

**Memorial Explicativo**

**Transición de Gobierno del Año 2016**

14 de octubre de 2016

Deponente: José A. Sierra Morales, Director Ejecutivo

Buenos días, distinguidos Miembros del Comité de Transición del Gobierno de Puerto Rico. 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 un informe pertinente al proceso de Transición de Gobierno para el año 2016.

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 (BGF). 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 AFV está regida por una Junta de Directores compuesta por siete (7) miembros, cinco (5) de los cuales son nombrados por el Gobernador de Puerto Rico. Dos (2) de ellos son miembros ex oficio, los cuales serán los siguientes: el Secretario del Departamento de la Vivienda, quien presidirá la Junta de Directores y el Presidente de la Junta de Directores del BGF. Al 31 de julio de 2016, la Autoridad contaba con 154 puestos ocupados, 140 regulares, (8) ocho de confianza y (6) seis temporeros. De los puestos regulares, 28 son puestos unionados. Los puestos temporeros eran ocupados para atender licencias y vacantes de puestos críticos para las operaciones.

La Autoridad administra la Puerto Rico Community Development Fund (PRCDF) y sus demás subsidiarias PRCDF I. La PRCDF es una corporación de responsabilidad limitada del estado de Delaware cuyos miembros son el Departamento de la Vivienda y la Autoridad en partes iguales. En la actualidad, la Junta de Miembros de PRCDF está integrada por el Secretario de la Vivienda, el Director Ejecutivo y la Directora Ejecutiva Auxiliar de Negocios de la Autoridad. Dicha entidad gestiona un fondo de préstamos de desarrollo de vivienda para la venta bajo el programa de créditos contributivos federal “New Market Tax Credit”.

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 del Informe de Transición del Año 2016 radicado en el portal creado para dicho proceso.

Al 30 de junio de 2016, la Autoridad asistía a personas y familias participantes a tener acceso a aproximadamente 46,500 unidades de vivienda. A dicha fecha, financiaba 13 proyectos de construcción de vivienda para renta y venta para un total de 1,044 unidades. De las aproximadamente 46,500 unidades, unas 23,600 unidades o un 50.1 % corresponden a programas estatales y las restantes 22,800 unidades equivalentes a 49.1 % a programas federales. De los programas estatales, un 56.9% de las unidades forman parte del programa de seguros hipotecarios de la Ley 87 de 1965 (Ley 87), un 29.6% a subsidios y un 4.4% a programas de financiamiento. Un 79.5% de las unidades bajo programas federales están bajo el programa “Performance Based Contract Administration” (PBCA); 11.3% bajo el programa Sección 8; 4.7 % 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 2015 era de aproximadamente $414 millones. 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. A mediados del mes de octubre de 2016 los trabajos de la auditoría financiera del año fiscal 2016 estaban completados en más de un 40%, en línea con el plan de trabajo de la auditoría.

La tendencia a la pérdida en la posición neta obedeció principalmente a la política pública de estímulo económico a la industria de la vivienda a partir del año 2009 mediante un aumento significativo de los programas de subsidio estatales financiados mediante el uso de parte de la base de capital de la Autoridad. Un factor asociado que contribuyó a dicha tendencia de pérdida fue la aceleración o terminación con pérdida de varias estructuras de arbitraje y aportaciones significativas de capital a programas de subsidio. Las transacciones relacionadas con las estructuras de arbitraje se realizaron para obtener liquidez para cubrir necesidades de efectivo entre los años naturales 2010 y 2012 de los programas de subsidio Mi Nuevo Hogar y Protegiendo Tu Hogar, entre otros. Se estima que la posición neta de la Autoridad se había reducido por $24.7 millones, de aproximadamente $413.9 millones al 30 de junio de 2015 a $389.2 millones al 30 de junio de 2016. 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 las Juntas de Directores del BGF y la AFV.

Por consideraciones de contabilidad y de financiamiento dichas perdidas se han extendido en los años fiscales subsiguientes aunque para dichos programas hayan cesado los subsidios. Por ejemplo, la anulación en Julio de 2011 de la estructura de arbitraje Mortgage Trust III ha representado perdidas contables por arbitraje negativo por hasta $7.6 millones por año en los años fiscales subsiguientes. Además, deficiencias en la legislación que autorizó un financiamiento por $116 millones con el BGF para el programa Mi Nuevo Hogar ocasionaron que la Autoridad incurriera en costos de financiamiento por intereses por hasta aproximadamente $6.3 millones por año en los años fiscales subsiguientes a la fecha en que cesaron los subsidios.

