

PUERTO RICO DESARROLLA



DE AGOSTO DE 2015





DE AGOSTO DE 2015

Orador Invitado: Dr. Fernando Abruña, FAIA | Viviendas Verdes

Panel 3: ¿Dónde y cómo desarrollar

Panel 4: **El equipo de desarrollo** | *Best Practices*

Receso de almuerzo

Panel 5: **Financiamiento**

4

DE AGOSTO DE 2015

Orador Invitado: Arq. Fernando Abruña | Viviendas Verdes

Panel 3: ¿Dónde y cómo desarrollar

Panel 4: **El equipo de desarrollo** | *Best Practices*

Receso de almuerzo

Panel 5: **Financiamiento**

4

DE AGOSTO DE 2015

Orador Invitado: Arq. Fernando Abruña, AIA





Vivienda Verde'

Medidas'económicamente'asequibles''

(para el desarrollo de viviendas verdes uni y multi familiares)

Dr. Fernando Abruña, FAIA Abruña & Musgrave, Arquitectos
www.abrunaandmusgrave.com abrumus@gmail.com

©2015 Fernando Abruña, Todos los derechos reservados

Casa 'Ausente'



La Casa Ausente
©1999 by Fernando Abruña

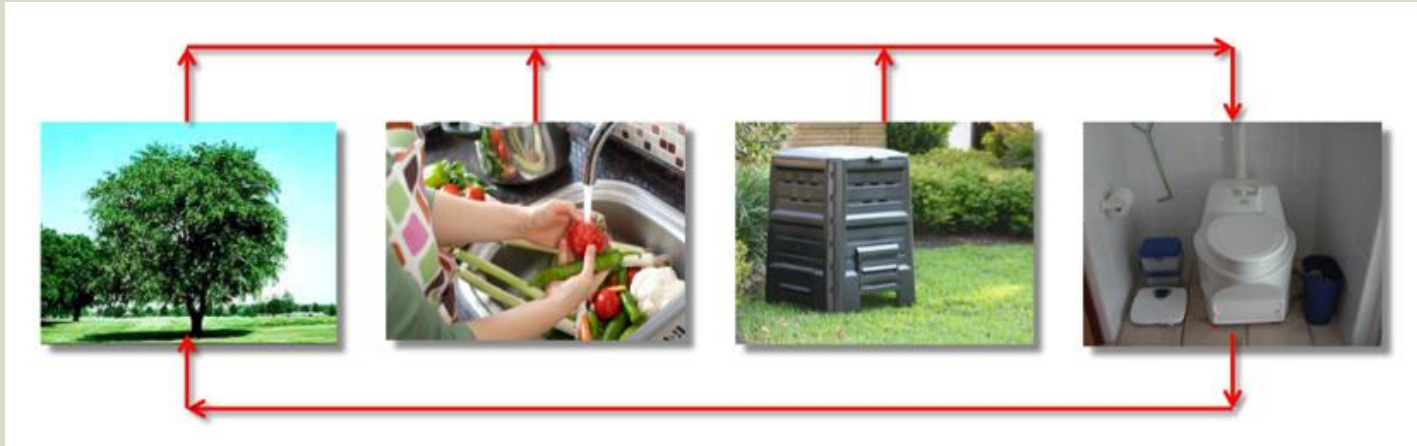
Viabilidad Institucional



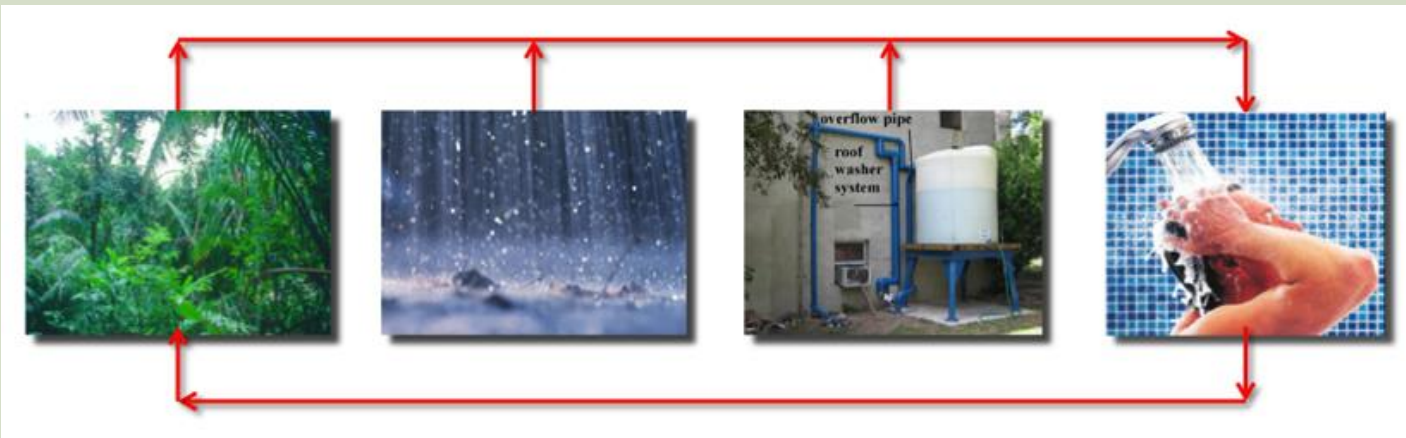
Depende de una educación masiva a:

1. Tasadores
2. Corredores de Bienes Raíces
3. Desarrolladores
4. Constructores
5. Agencias de Gobierno Local
6. Agencias de Gobierno Federal
7. Banca Comercial
8. Instituciones Financieras
9. Bancos Hipotecarios
10. Cooperativas

Casa Ausente'



Circuito Cerrado Sanitario)



Circuito Cerrado Agua)

Viabilidad uso de aguas grises



Vivienda de 1000 PC, 3 hab, 1 baño, 3-4 residentes



Ahorro anual de agua:

Lavabo: 10 gals/pers. X 4 pers.= 14,600 gals

Ducha: 12 gals/pers x 4 pers. = 17,520 gals

Total ahorro de agua: 32,120 gals/año

Costo sistema (± Drenaje Frances) \$600

Ahorros sujetos a créditos de AAA por reducción en insumo de aguas negras al sistema de alcantarillado sanitario

Lavadú'



Lavadú': Lavatory/Shower/Hybrid
©2015 by Fernando Abruña

©2015 Fernando Abruña, Todos los derechos reservados



Lavadú'

Lavadú: Lavatory/Shower/Hybrid
©2015 By Fernando Abuña

©2015 Fernando Abuña, Todos los derechos reservados

Viabilidad Lavadú[©]



Vivienda de 1000 PC, 3 hab, 1 baño

Costo Inicial: \$0.00

Ahorro inicial: \$300

Lavabo: 10 gals/pers. x 4 pers. = 14,600 gals

Ducha: 12 gals/pers x 4 pers. = 17,520 gals

Total ahorro de agua: 32,120 gals/año

Período de Recobro: Inmediato

Beneficios adicionales sujetos a AAA

Requiere aprobación de HUD

Inodoro de Composta'



Inodoro de Composta'
©1999 by Fernando Abruña'

©2015 Fernando Abruña, todos los derechos reservados

Viabilidad Inodoro de Composta



Vivienda de 1000 PC, 3 hab, 1 baño,

Ahorro agua:



2,920 gals/año/persona x 4 personas= 11,680 gals/año

Costo sistema \$1,400 + \$600 (aguas grises)= \$2,000

Costo de Pozo Séptico= \$1,400

Ahorro anual @ \$0.04/gal: \$467

Período de Recobro: $\$600 \div \$467 = 1.28$ años

Retorno de Inversión (15 años): \$6,407

Beneficios adicionales sujetos a AAA

<http://www.conserveh2o.org/toilet-water-use>

Sistema 'Fotovoltaico'



Viabilidad Fotovoltaica



Vivienda de 1000 PC, 3 hab, 1 baño
Equipos, Abanicos, iluminación Energy Star
(sin acondicionador de aire)

Necesidad Fotovoltaica: 1.5 kW

Generación Diaria: 7.5 kW

Costo: \$5,250 (sin ayudas económicas)

Ahorro anual @ \$0.35/kWh: \$958

Período de Recobro: 5.5 años

Retorno de Inversión (30 años): \$23,471

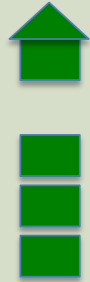
CloMedor'



CloMedor'



Viabilidad CloMedor[©]



Vivienda de 1 hab, 1 baño

,

Costo Inicial: \$350

Ahorro inicial: \$450

(Closet y Mesa comedor)

,

Período de Recobro: Inmediato

,

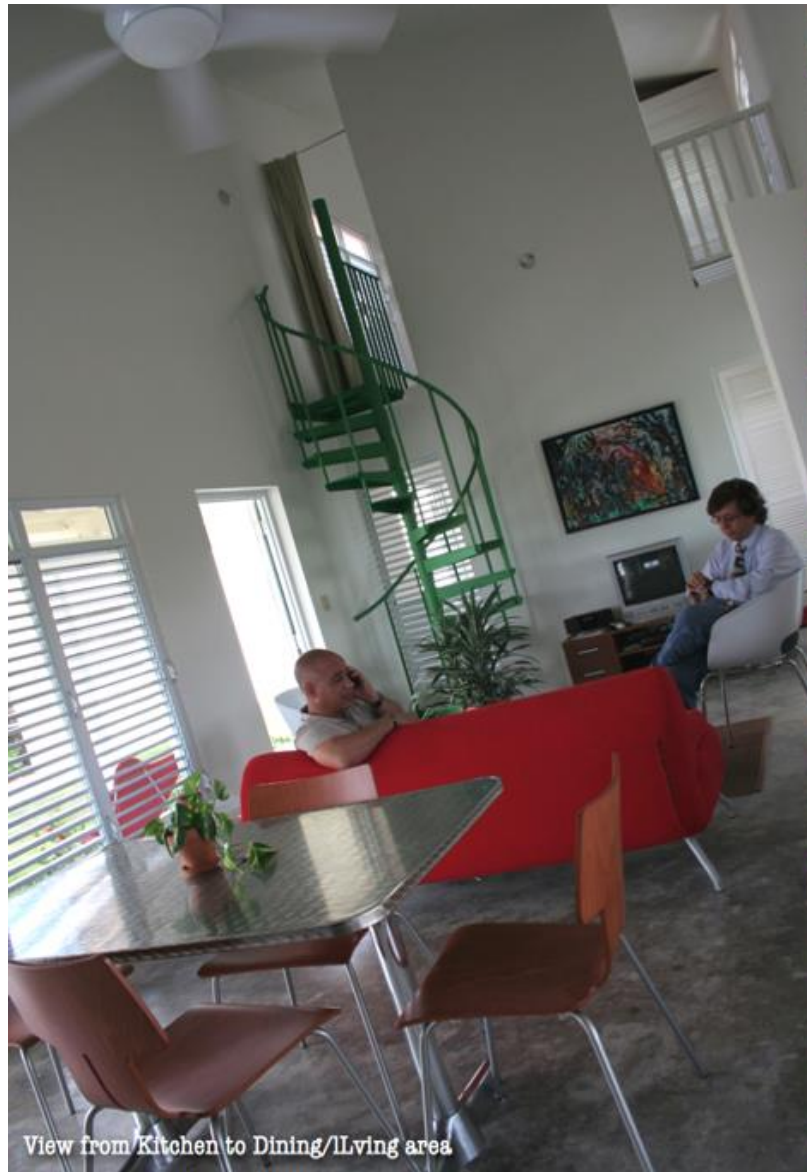


Solaria'

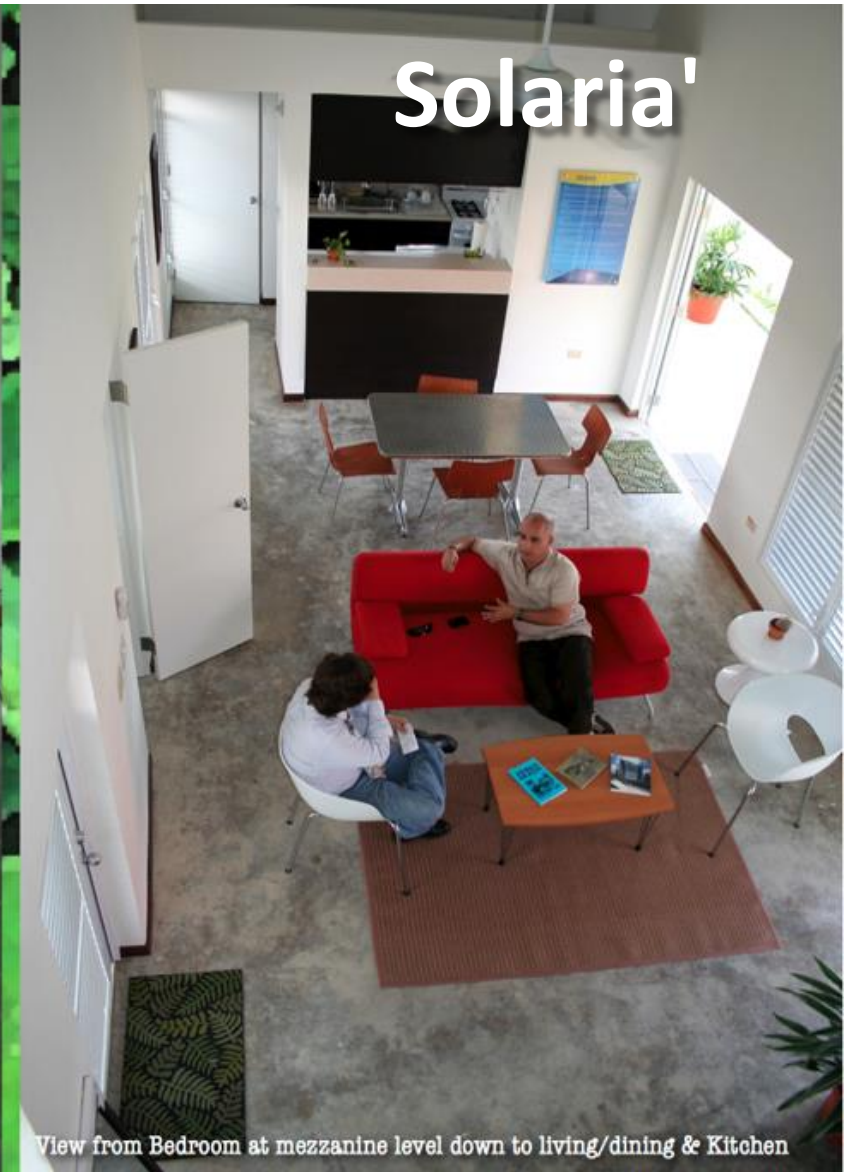


Solaria: Vista Sur Oeste

©2015 Fernando Bruña, Todos los derechos reservados



View from Kitchen to Dining/Living area



Solaria'

View from Bedroom at mezzanine level down to living/dining & Kitchen

Si deseas saber más sobre Solaria

Solaria'

SEARCH

GreenBuilder

NEWS, VIEWS, AND GROUND BREAKERS ON THE SUSTAINABILITY HOME FRONT

BUILDING
A BETTER
WORLD

- NEWS
- BLOGS
- REEL GREEN VIDEOS
- VISION HOUSE®
- MAGAZINE & ENEWSLETTER
- IMPACT SERIES
- GB COLLEGE
- GREEN PRODUCTS
- GREEN-CHIX

2011 Green Builder Best Affordable Integration Award Winner

1/12/2012

This elegant, tiny house was designed with light, flow, and affordability top of mind.



Solaria is the first "pre-designed" affordable green house in the Puerto Rico housing market. At \$130,000 its making waves as a cost-effective way to provide high design to the masses.

PROPANE
EXCEPTIONAL ENERGY™

The Propane Energy Pod.

Five applications.
One great efficiency story.

SEE THE RESEARCH NOW ▶

Get information to help you every step of the way.

CATALOGS

VIDEOS

Viabilidad Cosecha Aguas de Lluvia



Vivienda de 1000 PC, 3 hab, 1 baño,

Captación (San Juan): 30,000 gals/año
(ahorros: inodoro, lavado auto, marquesina,
riego de plantas, limpieza general)

Costo sistema 600 gals: \$1,200

Potencial ahorro anual @ \$0.04/gal: \$1,200

Período de Recobro: 1.0 años

Retorno de Inversión (15 años): \$18,000

OJO: Requisito de AAA ¡?z#x!

EcoHab'



EcoHab' by VerdeHomes

©2015 Fernando Abruña, todos los derechos reservados

EcoHab'



MAIN (WEST) FACADE

EcoHab'



©2015 Fernando Bruña, todos los derechos reservados

Viabilidad Aislamiento Térmico



5" poliuretano, R=20 (U=.05) @ Techo

Vs. 5" hormigón, R=1.25 (U=0.80)

$0.80 - .05 = 0.75$ Valor "U" Neto

Costo: \$4/PC

Supuestos: \$0.35/kWh, EER=12, 87°F ext., 76°F int.

Ahorro anual/PC

$((1 \times 0.75 \times 11 \times 8 \text{hrs} \times 365 \text{días}) / 12) / 1000 =$

2kW/año x \$0.35 = \$0.70

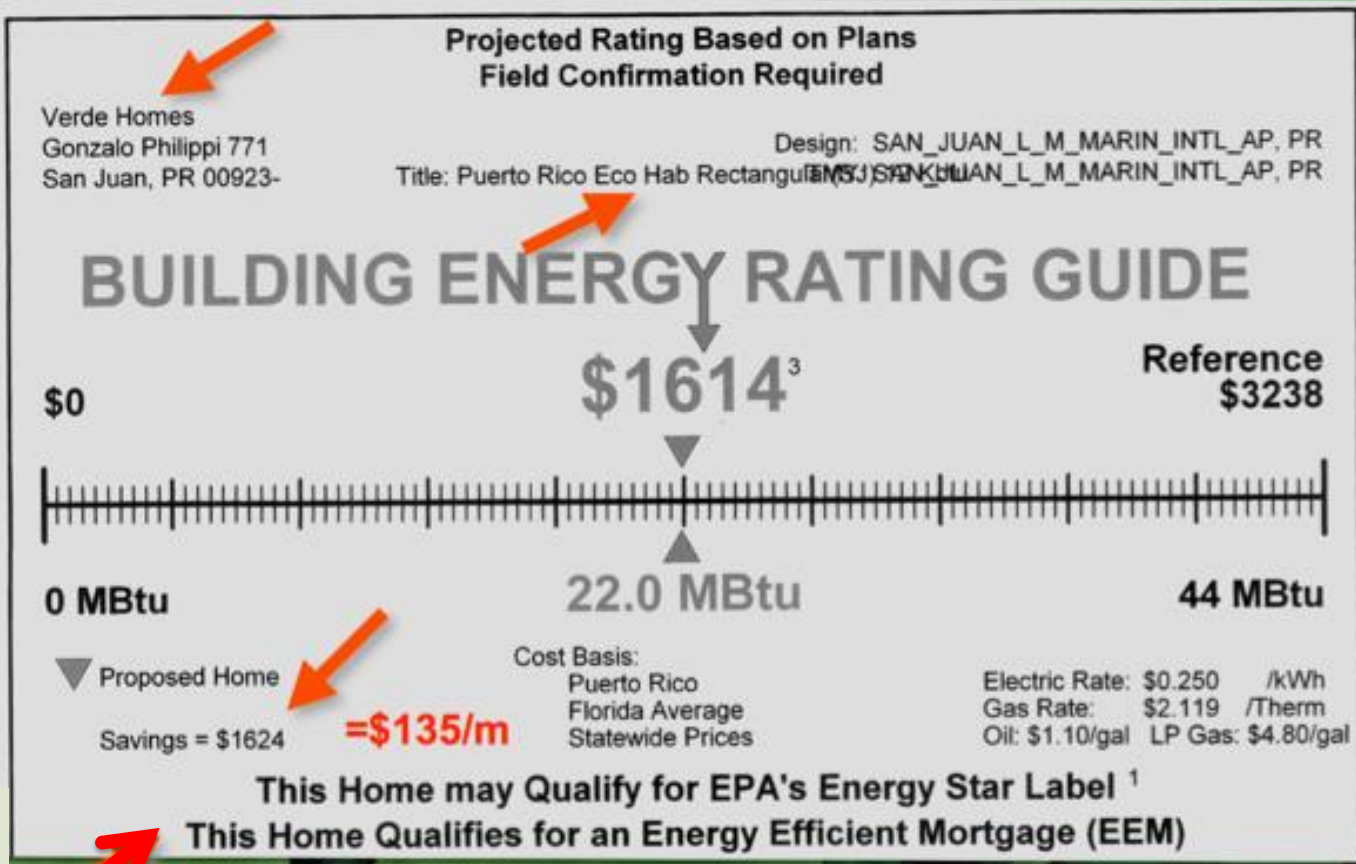
\$0.70/PC/año

Período de Recobro: 5.7 años

Retorno de Inversión (15 años): \$6.51/PC

Retorno de inversión para Techo de 1,000 PC = \$6,510

Hipoteca'de'Eficiencia'Energé8ca'



