



30 de octubre de 2024

Hon. Omar J. Marrero Díaz
Presidente
Comité de Transición Saliente
Gobierno de Puerto Rico

Informe de Transición 2021-2024 – Autoridad para el Financiamiento de la
Vivienda de Puerto Rico

Estimado Presidente:

Comparece la Directora Ejecutiva de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (en adelante, la "Autoridad" o la "AFV") para presentar su informe de transición gubernamental correspondiente al cuatrienio 2021 al 2024. A continuación, se ofrece un resumen del estado actual de la estructura administrativa y operacional de la Autoridad, así como de los diversos programas, estatales y federales que manejamos, incluyendo los relacionados a los fondos del *Community Development Block Grant -Disaster Recovery* (en adelante, "CDBG-DR").

Además, en cumplimiento con la Ley Núm. 197-2002, según enmendada, conocida como "Ley del Proceso de la Transición del Gobierno", la AFV presentó oportunamente ante el Departamento de Estado los formularios, informes y datos requeridos por ese estatuto y por la Carta Circular Núm. 2024-01 del Departamento de Estado. Estos deben estar disponibles a la ciudadanía en general en el portal transicion2024.pr.gov.

Resumen Ejecutivo

Antes de profundizar, debo mencionar que la Autoridad se encuentra más robusta y fortalecida que al comenzar el cuatrienio en el 2021. Gracias al excelente equipo de trabajo con el que cuento, hemos logrado agilizar los programas estatales y federales que manejamos para que la AFV pueda cumplir de forma más eficiente y efectiva su misión de promover el desarrollo de viviendas de interés social en Puerto Rico, así como impulsar facilidades de financiamiento, subsidios e incentivos para que las personas puedan adquirir o arrendar un hogar digno. Con gran firmeza, puedo aseverar que durante el cuatrienio 2021 al 2024, la Autoridad cumplió a cabalidad con esas responsabilidades.

Estos resultados positivos se deben en gran medida a la excelente plantilla de empleados de la AFV, la cual logramos reforzar durante este cuatrienio con la implementación de una estrategia responsable de reclutamiento. Este aumento contribuyó positivamente a que alcanzáramos uno de los principales logros de la AFV durante este cuatrienio, un aumento significativo en las obligaciones y desembolsos de los programas subvencionados con fondos CDBG-DR conocidos como el Programa de Asistencia Directa al Comprador y el Programa de Brecha de CDBG-DR de los Créditos Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos (“LIHTC”, por sus siglas en inglés). El éxito de estos programas también está atado a que, a principios de este cuatrienio, la Autoridad creó una unidad administrativa de Administración de Fondos de Recuperación de Desastres CDBG-DR, dedicada exclusivamente a manejar los referidos programas con fondos CDBG-DR, lo que permitió enfocar y aumentar los recursos para agilizar la reconstrucción y recuperación de la Isla. La ejecución de estos programas muestra una marcada mejoría este cuatrienio.

Por otro lado, también resalto el éxito del Programa de Asistencia para Dueños de Hogar, que proveyó aproximadamente \$75 millones en ayudas a miles de familias que enfrentaron dificultades financieras producto de la pandemia del COVID-19. De igual manera, los programas institucionales de la AFV tanto para proyectos unifamiliares como multifamiliares mejoraron su desempeño y aumentaron la clientela beneficiada. En fin, este cuatrienio estuvo lleno de logros e historias de éxito para el mercado de la vivienda de interés social y la industria hipotecaria en Puerto Rico. Esto posiciona a la Autoridad a continuar contribuyendo a atender las necesidades de vivienda de las familias puertorriqueñas.

Así, paso a brindar una explicación más detallada sobre las operaciones administrativas y programáticas de la Autoridad.

Base Legal y Junta de Directores

La Autoridad es una corporación pública creada como subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico ("BGF") mediante la Ley Núm. 103-2001, según enmendada, conocida como la "Ley de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico". Este estatuto, a su vez, establece los roles y responsabilidades de la AFV. Es importante mencionar que, tras el cierre de operaciones del BGF en 2018, la Autoridad ha continuado operando con autonomía administrativa y programática. Por su parte, la Junta de Directores de la AFV está compuesta por siete miembros, sin embargo, actualmente solo cuenta con tres integrantes, a saber, el Secretario del Departamento de la Vivienda, quien funge como su Presidente y miembro ex-officio, el Director de la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de Puerto Rico ("AAFAF"), quien también ocupa el espacio de manera ex-officio y un miembro adicional de la AAFAF por la AFV ser una entidad cubierta bajo la

Ley de Estabilidad Económica, Administración y Supervisión de Puerto Rico,(PROMESA, por sus siglas en inglés). Los demás espacios correspondientes a miembros de la Junta de Directores del BGF y del sector privado, están vacantes.

