



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Autoridad para el Financiamiento de la
Vivienda de Puerto Rico

15 de junio de 2018

Hon. Antonio Soto Torres
Presidente
Comisión de Hacienda, Presupuesto y
de la Supervisión, Administración
y Estabilidad Económica, "PROMESA"
Cámara de Representantes
El Capitolio
San Juan, Puerto Rico

Honorable Presidente:

MEMORIAL EXPLICATIVO PRESUPUESTO RECOMENDADO PARA EL AÑO FISCAL 2018-2019

Es un honor para este servidor y para el equipo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda ("Autoridad"), poderle transmitir a su Honorable Comisión los esfuerzos que hemos estado realizando durante el presente año calendario dentro de la Autoridad, la situación fiscal de nuestra entidad y la petición presupuestaria para el año fiscal 2018-19.

Desde que iniciamos nuestra gestión administrativa, hemos estado enfocados en la recapitalización de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (en adelante la "Autoridad") y el cumplimiento con la política pública de austeridad que ha promulgado nuestra Administración. 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 reposeídos (tanto multifamiliares como unifamiliares).

Para el año fiscal 2015-16 la Autoridad dispuso de activos hipotecarios con valor amortizado a la fecha dispuesta en la venta por aproximadamente \$109 millones; esto a pesar de que dichos activos significaban los de mayor relevancia debido a su "no-morosidad" y alto rendimiento ascendente a aproximadamente \$6.7 millones anuales. En adición a que la referida cartera de préstamos hipotecarios fue irrazonablemente vendida "a descuento" (descuento ascendente a aproximadamente \$30 millones), el producto de la transacción fue utilizado para la aceleración parcial y anticipada (injustificada contractualmente) de una línea de crédito con el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico (en adelante el

“BGF”) por aproximadamente \$89 millones. La transacción en cuestión provocó que la operación de la Autoridad se viera en la necesidad de depender de asignaciones presupuestarias del Fondo General o Asignaciones Especiales, para sufragar parcialmente sus operaciones. A esto se le suma que, a la Autoridad, se ha visto limitada el acceso a los Certificados de Depósito que mantenía con el BGF por \$100.39MM y con el Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico por \$66.06MM (balances al 30 de abril de 2018).

TRASFONDO

La Ley Núm. 103 del 11 de agosto de 2001, según enmendada, creó la Autoridad como una subsidiaria del BGF. Por virtud de dicha Ley, la Autoridad resultó de la fusión del Banco de la Vivienda (en adelante el “BV”) y la Corporación para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico. La Junta de Directores de la Autoridad (en adelante la “Junta”) establece política pública. La Junta está compuesta por siete (7) miembros y es presidida por el Secretario de la Vivienda. Los estados financieros de la Autoridad se consolidan con los del BGF 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 cuatro (4) programas estatales y seis (6) programas del gobierno federal (**Anejo 1**). La Autoridad 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.

Durante los últimos cinco (5) años, la Autoridad ha propiciado la adquisición o renta de sobre 50,000 unidades de vivienda, de estas aproximadamente un 52% se han atendido con programas subsidiados con fondos federales y el otro 48% corresponden a las subvenciones de programas estatales. De los programas estatales, un 63% de las unidades forman parte del programa de seguros hipotecarios de la Ley 87 de 1965, un 17% a programas de financiamiento y un 20% a subsidios. Un 80% de las unidades relacionadas a programas federales están bajo el programa “*Performance Based Contract Administration*”, 9% bajo el programa Sección 8, 7% al programa LIHTC, 1% al Programa HOME y un 3% al programa “*New Market Tax Credits*”.