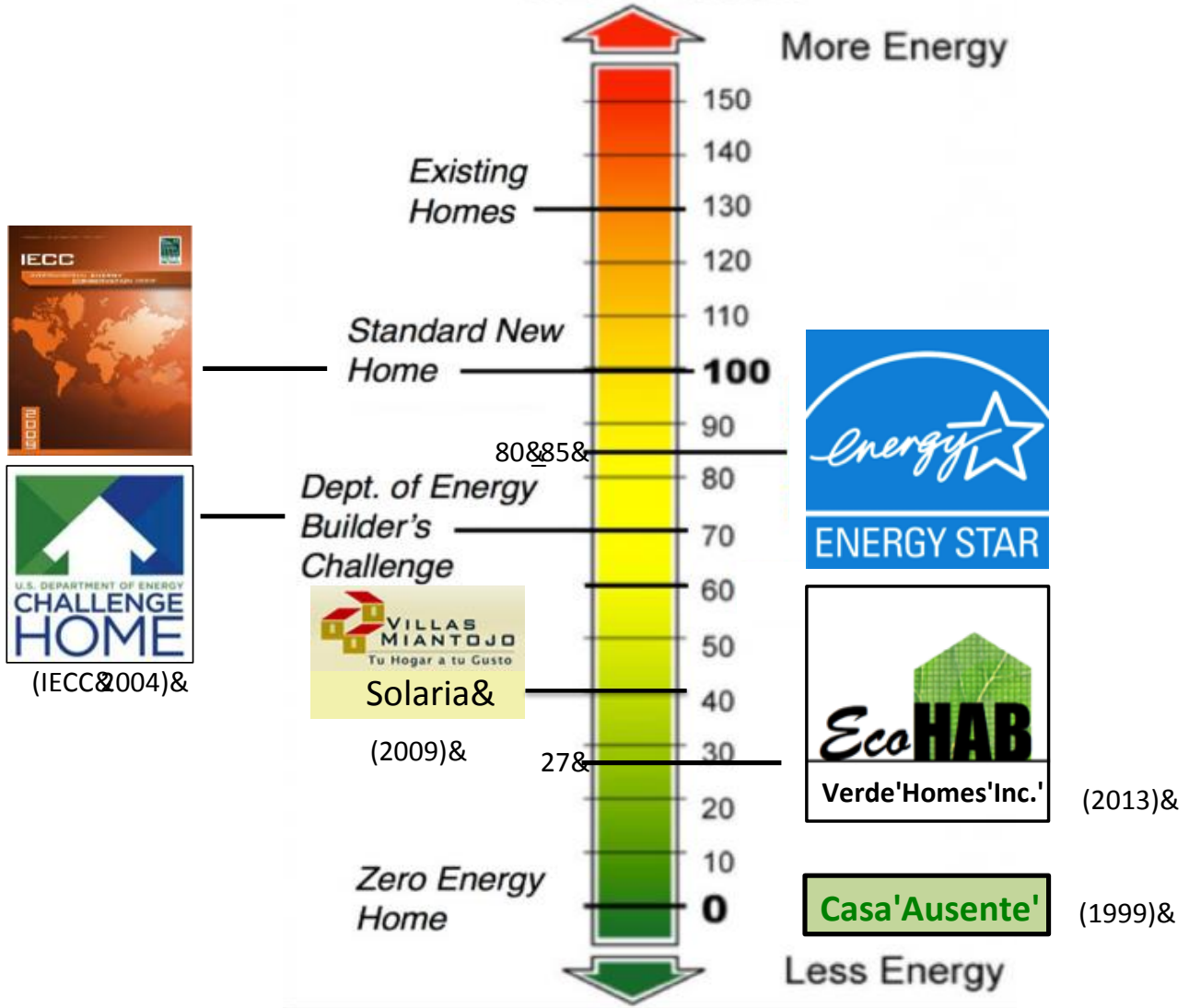
Hipoteca de Eficiencia Energética

El Programa de Hipotecas de Eficiencia Energética (Energy Efficiency Mortgages, en inglés) de la FHA reconoce que ahorrar en el costo del servicio de la AEE puede ayudar a los propietarios a pagar una hipoteca mayor para cubrir el costo de las mejoras para el ahorro de energía.


&


Bajo este programa, las personas pueden añadir el costo de las mejoras de eficiencia energética al monto de su préstamo.

HERS® Index



EcoHab'

| | |
|---|---|
|  | CERTIFIED NEW HOME |
| ENERGY STAR | |
| Address: | 771 #A Gonzalo Philippi San Juan, PR |
| Built by: | Verde Homes, Inc |
| Verified by: | E3 Energy LLC |
| Date: | 3-19-13 |
| ENERGY STAR® for Homes Version Number: | Version 3.0 |
| Optional information: | HERS Index: 27 |
| <small>This home has been independently verified to meet EPA's strict guidelines for energy efficiency.</small> | |
| Learn more at energystar.gov | |

| | |
|---|---|
|  | CERTIFIED NEW HOME |
| ENERGY STAR | |
| Address: | 771 #B Gonzalo Philippi San Juan, PR |
| Built by: | Verde Homes, Inc |
| Verified by: | E3 Energy LLC |
| Date: | 3-9-13 |
| ENERGY STAR® for Homes Version Number: | Version 3.0 |
| Optional information: | HERS Index: 27 |
| <small>This home has been independently verified to meet EPA's strict guidelines for energy efficiency.</small> | |
| Learn more at energystar.gov | |

Se coloca, con frecuencia, en el panel eléctrico

©2015 Fernando Abreu, todos los derechos reservados



EcoHab'

771 #A CALLE GONZALO PHILIPPI
EcoHAB
San Juan, Puerto Rico

HAS SUCCESSFULLY ACHIEVED THE FOLLOWING LEVEL OF CERTIFICATION ESTABLISHED BY THE U.S. GREEN BUILDING COUNCIL
IN THE LEED GREEN BUILDING RATING SYSTEM™ AND VERIFIED BY AN INDEPENDENT GREEN RATER

LEED FOR HOMES

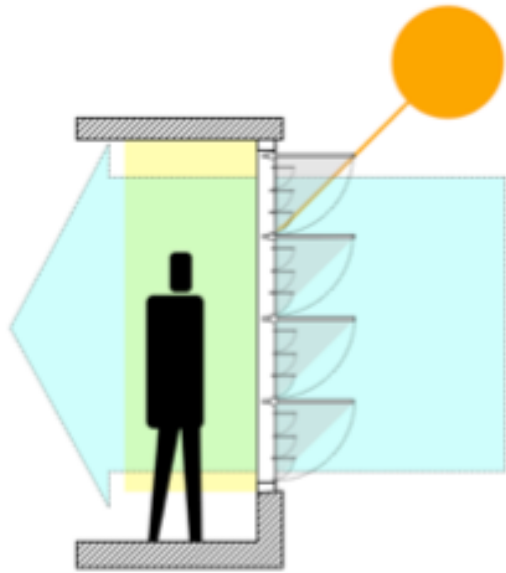
GOLD

S. RICHARD FEDRIZZI, PRESIDENT & CEO
U.S. GREEN BUILDING COUNCIL

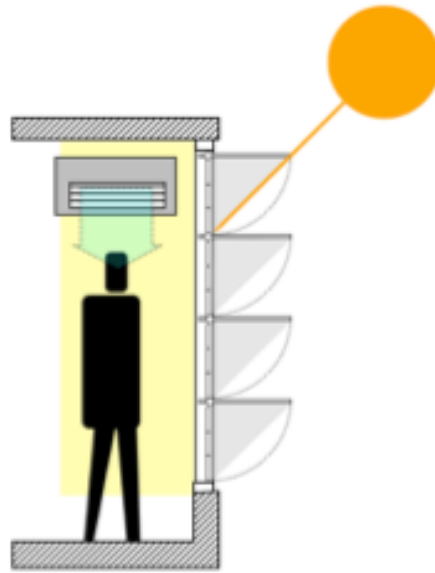
September 2014

MAHESH RAMANUJAM, COO
U.S. GREEN BUILDING COUNCIL

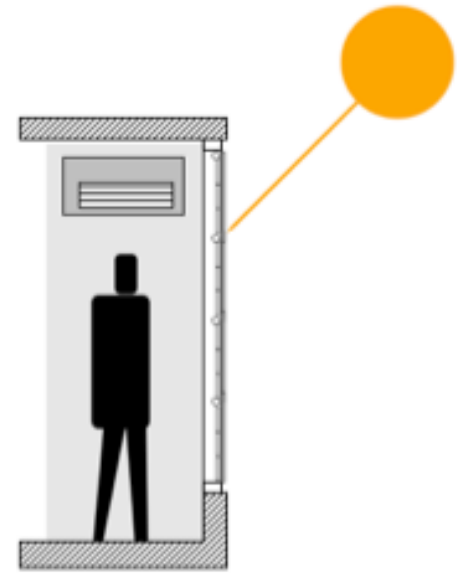
BrightShade'



ESCENARIO A
Ventilación +
iluminación natural



ESCENARIO B
Aire Acondicionado +
iluminación natural



ESCENARIO C
Huracán
Tormenta

BrightShade'



(installed) Window Prototype 3

BrightShade'

BrightShade Solar Shading Estimator

Version 1.0.4 • June 23, 2011

OVERVIEW

[show overview](#)

INPUTS

latitude:

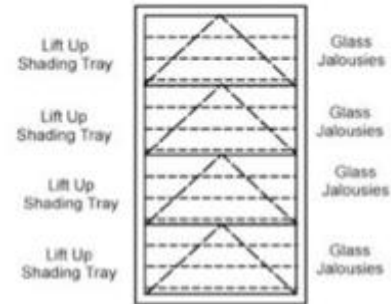
façade orientation:

modules:

module length:

output units:

configuration:



BrightShade-1
Patent Pending

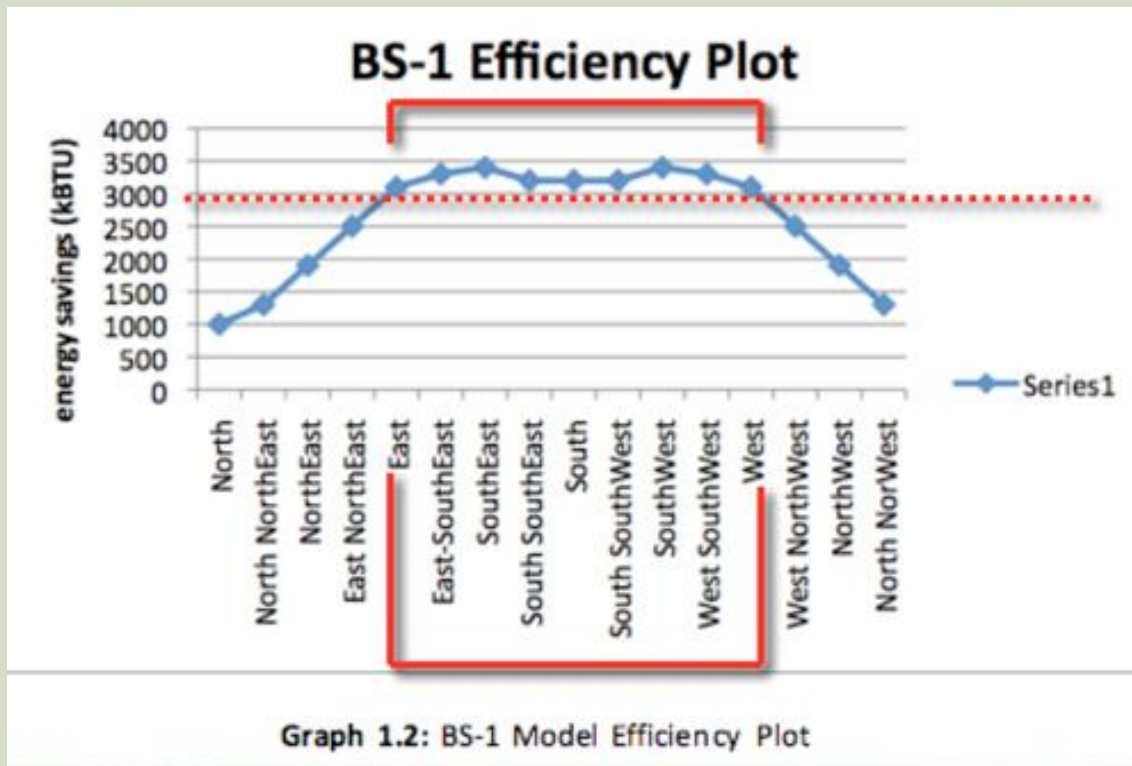
OUTPUTS

| | MORNING SHADING | | | | | | | | | | | AFTERNOON SHADING | | | | | | | | ENERGY SAVINGS | |
|-----|-----------------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------------------|------|-------------------|------|------|------|------|------|-------|-----|----------------|--|
| | 4:00 | 5:00 | 6:00 | 7:00 | 8:00 | 9:00 | 10:00 | 11:00 | 12:00 | 1:00 | 2:00 | 3:00 | 4:00 | 5:00 | 6:00 | 7:00 | 8:00 | | | | |
| Jan | | | | 23% | 48% | 69% | 81% | 88% | 93% | 88% | 81% | 69% | 48% | 23% | | | | 500 | Jan | | |
| Feb | | | | 31% | 56% | 72% | 81% | 87% | 92% | 87% | 81% | 72% | 56% | 31% | | | | 420 | Feb | | |
| Mar | | | | 69% | 48% | 61% | 71% | 78% | 83% | 87% | 83% | 78% | 71% | 61% | 48% | 69% | | 270 | Mar | | |
| Apr | | | | 67% | 64% | 62% | 64% | 67% | 71% | 73% | 71% | 67% | 64% | 62% | 64% | 67% | | 120 | Apr | | |
| May | | | | 67% | 64% | 62% | 62% | 61% | 61% | 61% | 61% | 62% | 62% | 64% | 67% | | | 89 | May | | |
| Jun | | | | 67% | 64% | 62% | 62% | 61% | 61% | 61% | 61% | 62% | 62% | 64% | 67% | | | 91 | Jun | | |
| Jul | | | | 67% | 64% | 63% | 62% | 61% | 61% | 61% | 61% | 62% | 63% | 64% | 67% | | | 91 | Jul | | |
| Aug | | | | 67% | 64% | 63% | 62% | 63% | 64% | 66% | 64% | 63% | 62% | 63% | 64% | 67% | | 98 | Aug | | |
| Sep | | | | 68% | 60% | 63% | 69% | 74% | 79% | 82% | 79% | 74% | 69% | 63% | 60% | 68% | | 190 | Sep | | |
| Oct | | | | 37% | 59% | 72% | 80% | 85% | 90% | 85% | 80% | 72% | 59% | 37% | | | | 360 | Oct | | |
| Nov | | | | 26% | 51% | 71% | 81% | 87% | 93% | 87% | 81% | 71% | 51% | 26% | | | | 480 | Nov | | |
| Dec | | | | 21% | 45% | 66% | 81% | 88% | 94% | 88% | 81% | 66% | 45% | 21% | | | | 510 | Dec | | |
| | 4:00 | 5:00 | 6:00 | 7:00 | 8:00 | 9:00 | 10:00 | 11:00 | 12:00 | 1:00 | 2:00 | 3:00 | 4:00 | 5:00 | 6:00 | 7:00 | 8:00 | 3,200 | | | |
| | MORNING SHADING | | | | | | | | | AFTERNOON SHADING | | | | | | | | kBtu | | | |

©2011 by Abruña & Musgrave

©2015 Fernando Abruña, Todos los derechos reservados

BrightShade'



Viabilidad Ventanas BrightShade[®]



Costo: ±\$20/PC (según tamaño)

Ahorro energético Fachada E/S/O: 200Kbtu/año/PC
(200Kbtu/año ÷ EER12)/1,000 = 16.67 kW

Ahorro económico:

16.67 kW X \$0.35/kWh = \$5.83/PC/año

Ahorro económico: ventana 3'x5' = \$87.45/año

Período de Recobro: 3.43 años

Retorno de Inversión: \$154.90/PC (30 años)

Retorno de Inversión: ventana 3'x5' = \$2,310

Patent Pending, © 2009, 2010, 2011, 2012 por Fernando Abruña,
Todos los derechos reservados. Ilustraciones pueden variar del producto.

eCobito'

Autónoma



Por su autonomía de sistemas eléctrico y de agua eCOBITO puede ubicarse prácticamente en cualquier lugar. No se frustre por facturas absurdas o abuso en estos servicios de la Autoridad de Energía Eléctrica o Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

Viabilidad Calentador de Linea'



Vivienda de 1000 PC, 3 hab, 1 baño'

Costo Inicial: \$350'

Ahorro anual (vs calentador de tanque):'

$3.5 \text{ kW} \times 1.0 \text{ hrs/día} \times 365 \text{ días/año} \times \$0.35/\text{kWh} = \$450'$

Período de Recobro: 9 meses'

Retorno de Inversión: NA'

Viabilidad 'Mul8pisos'



Tres plantas de altura & con áreas verdes
permite viabilidad:

&

1. en costos de escaleras'
2. Sistema fotovoltaico en techo para uso individual'
3. Calentadores solares en techo para uso individual'
4. Cosecha de aguas de lluvia para uso individual'



“No'Brainers” para 'Viviendas Verdes'



Resumen

| MEDIDA | Costo Directo (\$) | Período Recobro | Retorno Inversión |
|--|--------------------|-----------------|-----------------------|
| Sist. Fotovoltaico (1.5 kW) | \$5,250 | 5.5 años | \$23,471 (30 años) |
| Calentador Solar de agua | \$2,000 | 4.4 años | \$4,770 (15 años) |
| Calentador de agua (de línea) 3.5 kW | \$350 | 9 meses | NA |
| Cosecha Aguas de Lluvia (Cist.600 gal) | \$1,200 | 1.0 años | \$18,000 (15 años) |
| Inodoro Composta (3-4 pers.) Biolet [®] | \$2,000 | 1.28 años | \$6,407 (15 años) |
| Uso de aguas grises | \$600 | ¿AAA? | Sujeto a créditos AAA |
| Aislamiento térmico de techo (R-20) | \$4/PC | 5.7 años | \$6,510 (15 años) |
| Bombillas CFL @ 13 watts c.u. GE [®] | \$1.75 | 106 hrs | \$162.76 (10khrs) |
| Ventanas BrightShade [®] | \$20/PC | 3.43 años | \$154.90 (30 años) |
| Aereadores ducha/lavabo/fregadero | \$3/c.u. | Desprec. | Std. en Industria |
| Pinturas bajas en VOC's | \$0.02/PC | Desprec. | Std. en Industria |

SUPUESTOS: \$0.35/kWh, $\epsilon_{ext} = 12$, $T_{ext} = 87^\circ F$, $\epsilon_{int} = 76$, $T_{int} = 76^\circ F$, \$0.04/Gal Agua, $R_V = \$3.50/w$, \$0.80/pulg/uretano, \$2/Gal Cisterna de gravedad, \$30/PLD drenaje francés



Dr. Fernando Abruña, FAIA
Abruña & Musgrave, Arquitectos

www.abrunaandmusgrave.com
abrumus@gmail.com



DE AGOSTO DE 2015

Orador Invitado: Arq. Fernando Abruña | Viviendas Verdes

Panel 3: ¿Dónde y cómo desarrollar

Panel 4: **El equipo de desarrollo** | *Best Practices*

Receso de almuerzo

Panel 5: **Financiamiento**



DE AGOSTO DE 2015

Panel 3: ¿Dónde y cómo desarrollar?