Estructura Administrativa

Para descargar efectivamente sus funciones, la AFV cuenta con siete unidades administrativas, a saber: Área de Proyectos Multifamiliares; Área de Proyectos Unifamiliares; Área de Administración de Fondos de Recuperación de Desastres CDBG-DR; Área de Servicios Legales; Área de Recursos Humanos y Relaciones Laborales; Área Fiscal; Área de Cumplimiento de Fondos Federales; y Área de Administración. Todas estas áreas se reportan a la Oficina de la Directora Ejecutiva para una supervisión e integración adecuada. Es importante destacar que el Área de Administración de Fondos de Recuperación de Desastres CDBG-DR se estableció formalmente durante este cuatrienio como unidad administrativa, con el propósito de procurar mayor efectividad en los dos programas subvencionados con fondos CDBG-DR. Ello vino acompañado del reclutamiento de decenas de empleados adicionales que han ayudado a que esos programas estén teniendo un desempeño sumamente exitoso en la actualidad.

Recursos Humanos

Según mencionado anteriormente, durante este cuatrienio la Autoridad aumentó su plantilla de empleados a 187, un aumento al compararlo con diciembre de 2020 cuando la AFV apenas contaba con 141 empleados.¹ Este incremento se hizo siguiendo las normas de responsabilidad fiscal

¹ Datos reportados al Registro de Puestos de la Oficina del Contralor.

gubernamental y la mayoría de los nuevos reclutas fue para atender los programas CDBG-DR, por lo que son empleados transitorios a término. También durante este cuatrienio, la Autoridad adelantó significativamente el proceso de implementar un nuevo sistema de manejo de tiempo y asistencia (UKG – Dimensions/Kronos), en cumplimiento con las exigencias de la Junta de Supervisión y Administración Financiera para Puerto Rico (también conocida como la Junta de Supervisión Fiscal) en el Plan Fiscal Certificado. Este nuevo sistema sustituye procesos manuales por uno automatizado para propósitos de nómina y asistencia.

Por otro lado, la AFV se encuentra bastante adelantada en el proceso de revisar y actualizar su Plan de Clasificación y Retribución. Para esa encomienda, se contrató a la Oficina de Administración y Transformación de los Recursos Humanos del Gobierno de Puerto Rico ("OATRH"). Los borradores ya fueron entregados y la Autoridad se encuentra en proceso de completar los trámites de aprobación, para posteriormente, poder implementar dichos planes. De esta forma, le haremos justicia a nuestros empleados mediante una compensación ajustada al mercado. En esta misma línea, destaco que, durante este cuatrienio, hemos invertido en la capacitación continua de nuestro personal.

La Autoridad cuenta con un convenio colectivo que cobija 50 empleados unionados. Los procesos de negociación colectiva se encuentran bastante avanzados y ya se han llegado a acuerdos en veintidós artículos del convenio colectivo. Esperamos que este proceso de negociación de buena fe termine en los próximos meses con la firma del nuevo convenio colectivo.

Administración

En cuanto a la planta física, debo mencionar que la AFV se encuentra en proceso de mudar sus oficinas a la Torre Norte del Centro Gubernamental Minillas. Durante este cuatrienio, la AFV recibió fondos federales provenientes del American Rescue Plan para el proyecto de relocalización de sus oficinas al Centro Gubernamental Minillas. Como parte de esta iniciativa, la Autoridad contará con una sucursal que facilitará que el público en general conozca sobre nuestros servicios. Esto permitirá la consolidación de las operaciones de la Autoridad lo que, a su vez, promoverá la eficiencia y que el personal brinde servicio de excelencia a la ciudadanía. Todo está encaminado para que la Autoridad y su personal se mude a los nuevos espacios en los próximos meses.

Por otro lado, la Autoridad ha implementado medidas para asegurar la continuidad de operaciones en caso de que, por alguna emergencia o desastre natural, las labores no puedan continuar de manera presencial. Así, la mayoría del personal cuenta con computadoras portátiles que le permiten trabajar de manera remota. En esta misma línea, la AFV ha implementado medidas para velar por la ciberseguridad de sus programas y equipos, en coordinación con la Oficina de Servicios de Innovación y Tecnología (PRITS, por sus siglas en inglés). También durante este cuatrienio se implementó un sistema de llamadas que se atienden vía internet a través de la plataforma Connect de Amazon Web Services. El número al ciudadano es 939-333-5417 y de ahí la llamada es canalizada de acuerdo con las necesidades de servicios que tenga la persona. Bajo este nuevo sistema, se ha registrado un promedio de 2,800 llamadas mensualmente. La plataforma genera un "dashboard" en el cual se pueden monitorear las métricas en tiempo real.

