados 2010: \$8.3 millones
- otorgados 2011: \$8 millones
- otorgados 2012: \$7.9 millones
- reservados 2013: \$8.57 millones
- reservados 2014: \$8 millones

Mediante el uso de estos programas se proyecta el desarrollo o rehabilitación de 2,806 unidades de vivienda para envejecientes y 1,443 unidades para alquiler para familias, los cuales deben estar disponibles para uso entre el 2009 y el 2014. El costo estimado de desarrollo de estas unidades de vivienda es de \$740 millones.

New Markets Tax Credits (Puerto Rico Community Development Fund): En el 2009 la Autoridad, en conjunto con el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, incorporaron un *Limited Liability Company* (LLC) bajo el nombre de Puerto Rico Community Development Fund, LLC (PRCDF). PRCDF es una entidad para el desarrollo comunitario o un *Community Development Entity* (CDE). El CDE es una entidad organizada como una corporación o sociedad doméstica para propósitos de contribuciones federales que tiene como su misión primaria el servir y proveer inversiones de capital a individuos y

comunidades de bajos ingresos o ingresos moderados. Para llevar a cabo su misión, PRCDF participó en el 2009 del programa *New Markets Tax Credits* (NMTC) del gobierno federal. Los NMTC permiten que los contribuyentes reciban créditos contra las contribuciones federales por hacer inversiones calificables en entidades designadas como CDEs. PRCDF recibió \$45 millones en NMTC de la distribución que hizo el gobierno federal en el año contributivo 2009.

El 15 de febrero de 2012, la Autoridad y Citibank N.A, como inversionistas, contribuyeron y cerraron una transacción de NMTC que comenzó en octubre de 2011. El propósito de la transacción fue crear un fondo rotatorio de \$45 millones para proveer préstamos a desarrolladores en Puerto Rico para la construcción de vivienda de interés social para la venta. Se utilizó un total de \$42.7 millones para comprar seis (6) préstamos originados por la Autoridad y el establecimiento de cuentas de desembolsos durante el proceso de construcción. El remanente fue utilizado para cubrir servicios legales y profesionales incluyendo los servicios provistos por la Autoridad al fondo.

Utilizando estos fondos y el capital propio de la Autoridad, proveemos financiamiento de construcción a 14 proyectos de alquiler para familias de ingresos bajos con 1,451 unidades, lo cual representa \$81 millones en inversión de desarrollo. Además, bajo esos Programas de Coparticipación se ha aprobado el financiamiento de construcción para 8 proyectos para la venta con 1,064 unidades con un costo de construcción total de \$98 millones. El precio de venta promedio de las unidades fluctúa entre \$105,000 y \$222,000. En ambos programas, las asignaciones complementan los fondos requeridos para hacer viables los programas.

El 12 de septiembre de 2012, la Autoridad sometió una nueva solicitud para recibir asignaciones del NMTC por la cantidad \$100 millones. A pesar de los esfuerzos no se adjudicaron fondos del tesoro federal para dicha propuesta.

Tax Exempt Private Activity Volume Cap Bonds: El 25 de enero de 2013, se recibió notificación del Banco Gubernamental de Fomento (BGF) en donde se asignó un *carry forward* de \$303 millones del tope asignado al Estado Libre Asociado de Puerto Rico bajo la Sección 142 del Código de Rentas Internas de los Estados Unidos (CRI). Estos Bonos son exentos de contribuciones. Dentro de la normativa de estos Bonos, una de las actividades para la cual se puede emitir deuda es para financiar Proyectos de renta como los que maneja la Autoridad. Bajo la Sección 42 del CRI los proyectos financiados parcialmente por financiamientos exentos habilitan el uso de Créditos Contribuidos comúnmente son elegibles para créditos contributivos del 4%. Los intereses generados por estos bonos son exentos, resultando en una reducción sustancial en la tasa de interés para el desarrollador; si comparamos la tasa prevaleciente de la Autoridad en préstamos de construcción. También los intereses bajos resultan en préstamos de mayor cantidad, a veces necesarios para cubrir la brecha de capital requerido en este tipo de financiamiento interino.

Programa HOME: La AFV fue designada por el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Jurisdicción Participante), como la unidad de gobierno local encargada de administrar el Programa *HOME Investment Partnership* (HOME) del Departamento de Vivienda Federal efectivo el 1 de julio de 2010. 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:

- Construcción de Viviendas para la Venta;
- Construcción o Rehabilitación de Viviendas para Renta;
- Asistencia a Compradores: proporciona asistencia en el pronto pago o gastos de cierre para la compra de una vivienda;
- Asistencia a Dueños de Vivienda (asistencia para rehabilitar o reconstruir su casa existente);
- Asistencia para el pago de gastos operacionales de Instituciones de Base Comunitaria (CHDOs, por sus siglas en inglés) certificadas con el estado;
- Préstamos de Pre-desarrollo para CHDOs certificados con el estado.

Para el año fiscal 2013-2014, la AFV proyecta una asignación de fondos de \$8 millones para estas actividades. De estos \$8 millones se proyecta utilizar el 10% para gastos administrativos según lo provee el Programa.

Programas HUD:

Para el año fiscal 2013-2014, la Autoridad proyecta recibir aproximadamente \$143.5 millones de Fondos Federales del Departamento de la Vivienda Federal. Estos fondos se dividen en los programas descritos a continuación:

Housing Choice Voucher (HCV): El Programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV) es un programa para asistir a familias con bajos o “muy” bajos ingresos, con el objetivo de proveerles una vivienda de alquiler en el mercado privado. Los participantes pueden elegir libremente cualquier vivienda que cumpla con los requisitos del Programa. Además, se provee asistencia para las personas de la tercera edad y personas incapacitadas en proyectos exclusivos para esta población.

Moderate Rehabilitation: El Programa de Rehabilitación Moderada proporciona asistencia de alquiler en proyectos para familias de bajos ingresos. El Programa fue derogado en 1991 y no hay nuevos proyectos autorizados para su desarrollo. El subsidio está limitado a los proyectos rehabilitados antes del 1991 bajo un contrato denominado *Housing Assistance Payment (HAP)*.

Single Room Occupancy (SRO): El Programa de SRO asiste a las personas sin hogar. Los proyectos que tienen subsidio bajo este Programa contienen unidades de ocupación para una sola persona. Además, estas unidades pueden o no, contener facilidades para la preparación de alimentos o instalaciones sanitarias o ambos.

Performance-Based Contract Administration (PBCA): PBCA es un contrato con el Departamento de la Vivienda Federal (HUD) para administrar y supervisar los proyectos que reciben subsidio bajo el Programa de Nueva Construcción de Sección 8, en conformidad con las leyes federales, los reglamentos y sus directrices. Bajo este contrato la Autoridad se responsabiliza de la mayor parte de las funciones de HUD que incluyen: revisiones de administración y ocupación (MOR); revisión y aprobación de los aumentos de las rentas de los proyectos; renovar los contratos de HAP; revisar y hacer los pago de subsidios bajo la Sección 8; responder las querellas de los solicitantes relacionadas con la salud y seguridad; enviar informes mensuales, trimestrales y anuales. En octubre 2011 la Autoridad fue galardonada con la renovación de este contrato en Puerto Rico.