Selección de Emplazamiento

Sr. Carlos Castillo Matos,
Secretario Auxiliar de Planificación Estratégica, Departamento de Vivienda

Permisos Para Vivienda de Interés Social

Ing. Habriel Rodríguez Pacheco, Director Ejecutivo Auxiliar
Oficina de Gerencia de Permisos



DE AGOSTO DE 2015

Panel 3: ¿Dónde y cómo desarrollar?

Selección de Emplazamiento

Sr. Carlos Castillo Matos,
Secretario Auxiliar de Planificación Estratégica, Departamento de Vivienda

Permisos Para Vivienda de Interés Social

Ing. Habriel Rodríguez Pacheco, Director Ejecutivo Auxiliar
Oficina de Gerencia de Permisos



Localización del Proyecto

Selección de Emplazamiento

Secretaría de Planificación Estratégica
Carlos Castillo Matos, Secretario Auxiliar

Selección de Emplazamiento

Reglamento 22

Centro Urbano

Zonas Históricas

Qualified Census Tracts

Usos no deseables



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico

Reglamento 22

- Reglamento de Planificación Núm. 22
- Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público
- Adoptado el 13 de noviembre de 1992



Reglamento 22

Propósito Principal de este Reglamento

1. Va dirigido principalmente a regular las instalaciones de infraestructura a instalarse, o que afecten, la calidad del espacio público.
2. Define mediante “delimitaciones” los espacios urbanos a través de todos los municipios de Puerto Rico, separándolos mediante mapas de los espacios suburbanos y rurales
3. Selecciona áreas de especial atención para el desarrollo ordenado.

Reglamento 22

102 Delimitaciones

1. Cada uno de los 78 municipios posee una delimitación en el barrio pueblo bajo este reglamento.
2. Adicionalmente 16 municipios poseen mas de una delimitación para atender áreas de especial atención para el desarrollo.
3. Enlace:
http://jp.pr.gov/Portal_JP/Portals/0/Reglamentos/reg22.pdf

Reglamento 22



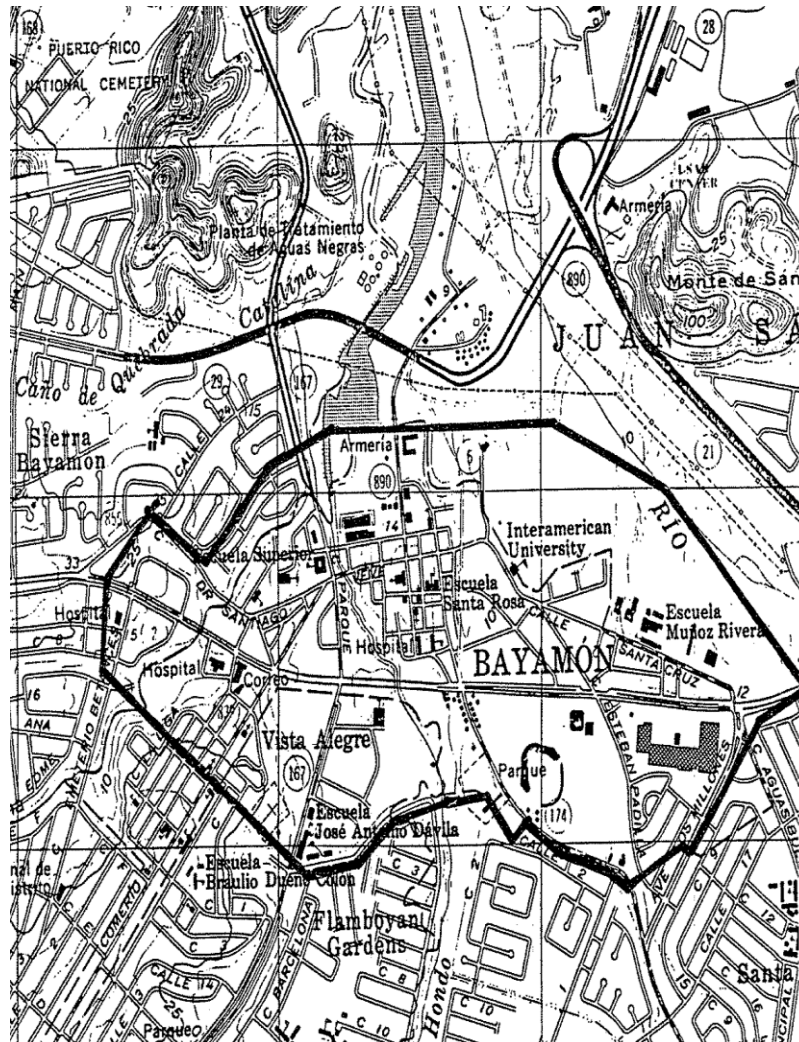
1. Añasco (2)
2. Bayamón (2)
3. Cabo Rojo (2)
4. Carolina (4)
5. Fajardo (2)
6. Guánica (2)
7. Humacao (2)
8. Lajas (2)
9. Lares (2)
10. Maunabo (2)
11. Naguabo (2)
12. Patillas (2)
13. Ponce (3)
14. San Germán (2)
15. San Juan (6)
16. Utuado (2)

Selección de Emplazamiento

Reglamento 22



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico



Pueblo de Bayamón



Centros Urbanos

Centro Urbano

por designación del Departamento de
Transportación y Obras Públicas



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico

Conforme a la Ley 212, 29 de agosto de 2002

1. Se crea la Directoría de Urbanismo adscrita al DTOP
2. Enmienda la Ley de Municipios Autónomos para establecer la categoría de Plan de Área de Centro Urbano bajo los Planes Territoriales.

Centros Urbanos

3. Define el concepto de Centro Urbano como: aquella porción geográfica comprendida en el entorno del corazón o casco de un pueblo o ciudad, caracterizada por su estructura urbana y morfológica, mezcla de usos compatibles, evolución histórica y continuidad espacial de su trazado, densidad poblacional y un área y extensión territorial con límites identificables.



Centros Urbanos

28 Delimitaciones Aprobadas

1. Existen 28 delimitaciones aprobadas bajo la ley 212-2002, sin embargo, existen 49 delimitaciones preliminares.
2. A diferencia del Reglamento 22 no existen mas de una delimitación por municipio.
3. Los mapas forman parte de los anejos del QAP.



Centros Urbanos

1. Barceloneta
2. Barranquitas
3. Camuy
4. Canóvanas
5. Ceiba
6. Ciales
7. Comerio
8. Corozal
9. Dorado
10. Fajardo
11. Guánica
12. Guayanilla
13. Hatillo
14. Hormigueros
15. Isabela
16. Jayuya
17. Lajas
18. Las Marías
19. Loíza
20. Naguabo
21. Peñuelas
22. Quebradillas
23. Salinas
24. San Sebastián
25. Toa Alta
26. Vieques
27. Villalba
28. Yauco

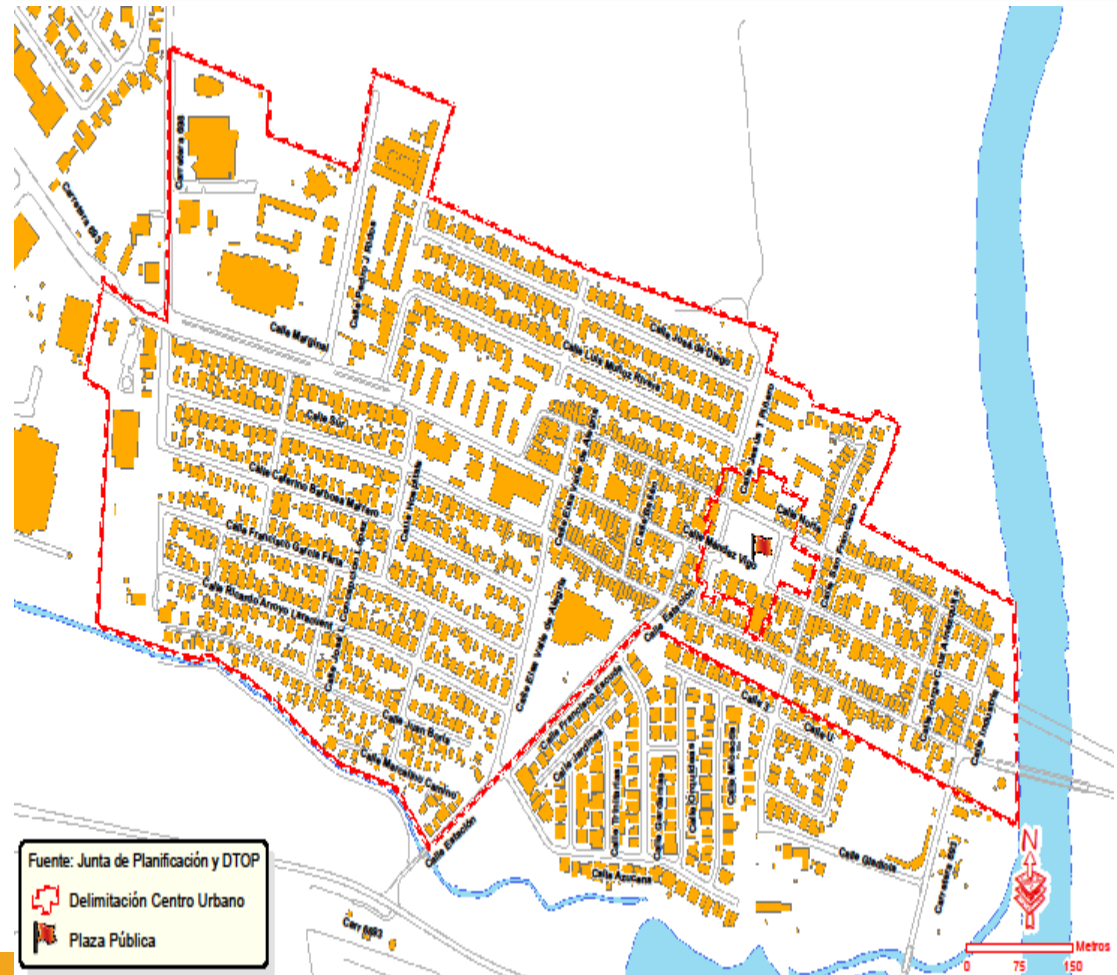


Selección de Emplazamiento

Centros Urbanos



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico



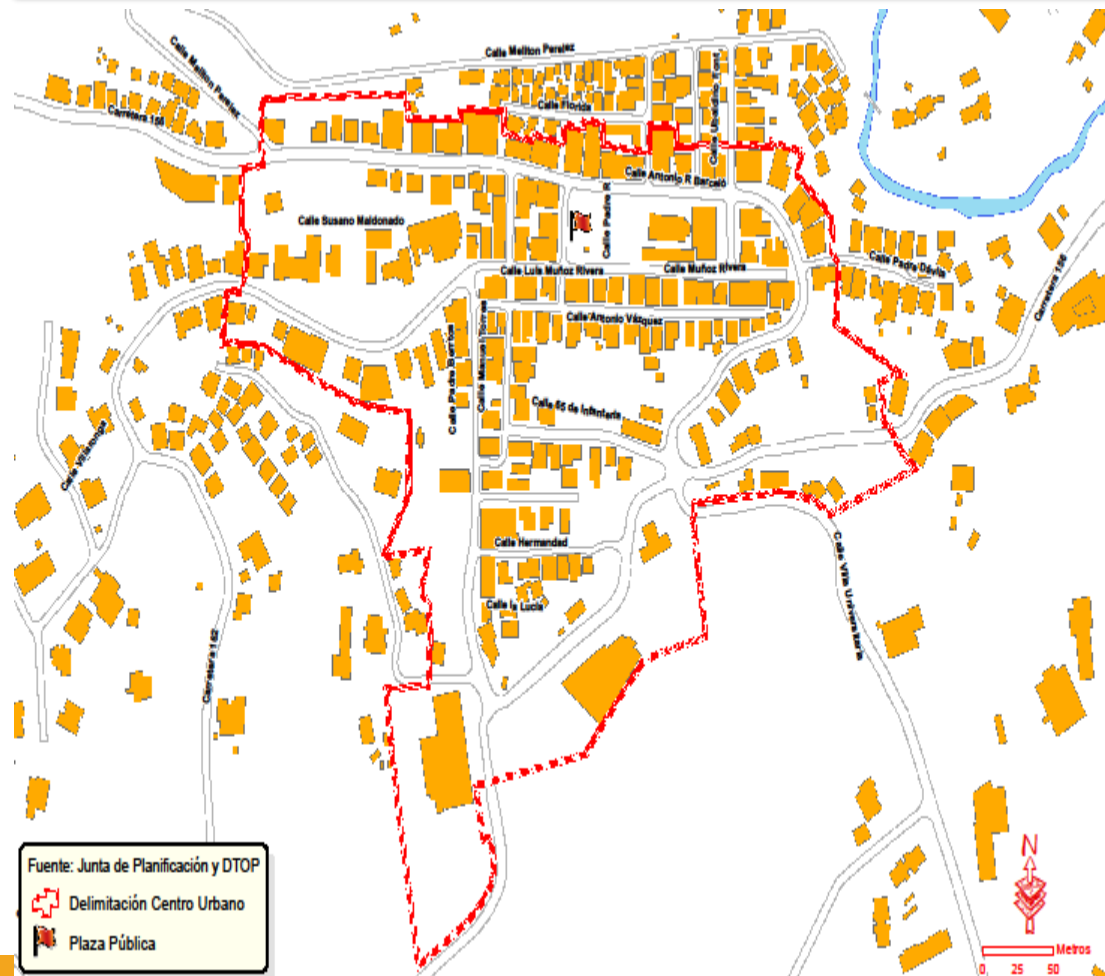
Pueblo de Dorado

Selección de Emplazamiento

Centros Urbanos



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico



Pueblo de Barranquitas

Zonas Históricas

Reglamento Conjunto Para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Uso y Desarrollo de Terrenos



Capítulo 51: Conservación de Sitios y Zonas Históricas (Antes Reglamento de Planificación #5: Reglamento para la Designación, Registro y Conservación, de Sitios y Zonas Históricas en Puerto Rico)

Enmendado y adoptado el 24 de marzo de 2015

Zonas Históricas

Propósito Principal de este Reglamento

1. Proteger, mejorar y perpetuar aquellos sitios o zonas históricas que representyan o reflejan la historia social, económica, cultural, política o arquitectónica de Puerto Rico
2. Proteger los sitios o zonas históricas para el desarrollo cultural y turismo, el disfrute y bienestar general de la comunidad y para la investigación y educación.
3. Asegurar que los usos del terreno propicien la conservación del context histórico.
4. Propiciar la identificación y designación de lugares de valor histórico o arquitectónico.



Zonas Históricas

11 Designaciones de Zonas Históricas

1. Las designaciones comienza por una nominación del sitio o zona de interés.
2. El sitio o la zona debe poseer sobre 50 años y tener significado para la historia, arquitectura, arte, arqueología, ingeniería o cultural del país y que contribuyan a explicar los fundamentos del mismo.
3. Enlace:
http://www.jp.gobierno.pr/Portal_JP/Portals/0/Reglamentos/reg5.pdf



Zonas Históricas

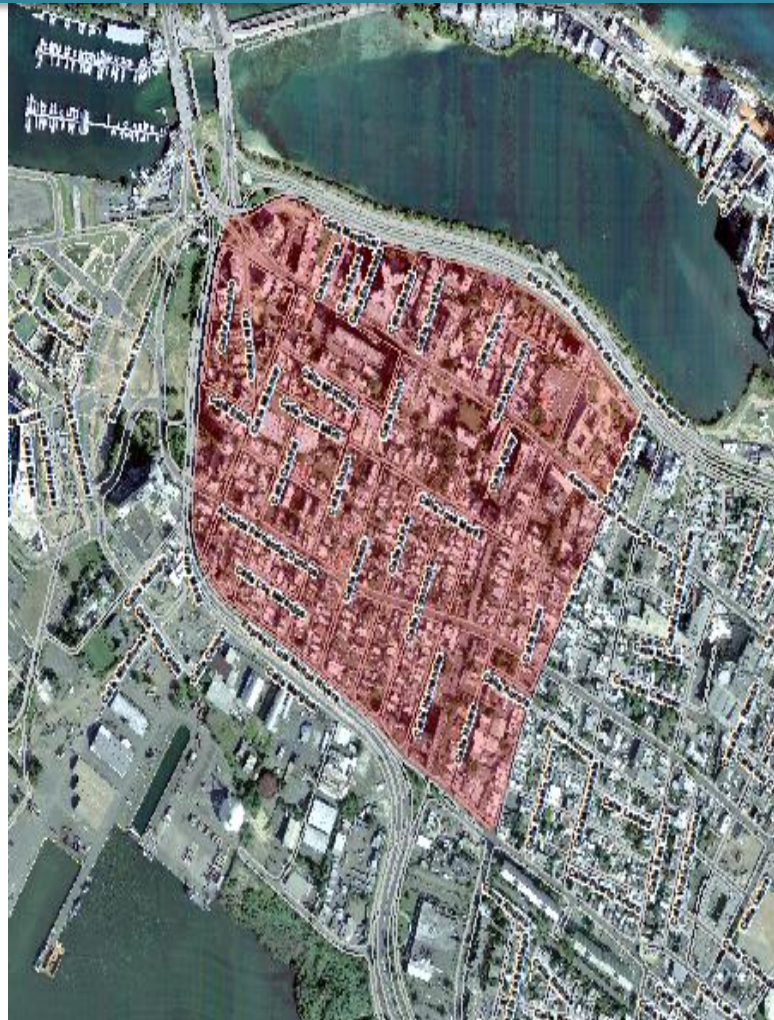
1. Arroyo
2. Caguas
3. Camuy
4. Coamo
5. Guayama
6. Manatí
7. San Germán
8. San Juan (Viejo)
9. San Juan (Sagrado Corazón)
10. Saan Juan (Miramar)
11. Vega Baja



Zonas Históricas



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico



Miramar, San Juan

Mandato Estatutario para la Designación de Áreas de Difícil Desarrollo y Designaciones Suplementarias de los Tractos Cualificados del Censo



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico

- 1.** Mediante el tracto del censo se categorizan las zonas de ingresos bajos y muy bajos los cuales se establecen como áreas de difícil desarrollo.
- 2.** Se utiliza para propósitos de: “Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC)” bajo la Sección 42 del Código de Rentas Internas
- 3.** Enlace:

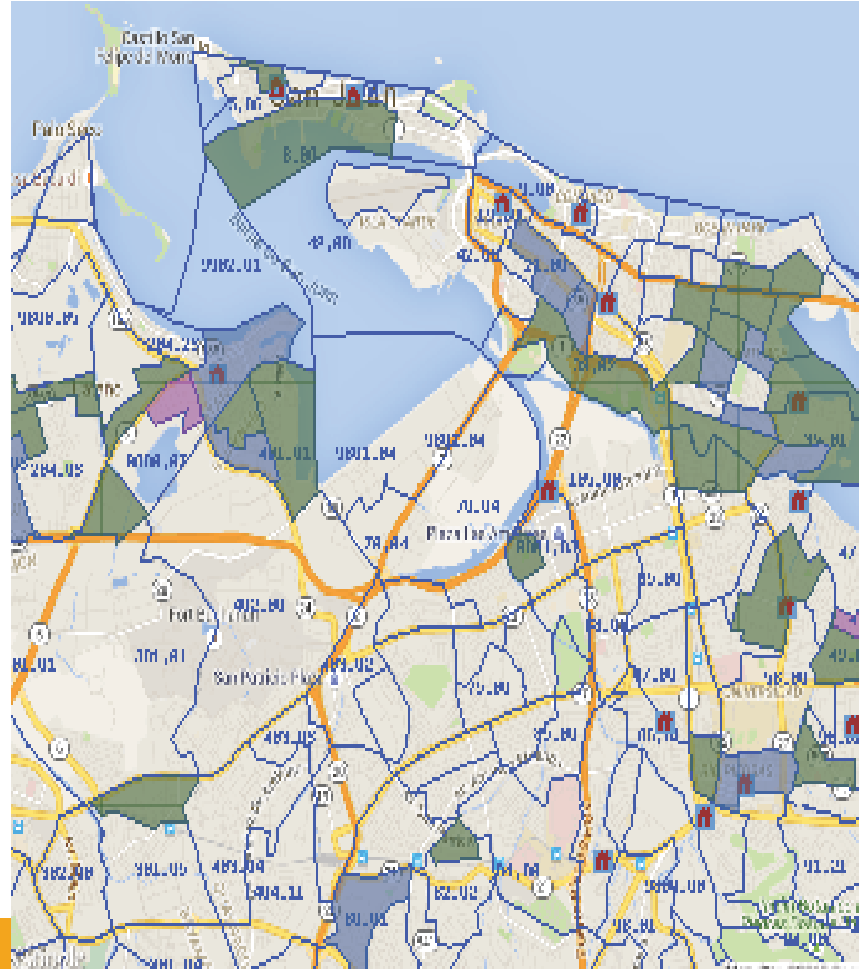
<http://www.huduser.org/qct/qctmap.html>

Selección de Emplazamiento

Qualified Census Tracts



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico



**Las actividades desables
a menos de .25 millas del proyecto**

- 1. Plaza Pública**
- 2. Parque Público Pasivo**
- 3. Plaza del Mercado**
- 4. Escuela Elemental, Intermedia o Superior Pública y/o Privada Certificada**
- 5. Centro Comercial (100,000 P2 o más)**
- 6. Colmado y/o Súpermercado con Carnicería, Vegetales y Lácteos**
- 7. Hospital, Centro de Diagnóstico y Centro de Salud Certificado Federalmente**
- 8. Farmacia**
- 9. Oficina Postal**
- 10. Terminal de Carros Públicos**



**Las actividades desables
por TIPO de proyecto
a menos de .25 millas del proyecto**

- 1. Vivienda para Envejecidos**
 - **Médicos y/o Dentistas**
 - **Centro Cívico o Centro de Recreación**
- 2. Vivienda para Padres y/o Madres Solteras**
 - **Colmado y/o Tiendas WIC**
 - **Centro de Cuido Licenciado**
- 3. Vivienda para Personas sin Hogar**
 - **Institución Pública y/o Privada certificada por ASSMCA**
 - **Centro de Tratamiento de WIA**



Las actividades NO desables a menos de .125 millas del proyecto:

- 1. Junker**
- 2. Vertedero**
- 3. Parque Industrial**
- 4. Aereopuerto**
- 5. Planta de Tratamiento**

Las actividades NO desables como vecinos:

- 1. Gasolinera**
- 2. Taller de Mecánica**
- 3. Taller de Ebanistería**
- 4. Estorbo Público, Declarado por el municipio**



DE AGOSTO DE 2015

Panel 3: ¿Dónde y cómo desarrollar?