Presupuesto y Finanzas

La Autoridad cuenta con un presupuesto certificado de \$271,735,000 para el año fiscal 2024-2025, el cual se compone de \$8,203,000 del Fondo General, \$167,174,000 de fondos federales y \$96,358,000 de fondos especiales estatales. Este presupuesto le permite a la AFV continuar con el buen desempeño en todas sus áreas administrativas y programáticas, así como seguir la implementación de tecnología que redundará en mayores eficiencias operacionales. Este presupuesto también le permite a la Autoridad fortalecer su estructura de negocios para aumentar los ingresos propios.

A partir de junio de 2024, la Autoridad comenzó a utilizar el módulo de presupuesto de Oracle en su sistema de planificación de recursos empresariales (conocido por sus siglas en inglés "ERP"). Para el año fiscal en curso se estará implementando el módulo de reconciliaciones bancarias que permitirá a la Autoridad hacer reconciliaciones automáticas de las diversas cuentas que generan cheques o transacciones electrónicas. Asimismo, se configurará el módulo de administración de contratos para procurar eficiencias.

Debemos mencionar como un gran logro de la Autoridad el que, durante este cuatrienio, se desarrolló un plan de costos indirectos para los programas con fondos CDBG-DR y el Programa HOME. Esto le permite a la AFV recibir fondos del Departamento de la Vivienda para cubrir ciertos gastos administrativos asociados a la gerencia de estos programas. También durante este cuatrienio, se completó la emisión de los estados financieros auditados y "single audits" que estaba pendientes. Las gestiones correspondientes al año 2024 están bien encaminadas y permitirán emitir esos estados en los próximos meses.

Por otra parte, en cuanto a las finanzas de la Autoridad, debemos mencionar dos transacciones importantes que ocurrieron durante este cuatrienio. Primero, en ánimo de colaborar en un acuerdo global que permita la recapitalización de las instrumentalidades públicas, la Autoridad logró recibir un único pago de \$5,896,428.44 lo que representa un 8.75% de descuento del balance de principal e interés acumulado. Este acuerdo transaccional nos permitió atender la reclamación de la Autoridad de Recuperación de Deuda del BGF ("GDB-DRA" por sus siglas en inglés) y cumplir con la política pública de capitalizar las instrumentalidades del Gobierno de Puerto Rico. Segundo, el GDB-DRA, como entidad reclamante de ciertos créditos que varias agencias y corporaciones públicas habían incurrido con el BGF, incluyendo la Autoridad, ha reclamado a las instrumentalidades publicas la cantidad total de \$29,500,000.00 por concepto de préstamos adeudados ascendentes a \$65,382,123.00, incluyendo principal e intereses acumulados. En ánimo de atender este reclamo, se identificaron \$10,200,000.00 de sobrantes no comprometidos de años anteriores producto de las eficiencias operacionales y los \$5,896,428.44 del acuerdo transaccional de los fondos que estaban depositados en el Banco de Desarrollo Económico (BDE) con el fin de emitir el pago de \$15,000,000.00 y culminar las reclamaciones sobre ciertas obligaciones de préstamos en disputa en el caso judicial SSJ2021CV07261, lo que representa un 34.06% de descuento del balance de principal e interés acumulado. Estas dos transacciones permiten cerrar este capítulo y que la Autoridad continúe fortaleciendo sus finanzas para seguir estimulando el mercado de la vivienda de interés social en Puerto Rico.

Ahora pasamos a abundar sobre los distintos programas, estatales y federales, que administramos en la AFV, comenzando por los relacionados a los fondos CDBG-DR.

Recuperación de Desastres – Programas CDBG-DR

La Autoridad es subreceptora de fondos para dos programas creados bajo el Plan de Acción para la Recuperación de Desastres para la Utilización de Fondos CDBG-DR en Respuesta a los Huracanes Irma y María, según enmendado en varias ocasiones ("Plan de Acción CDBG-DR"). Los deberes y responsabilidades de la AFV con relación a estos programas se recogen en un Acuerdo de Subreceptora ("SRA" por sus siglas en inglés) suscrito con el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, quien, a su vez, es la entidad receptora de los fondos de parte del *U.S. Department of Housing and Urban Development* ("HUD").

A continuación, se incluye un resumen de dichos programas y de su estatus actual.

El Programa de Asistencia Directa al Comprador, conocido en inglés como Homebuyer Assistance Program ("HBA"), les provee asistencia económica a personas de ingresos bajos y moderados y con necesidad urgente interesadas en adquirir una vivienda, ya sea de nueva construcción o existente, mediante un subsidio directo al momento de la transacción de compraventa. Esta asistencia es garantizada mediante condiciones restrictivas sobre la propiedad, las cuales tienen una vigencia de cinco años.

Los beneficios ofrecidos por este programa se pueden utilizar para los siguientes propósitos:

- Subsidiar las tasas de interés y los montos principales de la hipoteca para los compradores. El subsidio se aplica al precio de compra;

- Pagar hasta el cien por ciento del pago inicial requerido por la hipoteca para la compra;
- Pagar cualquier o todos los gastos razonables de cierre relacionados a la compra de la propiedad.

