



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

**MEMORIAL EXPLICATIVO
ANTE LA HONORABLE COMISIÓN DE HACIENDA Y FINANZAS PÚBLICAS
DEL SENADO DE PUERTO RICO
PRESUPUESTO RECOMENDADO PARA EL AÑO FISCAL 2016-2017**

31 de mayo de 2016

DEPONENTE: JOSÉ A. SIERRA MORALES, DIRECTOR EJECUTIVO

Buenos días, Hon. José R. Nadal Power, Presidente y 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 2017.

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 en la Corporación para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico. La Junta de Directores de la Autoridad establece política pública que rige los trabajos de esta corporación.

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 4 programas estatales y 5 programas del gobierno federal que administra. Además, provee alternativas de financiamiento y subsidio para ayudar a familias elegibles a adquirir, alquilar, retener, construir o mejorar su propia vivienda; así como promover la construcción de nuevas viviendas de interés social mediante programas de subsidio, financiamiento e incentivos. Una descripción de los programas forma parte de esta ponencia como **Anejo 1**. Al 31 de diciembre de 2015, la Autoridad asistía a personas y familias participantes a tener acceso a aproximadamente 47,600 unidades de vivienda. A dicha fecha, financiaba 13 proyectos de construcción de vivienda para renta y venta para un total de 1,171 unidades.

De las aproximadamente 47,600 unidades, unas 25,000 unidades o un 52.5 % corresponden a programas estatales y las restantes 22,600 unidades equivalentes a 47.5 % a programas federales. De los programas estatales, un 55.2% de las unidades forman parte del programa de seguros hipotecarios de la Ley 87 de 1965 (Ley 87), un 34.1% a programas de financiamiento y un 10.7% a subsidios. Un 80.5% de las unidades bajo programas federales están bajo el programa "Performance Based Contract Administration" (PBCA), 10.2% bajo el programa Sección 8, 4.8 %



a programa "Low Income Housing Tax Credit" (LITHC), 1.7% al Programa HOME y un 2.8% al programa "New Market Tax Credit" (NMTC).

Los estados financieros auditados de la Autoridad para los años fiscales desde el 2009 al 2015 reflejan una pérdida acumulada en la posición neta de aproximadamente \$215 millones. La posición neta de la Autoridad al inicio del año fiscal 2009 ascendió a aproximadamente \$629 millones y al cierre del año fiscal 2014 era de aproximadamente \$414 millones. 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 mediante el uso de parte de la base de capital de la Autoridad.

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. 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 y Protegiendo Tu Hogar, 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.

Una parte significativa del capital de la Autoridad 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. 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. La pérdida del periodo hasta el 30 de junio de 2015 representa un 34% de la posición Neta de la Autoridad al 30 de junio de 2008.

La posición neta de la Autoridad se había reducido por \$14.8 millones, de aproximadamente \$413.9 millones al 30 de junio de 2015 a \$399.16 millones al 31 de marzo de 2016. Dicha reducción fue el resultado de una reducción en la posición neta de las actividades gubernamentales por aproximadamente \$1.4 millones y una reducción de aproximadamente \$13.34 millones en las actividades empresariales. La reducción en la posición neta de la Autoridad se explica por la aceleración de pago de deudas requeridas por el BGF mediante la venta de pagarés hipotecarios y que fue ordenada por la Junta de Directores.

Al 31 de marzo de 2016 la Autoridad mantenía deudas con el Banco Gubernamental de Fomento (BGF) por \$122 millones asociadas a programas gubernamentales. De dicha deuda, \$26.4 millones corresponden al programa Mi Nuevo Hogar y \$48.3 millones al programa Nuevo Hogar Seguro. Para el programa Mi Nuevo Hogar se estableció legislación que identifica como fuente de repago los depósitos no reclamados en las instituciones bancarias.