Selección de Emplazamiento

Sr. Carlos Castillo Matos,
Secretario Auxiliar de Planificación Estratégica, Departamento de Vivienda

Permisos Para Vivienda de Interés Social

Ing. Habriel Rodríguez Pacheco, Director Ejecutivo Auxiliar
Oficina de Gerencia de Permisos



Proyecto de Vivienda Multifamiliar Permisos para Vivienda de Interés Social

Ing. Gabriel Rodríguez Pacheco
Director Ejecutivo Auxiliar

Ley 161 - 2009

Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico



- Se adopta como política pública el mejorar la calidad y eficiencia en la administración de los procesos de evaluación de solicitudes para el otorgamiento o denegación de determinaciones finales y permisos para desarrollos de proyectos de construcción en Puerto Rico.
- Facilita y propicia el desarrollo integral, económico, social y físico sostenible de Puerto Rico resultando en el crecimiento de más, mejores y diversas industrias y en la creación de empleos en el sector privado.

Función de la OGPe



- Garantizar la calidad y consistencia en la evaluación y procesamiento de solicitudes de servicio.
- Proveer servicios integrados, ágiles y eficientes en los procesos de solicitud y evaluación de permisos.

Ley 135 – 1967, según enmendada



- Ley de Certificación de Planos:
 - Faculta a los profesionales de la ingeniería a certificar un proyecto cuando éste sea ministerial.

Definiciones según Reglamento Conjunto y estatutos aplicables:



- **Determinación de Cumplimiento Ambiental:** Toda determinación que realiza el Director de la Oficina de Gerencia de Permisos como parte de una determinación final, en donde certifica que la Agencia Proponente ha cumplido con los requisitos sustantivos y procesales del Artículo 4(B)(3) de la Ley Núm. 416 de 22 de 1 septiembre de 2004, según enmendada, y con los reglamentos aplicables.



- Recomendación: Comunicación escrita no vinculante de una Entidad Gubernamental, Municipio, Gerente de Permisos, Director de División de Cumplimiento Ambiental y Oficial de Permiso, según aplique, sobre una acción propuesta indicando exclusivamente la conformidad o no de dicha acción con las leyes y reglamentos aplicables bajo su jurisdicción y que no constituirá una autorización para la construcción de la obra. Las recomendaciones emitidas por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, la Junta de Calidad Ambiental y el Instituto de Cultura Puertorriqueña serán vinculantes

- **Discrecional:** Describe una determinación que conlleva juicio subjetivo por parte del Director Ejecutivo, Junta de Planificación o Municipio Autónomo con Jerarquía de la III a la V sobre la forma en que se conduce o propone una actividad o acción. Estos, utilizan conocimiento especializado, discreción y juicio para llegar a su determinación, ya que esta determinación involucra más allá del uso de estándares fijos o medidas objetivas. La Junta de Planificación, El Director Ejecutivo, o Municipio Autónomo con Jerarquía de la III a la V, dentro del área de actuación que le confiere la ley, puede utilizar juicios subjetivos discrecionales al decidir si una actividad debe ser realizada o cómo debe ser realizada, siempre dentro del ámbito de acción que establece la Ley 161 del 2009, supra y la Ley 81 del 1991, según enmendada.



Casos Discrecionales:

- Por su naturaleza los trámites discrecionales requieren estricto cumplimiento con las Reglas 5.3 (Presentación de Solicitudes de Servicio) y 6.3 (Requisitos Aplicables a la Presentación y Evaluación de Asuntos Discrecionales) del Reglamento Conjunto.
- La OGPe no podrá procesar casos discrecionales hasta tanto no se cuente con una determinación de cumplimiento ambiental aprobada y vigente y con las recomendaciones de las agencias aplicables a la solicitud.



¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar?

- Consulta de Construcción - Trámite ante la OGP_E, en el cual se solicitan variaciones a los parámetros de construcción del distrito donde ubica.
- Consulta de Ubicación - Procedimiento ante la Junta de Planificación para que evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente sobre:
 - a. Propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que sean consideradas por la Junta de Planificación;



- b. proyectos en los que se propone una densidad o intensidad mayor a la que permite el distrito en que ubica y no cumplen con el uso permitido en el distrito;
- c. proyectos en los que se propone un desarrollo en un solar con mayor o menor cabida a la establecida y que no pueda considerarse mediante una variación en construcción;
- d. propuestos usos de terrenos en áreas no calificadas que no han sido contemplados en los Reglamentos de Planificación;

- e. propuestos usos de terrenos de carácter regional que estén en conformidad con las facultades que retiene la Junta de Planificación
- f. propuestos usos de terrenos que por su naturaleza o intensidad requieren una ubicación especial o particular para atender situaciones especiales, pero que en ningún caso se consideran proyectos suprarregionales;
- g. toda mejora pública, excepto las transacciones públicas y aquellas que se declaran exentas mediante resolución por la Junta de Planificación.

- Urbanización: Toda segregación, división o subdivisión de un predio de terreno que, por las obras a realizarse para la formación de solares, e incluirá, además, el desarrollo de cualquier predio de terreno para la construcción de cualquier edificio o edificios de tres (3) o más viviendas; el desarrollo de instalaciones de usos comerciales, industriales, institucionales o recreativos que excedan dos mil (2,000) metros cuadrados de construcción o el desarrollo de instalaciones en terrenos que excedan cuatro mil (4,000) metros cuadrados.

Ministerial:

Describe una determinación que no conlleva juicio subjetivo por parte de un funcionario público o Profesional Autorizado sobre la forma en que se conduce o propone una actividad o acción.

El funcionario o Profesional Autorizado meramente aplica los requisitos específicos de las leyes o reglamentos a los hechos presentados, pero no utiliza ninguna discreción especial o juicio para llegar a su determinación, ya que esta determinación involucra únicamente el uso de estándares fijos o medidas objetivas.



Ministerial:

- El funcionario no puede utilizar juicios subjetivos, discrecionales o personales al decidir si una actividad debe ser realizada o cómo debe ser realizada.
- Por ejemplo, un permiso de construcción sería de carácter ministerial si el funcionario sólo tuviera que determinar si el uso es permitido en la propiedad bajo los distritos de calificación aplicables, si cumple con los requisitos de edificabilidad aplicables (por ejemplo, Código de Construcción) y si el solicitante ha pagado cualquier cargo aplicable y presentado los documentos requeridos.



Ministerial:

- La Regla 6.2 del Reglamento Conjunto de Permisos incluye los requisitos aplicables a las presentación y evaluación de permisos ministeriales los permisos que se consideran
- El Capítulo 9.00 del Reglamento Conjunto a su vez detalla todos los procedimientos, requisitos, disposiciones y particularidades aplicables durante el proceso de evaluación de los permisos ministeriales.

Regla 9.3, Reglamento Conjunto

¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar?



- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN:
 - Para la presentación de un Permiso de Construcción Certificado se deberá cumplir los requisitos generales establecidos en la Regla 5.3 (Presentación de Solicitudes de Servicio), Regla 9.3 (Permiso de Construcción) y con cualquier otro requisito aplicable del Reglamento Conjunto
 - Se autorizará permiso para la construcción y/o uso de más de un edificio por solar, siempre y cuando se cumpla con los parámetros del distrito en que ubica la propiedad y el estacionamiento requerido.



PERMISO DE CONSTRUCCIÓN:

- Desarrollos autorizados a través de Consulta deberán cumplir con los parámetros autorizados en la resolución de la Consulta y con cualquier otro requerimiento aplicable incluido en las cartas de recomendaciones y endosos del proyecto
- Deberá solicitar recomendaciones finales de las divisiones de Infraestructura, Uso, Arqueología, Medioambiente, Salud y Seguridad según aplique ANTES de la Certificación de Planos de Construcción.
- Deberá contar con evidencia de Cumplimiento Ambiental Aprobado y Vigente.



TRÁMITE PARA UN PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR

¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar?

- Se inicia con determinar los trámites aplicables en base a la ubicación e intensidad del Uso Propuesto y a las definiciones establecidas
- Se determina si se requerirá de una Consulta de Ubicación/Consulta de Construcción previo al Permiso de Urbanización y Construcción.
- Se determina el trámite ambiental aplicable
- Se somete el borrador de documento ambiental a la OGPe a través del trámite de Recomendación Ambiental (REA)
- Una vez autorizada la REA se deben atender e incorporar los comentarios emitidos por las agencias al documento ambiental y solicitar determinación de Cumplimiento Ambiental Final ya sea a través de una DEA o DIA

¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar?

- Se deben solicitar las recomendaciones preliminares de las divisiones concernidas ante la OGPE: Infraestructura (ACT, AEE, AAA, JRTPR), Medioambiente (DRNA, ADS), Arqueología (ICPR), Uso (DV, DRD, DE) y cualquier otra conforme a las particularidades del proyecto (por ejemplo Compañía de Turismo, Departamento de Agricultura, entre otras).

¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar?

- Si como parte del Concepto es necesaria la autorización de alguna variación en parámetros o códigos de construcción, es necesario presentar una Consulta de Construcción.
- Viabilizado el proyecto en ambas consultas, procede presentar el permiso de urbanización, el cual requerirá el endoso final de planos de las obras de urbanización por parte de las agencias de infraestructura; Simultáneamente se puede solicitar el Permiso de Construcción para las estructuras

¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar?

- Otros permisos pueden ser requeridos previo al inicio del Proyecto dependiendo de la magnitud del mismo, por ejemplo:
 - Permiso General Consolidado
 - Permiso de Actividad Incidental a una Obra Autorizada por la OGPe
 - Autorización de Corte, Poda, Siembra y Trasplante de Arboles
- Durante el proceso de construcción se debe de coordinar con las agencias de infraestructura las conexiones, inspecciones y aceptación de las obras que servirán el Proyecto

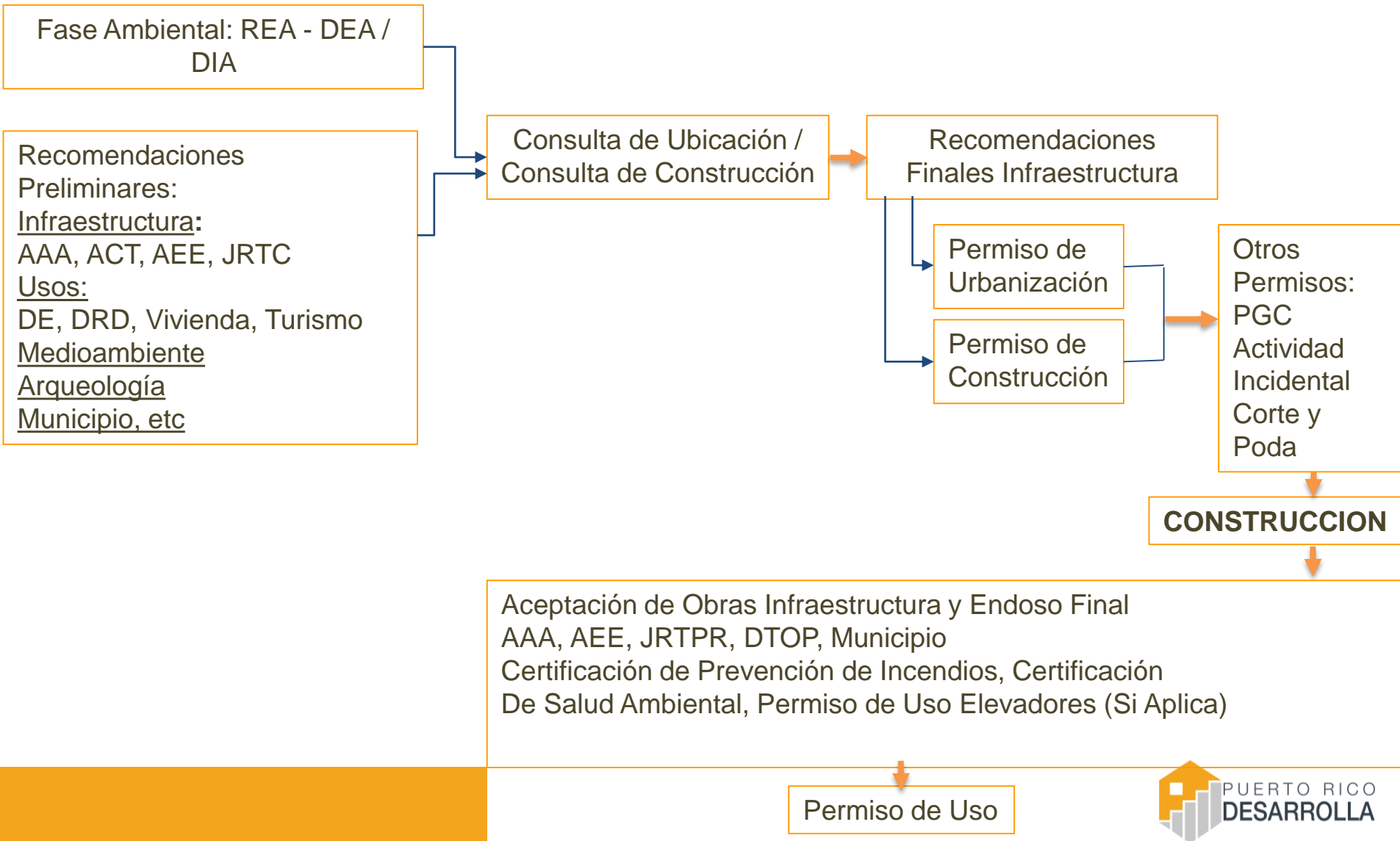
¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar?

- Una vez finalizada la construcción del proyecto se solicita el Permiso de Uso.
- La solicitud de Permiso de Uso deberá cumplir con las disposiciones de la Regla 9.4 del Reglamento conjunto de Permisos.
- Previo a la autorización del Permiso de Uso se deberá proveer entre otras cosas :
- Endoso final de las agencias de infraestructura: AAA, AEE, JRTPR
- Certificación Para la Prevención de Incendios y de Salud Ambiental
- Pago de Cargos por Exacción de Impacto a las agencias que así lo hayan requerido en la etapa preliminar

¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar?

- En aquellos casos en los que se desee, se solicitará el Régimen de Propiedad Horizontal, si es que el proyecto fue conceptualizado para ello.

Flujograma





TRÁMITE PARA UN PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN UNO O MÁS EDIFICIOS

¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar en un solo Edificio (multipisos) o de Varios Edificios En Un Solar ?

- Los proyectos multifamiliares en un solo edificio o de múltiples edificios en un solar requieren el mismo trámite ya explicado, sin embargo es importante tomar en cuenta lo siguiente:
 - Se debe de considerar en la etapa conceptual las guías sobre diseño de lotificaciones incluidas en el propuesto Reglamento de Lotificación y Urbanización
 - Los parámetros de diseño serán los especificados para “Casas de Apartamentos” del distrito de calificación en que ubique el predio

¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar en un solo Edificio (multipisos) o de Varios Edificios En Un Solar ?

- Cuando el edificio contenga otros usos no residenciales, el acceso peatonal desde y hacia la calle y el estacionamiento de las unidades residenciales debe estar separado de otros usos. La entrada principal deberá tener acceso a la vía pública.
- En caso de proponerse un proyecto de Interés Social los parámetros de construcción establecidos en la Regla 16.2 del Reglamento Conjunto para proyectos de Interés Social prevalecerán sobre los parámetros de construcción para de Casas de Apartamento del distrito en que ubique el proyecto



PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar de Interés Social ?

- Proyectos Residenciales de Interés Social:
- Este tipo de proyectos está cobijado bajo las disposiciones del Capítulo 16 del Reglamento Conjunto.
- La Regla 16.2 establece los parámetros de construcción para proyectos de Interés Social, los requerimientos de obras, las mejoras de infraestructura y las facilidades a ser provistas
- Paralelo al proceso de permisos previamente explicado, se debe obtener una Certificación de que el proyecto es uno de Interés Social emitida por el Departamento de la Vivienda Estatal, la Autoridad Para el Financiamiento de la Vivienda o el Departamento de la Vivienda del Municipio en que ubique el proyecto

¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar de Interés Social ?

Proyectos Residenciales de Interés Social:

- Como parte del proceso de emisión de recomendaciones y endosos las agencias de Infraestructura establecen los cargos de Exacción por Impactos “ Impacts Fees” acorde a la intensidad del proyecto y en base a los reglamentos internos vigentes sobre este particular en cada agencia
- Una vez el proyecto cuente con una certificación de Interés Social Vigente podrá solicitar directamente a cada agencia de infraestructura el ajuste de los cargos

Proyectos Residenciales de Interés Social:

- AAA: El costo regular de conexión al sistema potable y sanitario totaliza \$1,000 por unidad de vivienda. Al solicitar el ajuste a los proyectos de Interés Social Certificados se les reduce este cargo a \$200 por unidad de vivienda
- AEE: Como parte de la carta de Evaluación de Proyectos que emite esta agencia se establece la aportación aplicable al proyecto. Al solicitar el ajuste a los proyectos de Vivienda de Interés Social con Certificación vigente se les reduce esta aportación al 20% del monto de la aportación originalmente estimada

¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar de Interés Social ?

Proyectos Residenciales de Interés Social:

- ACT: Esta agencia establece los cargos de exacción en base al número de unidades propuestas. Al solicitar el ajuste a los proyectos de Vivienda de Interés Social con Certificación vigente se les elimina el 100 % del Cargo por concepto de Exacción de Impacto
- Los ajustes solo aplican a los Cargos de Exacción; los demás cargos obras relacionadas al lugar donde se desarrolla el proyecto aplicaran en su totalidad.