A su vez, las subvenciones máximas actualmente son las siguientes:

- Hogares que no contienen un miembro de personal esencial de recuperación: hasta un máximo de \$45,000
- Hogares con un miembro de personal esencial de recuperación (incluyendo policías, maestros, bomberos, profesionales de la salud, entre otros): hasta un máximo de \$55,000
- Además, se ofrece un incentivo adicional para redesarrollo de \$5,000 para viviendas ubicadas en un centro urbano designado y certificado por el Departamento de la Vivienda.

Destacamos entre los logros de la AFV con relación al Programa HBA durante este cuatrienio el haber logrado aumentar el presupuesto original de \$295 millones a \$695 millones. Este aumento significativo le ha permitido al programa continuar aceptando solicitudes para beneficiar a más personas. Esto, a su vez, ha ayudado a mantener activo el mercado inmobiliario en Puerto Rico, que se vio adversamente afectado por los incrementos en las tasas de intereses. Igualmente, durante este cuatrienio, se eliminaron restricciones para flexibilizar el programa y ofrecer más opciones a los participantes a la hora de seleccionar una vivienda. También se aumentaron los topes de los subsidios máximos de \$25,000 a \$45,000 y de \$35,000 a \$55,000 para solicitantes que a

su vez son personal esencial de recuperación. También se eliminaron los límites en los gastos de cierre para que el programa pueda cubrir todo los gastos ordinarios y razonables de cierre por encima del precio de la propiedad.

Al 31 de agosto de 2024, este programa ha impactado 11,297 individuos y familias. De estos, el 28% han sido personal esencial de recuperación. De esta forma, se han desembolsado cerca de \$440 millones, siguiendo una tendencia al alza año tras año, según se detalla a continuación:

- En el 2020 el Programa logró que 48 individuos y/o familias se convirtieran en propietarios de una vivienda segura y asequible desembolsando \$1,305,750.
- En el 2021 el Programa logró que 1,549 individuos y/o familias se convirtieran en propietarios de una vivienda segura y asequible desembolsando \$38,421,111.
- En el 2022 el Programa logró que 3,048 individuos y/o familias se convirtieran en propietarios de una vivienda segura y asequible desembolsando \$111,130,444.
- En el 2023 el Programa logró que 4,234 individuos y/o familias se convierten en propietarios de una vivienda segura y asequible desembolsando \$179,670,420.
- Hasta el 31 de agosto de 2024 el Programa ha logrado que 2,418 individuos y/o familias se conviertan en propietarios de una vivienda segura y asequible desembolsando \$109,125,987.

- El subsidio promedio actual de los casos es de \$45,000.

Actualmente, el programa tiene como instituciones participantes; los tres (3) bancos comerciales de Puerto Rico, una (1) institución sin fines de lucro, 37 Cooperativas de Ahorro y Crédito y 25 bancos hipotecarios. Esto totaliza 66 instituciones participantes, con las cuales la AFV tiene excelente comunicación. Mensualmente, la Autoridad ofrece capacitaciones y adiestramientos a estas instituciones. Como resultado de la ejecución del Programa, en el 2023 la Autoridad recibió un reconocimiento de excelencia por la National Council of State Housing Agencies.

Por otro lado, la Autoridad también es subrecipiente del Programa de Brecha de CDBG-DR de los Créditos Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos ("LIHTC"). Este Programa utiliza créditos contributivos federales de vivienda por ingresos bajos, una de las principales herramientas en los Estados Unidos para atender la crisis de vivienda asequible, y fondos CDBG-DR para incentivar el desarrollo y la rehabilitación de viviendas de alquiler asequibles. Esto se consigue mediante la otorgación de créditos contributivos federales a los desarrolladores para compensar los costos de construcción a cambio de aceptar reservar una cierta cantidad de unidades para alquileres a personas de bajos ingresos. Los créditos se reclaman durante un periodo de diez años. De esta forma, el programa LIHTC adelanta la política pública de estimular el desarrollo de viviendas de alquiler, nuevas o rehabilitadas, resilientes y asequibles. Actualmente, el programa LIHTC cuenta con un presupuesto de \$1,423 millones de fondos CDBG-DR.

Este programa, a su vez, brinda dos tipos de créditos contributivos, a saber: de 9% para nuevas construcciones o rehabilitaciones que no son financiadas con bonos exentos de contribuciones o 4% para viviendas existentes, nuevas



construcciones o rehabilitaciones financiadas con bonos exentos de contribuciones.

En la fase del 4% se están atendiendo 19 proyectos, mientras que en la fase del 9% se están atendieron 6 proyectos. La inmensa mayoría de estos proyectos se materializaron a partir de 2021. En total, se estima que este programa estimule la construcción o el redesarrollo de cerca de 4,032 unidades de vivienda.