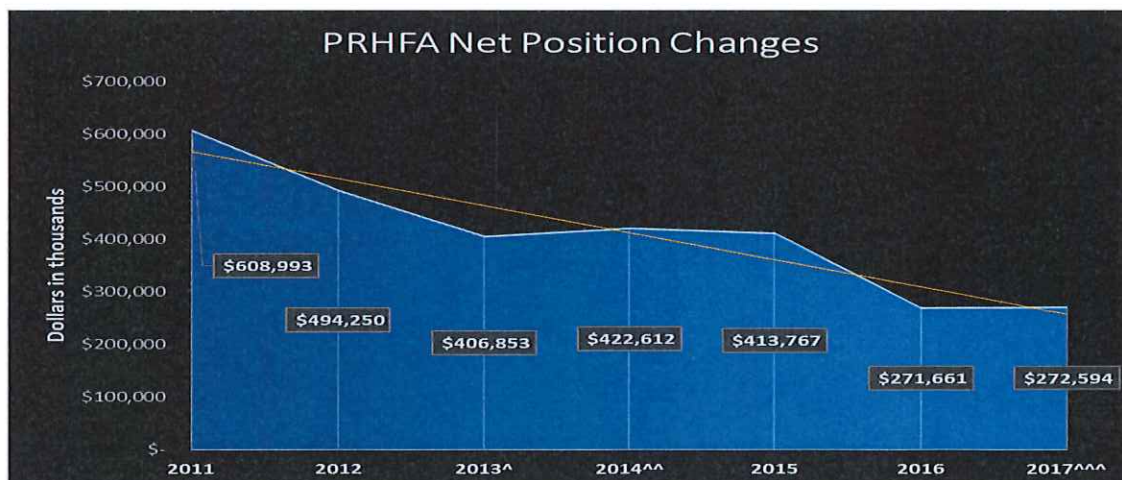
SITUACIÓN FINANCIERA

Los estados financieros de la Autoridad para los años fiscales desde el 2011 al 2017 reflejan una pérdida acumulada en la posición neta de aproximadamente \$361.1 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 2017 era de aproximadamente \$272.6 millones (**Anejo 2**). 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 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, 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 desde el 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 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. La pérdida del periodo hasta el 30 de junio de 2017 representa un 57% de la posición neta de la Autoridad al 30 de junio de 2011. Es importante resaltar que desde el AF 2011, la posición neta de la Autoridad ha continuado en constante disminución; no obstante, para el AF 2018 esa tendencia se detuvo y al 30 de junio de 2018 valor resultante del cambio en posición neta será uno positivo (.34%) (**Anejo 2**).



Al 31 de marzo de 2018 la Autoridad mantenía deudas con el BGF por \$85.6 millones asociadas a programas gubernamentales. De dicha deuda, \$14.5 millones corresponden al programa Mi Nuevo Hogar y \$45.8 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 \$2.8 millones anuales. Otras dos líneas con balance de \$13.3 y \$3.3 millones se relacionan con subsidios otorgados bajo la Ley 124 de 1993 y cuya fuente de repago proviene del Fondo General.

Al 31 de marzo de 2018, la Autoridad mantenía un contrato de retroventa de valores con el BGF por aproximadamente \$8.7 millones que surgió para la transferencia al Fondo General del sobrante de activos del Activos del BV en el año 2002. Esta deuda se cubre con ingresos propios de las actividades empresariales de la Autoridad.

Visualizando las deudas de la Autoridad al 30 de junio de 2017 (último cierre de año fiscal corriente), afirmamos que los balances correspondientes a las deudas con el BGF ascendían a \$106.8 millones. El desglose de dicha cuantía corresponde a los mismos programas y facilidades de crédito referidos respecto a la deuda al 31 de marzo de 2018 (deuda total de \$85.6 millones).

ANÁLISIS DE PROYECCIONES 2017-18 E INFORMACIÓN PRESUPUESTARIA

Los ingresos de los fondos empresariales de la Autoridad para el año fiscal 2017-18 se proyectan en \$33.7 millones y sus gastos en \$29.3 millones. Por su parte, los ingresos y gastos de los fondos gubernamentales de la Autoridad para el año fiscal 2017-18 se proyectan en \$175.7 millones y \$269.3 millones correspondientemente (**Anejo 3**).

La marcada diferencia entre ingresos y gastos gubernamentales por \$93.6 millones asume (i) el registro contable del “*set-off*” de activos y pasivos entre la Autoridad y el BGF por \$85.6 millones, (ii) \$15.8 millones de re-pagos realizados durante el año fiscal 2017-18, (iii) \$2.5 correspondiente al “*déficit*” de las actividades de subsidio y, como efecto inverso, (iv) \$10.3 millones correspondiente actividades de subsidios cuyos desembolso aún no se han realizado. El referido “*set-off*” proveerá para que se realice un “*transfer-in*” en los fondos gubernamentales a los fines de cancelar las deudas de la AFV con el BGF (utilizando los propios activos de la Autoridad en el BGF) por \$85.6 millones.

El presupuesto de servicios profesionales y consultivos para el año fiscal 2017-18 asciende a \$3.7 millones (incluimos como **Anejo 4** el “Listado de Contratos de Servicios Profesionales y

Consultivos" para el año fiscal 2017-18), mientras que para el año fiscal 2018-19 presupuestamos \$4.6 millones, representando un incremento de \$.9 millones o 24%. A pesar del esfuerzo continuo dentro de la disciplina de austeridad administrativa, el referido incremento es el resultado de la necesidad de la Autoridad en implantar nuevas aplicaciones de sistemas de información de forma independiente a las que anteriormente compartía con el BGF. Como esfuerzo administrativo adicional, con respecto a la cantidad presupuestada para el año fiscal 2017-18 (\$3.7 millones), hemos logrado minimizar los gastos proyectados (\$3.3 millones) bajo esta partida y provocado que para el 30 de junio de 2018 culminemos el año fiscal con un ahorro estimado en \$.4 millones u 11%.