PROGRAMA DE PERMISO VERDE

¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar Verde?

Permiso Verde:

- El Capítulo 11 del Reglamento Conjunto de Permisos contiene las disposiciones aplicables al Permiso Verde
- El Permiso Verde puede ser emitido a proyectos de nueva construcción o a proyectos que contemplen mejoras y/o rehabilitación de estructuras existentes
- El proceso inicia con la presentación de una solicitud de Pre-Cualificación de Proyecto Verde. De cumplir con todas las regulaciones aplicables se emite en base a esa solicitud una Certificación de Pre-Cualificación de Proyecto Verde
- b. Se podrán aceptar variaciones en parámetros de construcción hasta un veinticinco (25%) por ciento de lo permitido, siempre que se cumplan con las Guías para Proyectos Verdes.

¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar Verde?

Permiso Verde:

- Los documentos de construcción a ser certificados bajo el programa de Permiso Verde deberán cumplir con todos los requisitos previamente establecidos para permiso de construcción
- Los planos y documentos radicados deberán contener además una certificación del profesional que los preparó indicando que el proyecto propuesto cumple con el Código Internacional de Construcción Verde vigente o con uno de los sistemas de clasificación independiente reconocidos por la OGPe que se enlistan en la tabla incluida en la sección 11.3.4.c del Reglamento Conjunto

¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar Verde?

Reglamento Conjunto de Permisos:

- Sección 11.3.4.c: Sistemas de Clasificaciones Independientes Reconocidos por la OGPe

| | |
|---|---|
| LEED NC | LEED New Construction and Major Renovations |
| LEED CS | LEED Core & Shell |
| LEED CI | LEED Commercial Interiors |
| LEED EB | LEED Existing Building: Operations & Maintenance |
| LEED SC | LEED Schools |
| LEED HC | LEED Healthcare |
| LEED ND | LEED Neighborhood Development |
| NGBS | National Green Building Standard |
| SSI | Sustainable Sites Initiative - ASLA |
| GG 21 | Green Globe 21 |
| GDIE | Guías de Diseño para Instalaciones Eco-turísticas de Puerto Rico - Compañía de Turismo |
| ASP | Audubon Signature Program - Audubon International |
| ESH | Energy Star Home Rating System |
| Documentos recomendados para referencia | |
| DI-10-100 | Hacia el Desarrollo Inteligente: 10 Principios y 100 Estrategias de desarrollo Inteligente (CEDES-UMET) |
| CNU | Congress for New Urbanism |

¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar Verde?

Permiso Verde:

- Una vez se completa la obra de construcción y que un Inspector Autorizado de Proyectos Verdes certifique el cumplimiento con las condiciones bajo las que se autorizó el Permiso Verde se solicita una Autorización de Ocupación del Edificio o Estructura que equivale a un permiso de uso convencional
- Luego de transcurrido 1 año de operación se podrá solicitar el Permiso de Uso Verde. Durante ese primer año de operación se verificará el rendimiento y eficiencia del proyecto verde según certificado por el Inspector Autorizado de Proyectos Verdes

¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar Verde?

Cargos de Exacción Proyectos Verdes:

- Los proyectos que obtengan una certificación de diseño verde y cumplan con los requerimientos del capítulo 11 del Reglamento Conjunto estarán exentos de un porcentaje de las aportaciones de exacción por impacto.
- El ajuste de los cargos será acorde a lo establecido en la Sección 40.1.1.h (Exacciones por Impacto para Proyectos Verdes) del Reglamento Conjunto.

¿Cómo procesar un proyecto de vivienda multifamiliar Verde?

Cargos de Exacción Proyectos Verdes:

- El crédito entrará en vigor al año de operaciones del proyecto. Mientras, para la realización de los trámites previos a que el proyecto alcance un año de operación el proponente vendrá obligado a prestar una fianza por un monto similar al porcentaje del cargo de exacción que se le estaría acreditando al proyecto de cumplirse las condiciones bajo las que se autorizó el permiso verde

preconsulta@ogpe.pr.gov





ogpe.pr.gov

gracias





DE AGOSTO DE 2015

Panel 3: ¿Dónde y cómo desarrollar?

Selección de Emplazamiento

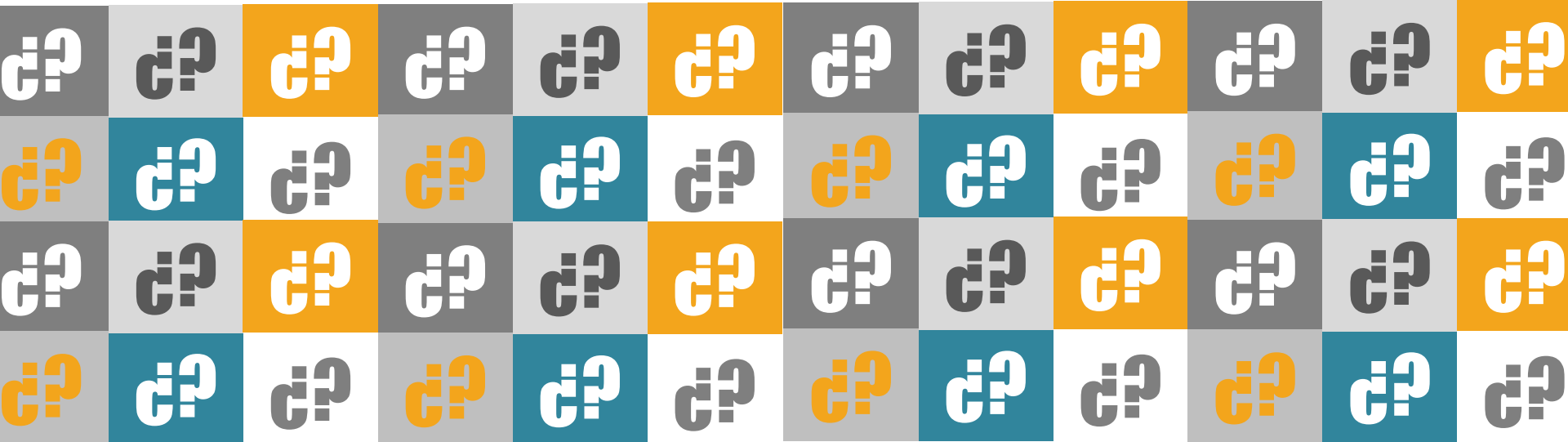
Sr. Carlos Castillo Matos,
Secretario Auxiliar de Planificación Estratégica, Departamento de Vivienda

Permisos Para Vivienda de Interés Social

Ing. Gabriel Rodríguez Pacheco| Subdirector
Oficina de Gerencia de Permisos

4

DE AGOSTO DE 2015



Preguntas



DE AGOSTO DE 2015

Orador Invitado: Arq. Fernando Abruña | Viviendas Verdes

Panel 3: ¿Dónde y cómo desarrollar

Panel 4: **El equipo de desarrollo** | *Best Practices*

Receso de almuerzo

Panel 5: **Financiamiento**



DE AGOSTO DE 2015

Panel 4: El equipo de desarrollo | *Best Practices*

La estructura legal del equipo (LIHTC)

Lcdo. Luis C. Fernández Trinchet | Director de Créditos Contributivos y Financiamiento, AFV

Community Housing Development Organizations

Lcda. Magaly Méndez, **Senior Management Analyst**, HUD

El Diseñador y cumplimiento con Fair Housing Act

Sr. Carlos Castillo Matos,
Secretario Auxiliar de Planificación Estratégica, Departamento de Vivienda



DE AGOSTO DE 2015

Panel 4: El equipo de desarrollo | *Best Practices*

La estructura legal del equipo (LIHTC)

Lcdo. Luis C. Fernández Trinchet | Director de Créditos Contributivos y Financiamiento, AFV

Community Housing Development Organizations

Lcda. Magaly Méndez, **Senior Management Analyst**, HUD

El Diseñador y cumplimiento con Fair Housing Act

Sr. Carlos Castillo Matos,
Secretario Auxiliar de Planificación Estratégica, Departamento de Vivienda



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO

Autoridad para el Financiamiento
de la Vivienda de Puerto Rico

SUBSIDIARIA DEL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO

Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC)

Estructura Legal y Organizacional

Luis C. Fernandez Trinchet, Esq., CFA

Director de Créditos Contributivos y Financiamiento

Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico

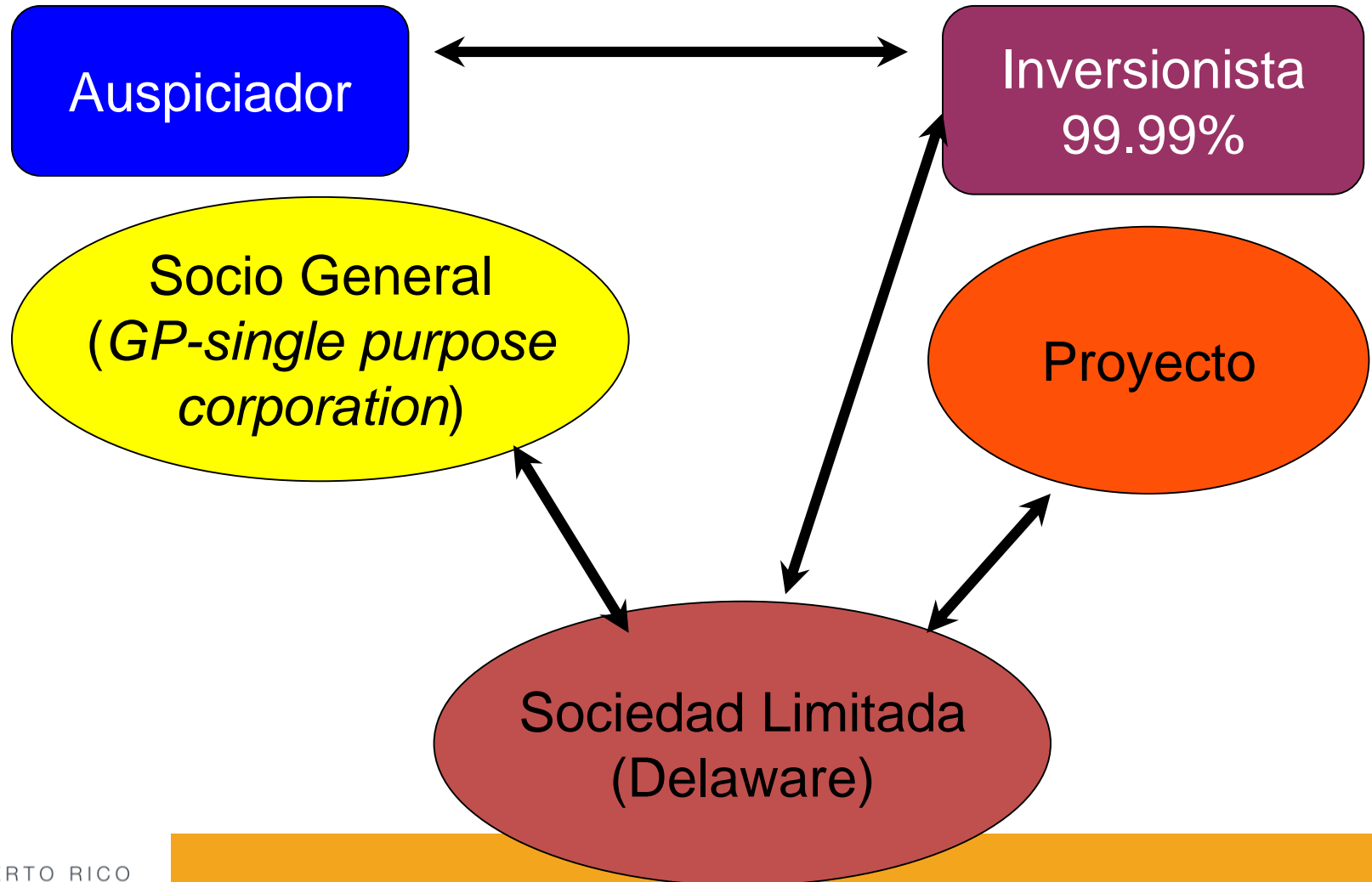
Programa de créditos - LIHTC

- Incentivos por **10 años** para invertir en vivienda de **alquiler**
- Créditos a desarrollistas de proyectos cualificados
- **Venta** de créditos a **inversionistas** (capital): reduce financiamiento

Contribuyentes elegibles

- Aquellos con ingreso pasivo
- Inversionistas individuales
- Inversionistas corporativos
- Entidades exentas
- Caudales relictos y fideicomisos

Estructura



Binding Commitment

- Compromiso asignación futura de crédito
- Escrito, firma (usual ante notario), fecha: AFV, contribuyente
- Cantidad créditos asignados
- Tipo obra (**nueva construcción, existente, rehabilitación sustancial**)
- Vinculante
- Obliga **sucesores en interés** contribuyente
- Obra ***not placed in service***

Carryover Allocation – 10%

- ***Placed in service***
 - **Regla:** año crédito otorgado
 - **Excepción:** ***carryover allocation***; hasta **fin 2do año** luego asignación *carryover*
- **Requisito**
 - *Carryover allocation agreement*
 - 10% costos

10% *Cliff Test*

- **Gastar 10% de base** (contributiva) **razonable esperada** (fin 2do año calendario):
 - Fin año calendario crédito asignado
 - 1 año luego firmar acuerdo
- **Gasta** entidad que recibe crédito

10% *Cliff Test*

- Adquisición tierra y propiedad sujeta a depreciación
- Costos construcción (financiamiento, interés, materiales, permisos)
- Servicios (arquitectos, contratistas, ingenieros)

10% *Cliff Test*

- **NO:**
 - Honorarios préstamos permanentes
 - Estructuración u organización sociedad
 - Sindicación
 - Mercadeo
 - Reservas en efectivo

10% *Cliff Test* - Ejemplo

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Asignación crédito | 5 julio 2004 |
| Terminación esperada | 1 julio 2006 |
| Tierra | \$200,000 |
| Construcción | \$3,900,000 |
| Desarrollo | \$340,000 |
| Honorarios permanente | \$50,000 |
| Base razonable esperada | \$4,440,000 |

10% *Cliff Test* - Ejemplo

| | Efectivo pagado | \$ Facturado |
|------------|------------------|------------------|
| Mayo 2004 | \$100,000 | \$200,000 |
| Julio 2004 | 100,000 | |
| Nov 2004 | 150,000 | 300,000 |
| | \$350,000 | \$500,000 |

10% *Cliff Test* - Ejemplo

| | | |
|-----------------------|-------------|-----------|
| 10% | \$4,440,000 | \$444,000 |
| Método <i>cash</i> | 350,000 | 31 dic 04 |
| Método <i>accrual</i> | \$500,000 | 31 dic 04 |

Pierde crédito

Mantiene crédito



DE AGOSTO DE 2015

Panel 4: El equipo de desarrollo | *Best Practices*

La estructura legal del equipo (LIHTC)

Lcdo. Luis C. Fernández Trinchet | Director de Créditos Contributivos y Financiamiento, AFV

Community Housing Development Organizations

Lcda. Magaly Méndez, **Senior Management Analyst**, HUD

El Diseñador y cumplimiento con Fair Housing Act

Sr. Carlos Castillo Matos,
Secretario Auxiliar de Planificación Estratégica, Departamento de Vivienda



Community Housing Development Organizations (CHDOS)

Magaly Méndez, Esq.
Senior Management Analyst

CODE OF FEDERAL REGULATIONS



| | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| CHDO Set-Aside Requirement | §92.300 |
| Eligible Uses of HOME Funds by CHDOS | §92.300 |
| Definition of a CHDO | §92.2 and §92.300 |
| CHDO Set-Aside Roles | §92.300 |
| Special Assistance to CHDOS | §92.208; §92.300; AND §301 |

What is a CHDO?

Private, nonprofit, community-based organization with qualified staff that is receiving HOME funds as the owner, developer, or sponsor of affordable housing for the community it serves

CHDO Requirements

- Legal Status
- Independence
- Accountable to the low-income community
- Capacity and experience

CHDO Legal Status

- Organized under state and local law
- Purpose MUST include provide decent and affordable housing to low-income persons
- Provide no individual benefit
- Clearly defined area
- IRS tax exempt status

Independence

- A governmental entity cannot be designated as a CHDO but may foster the creation of a CHDO
- Non-profits, charities, and religious organizations may create CHDOs
 - Religious activities must be voluntary

Independence (cont)

- For-profit entities:
 - Can create a CHDO but CANNOT control the CHDO
 - Primary purpose of for-profit CANNOT be housing development/management
 - No more than 1/3 of board
 - CHDO MUST be free to contract for goods/services from any vendor

Accountable to the Low-Income Community

- At least 1/3 of board must represent low-income community
- Formal process for low-income beneficiaries and potential beneficiaries to advise on design, location of sites, development and management of affordable housing

Capacity and Experience

- At least **ONE YEAR** of experience serving the community
- Experienced key **PAID** staff that has successfully completed projects **SIMILAR** in size, scope, and complexity
 - Directly paid and directly accountable to the CHDO
- Financial accountability standards as per 24 CFR Part 84.21

CHDO Roles

- Rental Housing
 - Owner
 - Developer
 - Sponsor
- Homebuyer Housing
 - Developer

Resources

HOME Investment Partnerships Program

<https://www.hudexchange.info/home/>

Elinson Acosta
CPD Representative
787-274-5803

Olga De La Rosa
Acting CPD Director
787-274-5802





DE AGOSTO DE 2015

Panel 4: El equipo de desarrollo | *Best Practices*

La estructura legal del equipo (LIHTC)

Lcdo. Luis C. Fernández Trinchet | Director de Créditos Contributivos y Financiamiento, AFV

Community Housing Development Organizations

Lcda. Magaly Méndez, **Senior Management Analyst**, HUD

El Diseñador y cumplimiento con Fair Housing Act

Sr. Carlos Castillo Matos,
Secretario Auxiliar de Planificación Estratégica, Departamento de Vivienda



EQUAL HOUSING
OPPORTUNITY

Fair Housing Act:

Cumplimiento desde la Perspectiva del Diseñador

Carlos Castillo Matos, MArq

Secretario Auxiliar de Planificación Estratégica

Departamento de la Vivienda



¿Qué es el Fair Housing Act?

¿Cómo influye el diseño de vivienda?

Cumplimiento



¿Qué es el Fair Housing Act?

¿Cómo influye el diseño de vivienda?

Cumplimiento

¿Qué es el Fair Housing Act?

El ***Fair Housing Act*** (Título VIII del Código de Derechos Civiles del 1968) (**FHA**) estableció mecanismos significativos para implantar la ley que establece una prohibición a vender, alquilar o financiar una unidad habitacional a cualquier persona por motivos de raza, color, religión, género u origen nacional o étnico.

¿Qué es el Fair Housing Act?

El FHA fue enmendado en 1988 para:

- ✓ Incluir en la prohibición el discrimen por incapacidad física o estatus familiar (presencia de menores de 18 años y mujeres embarazadas);
- ✓ Habilitar mecanismos de implantación en HUD para que pudieran llevar casos en el tribunal en representación de las víctimas de discrimen; igualmente habilitar al Departamento de Justicia de los Estados Unidos para representar víctimas;

¿Qué es el Fair Housing Act?

El término “covered multifamily dwelling” está definido en la ley y su reglamentación cubre muchos tipos de edificios residenciales y facilidades.

Proyectos sujetos a los requerimientos de diseño y construcción establecidos en la ley incluyen: condominios, cooperativas, edificios de apartamentos, unidades de tiempo compartido y de vacación (time shares), unidades de vivienda asistida, facilidades de cuidado continuo, asilos, desarrollos de vivienda pública, proyectos subvencionados por HOPE VI, **proyectos recipientes de fondos HOME u otros fondos federales**, vivienda de transición, unidades de ocupación sencilla (SRO's), albergues diseñados para personas sin hogar, dormitorios, hospicios, hoteles de estadía extendida o residenciales, entre otros.

Además, todas las unidades deben cumplir a su vez con los requisitos de diseño y construcción de otros estatutos aplicables como ADA, la Sección 504 del Rehabilitation Act, el Architectural Barriers Act, además de las leyes y reglamentos locales.