La línea de crédito del Programa Nuevo Hogar Seguro no tiene una fuente de repago identificada, por lo que la Autoridad ha tenido que asumir el pago de principal e intereses por aproximadamente \$2.7 millones anuales. Otras dos líneas con balance de \$15.2 y \$3.4 millones se relacionan con subsidios otorgados bajo la Ley 124 de 1993 y cuya fuente de repago proviene del Fondo General. La Autoridad mantiene un contrato de retroventa de valores con el BGF por aproximadamente \$28.7 millones que surgió para la transferencia al Fondo General del sobrante de activos del Banco de la Vivienda en el año 2002. Esta deuda se cubre con ingresos propios de las actividades empresariales de la Autoridad.

El 16 de marzo de 2016 la Junta de Directores de la Autoridad aprobó la petición presupuestaria para el año fiscal 2017. Los recursos presupuestados para gastos administrativos permitirán fortalecer y dar continuidad a los programas existentes y el desarrollo de nuevos programas.

Entre los otros objetivos atados al presupuesto operacional propuesto para el año fiscal 2017 están:

- Fortalecimiento de la estructura operacional para mejorar el control y cumplimiento de los programas con fondos propios y del gobierno federal;
- Mejorar el perfil de las carteras de préstamos unifamiliares existente y de nueva originación;
- Transferencia de actividades subcontratadas para la administración de carteras de préstamos unifamiliares y actualizar los sistemas de originación de préstamos;
- Mejorar las aplicaciones tecnológicas de las áreas operacionales y su integración con el sistema financiero;
- 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 seguro de préstamos, administración de programas de subsidios federales, asignación de créditos contributivos federales y a la disposición de bienes inmuebles repositados. (tanto multifamiliares como unifamiliares).

Durante el año fiscal 2016 la Autoridad dispuso de activos hipotecarios con valor amortizado a la fecha dispuesta en la venta por aproximadamente \$109 millones, cuyo ingreso anual estimado era por aproximadamente \$6.7 millones. El producto descontado de la venta permitirá, una vez terminados los procesos de reconciliación de las transacciones, la aceleración parcial de la línea

de crédito del programa gubernamental Mi Nuevo Hogar con el BGF por aproximadamente \$89 millones.

Para el año fiscal 2017 se proyecta en una pérdida en los ingresos de la Autoridad por dicha venta de activos. Conforme con lo contemplado por la Junta de Directores al evaluar la transacción y lo acordado con la OGP, la Autoridad realizó una petición presupuestaria a la OGP para cubrir el efecto proyectado en \$6 millones de la transacción sobre la capacidad de la Autoridad para cubrir sus gastos administrativos.

La asignación solicitada se segrega en partidas de nómina por \$4.15 millones y para el gasto de arrendamiento por \$1.85 millones. El gasto de arrendamiento se relaciona con el pago de facilidades al Departamento de la Vivienda que está vinculado a un contrato a largo plazo que garantiza el pago de deuda. Además de la asignación solicitada, la OGP recomienda la asignación de \$5 millones para el pago de subsidios del programa Mi Casa Propia. Esta es una asignación derivada de la Ley 187 de 17 de noviembre de 2015, conocida como la Ley del Portal Interagencial de Valoración para la Concesión de Incentivos para el Desarrollo Económico de Puerto Rico que en su Artículo 49 hace dicha asignación de fondos al Departamento de la Vivienda para ser designados al programa de subsidio Mi Casa Propia. Sin embargo, la OGP ha determinado, para tener una mayor eficiencia procesal, hacer la transferencia directamente a la Autoridad, dado que somos los administradores de dicho programa de subsidio.

El presupuesto aprobado por la Junta de Directores para el año fiscal 2017 contemplan partidas para gastos administrativos ascendentes a \$22.1 millones, lo que refleja una reducción 1% con respecto a la petición presupuestaria el año fiscal 2015 por \$22.4 millones. La petición presupuestaria para el año fiscal 2016 refleja una reducción acumulada desde el año fiscal 2013 de 27% en los gastos administrativos.