PRESUPUESTO OPERACIONAL 2018-19

Como parte de nuestro compromiso para con el cumplimiento de las encomiendas legislativas de esta Honorable Comisión, sometemos a su consideración la información o solicitud presupuestaria para el año fiscal 2018-19 (**Anejo 5**). 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 2018-19 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;
- Capacitación del personal en materias propias a sus funciones; y
- Incorporación de nuevas unidades de Recursos Humanos, Compras y Auditoría Interna (debido a la necesidad de operar estas funciones de forma independiente al BGF).

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 reposeídos.

El presupuesto propuesto para el año fiscal 2018-19 (**Anejo 5**) contempla partidas para gastos administrativos ascendentes a \$22.3 millones, lo que refleja una reducción de \$.9 millones o 4% con respecto a la petición presupuestaria del año fiscal 2017-18 de \$23.2 millones. De igual forma, la petición presupuestaria para el año fiscal 2018-19 relacionada a gastos de

nómina refleja una disminución de \$1.3 millones con respecto al presupuesto aprobado para el año fiscal 2017-18; esto representado porcentualmente en 12%. Es importante resaltar que el gasto de nómina resultante del programa HOME es el único cubierto de forma directa por fondos federales; dicha nómina y costos relacionados ascienden a aproximadamente \$657 mil.

La plantilla de puestos ocupados o en proceso de reclutamiento de la Autoridad al 30 de septiembre de 2017 y al 30 de junio de 2018 se compone de 153, y 161 empleados correspondientemente. De los referidos 153, 10 son empleados de confianza, 139 de carrera, 4 temporeros que cubren puestos de empleados regulares acogidos a licencias extendidas; de los empleados de carrera, 29 son unionados. De los 161, 11 son empleados de confianza, 113 de carrera, 5 temporeros que también cubren puestos de empleados regulares acogidos a licencias extendidas; de los empleados de carrera, 32 también son unionados. No se proyectan cambios significativos en la plantilla de empleados para el año fiscal 2018-19.

Las partidas presupuestarias para la concesión de subsidios y beneficios para el año fiscal 2018-19 es por aproximadamente \$178.2. Los subsidios de las estructuras de arbitraje de la Ley 124 se proyectan en aproximadamente a \$5.2 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.

El presupuesto consolidado para el año fiscal 2018-19 asciende a \$210.6 millones. Dicha cantidad será cubierta con (i) asignaciones de fondos federales por aproximadamente \$159.1 millones, (ii) \$32.8 millones con ingresos propios de la Autoridad y (iii) \$18.7 millones mediante asignaciones del fondo general y asignaciones especiales (Anejo 6). Visualizando este presupuesto consolidado como uno "government-wide", observamos una pérdida de \$1.7 millones; esto resultante de la amortización del servicio a la deuda.

Por su parte, los programas federales de Vivienda Subsidiada han tenido las más alta calificaciones en las evaluaciones de desempeño de HUD en los pasados años y tenemos el firme compromiso de continuar en la misma dirección. De igual forma la Autoridad ha logrado rehabilitar exitosamente los controles y funcionamiento del Programa HOME.

El Presupuesto para el año fiscal 2018-19 contempla asignaciones de la Resolución Conjunta del Fondo General por \$4.67 millones. Las referidas asignaciones legislativas tienen el propósito de subsidiar los gastos administrativos de la Autoridad; la necesidad presupuestaria para estos gastos operacionales se fundamenta en la descapitalización provocada a la Autoridad mediante la referida venta de activos efectuada en el año fiscal

2016-17 (por \$109 millones). De igual forma, el referido Presupuesto contiene asignaciones a través de Asignaciones Especiales por \$4 millones para la rehabilitación de viviendas y asignaciones del Fondo Especial Estatal por \$10 millones para subsidiar la adquisición de viviendas.

El presupuesto que se refleja en la Oficina de Gerencia y Presupuesto ("OGP") para la Autoridad, correspondiente al año fiscal 2018-19 asciende a aproximadamente \$200.6 millones, cifra que es \$10 millones menor al presupuesto consolidado que será sometido para la aprobación por la Junta de Directores de la Autoridad; la diferencia se explica principalmente porque en el detalle de la OGP no se incluye el servicio de la deuda. En el **Anejo 6** se muestra una tabla que detalla el presupuesto que será sometido para la aprobación por la Junta de Directores de la AFV para el año fiscal 2018-2019 y el reflejado para el mismo periodo por la OGP.

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. El presupuesto solicitado por la Autoridad es el que recomendó formalmente la OGP, entidad con la cual se confeccionó el mismo. A estos efectos, nos remitimos al proyecto de presupuesto para el año fiscal 2018-19 presentado formalmente por el Honorable Gobernador de Puerto Rico.