¿Qué es el Fair Housing Act?

En abril de 2013 el Departamento de Justicia de los Estados Unidos y HUD publicaron nuevas guías de cumplimiento con el FHA.

Para acceder las Guías completas de aplicabilidad:

<http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=JOINTSTATEMENT.PDF>



¿Qué es el Fair Housing Act?



¿Cómo influye el diseño de viviendas?



Cumplimiento

Uno de los tipos de discriminación por incapacidad física que prohíbe la ley tiene que ver con el no diseñar y construir proyectos con las facilidades de accesibilidad correspondientes.

- En edificios de cuatro o más unidades y **uno o más elevadores** todas las unidades de vivienda deben ser accesibles para el uso de personas con impedimentos físicos. Asimismo, las áreas comunes deben cumplir con los requerimientos de diseño y construcción establecidos a estos propósitos.
- En edificios de cuatro o más unidades **sin elevador**, todas las unidades en el primer piso deben ser accesibles para el uso de personas con impedimentos físicos. En ambos casos, las áreas comunes deben cumplir con los requerimientos de diseño y construcción establecidos por los códigos de construcción vigentes.



¿Qué es el Fair Housing Act?



¿Cómo influye el diseño de vivienda?



Cumplimiento

1

2

3

4

5

6

7

1

Requerimiento 1:
Entrada al edificio en una ruta
accesible.

2

3

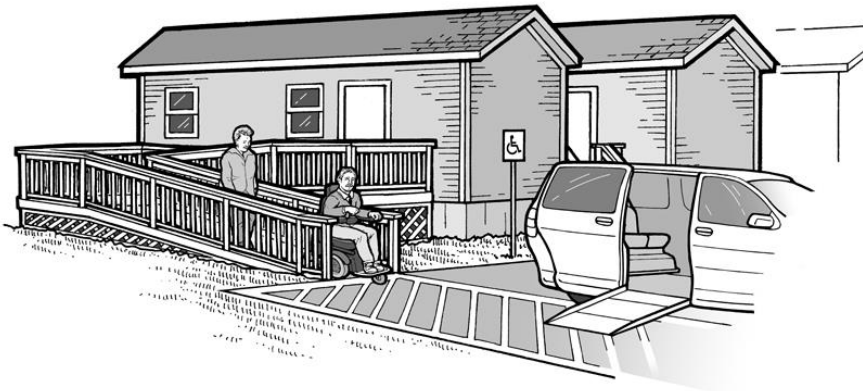
4

5

6

7

Entrada al edificio en una ruta accesible.



Un camino continuo sin obstáculos que conecta los elementos accesibles y espacios en un edificio o en un sitio, que puede ser accedido por una persona con una discapacidad severa utilizando una silla de ruedas , y que a su vez es seguro y utilizables por personas con otras discapacidades.

Rutas accesibles interiores pueden incluir pasillos, pavimentos , rampas y ascensores.

Rutas accesibles exteriores pueden incluir pasillos de acceso de estacionamiento, rampas , paseos y ascensores.

Una ruta accesible podría ser vehicular.

2

Requerimiento 2:
Áreas comunes y públicas
utilizables por los usuarios
deben ser accesibles.

1

3

4

5

6

7

Áreas comunes y públicas utilizables por los usuarios deben ser accesibles.



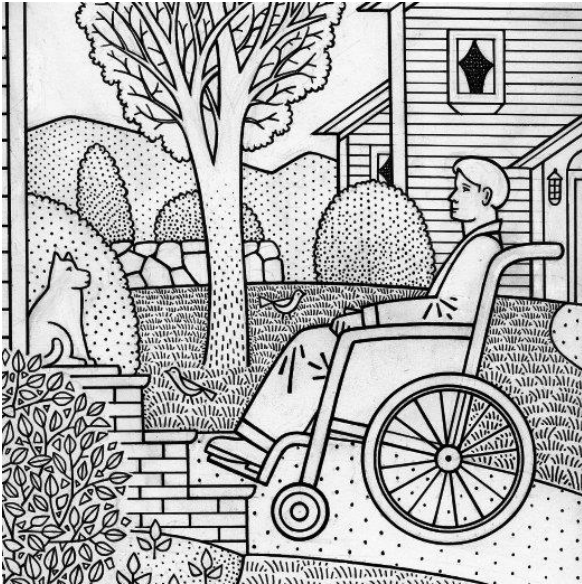
Accesible. Cuando este término se usa respecto a áreas públicas y/o comunes en un desarrollo multifamiliar quiere decir que una persona con discapacidad severa puede acceder, entrar y usar dichas áreas públicas y/o comunes sin restricción de movimiento.

Áreas Comunes. Los cuartos, espacios o elementos dentro o afuera de un edificio que están disponibles para el uso de los residentes de un edificio o sus invitados. Estas áreas incluyen pasillos, recibidores, vestíbulos, áreas de descanso, cuartos de correo, de basura y áreas recreativas, así como los caminos entre edificios.

2

Cumplimiento | Requerimientos

Áreas comunes y públicas utilizables por los usuarios deben ser accesibles.



Áreas Públicas. Cuartos interiores, exteriores o espacios en un edificio que están disponibles para el público general. Los espacios públicos pueden ser provistos en edificios públicos o privados.

- Salas de reunión
- Baños Públicos
- Parques
- Gazegos
- Parada de Guagua

3

Requerimiento 3:
Puertas utilizables.

1

2

4

5

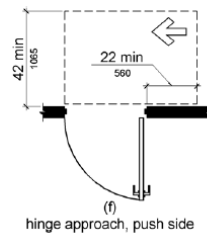
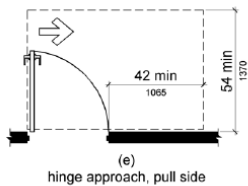
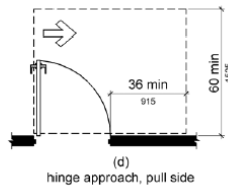
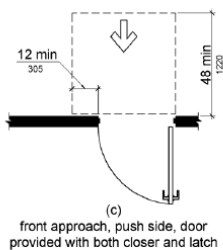
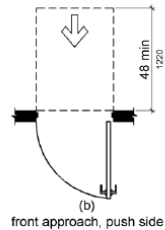
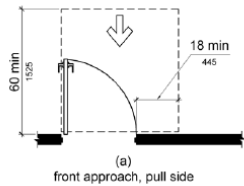
6

7

3

Cumplimiento | Requerimientos

Puertas utilizables.



Todas las puertas dentro de las unidades de habitación cuyo uso sea para pasar de un espacio a otro deben tener una apertura nominal de 32 pulgadas (el manual de FHA indica 31-5/8”).

Las puertas “utilizables” incluyen pero no se limitan a:

- Puertas de acceso desde garages.
- Puertas a áticos o sótanos sin terminaciones.
- Puertas hacia “walk in closets”.
- Puertas exteriores (hacia el exterior o hacia espacios exteriores como balcones, patios o terrazas).
- Puertas ubicadas en espacios a desnivel.

4

**Requerimiento 4:
Ruta accesible
hasta y dentro
de la unidad.**

1

2

3

5

6

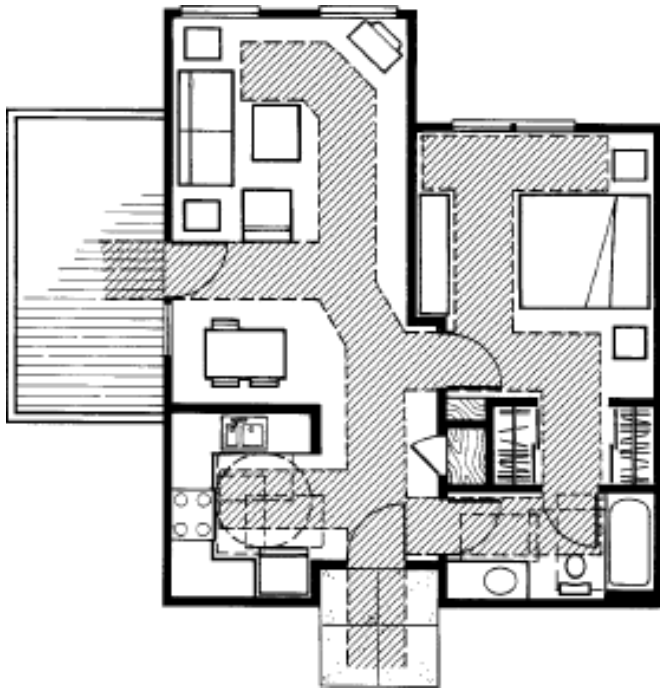
7

4

Cumplimiento | Requerimientos

Ruta accesible hasta y dentro de la unidad.

Las Guías de FHA especifican que se tiene que proveer una ruta accesible dentro de la unidad de vivienda:

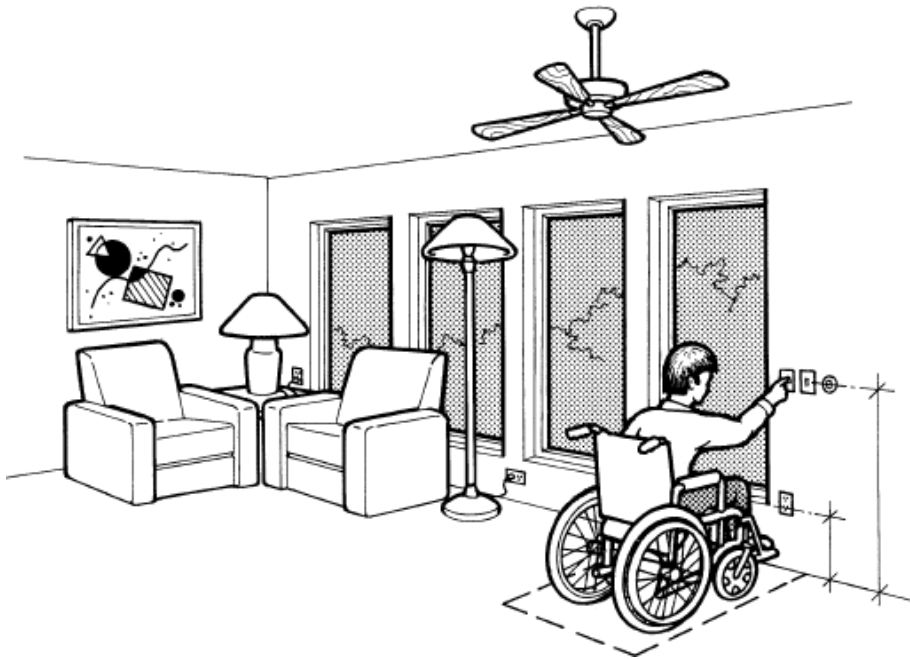


- Desde la entrada principal y continuo a través de todas las habitaciones de la unidad.
- Que provea acceso a todos los aparatos electrodomésticos de la cocina y a todos los accesorios del baño.
- Que provea acceso a las puertas exteriores secundarias.
- No es requerido en los accesos a garages.
- No debe tener cambios bruscos en el nivel de piso. (1/2" pulgada es admitido en cambios de materiales de piso y en cambios de pisos interiores a exteriores hasta 3/4").

Requerimiento 5:
Interruptores para las
luces, receptáculos
eléctricos, termostatos y
otros controles de
ambiente en
localizaciones
accesibles.



Interruptores para las luces, receptáculos eléctricos, termostatos y otros controles de ambiente en localizaciones accesibles.



Receptáculos incluidos:

- Interruptores de luces.
- Receptáculos eléctricos
- Controles ambientales, como termostatos, controles de aires acondicionados o de sistemas de ventilación.

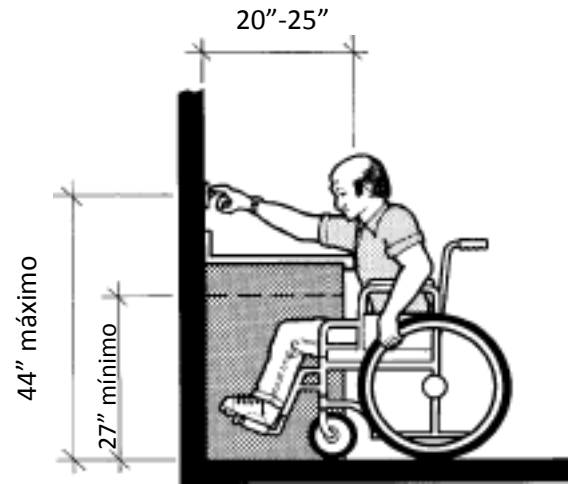
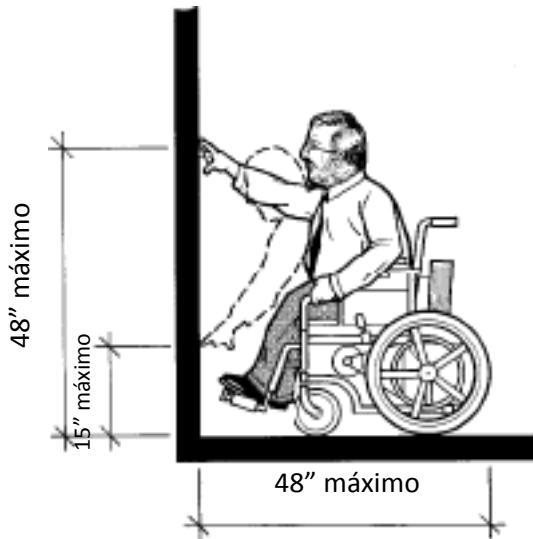
Receptáculos no incluidos:

- Disyuntores de circuitos.
- Receptáculos dedicados a enseres.
- Controles de enseres.

5

Cumplimiento | Requerimientos

Interruptores para las lámparas, receptáculos eléctricos, termostatos y otros controles de ambiente en localizaciones accesibles.



Requerimiento 6:
Paredes reforzadas para
colocar barras de apoyo.

6

1

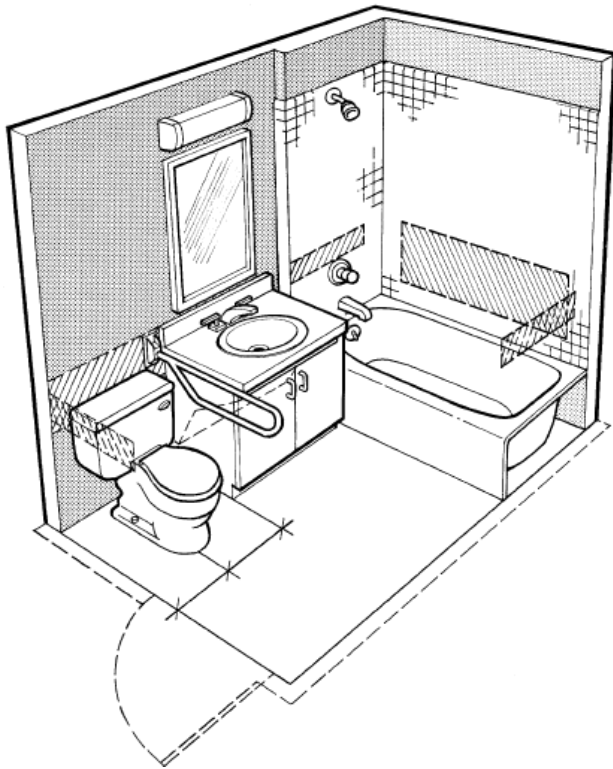
2

3

4

5

7

Paredes reforzadas para colocar barras de apoyo.

La Guía de FHA no requiere que el desarrollador instale las barras de apoyo en los baños. Sin embargo, las guías sí requieren que las paredes de los baños tengan las condiciones estructurales necesarias para que dichas barras se puedan instalar de ser necesario.

Este requerimiento es aplicable a todos los baños así como aquellos servicios sanitarios ubicados en las áreas comunes del edificio.

El refuerzo debe permitir que las barras sean instaladas alrededor del inodoro y de las bañeras.

Requerimiento 7:
Baños y cocinas utilizables.



7

Cumplimiento | Requerimientos

Baños y cocinas utilizables.



7

Cumplimiento | Requerimientos

Las cocinas en cumplimiento con el FHA pueden diseñarse de manera que luzcan y funcionen como cocinas convencionales. Las Guías especifican tres requerimientos que deben satisfacerse para permitir que personas con impedimentos físicos puedan usarlas.

Las cocinas “utilizables” no necesariamente son accesibles, pero proveen espacio para que alguien que necesite usar una silla de ruedas u otra asistencia de movilidad, pueda usar la cocina.

Las Guías especifican:

1. Espacio mínimo a disponerse contiguos a los enseres o facilidades.
2. Definen estacio mínimo entre *counters*.
3. Proveen especificaciones adicionales cuando la planta de la cocina es una “U”.

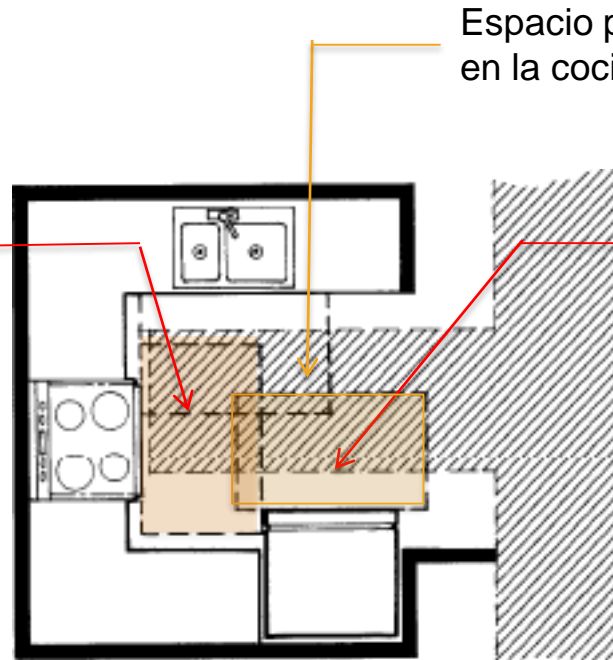


7

Cumplimiento | Requerimientos



Un espacio 30" X 48" delante de cada enser o instalación

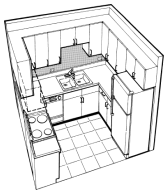


Espacio para transitar en la cocina

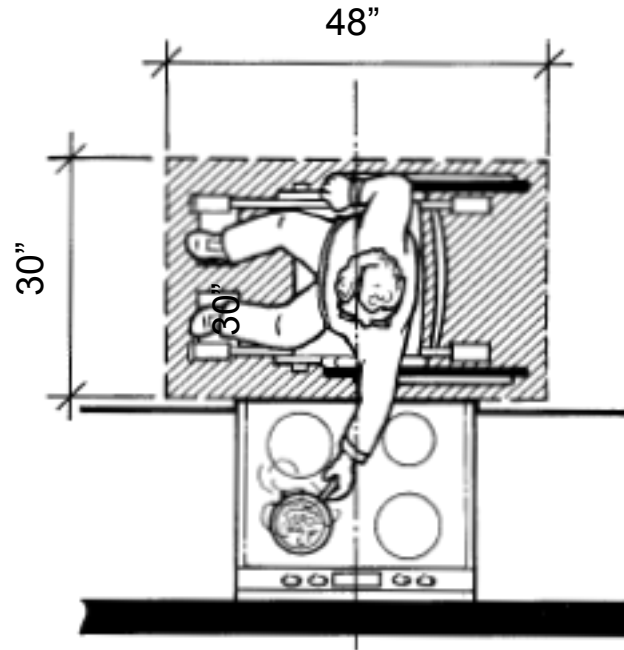
Un espacio 30" X 48" delante de cada enser o instalación

7

Cumplimiento | Requerimientos



COCINAS



Las especificaciones de baños utilizables incluyen:

- **Una ruta accesible hasta y dentro del baño con una entrada que cumpla con los parámetros de puertas utilizables.**
- **Interruptores, receptáculos y controles ambientales estén ubicados a las alturas aceptadas.**
- **Paredes reforzadas para permitir la instalación de barras de agarre alrededor del inodoro, en la bañera y en la ducha. En algunas ocasiones se debe proveer para instalar asiento en la ducha.**
- **Espacio para maniobrar dentro del baño en una silla de ruedas.**



4

DE AGOSTO DE 2015



Preguntas



DE AGOSTO DE 2015

Orador Invitado: Arq. Fernando Abruña | Viviendas Verdes

Panel 3: ¿Dónde y cómo desarrollar

Panel 4: **El equipo de desarrollo** | *Best Practices*

Receso de almuerzo

Panel 5: **Financiamiento**

4

DE AGOSTO DE 2015

Orador Invitado: Arq. Fernando Abruña | Viviendas Verdes

Panel 3: ¿Dónde y cómo desarrollar

Panel 4: **El equipo de desarrollo** | *Best Practices*

Receso de almuerzo

Panel 5: Financiamiento



DE AGOSTO DE 2015

Panel 5: Financiamiento

Estructura y Productos de Financiamiento

Sra. Myrna Díaz, **Directora Ejecutiva Auxiliar | Área de Negocios, AFV**

Lcdo. Luis C. Fernandez Trinchet, **Director | Créditos Contributivos y Financiamiento, AFV**

Programa de Garantía de Préstamos, Sección 108

Lcdo. Carlos Santini, **Comisionado de Asuntos Municipales**

Herramientas para Desarrollos Multifamiliares

Lcda. Magaly Méndez, **Senior Management Analyst, HUD**

Panorama financiero actual: el status de la banca y el mercado de vivienda, oportunidades de Financiamiento privado

Sra. Carmen Melero | Asociación de Bancos de Puerto Rico



DE AGOSTO DE 2015

Panel 5: Financiamiento

Estructura y Productos de Financiamiento

Sra. Myrna Díaz, **Directora Ejecutiva Auxiliar | Área de Negocios, AFV**

Lcdo. Luis C. Fernandez Trinchet, **Director | Créditos Contributivos y Financiamiento, AFV**

Programa de Garantía de Préstamos, Sección 108

Lcdo. Carlos Santini, **Comisionado de Asuntos Municipales**

Herramientas para Desarrollos Multifamiliares

Lcda. Magaly Méndez, **Senior Management Analyst, HUD**

Panorama financiero actual: el status de la banca y el mercado de vivienda, oportunidades de Financiamiento privado

Sra. Carmen Melero | Asociación de Bancos de Puerto Rico



Puerto Rico Desarrolla

Tipos de financiamiento

Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico
Area de Negocio
Myrna Díaz Marrero | Luis C. Fernández Trinchet

Programas que administra la Autoridad

- Créditos Contributivos Federales- LIHTC
- New Markets Tax Credit
- HOME
- Financiamientos Interinos y Permanentes
- Mi Casa Propia
- Administración de proyectos de vivienda y renta Subsidiada- Sección 8

Departamento de Financiamiento y Crédito Contributivo

- Adscrito al Área de Negocio de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (**AFV o Autoridad**).
- Misión: financiar proyectos nuevos y de rehabilitación y administrar programas federales y estatales para crear y preservar vivienda de renta y venta para familias de ingresos bajos y moderados.