Programa de Asistencia para Dueños de Hogar

El Programa de Asistencia para Dueños de Hogar en Puerto Rico, financiado por el Fondo de Asistencia a los Propietarios de Viviendas (HAF, por sus siglas en inglés), brindó asistencia económica a los propietarios de vivienda que se han retrasado en sus hipotecas y otros gastos relacionados con la vivienda por dificultades financieras producto de la pandemia del COVID-19. En específico, este programa brindó los siguientes tipos de ayuda:

- Pagos de reintegro por un período de indulgencia, morosidad o incumplimiento (primera y segunda hipoteca).
- Asistencia para el pago de hipotecas para el principal, los intereses, los impuestos y el seguro de la primera y segunda hipoteca (PITI)
- Seguro de vivienda, seguro contra inundaciones y seguro hipotecario.
- Honorarios de la asociación de propietarios y condominios, incluidos gravámenes y cargos comunes.



- Impuestos a la propiedad inmobiliaria para evitar la ejecución hipotecaria de impuestos a las personas propietarias.
- Servicios públicos (servicio de energía eléctrica y agua).

Con la asignación de cerca de \$75 millones que recibió la Autoridad, se lograron beneficiar a 8,981 hogares en Puerto Rico.

Sin lugar a dudas, puedo decir que la implementación de este programa fue un éxito, ya que, en momentos de dificultad, previno que familias puertorriqueñas perdieran sus hogares. Tal es así que este Programa fue resaltado por el Departamento del Tesoro federal como un ejemplo de las jurisdicciones que fueron exitosas en desembolsar los fondos para prevenir ejecuciones, alcanzar a comunidades vulnerables y mantener familias en sus hogares. No obstante, este programa ya no recibe solicitudes adicionales ya que se agotaron los fondos asignados por el Congreso Federal para estos fines.

Proyectos Multifamiliares

La Autoridad ofrece préstamos de construcción a costos razonables y competitivos, usualmente con tasas de interés por debajo del mercado. A través del Programa de Créditos Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos ("LIHTC"), los desarrolladores pueden obtener financiamiento mediante la venta de créditos contributivos federales a inversionistas en Estados Unidos. El producto de esa venta contribuye a crear o preservar unidades de vivienda dedicadas a la renta. Este programa busca atraer inversionistas privados a este tipo de proyecto, particularmente entidades con ingresos tributables a nivel federal. La AFV utiliza procesos competitivos para reservar estos créditos a desarrolladores, inversionistas, corporaciones y entidades interesadas en la



adquisición o rehabilitación de proyectos multifamiliares. A continuación, se incluye un resumen de las transacciones relacionadas a estos programas llevadas a cabo este cuatrienio:

Financiamientos 2020-2024:

Financiamiento interino de construcción para venta de propiedades:

- Extensión Estancias del Parra II, Lajas: 45 unidades

LIHTC Asignados: 2021-2024:

Créditos Contributivos Federales 9% (NOFA-2016)

- 6 Proyectos terminados y ocupados - (Total: 805 unidades)
 - 5 - Nueva construcción (645 unidades)
 - 1 -Adquisición/rehabilitación sustancial (160 unidades)

Créditos Contributivos Federales 4%, y financiamiento Exento (NOFA-2020)

- 13 Proyectos cerrados y en construcción - (Total: 1,933 unidades)
 - 9 Nueva construcción (1,210 unidades)
 - 4 Adquisición/rehabilitación sustancial (723 unidades)
- 6 Proyectos reservados y pendientes de cierre - (Total: 1,248 unidades)
 - 4 Nueva construcción (990 unidades)
 - 2 Adquisición/rehabilitación sustancial (258 unidades)



Créditos contributivos Federales 9% & 4% y Financiamiento exento (NOFA-2022)

- 8 Proyectos reservados y pendientes de cierre- (Total: 1,548 unidades)
 - 7 Nueva construcción (1,448 unidades) (LIHTC 9%)
 - 1 Adquisición/rehabilitación sustancial (100 unidades) (LIHTC 4% y Financiamiento Exento)

En resumen, estas transacciones han impulsado 5,534 unidades de vivienda asequible, a familias de ingresos bajos y moderados, de las cuales 1,092 corresponden a nueve (9) proyectos dirigidos a proveer un hogar digno, para adultos mayores o personas de la tercera edad.

La AFV también administra e implementa los Programas HOME Investment Partnerships (HOME), Housing Trust Fund (HTF) y HOME Investment Partnerships-American Rescue Plan (HOME-ARP), los cuales cuentan con asignaciones de fondos dirigidas a estimular de diversas maneras las viviendas de interés social alrededor de la Isla. A continuación, un desglose de las asignaciones recibidas y una breve explicación de cada programa.