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

Cordialmente,



Luis Burdiel Agudo
Director Ejecutivo

Anejos



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, Mi Casa Propia y Llave Dorada): 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 conoció como Mi Casa Propia.

Como parte del Presupuesto para el Año Fiscal 2018-19, la Oficina de Gerencia y Presupuesto asignó \$6 millones para la nueva iniciativa conocida como el Programa Llave Dorada. Este esfuerzo gubernamental busca incentivar nuevamente la adquisición de viviendas nuevas y existentes.

Programa Casa Mía: Mediante la Orden Ejecutiva del Gobernador de Puerto Rico Núm. 2017-23 de 18 de febrero de 2017 se estableció la iniciativa de poner a la disposición de las familias de ingresos bajos o moderados las aproximadamente 425 propiedades reposeídas de la Autoridad. Esta iniciativa utiliza la opción de Arrendamiento con Opción a Compra ("*Rent-to-Owned*") para que aquellos participantes que no cuentan con las cualificaciones inmediatas para efectuar una compraventa, puedan hacerlo a través de un proceso de acumulación de pronto pago; la referida cuantía sería utilizada al momento del vencimiento del arrendamiento, para que las familias puedan satisfacer la liquidez requerida al momento de la transacción posterior de transferencia de título (ya sea mediante financiamiento o sin el mismo).

Como parte del Presupuesto para el Año Fiscal 2018-19, la Oficina de Gerencia y Presupuesto asignó \$4 millones para fomentar esta iniciativa. Esta asignación gubernamental viabilizaría la rehabilitación de propiedades reposeídas de la Autoridad y que actualmente no están aptas para ser ocupadas.

Programa de Seguro Hipotecario: Este programa creado en la década de 1960 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). Posteriormente, se han continuado acumulando y al 30 de junio de 2018, la cuantía sobrepasaría los \$900 millones. 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 de Puerto Rico, como la unidad de gobierno local (Jurisdicción Participante ó PJ por sus siglas en inglés) 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/o préstamos 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 y/o Rehabilitación de Viviendas para Alquiler.

- Tenant-Based Rental Assistance (TBRA) - Asistencia en forma de “vouchers” para alquiler muy parecido al programa federal “Plan 8”.
- Asistencia a Compradores - Provee asistencia en el pronto pago para la compra de una vivienda; puede ser en forma de subvención (grant) ó préstamo.
- Asistencia a Dueños de Vivienda – Provee asistencia para rehabilitar o reconstruir su casa existente; puede ser en forma de subvención (grant) ó préstamo.
- Construcción y/o Rehabilitación de Viviendas para Alquiler por “Community Housing Development Organization” (CHDOs) debidamente certificados por el estado – Esta asistencia puede ser en forma de subvención ó préstamo.

Para el año fiscal 2018-2019 (Año Programa federal 2018), la AFV proyecta una asignación de fondos de \$13,798,286 para estas actividades. De esta cantidad se proyecta utilizar el 10% para gastos administrativos justificados según lo provee el Programa.

Programa Housing Trust Fund (HTF): La AFV fue designada por el Gobierno de Puerto Rico, como la unidad de gobierno local (Jurisdicción Participante ó PJ por sus siglas en inglés) encargada de administrar el Programa *Housing Trust Fund* (HTF) del Departamento de Vivienda Federal efectivo el año programa 2016. Mediante este programa se conceden subvenciones a entidades locales, además del suministro de viviendas asequibles a familias de ingresos muy bajos y extremadamente bajos. 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 o Rehabilitación de Viviendas para Renta;
- Asistencia a Compradores: proporciona asistencia en el pronto pago para la compra de una vivienda;

Para el año fiscal 2018-2019 (Año Programa federal 2018), la AFV proyecta una asignación de fondos de \$1,253,357 para estas actividades. De esta cantidad se proyecta utilizar el 10% para gastos administrativos justificados según lo provee el Programa.

Programas HUD:

Para el año fiscal 2018-2019, la Autoridad proyecta recibir aproximadamente \$150.137 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.