Departamento de Financiamiento y Crédito Contributivo

- Se otorgan financiamientos interinos y permanentes.
- Se administran los programas de créditos contributivos de vivienda de alquiler y venta [Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC) y New Markets Tax Credit (NMTC)].
- Se ofrecen financiamientos para el desarrollo y la construcción de proyectos privados bajo los parámetros de riesgo de la política de crédito de la AFV, conforme apruebe su Junta de Directores.

Departamento de Financiamiento y Crédito Contributivo

Inventario de Proyectos bajo financiamiento:

| Tipo de programa/ Financiamiento | # Proyectos | Financiamiento total | Total Unidades | Precio promedio de venta | Empleos Creados directos e indirectos |
|-------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------|--------------------------------|--|
| Interinos para la venta | 5 | 31,916,000 | 328 | 126,545 | 670 |
| New Markets Tax Credit Program | 6 | 93,242,000 | 435 | 113,140 | 1958 |

| Tipo de programa/ Financiamiento | # Proyectos | Costo Total | Total Unidades | Créditos concedidos | Empleos Creados directos e indirectos |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------------|------------------------|--|
| LIHTC Ronda 2012 | 8 | 221,119,675 | 1044 | 55,881,362 | 4643 |

| | | | | | |
|------------------|----|-------------|-----|------------|------|
| LIHTC Ronda 2013 | 12 | 123,131,762 | 821 | 97,540,670 | 2585 |
|------------------|----|-------------|-----|------------|------|

Política de Crédito

- Nuestra Política de Crédito permite proveer financiamiento interino de construcción para los desarrolladores de vivienda con una ejecutoria comprobada y buena reputación con el fin de que puedan construir proyectos residenciales de precios moderados y bajos para la renta y venta. El objetivo principal es suplir la necesidad de vivienda de precios moderados y bajos en Puerto Rico. La política en general incluye entre otros requisitos lo siguiente;

Política de Crédito

➤ Tipo de financiamiento- Proyectos para el mercado de venta

➤ Línea de Crédito Rotativa

La línea de crédito rotativa está basada en la cantidad máxima girada (pico o “peak”) en un momento determinado. Además, se determinará el total de agregados o costos a financiar, según el presupuesto y el “cash flow” del proyecto a financiar.

Política de Crédito

➤ Tipo de financiamiento-

➤ Línea de Crédito No-Rotativa

La línea de crédito no-rotativa se utiliza mayormente para edificios y/o estructuras que tengan que estar 100% terminadas para poder entregar unidades. En estos casos el total de línea es el mismo que el total de agregados.

Política de Crédito

- Precio de venta-
 - Deberá ser igual o menor a doscientos mil dólares (\$200,000). Sin embargo, la Autoridad tiene discreción para financiar proyectos de mayor precio de venta debidamente documentado y que apruebe la Junta de Directores. Se podrán financiar conversiones de proyectos residenciales actualmente bajo alquiler o subsidio.

Política de Crédito

➤ Vencimiento-

- Los vencimientos para los financiamientos interinos de construcción deben estructurarse estableciendo un término que provea tiempo suficiente para completar la construcción, darle publicidad y venderlo. En términos generales, el término del financiamiento no podrá exceder treinta meses (30).

Política de Crédito

➤ Repago-

- La fuente principal de repago proviene de la Venta Neta de unidades. Venta Neta es el precio de venta de la unidad menos una cantidad razonable de gastos relacionados a la venta, como la comisión del corredor de bienes raíces, gastos legales, pago de retenido de construcción y otros.

Política de Crédito

- Tasa de interés-
Mínimo de Prime Rate + 3%, con un “floor” a base del mercado y costo de fondos para la Autoridad. El “floor” actual es 7%.
- Costo-
Hasta un máximo del 82.5% del costo total de desarrollo. Sin embargo, la cantidad a financiar no excederá el 75% del “loan to value to a single purchaser” o valor descontado, que un Tasador profesional certifique (incluido en lista de la Autoridad).

Política de Crédito

➤ Comisión-

La comisión del préstamo se basa en un porcentaje mínimo sobre la línea de crédito. En el caso de las Líneas Rotativas es 3% del pico del préstamo.

➤ En el caso de las Líneas No-Rotativas es 2% del total de agregados.

Política de Crédito

- Se cobrará además una comisión por desembolso o “drawing fee” del .25 del 1% sobre la partida de desarrollo y construcción del préstamo.
- Nota: En proyectos donde se determine que el riesgo sea mayor, la Autoridad tendrá la discreción de calcular comisiones mayores a las mencionadas.

Política de Crédito

➤ Colateral:

- Primera hipoteca sobre el terreno donde se desarrolle el proyecto propuesto por el monto de la línea de crédito.
- Garantías personales de los principales socios de la corporación o sociedad proponente
- Cesiones, garantías adicionales, seguros y otros, típicas para estos préstamos de desarrollo y construcción.

Política de Crédito

- Número de unidades en el proyecto/Tamaño del proyecto:
 - Hasta ochenta (80) unidades. Si excede, se financiará por etapas. Así, se minimiza el riesgo inherente para que el mercado donde ubica el proyecto pueda absorber con relativa facilidad el inventario de unidades por el término del préstamo. Como regla general, no estaremos financiando dos proyectos comparables en la misma área.

Política de Crédito

Proyectos para el mercado de rentas:

- Financiamiento interino y permanente para construir proyectos bajo el Programa de Créditos Contributivos Federales (LIHTC) para alquiler.
- La ronda competitiva de LIHTC provee para que los proyectos que soliciten financiamiento con la Autoridad, reciban puntos adicionales.

Política de Crédito

- Proceso dentro de la estructura de LIHTC- Rondas competidas
- Competencia en Ronda bajo “Qualified Allocation Plan” (QAP)
- Proceso de vistas públicas para discutir “draft” QAP
- Aprobación de QAP y anuncio de Ronda
- Someten solicitudes Créditos/Home/ Subsidios de Renta

Política de Crédito

- Proceso dentro de la estructura de LIHTC- Rondas competidas
 - Se evalúan proyectos por comité designado
 - Se notifican los proyectos que cualificaron
 - Se aprueba en Junta Directores AFV financiamiento interino y permanente, según solicitudes presentadas
 - Se evalúa parte técnica y legal y se formaliza el préstamo

Política de Crédito

- Se otorga el préstamo interino y AFV paga las certificaciones de obra conforme recomienda el inspector de AFV, según el “cash flow” autorizado.
- Durante la construcción se reciben aportaciones del inversionista que compra los créditos y se abona al préstamo interino.
- Completada la obra, recibido el permiso de uso y la totalidad de créditos, se convierte a préstamo permanente la porción no cubierta por los créditos.

Política de Crédito

- Se trabaja con un “Subsidy Layering” sobre la base elegible de créditos del proyecto para identificar la aportación máxima de LIHTC.
- Se determina el préstamo permanente máximo, considerando un servicio de deuda de 1.15x y la diferencia no cubierta será la aportación de HOME como un “gap filler”. Esto conforme lo establece la regulación del programa HOME cuando se combinan con créditos contributivos federales.

Retos y Oportunidades

- Optimizar fuentes de fondos existentes: préstamos interinos, permanentes, HOME, LIHTC, otras públicas y privadas.
- Activar otras fuentes de fondos, e.g., leyes contributivas con alto efecto multiplicador.
- Legislar incentivos contributivos como un todo, en lugar de pedazos aislados.
- Aumentar el interés de capital privado local junto al externo.
- Crear fuentes alternas de subsidios operacionales.



New Markets Tax Credit

Vivienda Asequible - Venta

**Autoridad para el Financiamiento de la
Vivienda de Puerto Rico**

Myrna Díaz Marrero
Luis C. Fernández Trinchet

New Markets Tax Credit (NMTC)

- Pub. L. No. 106-554, 114 Stat. 2763, 26 U.S.C. § 45D (2000).
- Program of *Community Development Financial Institutions Fund (CDFI Fund-since 1994 - US Treasury Department)*.
- Foster investments in businesses and real estate projects in low-income communities.

NMTC – Investment Period

- Investors holding qualified equity investments (QEIs) in qualified community development entities (CDEs) receive credit [26 U.S.C. § 45D(a)]:
 - 39% in 7 credit allowance dates (cads);
 - 5% annually in 1st 3 cads;
 - 6% annually in last 4 cads.

NMTC - Qualified Community Development Entity

- **CDE:** domestic corporation or partnership [26 U.S.C. § 45D(c)(1)]:
 - **primary mission:** serve, or provide investment capital to LICs or low-income persons (LIPs);
 - **accountability:** to LICs' residents via their representation on any CDE's board or on any advisory board to CDE;
 - **certification:** Secretary of the Treasury.

NMTC - Proceeds - Investment

- **CDEs invest proceeds from QEIs [26 U.S.C. § 45D(b) - 5-year use period]; then**
- **make qualified low-income community investments [QLICIs - 26 U.S.C. § 45D(d)(1)] in qualified active low-income community businesses [QALICBs - 26 U.S.C. § 45D(d)(2)], and**
- **benefit low-income communities (LICs).**

NMTC – Qualified Low-Income Community Investments

- **Capital or equity investment in, or loan to, any QALICB.**
- **Purchase from another CDE of any CDE loan that is a QLICI.**
- **Financial counseling and other services (FCOS) to businesses in, and residents of, LICs [26 C.F.R. § 1.45D-1(d)(7): CDE advice related to the organization or operation of a trade or business].**
- **Equity investment in, or loan to, any CDE.**

NMTC - Qualified Active Low-Income Community Business

- Corporation, partnership, proprietorship [26 U.S.C. § 45D(d)(2)]:
 - ≥ 50% of total gross income derived from qualified business within LIC;
 - substantial use of tangible property (owned/leased) within LIC;
 - substantial portion of services from its employees in LIC;
 - < 5% of average aggregate unadjusted basis of property attributable to collectibles (other than those for sale to customers) and nonqualified financial property.

NMTC – Low-Income Community - 26 U.S.C. § 45D(e)

- Population census tract if:
 - poverty rate: $\geq 20\%$, or
 - **non-metropolitan area:** median family income for tract $\leq 80\%$ of statewide median family income, or
 - **metropolitan area:** median family income for tract $\leq 80\%$ of greater of statewide median family income or the metropolitan area median family income.

Excluded Activities

- **Residential rental property [26 C.F.R. § 1.45D-1(d)(iii)(A-C)]:**
 - gross rental income from residential dwelling units is 80%+.
- Development or holding of intangibles for sale/license.
- Golf course/country club/massage parlor.
- Hot tub/suntan facilities.
- Racetrack/other used for gambling.
- Store whose main business is sale of alcohol for consumption off premises.

NMTC Recapture

Any time during 7-year credit period if:

- Entity ceases to be a CDE [26 U.S.C. § 45D(g)(3)(A)].
- **Substantially all** QEI proceeds not invested in QLICI [26 U.S.C. § 45D(g)(3)(B)]:
 - QEI is not 85% invested in 1st year;
 - principal repayments not reinvested as required (1 year); or
 - QALICB ceases to be a QALICB (QLICI no longer QLICI: so QEI is not invested in QLICI)
- CDE redeems or cashes out QEI [26 U.S.C. § 45D(g)(3)(C)].
- CDE bankruptcy: no recapture [26 C.F.R. § 1.45D-1(e)(4)].

NMTC – Material Event

- Certification of material events form:
 - affects an organization's strategic direction, mission, or business operation; and
 - its status as a certified CDE; and/or
 - its compliance with terms/conditions of its assistance/allocation agreement;
 - report to CDFI Fund within 20 days of occurrence.

NMTC – Material Event - Examples

- Event of default (Section 8.1 of allocation agreement).
- Event notice and/or lapse of time: event of default.
- Merger, acquisition, consolidation with another entity.
- Change in controlling entity in any allocation agreement.
- Controlling entity no longer has ownership or management interest in allocatee and/or control over daily management and operations (including investment decisions) of allocatee.

NMTC - Material Event - Examples

- Change in organization ' s legal status (e.g., dissolution, liquidation, bankruptcy, receivership, etc.).
- Event materially changes strategic direction, mission, business of organization: no longer CDE certified (no loans or equity investments).
- Changes in business strategy that might have influenced merits of awarding application, so: allocation inconsistent with strategies in allocation application.

NMTC – Material Event - Examples

- Material changes in organization's tax and/or corporate structure.
- Change in control of organization.
- Altered % of governing or advisory board members representing the organization's service area.
- Relocation of organization's primary office to another state which alters organization's ability to serve its Service Area.

NMTC – Material Event - Examples

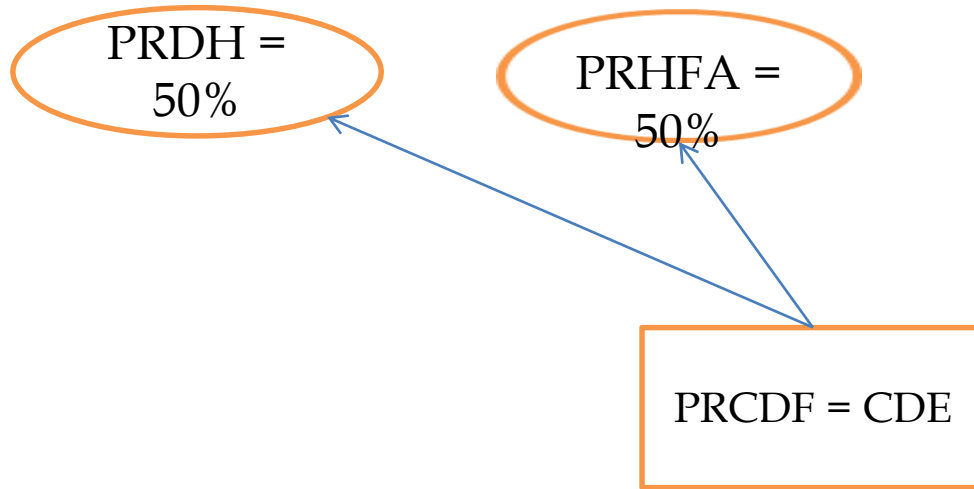
- Proceeding or enforcement against allocatee or a regulated affiliate with probable material adverse effect upon its financial condition or business operations.
- Material adverse change in financial condition or otherwise, operations of allocatee, that would impair its allocation use.
- Debarment, suspension, exclusion, disqualification, of anyone that received portion of allocation in procurement or non-procurement transaction
(31 C.F.R. § 19.970).

NMTC – Material Event - Examples

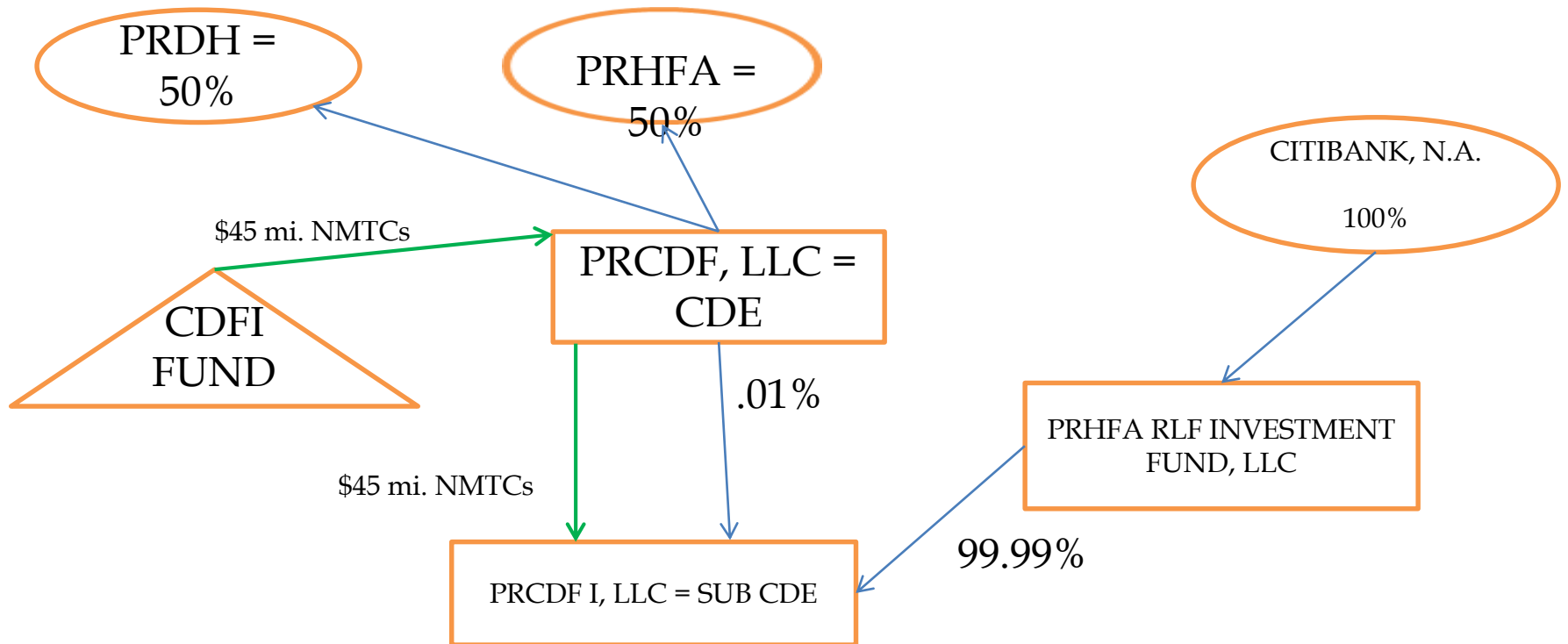
- Replacement of key management officials (e.g., executive director, chief financial officer, board chairperson, equivalents) named in allocation application.
- Adverse opinion, qualified opinion, disclaimer of opinion in audited financial statements of allocatee.