Las siguientes actividades forman parte del Programa HOME Investment Partnerships (HOME):

Rehabilitación por dueño ("rehab by owner"):

Este programa contribuye a expandir la oferta de vivienda de interés social, para familias de ingresos bajos y muy bajos, otorgando subsidios a municipios, organizaciones sin fines de lucro, desarrolladores, organizaciones de base comunitaria y a "Community Housing Development Organizations" ("CHDO").

Este cuatrienio se logró beneficiar:

- 2022 – 5 familias impactadas en Juncos (3), Adjuntas y Jayuya
- 2023 - 5 familias impactadas en Orocovis (2), Isabela, Morovis y San Juan

Durante los próximos 48 meses se proyecta impactar 81 familias, 11 se encuentran en construcción y 70 más con la expansión de ayudas a municipios elegibles con una inversión de \$16.5 millones.

Asistencia al comprador (“homebuyer assistance”):

Este programa ofrece a los ciudadanos hasta un máximo de \$45,000 de pronto pago, para la adquisición de su residencia principal. Recientemente fueron publicadas las guías que establecen los procedimientos para combinar esta ayuda con los fondos CDBG-DR y poder cubrir a su vez los gastos de cierre. Para ello, el solicitante debe contar con la calificación, a través de una institución bancaria participante. Este cuatrienio se logró beneficiar:

- 2021 - 2024 - 21 familias impactadas.
- Casos en proceso de cierre: 2

Se proyecta impactar 11 familias adicionales en los próximos 36 a 48 meses alrededor de toda la Isla.

Tenant Based Rental Assistance (“TBRA”):

Este programa ofrece asistencia mediante vales para el pago de alquiler temporero, por un periodo de 12 a 24 meses, a familias desplazadas y a víctimas de violencia de género. El pago del alquiler está basado en la elegibilidad por ingreso y el 110% del *Fair Market Value*.



Este cuatrienio se logró beneficiar:

- 2021 – 2024 - 84 individuos/familias se han beneficiado de la asistencia

Se proyecta impactar 80 familias con la actividad regular en los próximos 24 a 36 meses.

HOME – Multifamiliar:

Los fondos recibidos bajo este Programa también pueden utilizarse para la adquisición, nueva construcción o rehabilitación de vivienda de alquiler para familias de ingresos bajos. Las viviendas asistidas por este programa tienen que ser ocupadas por inquilinos elegible bajos los criterios de ingreso y renta establecidos. El término de cumplimiento de las unidades dependerá del tipo actividad (nueva construcción, rehabilitación, etc.) y de los fondos asignados a las mismas. Este cuatrienio se logró beneficiar:

- 2022 - Paraíso Dorado en Dorado PR. (22 unidades)
- 2022 - Parque del Retiro II (19 unidades)
- 2022 - Haciendas Village (18 unidades)

En el periodo de enero de 2020 al 31 de agosto de 2024 un total de 59 unidades fueron puestas en servicio.

Housing Trust Fund (HTF):

Por otra parte, el Programa Housing Trust Fund (HTF) tiene como objetivo aumentar el inventario de vivienda multifamiliar de alquiler y preservar las

propiedades asequibles seguras e higiénicas, para familias con ingresos extremadamente bajos y bien bajos. Este cuatrienio se logró beneficiar:

- 2021- Rio Plata en Comerio – 90 unidades de interés social
- 2023-Paraíso Dorado en Dorado PR. – 84 unidades de interés social

Además, dos proyectos de interés social se encuentran próximos a cerrar:

- Proyecto Miraflor - Isabela-168 unidades
- Proyecto Santa Juanita – Bayamón 100 unidades

De esta forma, se proyecta impactar 268 familias en los próximos 24 meses.

HOME Investment Partnerships-American Rescue Plan (HOME-ARP)

El programa HOME-ARP se origina de la Ley del Plan de Rescate Estadounidense ("ARPA", por sus siglas en inglés). El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) ha aprobado el Plan de Asignación HOME-American Rescue Plan de Puerto Rico. Este plan designa a la Autoridad como la Jurisdicción Participante para administrar e implementar los fondos de HOME-ARP y detalla la necesidad y distribución de los fondos.

HOME-ARP ofrece fondos para el desarrollo de viviendas asequibles y servicios de apoyo que sirven a la Población Calificada, tales como aquellos que experimentan o están en riesgo de quedarse sin hogar, víctimas de violencia doméstica y otros tipos de inestabilidad de vivienda. A continuación, la distribución de los \$49,584,423 asignados para las diferentes actividades:

Actividad	Cantidad de HOME-ARP
Desarrollo de Vivienda Asequible	\$32,229,874.95
Asistencia de alquiler basada en el inquilino (TBRA)	\$1,000,000.00
Servicios de apoyo	\$4,958,442.30
Asistencia para costos operativos para organizaciones sin fines de lucro	\$2,479,221.15
Asistencia para el desarrollo de capacidades para organizaciones sin fines de lucro	\$1,479,221.15
Administración y Planificación	\$7,437,663.45
Asignación Total de HOME-ARP	\$49,584,423.00