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

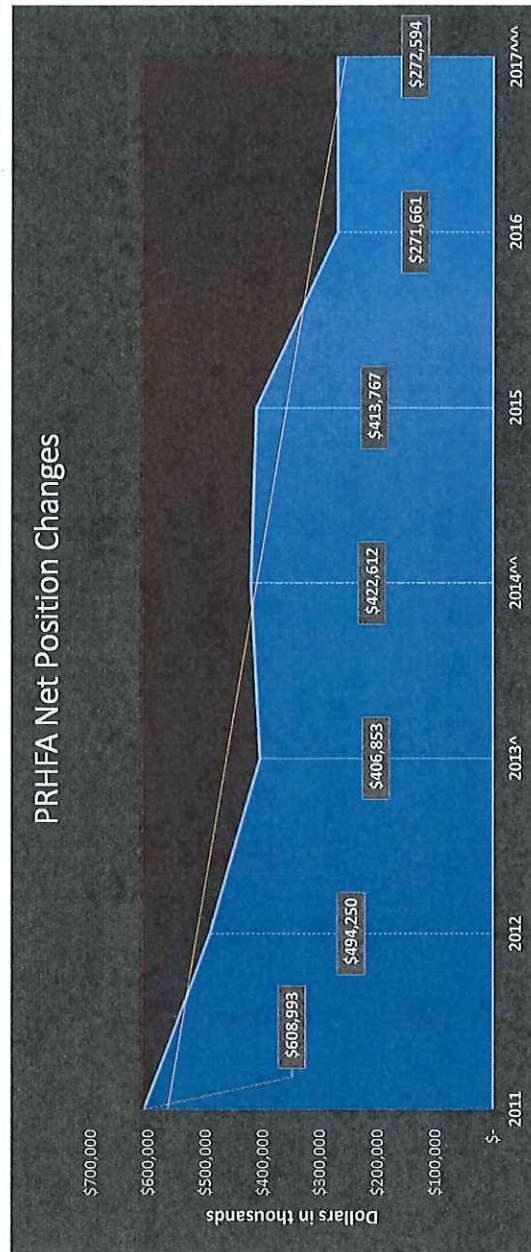
Tendencia en la Posición Neta de la Autoridad							
Para los años fiscales terminados el 30 de junio de 2011 al 2017*							
	2011	2012	2013 [^]	2014 ^{^^}	2015	2016	2017 ^{^^^}
Cambio en Fondos Gubernamentales	\$ (34,027)	\$ (10,113)	\$ (61,600)	\$ (2,413)	\$ (12,590)	\$ (7,337)	\$ 3,015
Cambio en Fondos Proprietarios	9,363	(104,630)	(5,894)	(5,315)	3,745	(134,906)	(2,082)
Total	(24,664)	(114,743)	(67,494)	(7,728)	(8,845)	(142,243)	933
Posición Neta- Inicial	633,657	608,993	474,347	430,340	422,612	413,904	271,661
Posición Neta- Final	608,993	494,250	406,853	422,612	413,767	271,661	272,594
Cambio %	-4%	-19%	-14%	-2%	-2%	-34%	0.34%
Cambio AF 11-17	(\$633,657 - \$272,594)						\$ 361,063.00
Cambio % AF 11-17							-57%

* Dólares en miles (todo el documento)

[^] Incluye ajuste a la posición neta inicial por contingencia del Programa HOME por \$20,427 y Nuevo Hogar Seguro por \$524,672

^{^^} Incluye ajuste a la posición neta inicial por adopción del GASB 65 por \$23,488

^{^^^} Información no auditada, revisada y actualizada al 11 de mayo de 2018





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

Anejo 3

PUERTO RICO HOUSING FINANCE AUTHORITY

(A Component Unit of the Commonwealth of Puerto Rico)

Statement of Revenues, Expenses, and Changes in Net Assets - Enterprise Funds
For the year ending June 30, 2018 - Forecast vs Budget FY 2019