Tomando en consideración las asignaciones de fondos de la OGP, el balance consolidado de las operaciones empresariales se proyectan en punto cercano a equilibrio. Esto porque los ingresos de los fondos empresariales no restringidos de la Autoridad para el año fiscal 2017 se proyectan en \$17.8 millones, sus gastos en \$23.8 millones y la aportaciones esperadas de la petición presupuestaria a la OGP por \$6. Para los fondos gubernamentales los ingresos y gastos se estiman en \$166.2 millones.

Los gastos de nómina se reflejan a la par con los gastos proyectados para el año fiscal 2015. El programa HOME es el único gasto de nómina cubierto de forma directa por fondos federales. Los programas de vivienda de subsidiada tienen una nómina ascendente a aproximadamente \$2.1 millones, los cuales son asumidos por la Autoridad y recuperados de forma indirecta por el pago de fondos HUD por la administración del programa. La plantilla de puestos ocupados de la Autoridad a marzo de 2016 era de 158 empleados de un total de 192 puestos. De estos, 117 son empleados de gerenciales, 8 empleados de confianza, 29 empleados unionados y 4 empleados temporeros que cubren posiciones de empleados en licencias extendidas o por vacantes críticas recientes. No se proyectan cambios significativos en la plantilla de empleados para el próximo año fiscal.

Las asignaciones federales para los programas de vivienda subsidiada ascienden a \$146.5 millones y para el programa HOME por \$8.9 millones, para un total de \$155.4 millones. La asignación federal para los programas de vivienda subsidiada contempla compensación a la Autoridad por gastos administrativos por aproximadamente \$4.6 millones y el programa HOME incurre en forma directa sus gastos administrativos por aproximadamente \$893 mil. La diferencia por aproximadamente \$149.9 millones entre la asignación y la parte designada para gastos administrativos es destinada al pago de subsidios correspondientes a cada programa.

Además de los programas federales mencionados, la Autoridad maneja asignaciones de créditos contributivos federales por aproximadamente \$80 millones y administra un fondo del programa New Market Tax Credit de \$45 millones para el desarrollo de vivienda de interés social. Los costos de la administración de ambos programas son absorbidos por el presupuesto administrativo de los fondos empresariales. En relación con programas federales de subsidio, en el 2014 la Autoridad logró rehabilitar el acceso a los fondos del programa HOME, esto evidenciando el mejoramiento de los controles y mediante acuerdos de cumplimiento con HUD. El cumplimiento de pago asociado a dicho acuerdo se completó en octubre de 2015.

Las partidas presupuestarias para la concesión de subsidios y beneficios para el año fiscal 2016 son por aproximadamente \$160.6 millones. Los subsidios de las estructuras de arbitraje de la Ley 124 se proyectan en aproximadamente a \$5.7 millones. Cabe señalar que los subsidios bajo la Ley 124 son para el pago de una parte de los intereses mensuales de las hipotecas de las familias cualificadas. Estos fueron otorgados hace más de diez años y no hay nuevas designaciones de beneficiarios desde entonces. Los demás componentes de subsidios provendrán de las asignaciones mencionadas para subsidios de la OGP y de fondos federales.

El presupuesto consolidado para el año fiscal 2016 asciende a \$190.0 millones, excluyendo deudas. Dicha cantidad será cubierta con asignaciones de fondos federales por aproximadamente \$155.4 millones, las asignaciones recomendadas por la OGP de \$11 millones y el remanente por \$23.6 millones de los ingresos propios de la Autoridad. Los programas federales de Vivienda Subsidiada han tenido las más alta calificaciones en las evaluaciones de desempeño de HUD en los pasados dos años.

Existen diferencias entre la presentación del presupuesto para propósitos de la Junta de Directores y la forma en que se requiere por OGP. Como **Anejo 2** se presentan las diferencias en presentación entre ambos formatos. La información que presenta la OGP excluye conceptos de deuda relacionada principalmente con los programas de subsidios financiado con estructura de arbitraje financiero. Además se reflejan reducciones en el presupuesto de gastos de funcionamiento autorizado por la Junta de Directores en consideración a la reducción de ingreso por la venta de activos. Esto porque el presupuesto es presentado a la OGP ocurre en una fecha anterior a la fecha que es considerado por la Junta de Directores.