Performance Based Contract Administrator

Por otro lado, la AFV cuenta con una estructura para supervisar las operaciones de los programas para los cuales funge como administrador de contrato bajo el modelo de *Performance Based Contract Administrator* ("PBCA") de HUD. Actualmente el porfolio bajo la Autoridad asciende a 166 proyectos, que representan 18,336 unidades de vivienda bajo el programa de subsidio Sección 8 para vivienda de alquiler. Para ello, la Autoridad, por conducto de su Departamento de Administración de Proyectos de Vivienda, cuenta con tres divisiones, a saber, Cumplimiento de Contrato, Pagos de Subsidios e Inspección y Tasaciones. Es importante mencionar que la AFV también tiene a su cargo el realizar las inspecciones de vivienda de los programas beneficiados por el programa de créditos contributivos, LIHTC o HOME.

La Autoridad recibe fondos federales de HUD bajo el PBCA. Bajo este contrato, la Autoridad se responsabiliza de la mayor parte de las funciones de HUD, que incluyen: monitorías de administración y ocupación (Management Occupancy Review, "MORS", por sus siglas en inglés); revisión y aprobación de los aumentos

de las rentas de los proyectos; renovación de los contratos de subsidios HAP; revisar y hacer los pago de subsidios bajo la Sección 8 a dichos proyectos; responder las querellas de los solicitantes relacionadas con la salud y seguridad; y enviar a HUD informes mensuales, trimestrales y anuales. A continuación, se incluye un desglose de los fondos recibidos y desembolsados este cuatrienio:

HAP Contracts: \$ 561,431,064.03

Honorarios Administrativos: \$13,152,901.74

- 2021
 - Pagos de Subsidio Asistencia HAP - \$129,566,763.58
 - Honorarios Administrativos - \$2,973,076.13
- 2022
 - Pagos de Subsidio Asistencia HAP - \$132,334,738.08
 - Honorarios Administrativos - \$2,971,653.59
- 2023
 - Pagos de Subsidio Asistencia HAP - \$135,495,096.48
 - Honorarios Administrativos - \$3,190,842.42
- 2024
 - Pagos de Subsidio Asistencia HAP - \$169,034,465.89
 - Honorarios Administrativos - \$4,017,329.60

Asimismo, durante este cuatrienio se completaron 1,009 inspecciones, se resolvieron 158 querellas y se realizaron 481 evaluaciones de los administradores ("management reviews").



Proyectos Unifamiliares

El área de proyectos unifamiliares de la AFV está encargada de brindar el servicio al cliente en todo lo relacionado a financiamiento de préstamos hipotecarios, administración de préstamos e inventario de propiedades inmueble.

En primer lugar, el **Programa de Préstamos Hipotecarios** fue creado mediante la Ley Núm. 146 de junio de 1961 con el propósito de hacer viables préstamos hipotecarios para familias de ingresos bajos y moderados, en coordinación con el programa de seguros hipotecarios de la Autoridad. De esta manera, se cumple con la misión de facilitar, hacer viable o proveer viviendas adecuadas a las familias que puedan asumir la obligación financiera que conlleva un hogar propio. Durante el periodo desde enero de 2021 hasta el 31 de agosto de 2024, han cerrado 281 préstamos para un total de \$16.5M. El 64% de los préstamos cerrados ha sido con la asistencia del programa HBA.

En segundo lugar, el **Programa de Seguro Hipotecario** fue creado por la Ley Núm. 87 de junio de 1961 ("Ley 87"), lo que lo hace uno de los programas de vivienda más antiguos en Puerto Rico, que ha tenido un buen desempeño y una trayectoria sostenida de solidez financiera. La misión principal del programa es la promoción del seguro de crédito hipotecario, en préstamos otorgados por la Autoridad y otras instituciones financieras, para familias de ingresos bajos y moderados, promoviendo a su vez, la participación de la banca hipotecaria privada, en el mercado de vivienda asequible.

En enero del 2021, el déficit de la reserva de hipotecas asegurada (RHA) se encontraba en -\$53M. Luego de realizar un plan de trabajo interno, mediante el análisis de la cartera de RHA, con el propósito de realizar gestiones pertinentes



de eliminar el seguro hipotecario a los préstamos con un *Loan To Value* ("LTV") menor de 80%, logramos reducir la deficiencia en un 86%. Al 31 de agosto del 2024, la RHA contaba con 8,026 préstamos para unos \$324.5M en balance de principal. A dicha fecha, el déficit de la reserva fue de \$6.4M. Esto, sin lugar a duda, es un logro de la AFV durante este cuatrienio.