	Real Plus Projection (in thousands)			Comments
	Projected 2018	Budget 2019	Change vs Projected 2018	
Operating revenues:				
Investment income:				
Interest income on deposits placed with banks	\$ 2,444	\$ 308	\$ (2,136)	Decrease on CDs (Set-off with GDB)
Interest income on investment and investment contracts	6,375	4,644	(1,731)	Maturity of Investments (2006 Series A, CITI
Net increase\ decrease in fair value of investments	61	-	(61)	GIC & Mortgage Trust III)
Total investment income	8,880	4,952	(3,929)	
Interest income on loans	7,425	5,495	(1,930)	Net Effect - (i) \$33.25 NMTC Loan (Elimination (Set-off with GDB) - \$2.33MM), (ii) Current loan repayments, & (iii) New Loans (CDBG-DR) - \$51MM (as \$18MM accumulated interest)
Total investment income and interest income	16,305	10,447	(5,858)	
Noninterest income:				
Fiscal agency fees	-	-	-	
Commitment, guarantee, service, and administrative fees	7,155	7,495	340	New Loans (LDHG-DK)
Mortgage insurance premiums	4,433	3,267	(1,166)	MLP (Act 87) reduction
Net gain from sale of foreclosed real estate available for sale	527	527	0	
Net gain on sale of loans	(1)	68	68	
Release on allowance of mortgage loan insurance				
Release on allowance for loan losses				
Release on allowance for losses on OREO				
Other income	5,302	5,826	524	Effect of FY2018 reduction on governmental appropriations (rounded to \$500K)
Total noninterest income (loss)	17,417	17,183	(234)	
Total operating revenues	33,722	27,630	(6,092)	
Operating expenses:				
Interest expense:				
Securities sold under agreements to repurchase	-	-	-	
Interest expense, bonds, notes and mortgage backed certificates	11,796	9,984		
Noninterest expenses:				
Salaries and fringe benefits	10,160	9,863	(297)	Reduction PayCo
Occupancy and equipment costs	2,239	4,816	2,577	New software implementation
Depreciation and amortization	560	410	(150)	
Legal and professional fees	3,349	4,620	1,271	New software implementation/Prof. Serv.
Office and administrative	322	739	417	Incremental "Licence & Maint. Cost" (Out-of-
Subsidy and trustee fees	216	266	50	GDB Transitional Operations)
Other real estate owned maintenance and related expenses	-	-	-	
Net loss from sale of foreclosed real available for sale	-	1,013	(500)	Provision adjustments
Provision for losses on mortgage loan insurance	1,513	500	1,765	Provision adjustments
Provision for loan losses	(1,265)	-		Accounts redistribution
Provision for losses on OREO	-	-	(297)	
Other expense	388	91	4,835	
Total noninterest expense	17,483	22,318	4,835	
Total operating expenses	29,279	32,302	3,023	
Operating income (loss)	4,443	(4,672)	(9,115)	



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

Anejo 3 (cont.)

PUERTO RICO HOUSING FINANCE AUTHORITY

(A Component Unit of the Government Development Bank for Puerto Rico)

Statement of Revenues, Expenditures, and Changes in

Fund Balance - Governmental Funds

For the year ending June 30, 2018 - Forecast vs Budget FY 2019

	<u>Projected 2018</u>	<u>Budget 2019</u>	<u>Change vs. Projected 2018</u>	<u>Comments</u>
REVENUES:				
Commonwealth appropriations for repayment of bonds or housing assistance programs	\$ 14,500	\$ 14,000	\$ (500)	
Intergovernmental - federal government	158,101	159,063	962	
Interest income on deposits placed with banks	26	6	(20)	
Interest income on investment and investment contracts	3,144	3,429	284	
Interest income on loans	1	1	-	
Net decrease in fair value of investments	(349)	-	349	
Other income	297	56	(241)	
Total revenues	<u>175,721</u>	<u>176,555</u>	<u>834</u>	
EXPENDITURES:				
General government and other	5,767	5,693	(74)	
Repayment on disallowed costs				
Housing assistance programs	161,669	172,546	10,877	Golden Key Program & Housing Trust Fund
Provision for loan losses	-	-	-	
Debt service:				
Principal	100,152	-	(100,152)	Set-off (GDB)
Interest	1,759	-	(1,759)	Set-off (GDB)
Total expenditures	<u>269,346</u>	<u>178,239</u>	<u>(91,107)</u>	
EXCESS (DEFICIENCY) OF REVENUES OVER (UNDER) EXPENDITURES	<u>(93,625)</u>	<u>(1,684)</u>	<u>91,941</u>	



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

Relación Detallada de Contratos de Servicios Profesionales (Presupuesto 2017-18)