Como observará esta Honorable Comisión, la Autoridad administra los recursos disponibles de forma prudente en programas variados e importantes que promueven la disponibilidad de vivienda de interés social, esto 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



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

DESCRIPCIÓN DE PROGRAMAS LOCALES:

Programas de Préstamos: (Préstamos Permanentes a Individuos y a Proyectos de Renta; Préstamos interinos para desarrollo Proyectos Multifamiliares y Unifamiliares) Estos son programas principales adscritos al Fondo Propietario Operacional. Esta es la fuente de ingreso más consistente y significativa de dicho fondo. Mediante estos programas se extiende crédito hipotecario a individuos y familias de ingresos bajos y moderados para la adquisición de sus viviendas. Se ofrece crédito hipotecario a empresas de renta de viviendas subsidiadas y de interés social. Los préstamos interinos se relacionan al crédito a desarrolladores de vivienda de interés social y moderada tanto para proyectos multifamiliares como unifamiliares.

Programas de Subsidio: (Ley 124 y Mi Casa Propia): Mediante la Ley 124 se establecieron subsidios a personas de bajos ingresos para el pago de intereses sobre préstamos hipotecarios. Estos subsidios se idearon en periodos en los que los intereses para préstamos hipotecarios eran muy altos y dificultaban que las personas de bajos ingresos pudieran adquirir sus viviendas. Estos subsidios se otorgaron por etapas y en su mayoría tienen una estructura de arbitraje atada a estos en las que el gobierno central es responsable de la deuda o transfirió los fondos. Varias de las estructuras de arbitraje se han liberado con el propósito de obtener liquidez para otros programas. En los primeros años de la década de 2000 por la baja en las tasas de interés hipotecario se sustituyó el subsidio al pago de hipotecas a programas de subsidio para los gastos de cierre para la compra de vivienda a personas elegibles por criterios de ingreso y valor de la propiedad. El programa más reciente de este tipo se conoce como Mi Casa Propia.

Programa de Seguro Hipotecario: Este programa creado en el año 1965 facilita la adquisición de vivienda a familias de ingresos bajos y moderados asegurando la deuda a las instituciones hipotecarias. Los productos que se ofrecen de seguro hipotecario son: Convencional up front MIP, FHA Boricua Mi Seguro Hipotecario y Ahorro Hipotecario.

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.

New Markets Tax Credits (Puerto Rico Community Development Fund): En el año 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.

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 que 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);
- Préstamos de desarrollo de proyectos de renta trabajados por "Community Housing Development Organization" (CHDOs) debidamente certificados por el estado.

Programas HUD (Vivienda Subsidiada):

Para el año fiscal 2013-2014, la Autoridad proyecta recibir aproximadamente \$146.5 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.



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

Relación de Partidas Presupuestarias

Reflejado en OGP Vs. Aprobado por Junta de Directores

| | OGP (En Miles) | AFV (En Miles) | Diferencia |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|
| Partida de Gastos de Funcionamiento | | | |
| Nómina y Costos Relacionados | \$ 11,402 | \$11,402 | \$0 |
| Facilidades y Pagos por Servicios Públicos | 1,850 | 1,850 | - |
| Servicios Comprados | 4,767 | 3,286 | (1,481) |
| Gastos de Transportación | 101 | 100 | (1) |
| Servicios Profesionales | 4,620 | 4,620 | - |
| Otros Gastos Operacionales | 591 | 377 | (214) |
| Compra de Equipo | 366 | 340 | (26) |
| Materiales y Suministros | 160 | 159 | (1) |
| Subtotal, Gastos de Funcionamiento | <u>23,857</u> | <u>22,134</u> | <u>(1,723)</u> |
| Donativos, Subsidios y Distribuciones | 166,188 | 166,188 | - |
| Pago de Intereses y Principal | - | 31,220 | 31,220 |
| Total | <u>\$190,045</u> | <u>\$219,542</u> | <u>\$29,497</u> |