La Autoridad también maneja el *Third Party Origination Program* ("TPO"), el cual fue creado con el propósito de promover préstamos hipotecarios bajo los parámetros de la Ley 87 a través de instituciones hipotecarias no depositarias. Estos préstamos son cerrados por dichas instituciones y posteriormente son adquiridos por la AFV. Algunas de las instituciones privadas participantes de este programa son:

- Actual Mortgage
- VIG Mortgage
- Latin American Financial
- RF Mortgage
- Sun West Mortgage
- Metro Island Mortgage
- The Lending Center
- Trust Mortgage

Mensualmente, la AFV, a través del mercado secundario y el programa TPO, adquiere cerca de 6 préstamos con una hipoteca promedio de \$115,598, lo que totaliza \$693,588 en desembolso promedio. Al 31 de agosto de 2024, la Autoridad cuenta con una cartera de 298 préstamos adquiridos por el programa TPO para un total de \$31.4 millones en balance de principal. Esta cartera de préstamos genera a la AFV una ganancia mensual en intereses de \$169,460. Asimismo, desde enero 2021 al presente se han vendido unos 112 préstamos para unos \$8.6 millones. La ganancia promedio de prima en estas ventas ha sido de 101.84%.



Actualmente el inversionista activo es la Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental y Cooperativa de ahorro y Crédito de Arecibo (COOPACA).

Por otro lado, la cartera de préstamos unifamiliares que la Autoridad administra consta de 1,472 préstamos con un balance de \$72.3 millones y 4,854 segundas hipotecas (bajo el programa de estímulo criollo) con un balance de \$59.5 millones. Por otra parte, la cartera de préstamos multifamiliares administrados por la AFV consta de 17 préstamos con un balance de \$37.4 millones. Los servicios de administración que brinda la Autoridad incluyen el cobro de principal e intereses y remitir los mismos al acreedor; el cobro para reponer y desembolsar fondos de reservas de los préstamos para pagar contribuciones, seguros y otros costos relacionados, así como los sistemas para el pago por internet. En cuanto a los préstamos multifamiliares, se llevan a cabo tareas adicionales especializadas requeridas por los programas federales. La AFV también ofrece servicios de mitigación de pérdidas en casos de préstamos morosos.

Por otra parte, la Autoridad cuenta con una división de bienes raíces encargada de administrar las actividades de adquisición, mantenimiento y venta de propiedades reposeídas. Entre las funciones que lleva a cabo esta división se encuentran analizar datos, preparar informes y presentaciones al comité de disposición de propiedades reposeídas, revisar tasaciones, estudios de título, así como coordinar mantenimientos, inspecciones y otras gestiones relacionadas. Durante el cuatrienio 2021 a 2024, la AFV llevó a cabo ventas de propiedades reposeídas por un total de \$19.8 millones y se realizaron diez subastas. En los próximos meses se anticipa llevar a cabo 42 cierres adicionales que totalizan aproximadamente \$3.8 millones.

Ley de Transición

En cumplimiento con la Ley Núm. 197-2002 y con la Carta Circular 2024-01 del Departamento de Estado, a continuación, enumeramos los documentos incluidos en el portal de Transición Gubernamental:

Anejos:

1. Informe de puestos ocupados y vacantes
2. Planes de clasificación y retribución
3. Certificación negativa sobre la aplicabilidad de la Ley Núm. 8-2017, según enmendada conocida como la "Ley para la Administración y Transformación de los Recursos en el Gobierno de Puerto Rico"
4. Informe, estatus y planes de unidades administrativas
5. Certificación negativa sobre informe de planes de acción correctivas - OCPR
6. Certificación negativa sobre informe de subastas en proceso y adjudicadas
7. Certificación negativa sobre informe de leyes aprobadas
8. Informe de leyes vigentes
9. Informe de acciones judiciales
10. Informe financiero
11. Informe de inventario de propiedad
12. Informe de reglamentos vigentes
13. Informe de órdenes administrativas vigentes
14. Certificación negativa sobre informe de memorandos vigentes
15. Informe de cartas circulares vigentes
16. Certificación negativa de normas vigentes
17. Informe de contratos vigentes
18. Informe de cartera de inversiones
19. Juramento



Como se desprende de lo anterior, la AFV tuvo logros significativos durante el cuatrienio 2021 al 2024. Esto incluye los programas estatales y federales tradicionalmente manejados por la Autoridad, así como el Programa de Asistencia Directa al Comprador y el Programa de Brecha LIHTC creados bajo los fondos CDBG-DR. Estos resultados son producto del arduo trabajo y la dedicación de los empleados de la AFV. A todos ellos les expreso mi más sincero agradecimiento por su laboriosidad y compromiso con la Autoridad y con Puerto Rico.

Mi equipo y yo quedamos a disponibilidad de los Comités de Transición Entrantes y Salientes para responder preguntas sobre lo expuesto anteriormente, así como para brindar información adicional sobre las operaciones de la Autoridad.

Cordialmente,



Blanca P. Fernández González
Directora Ejecutiva

Anejos