Fondo	Cuenta Contable	Centro Costo	Suplidor	Presupuesto AF2017-18
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2420 DIVISIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS	ABBY N. REYES LOPEZ	36,480.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2100 DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD Y PREINTERVENCIÓN	BARRERAS MENDEZ & ASSOCIATES, PSC	95,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2500 DEPARTAMENTO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES	CARIBBEAN TEMPORARY SERVICES LLC	350,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2500 DEPARTAMENTO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES	ALIANZA MUNICIPAL DE SERVICIOS INTEGRADOS INC	210,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	Contingencia Oficina del Director Ejecutivo	300,000.00
3500	580921 - PROF SERVICES-PR	4001 OFICINA DE PROYECTOS UNIFAMILIARES	CORELOGIC CREDIT OF PUERTO RICO, INC.	30,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	3100 DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y FINANCIAMIENTO	DC ENGINEERS SERVICES PSC	3,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	3220 DIVISIÓN DE INSPECCIONES Y TASACIÓN	EDWIN NIEVES ZAYAS	5,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	3100 DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y FINANCIAMIENTO	DEBORAH L. PEREZ CENTENO	32,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2520 DIVISIÓN DE CONTROL DE DOCUMENTOS	ELECTRA CORPORATION	34,074.07
3500	580921 - PROF SERVICES-PR	2410 DIVISIÓN DE BIENES RAÍCES	IRMARY RESTO MASA	9,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	3220 DIVISIÓN DE INSPECCIONES Y TASACIÓN	JESUS M. SANTOS NEGRON	10,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2100 DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD Y PREINTERVENCIÓN	JORGE L. SILEN BELTRAN	32,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2130 DIVISIÓN DE PREINTERVENCIÓN	JOSE R. RODRIGUEZ TAPIA	18,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2220 DIVISIÓN DE MERCADO SECUNDARIO Y COLATERAL	CONTRATISTA DE APOYO A "SERVICING" UNIFAMILIAR	30,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	1100 OFICINA DE AUDITORIA Y CUMPLIMIENTO	MARIBEL REY HERNALZ	36,480.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	3220 DIVISIÓN DE INSPECCIONES Y TASACIÓN	MIGUEL A. COLON PAGAN	80,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2320 DIVISIÓN DE REDES DE SISTEMAS	NETWAVE EQUIPMENT CORPORATION	24,800.00
3000	580921 - LEGAL SERVICES-PR	3100 DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y FINANCIAMIENTO	NOVOGRADAC & COMPANY LLP	25,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	3220 DIVISIÓN DE INSPECCIONES Y TASACIÓN	ODV APPRAISAL GROUP	18,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	3100 DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y FINANCIAMIENTO	PRIME ENGINEERING SERVICES PSC	5,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2500 DEPARTAMENTO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES	SECURITY INTEGRATION GROUP INC	21,132.00
3500	580921 - PROF SERVICES-PR	4001 OFICINA DE PROYECTOS UNIFAMILIARES	SUN WEST MORTGAGE COMPANY INC	30,000.00
3500	580921 - PROF SERVICES-PR	2410 DIVISIÓN DE BIENES RAÍCES	SUNSET CONTRACTORS & RECYCLING	22,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2420 DIVISIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS	Nestor Algarín (Unifamiliar)	2,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2420 DIVISIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS	Nestor Algarín (Bienes Raíces)	10,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	1100 OFICINA DE AUDITORIA Y CUMPLIMIENTO	XIOMARA GUERRA RODRIGUEZ	36,480.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2220 DIVISIÓN DE MERCADO SECUNDARIO Y COLATERAL	Luis Reyes Vazquez	15,000.00
3500	580921 - PROF SERVICES-PR	2410 DIVISIÓN DE BIENES RAÍCES	Luis Reyes Vazquez	15,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2310 DIVISIÓN DE DESARROLLO DE APLICACIONES	Marcos	65,280.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2310 DIVISIÓN DE DESARROLLO DE APLICACIONES	Angel Rivera	44,160.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	Tácticas	24,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	BUSINESS IMPROVEMENT AND MARKETING SOLUTIONS, LLC	18,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	HERRERO, MORALES Y REYES LAW OFFICE, PSC	60,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	QUALITY WORK, INC	100,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, ANGELISSA	28,800.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	GONZÁLEZ COSTAS, RICHARD I.	50,160.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	Czerniac	24,000.00

Fondo	Cuenta Contable	Centro Costo	Suplidor	Presupuesto AF2017-18
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	Antilles (Construcc. Casa Mia)	50,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	Design &... (H. Morales)	12,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2300 DEPARTAMENTO DE SISTEMAS DE INFORMACION	Carlos Vázquez (MIS)	34,560.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2300 DEPARTAMENTO DE SISTEMAS DE INFORMACION	Alex Vazquez (MIS)	32,400.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2420 DIVISIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS	David Laboy (Servicing Unifamiliar)	48,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	Soto & Santini	10,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	Solution by Design	36,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	CIMS Engineering Services Group	11,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	2310 DIVISIÓN DE DESARROLLO DE APLICACIONES	Reserva para Desarrollo de Aplicaciones (Sistemas de Información)	500,000.00
3000	580921 - PROF SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	Efecto de Reorganización AFV	300,000.00
3000	580911 - EXTERNAL AUDIT	2001 OFICINA DE ADMINISTRACIÓN	Lomba, Luciano, Mendez & Dolagaray, PSC	189,500.00

Subtotal = \$ 3,173,306.07

Total Legal & Professional Services = \$ 3,684,306.07



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

Relación Detallada de Contratos de Servicios Legales (Presupuesto 2017-18)