La condición económica del Gobierno Central y el debilitamiento de la estructura de capital de la Autoridad llevó 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 estatales y la maximización de los subsidios federales y programas de financiamiento.

Desde el 2009 al 2012, se asignaron $30 millones en créditos del programa del servicio de rentas internas federal LIHTC, lo que equivale a $300 millones en 10 años y un total de 3,100 unidades de vivienda asequible para renta. Durante el período de 2013 a 2016, se adjudicaron $40 millones en créditos, lo que equivale a $400 millones en 10 años y un total de 2,899 nuevas unidades de vivienda asequible para renta. Una diferencia neta de $100 millones, lo que equivale un aumento de un 33%. Entre el 2009 al 2012, el programa HOME asignó $33 millones para proyectos de renta, $5.3 millones para proyectos de venta, $4.2 millones para asistencia al comprador y $3.8 millones para asistencia al dueño. Durante el período de 2013 a 2016, se asignaron en promedio por año de $64 millones para proyectos de renta, $0 millones para proyectos de venta, $9.9 millones para asistencia al comprador, $2.4 millones para asistencia al dueño y $4.7 para asistencia al dueño a través de 12 municipios. Desde el 2009 al 2012, la AFV contaba con 18,870 PBCA, 2,224 HCV y 263 SRO, para una asignación total promedio por año de $127 millones de dólares. Durante el período de 2013 a 2016, la AFV contaba con 18,193 PBCA, 2,314 HCV y 263 SRO, para una asignación total promedio por año de $142 millones de dólares. Esto equivale en un aumento de un 12% de los fondos asignados para dicho programa.

Desde el 2009 al 2012, se cerraron $74 millones en préstamos interinos en construcción, de los cuales $8 millones resultaron en permanentes. Durante el período de 2013 a 2016, se cerraron $111 millones en préstamos interinos en construcción, de los cuales $14 millones resultaron en permanentes. Una diferencia neta de $37 millones, lo que equivale un aumento de un 50%. 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. Una parte significativa de los activos de la Autoridad están afectados por la aplicación de la Ley de Moratoria al BGF. Al 30 de junio de 2016 la Autoridad mantenía en el BGF efectivo depositado por aproximadamente $8.1 millones, certificados de depósito por aproximadamente $132 millones y contratos de inversión de estructuras de arbitraje de subsidio por aproximadamente $17 millones. Además, PRCDF mantenía aproximadamente $27 millones en cuentas de efectivo de sus clientes.

Al 30 de junio de 2016 la Autoridad mantenía deudas con el BGF por $117 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 de los fondos 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. 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. (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 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 Oficina de Gerencia y Presupuesto (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 del presupuesto general 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 recomendó la asignación de $5 millones para el pago de subsidios del programa Mi Casa Propia. A pesar de múltiples gestiones realizadas, a mediados del mes de octubre, el Departamento de Hacienda no había realizado las transferencias de fondos por las asignaciones indicadas.

El presupuesto aprobado por la Junta de Directores para el año fiscal 2017 contempla 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 2017 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.

Los programas federales de Vivienda Subsidiada han tenido las más alta calificaciones en las evaluaciones de desempeño de HUD en los pasados dos años. 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.

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 propietarios.

En relación con programas federales de subsidio, en noviembre de 2012 el programa HOME fue inhabilitado por el Departamento de la Vivienda Federal (HUD). Esto debido a que la Oficina del Inspector General (OIG), había indicado mediante auditorias, hallazgos donde habían actividades que eran inelegibles. Las mismas no habían sido atendidas por el Departamento de la Vivienda, quienes eran los administradores previos. No obstante, luego de un plan de trabajo coordinado entre HUD (oficina local) y el grupo de trabajo de la Autoridad, en el 2014, se logró rehabilitar el acceso a los fondos del programa HOME. Esto mediante un acuerdo de devolver los fondos de las actividades inelegibles que no se pudieron subsanar, pero también evidenciando el mejoramiento de los controles y la operación del programa. El cumplimiento de pago asociado a dicho acuerdo se completó en octubre de 2015 y esos fondos pudieron ser utilizados para nuevas actividades bajo el programa.

Los subsidios de las estructuras de arbitraje de la Ley 124 se proyectan en aproximadamente $5.7 millones. Cabe señalar que dichos 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.

Como observará el Comité, 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. Los asuntos medulares para cada una de las áreas de la Autoridad, se detallan en el Informe de Transición, debidamente sometido.

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

Cordialmente,

José A. Sierra Morales

Director Ejecutivo