Fondo	Cuenta Contable	Centro Costo	Suplidor	Presupuesto AF2017-18
3000	580901 - LEGAL SERVICES-PR	1300 OFICINA DE ASUNTOS LEGALES	ERAS LEGAL SERVICES, PSC	180,000.00
3000	580901 - LEGAL SERVICES-US	3100 DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y FINANCIAMIENTO	CJ Legal Services, PSC (Gasto - Desarrollo y Financiamiento)	60,000.00
3000	580901 - LEGAL SERVICES-PR	1300 OFICINA DE ASUNTOS LEGALES	GFR MEDIA LLC	10,000.00
3000	580901 - LEGAL SERVICES-PR	2200 DEPARTAMENTO DE FINANZAS	HAWKINS DELAFIELD & WOOD, LLP	50,000.00
3000	580901 - LEGAL SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	O'Neill & Borges, LLC	
3000	580901 - LEGAL SERVICES-PR	1300 OFICINA DE ASUNTOS LEGALES	PROFESSIONAL PARALEGAL SERVICES, INC.	12,000.00
3000	580901 - LEGAL SERVICES-US	1300 OFICINA DE ASUNTOS LEGALES	CENTURION TITLE SEARCH, INC.	
3000	580901 - LEGAL SERVICES-US	1300 OFICINA DE ASUNTOS LEGALES	Luis Reyes Vazquez	10,000.00
3000	580901 - LEGAL SERVICES-PR	1300 OFICINA DE ASUNTOS LEGALES	LEGAL COUNSELOR GROUP, LLC	60,000.00
3000	580901 - LEGAL SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	CARIBBEAN LEGAL ADVISORS, LLC (gasto FY 2018 Asesoría Legal)	75,000.00
3000	580901 - LEGAL SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	CARIBBEAN LEGAL ADVISORS, LLC (Cliente FY 2018 \$300,000)	
3000	580901 - LEGAL SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	AZZ Legal Services	24,000.00
3000	580901 - LEGAL SERVICES-PR	1001 OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO	Britto (Legal)	30,000.00

Subtotal = \$ 511,000.00



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

Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico			
Presupuesto 2018 vs Presupuesto 2019			
Tipo de Gasto	Presupuesto AF2017-18	Presupuesto AF2018-19	Cambio
Nómina y costos relacionados	\$ 11,193	\$ 9,863	\$ (1,330)
Facilidades y Pagos por Servicios Públicos	-	-	-
Servicios Comprados	6,226	6,618	392
Gastos de Transportación	101	100	(1)
Servicios Profesionales	4,620	4,620	-
Otros Gastos Operacionales	591	591	-
Compra de Equipo	366	366	-
Materiales y Suministros	160	160	-
SUBTOTAL (OPERACION)	23,257	22,318	(939)
Inversión en Mejoras Permanentes	8,280	-	(8,280)
Incentivos y Subsidios	169,235	178,239	9,004
TOTAL (OPERACION Y SUBSIDIOS)	200,772	200,557	(215)

Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico							236
Tipo de Gasto	Presupuesto solicitado por AFV para el Año Fiscal 2018-2019 a la Oficina de Gerencia y Presupuesto (1)	Presupuesto Aprobado (Recomendado por OGP 2018-2019) Ingresos Propios y Fondos Federales (2-a)	Presupuesto Aprobado (Recomendado por OGP 2018-2019) Asignaciones Especiales (2b)	Total Presupuesto Aprobado (Recomendado por OGP) para AF2019 (2 = 2a + 2b)	Presupuesto AF2019 AFV Redistribuido Ajustado (3)	Diff Presupuesto AF2019 Ajustado vs Total Recomendado por OGP para AF2019 (Aumentos y Reducciones recomendadas-Redistribución partidas presupuestarias)	Observaciones
	\$	9,853	\$	3,220	\$	9,853	\$ -
Mínimo y costo relación de Indirectos y Pagos por Servicios Públicos		1,380	-	-	-	-	-
Servicios Compuados	4,768	5,166	1,462	6,618	6,618	-	Induye Facilidades y Pagos por Servicios Públicos
Gastos de Transportación	100	100	-	100	100	-	-
Servicios Profesionales	4,620	4,620	-	4,620	4,620	-	-
Otros Gastos Operacionales	591	591	-	591	591	-	-
Compra de Equipo	366	366	-	366	366	-	-
Materiales y Suministros	160	160	-	160	160	-	-
SUBTOTAL (OPERACION)	22,318	17,646	4,672	22,318	22,318	-	-
Inversión en Mejoras Remanentes	-	-	-	-	-	-	-
Inventivos y Subsidios	178,239	164,239	14,000	178,239	178,239	-	-
TOTAL (OPERACION Y SUBSIDIOS)	200,557	181,885	18,672	200,557	200,557	-	-
Pagos de Bimodal	-	-	-	-	-	-	-
Pagos de Intereses	2,512	-	-	-	2,512	2,512	-
Gastos de Biotecnología	72	-	-	-	72	72	-
Amortización de Gastos de Emisión	7,472	-	-	-	7,472	7,472	-
SUBTOTAL (AMORTIZACION DE LA DEUDA)	10,056	-	-	-	10,056	10,056	-
FUEJO	210,613	181,885	18,672	200,557	210,613	10,056	La forma OGP no incluye el servicio de la deuda