- **Puerto Rico Community Development Fund**
- **(Fondo para el Desarrollo Comunitario de Puerto Rico)**
 - *Subsidiary of Puerto Rico Housing Finance Authority (PRHFA)*

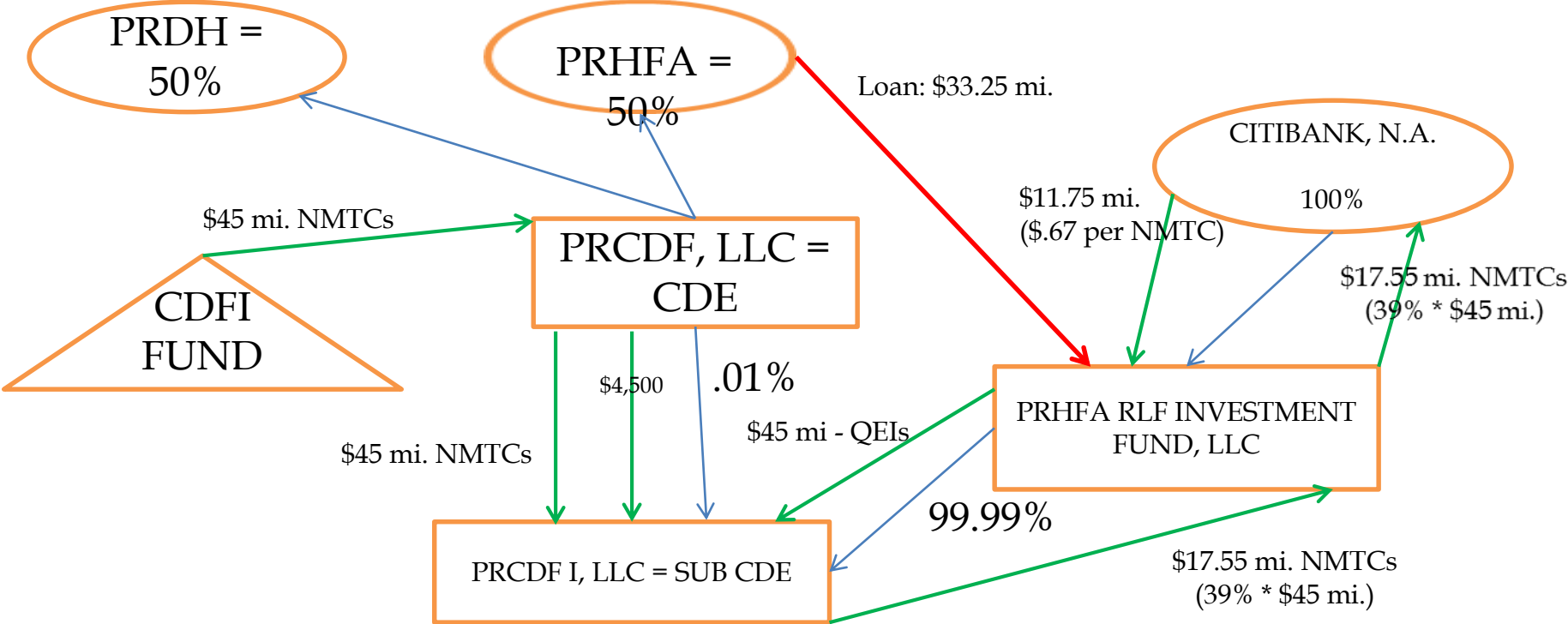
PRHFA - NMTC Fund



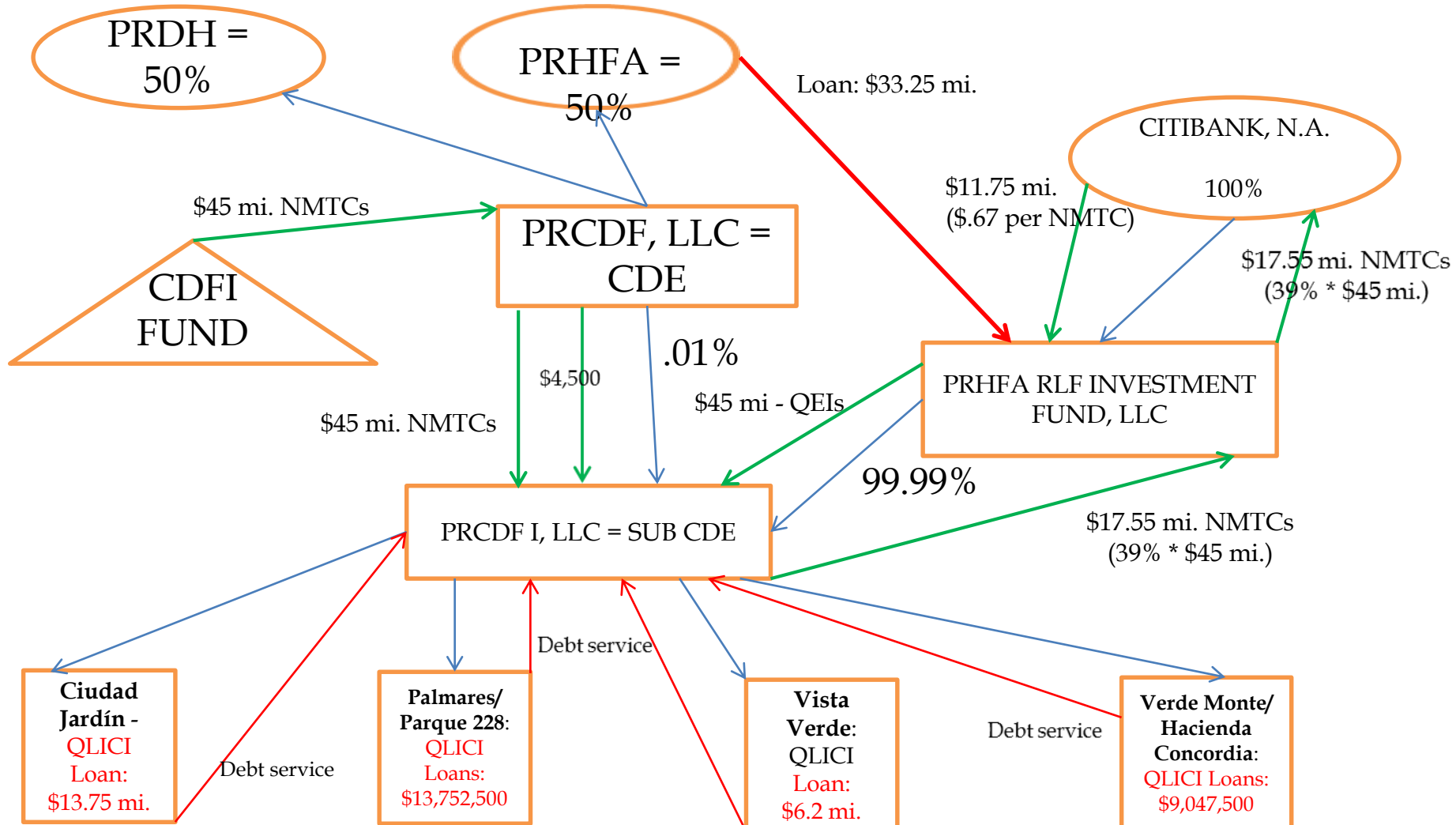
PRHFA - NMTC Fund



PRHFA - NMTC Fund



PRHFA - NMTC Fund





DE AGOSTO DE 2015

Panel 5: Financiamiento

Estructura y Productos de Financiamiento

Sra. Myrna Díaz, **Directora Ejecutiva Auxiliar** | Área de Negocios, AFV

Lcdo. Luis C. Fernandez Trinchet, **Director** | Créditos Contributivos y Financiamiento, AFV

Programa de Garantía de Préstamos, Sección 108

Lcdo. Carlos Santini, **Comisionado de Asuntos Municipales**

Herramientas para Desarrollos Multifamiliares

Lcda. Magaly Méndez, **Senior Management Analyst**, HUD

Panorama financiero actual: el status de la banca y el mercado de vivienda, oportunidades de Financiamiento privado

Sra. Carmen Melero | Asociación de Bancos de Puerto Rico

Puerto Rico Desarrolla

Congreso

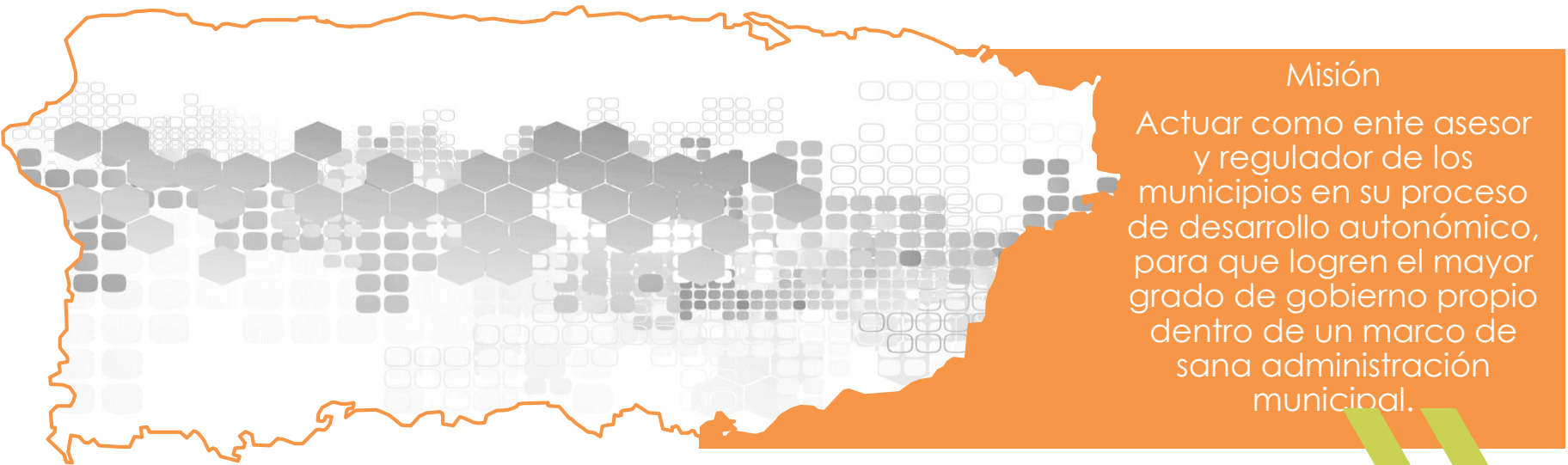
3, 4 y 5 de agosto



¡Desarrollo para todos !



OFICINA DEL COMISIONADO DE ASUNTOS MUNICIPALES



Misión

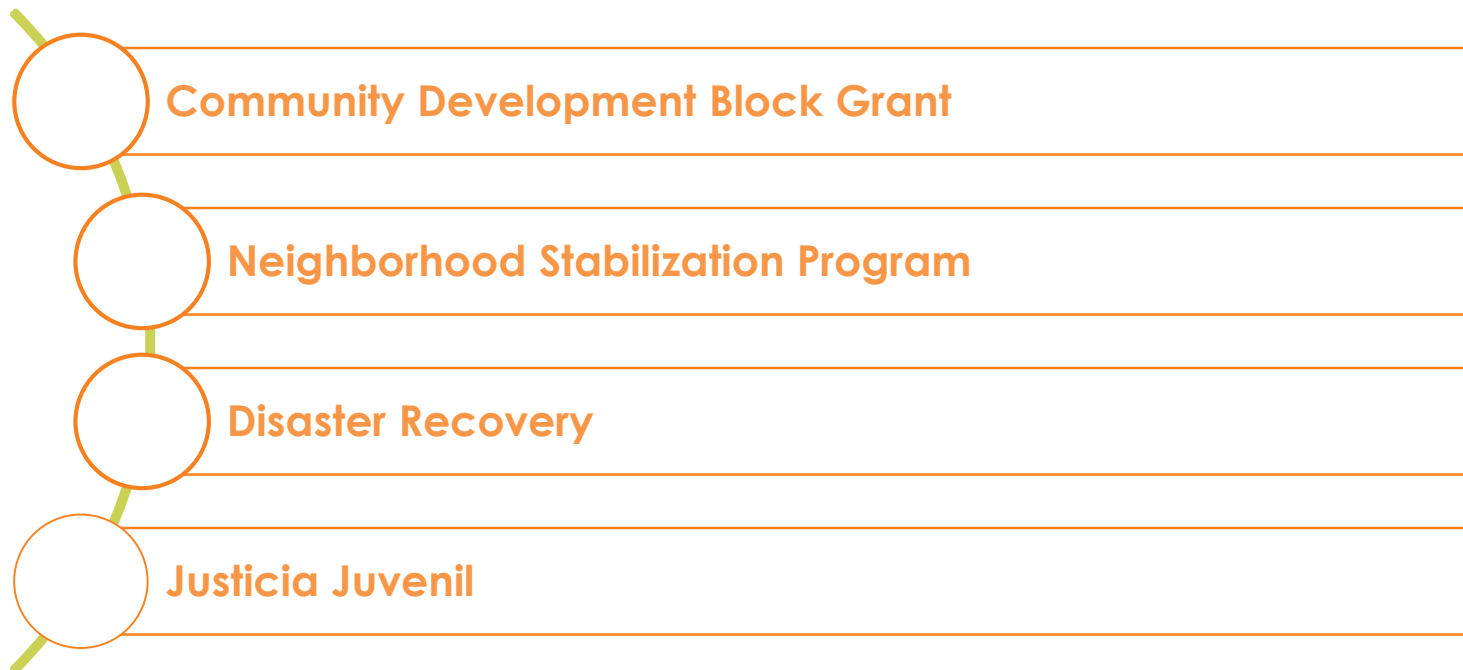
Actuar como ente asesor y regulador de los municipios en su proceso de desarrollo autonómico, para que logren el mayor grado de gobierno propio dentro de un marco de sana administración municipal.

OCAM se estableció hace 24 años, mediante la Ley de Municipios Autónomos de 1991.

A través de los años sus áreas de enfoque se han ampliado, y en la actualidad no solo impacta los municipios, sino que también debe brindar servicios a organizaciones e iniciativas de base comunitaria.

MANEJO DE FONDOS FEDERALES EN LA OCAM

- OCAM también administra y distribuye fondos de diversos programas de impacto social adscritos al Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) y la Oficina de Justicia para Menores y Prevención de la Delincuencia del Departamento Federal de Justicia.



FONDOS DE VIVIENDA Y DESARROLLO COMUNAL

Desde que se estableció hace 24 años, OCAM ha distribuido más de

\$1 billón

en fondos para desarrollo comunal y vivienda, provenientes del Departamento Federal de la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).



FONDOS DEL COMMUNITY DEVELOPMENT BLOCK GRANT



TRASFONDO DEL PROGRAMA

Los fondos CDBG se distribuyen a los municipios de Puerto Rico, a través de dos vías:

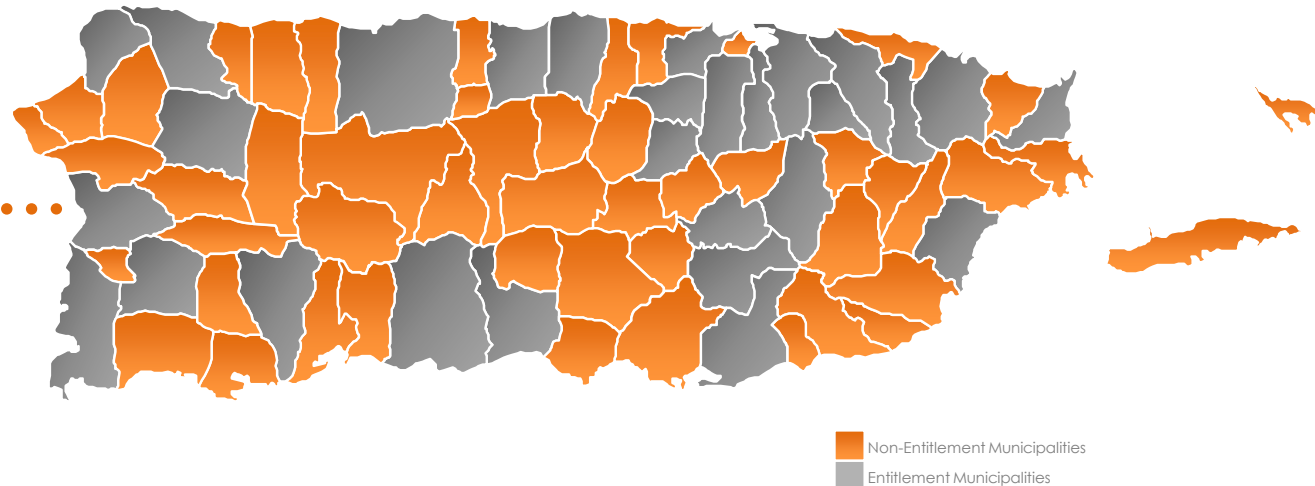
| | | |
|--|---|--|
| Municipios con más de 50,000 habitantes | <ul style="list-style-type: none">• Acceden los fondos directamente a HUD• 27 municipios | \$35,500,099 Total de fondos a recibir en 2015 |
| Municipios con menos de 50,000 habitantes | <ul style="list-style-type: none">• Acceden los fondos a través de OCAM, quien administra el fondos• 51 municipios | \$26,111,449 Total de fondos a recibir en 2015 |

CDBG PARA MUNICIPIOS NON ENTITLEMENT

- En 2014, se promulgó la Ley 137-2014, **Ley Núm. 137-2014** que establece que los fondos CDBG que administra la OCAM, serán distribuidos en partes iguales entre todos los municipios catalogados como “non-entitlements”, exceptuando los Municipios de Vieques y Culebra, a los que se les adjudicará un quince por ciento (15%) adicional al otorgado a los demás municipios.

51 MUNICIPIOS...

Non entitlement



DISTRIBUCIÓN DE LOS FONDOS

Cantidad asignada en 2015:

\$24,311,690.00

| Uso de los Fondos | Asignación |
|---------------------------|-----------------|
| Asignación a Municipios | \$23,282,339.30 |
| Administración del Estado | \$671,516.93 |
| Fondo de Emergencia | \$357,833.77 |

ASIGNACIÓN A MUNICIPIOS

\$23,282,339.30

Máximo de \$453,846.77 por municipio

Vieques y Culebra **\$521,923.79**, o sea 15% adicional)

ACTIVIDADES ELEGIBLES

- Las actividades elegibles con fondos CDBG se pueden resumir en las siguientes categorías:

Vivienda

- Rehabilitación de vivienda
- Hogar Propio

Desarrollo Comunal

- Construcción, reconstrucción o rehabilitación de facilidades públicas
- Infraestructura

Servicio público

Desarrollo Económico

- Asistencia a microempresas
- Programas para pequeños negocios
- Facilidades públicas para uso comercial

Emergencia

Administración del programa

COMBINACIÓN Y LEVERAGE CON OTRAS FUENTES DE FONDOS

- Los fondos CDBG son un recurso flexible que pueden servir de *leverage* para otros fondos privados y públicos dirigidos a proyectos de vivienda.
- Las actividades de CDBG se pueden combinar con otros fondos como, por ejemplo, los Fondos HOME.
- Dentro de las actividades elegibles de CDBG, aquellas de desarrollo comunal representan un gran área de oportunidad, para el desarrollo de proyectos comprensivos de revitalización de vecindarios.

Desarrollo Comunal

Facilidades Públicas que incluyen la construcción, reconstrucción y rehabilitación de:

- Facilidades recreativas
- Parques
- Estacionamientos
- Centros comunales
- Facilidades para poblaciones especiales (envejecientes, personas con impedimentos, Jóvenes, cuidado infantil, personas sin hogar, personas con VIH/SIDA, personas maltratadas)
- Facilidades de salud

Infraestructura:

Construcción, reconstrucción, rehabilitación y/o instalación de:

- Calles, aceras, encintados, cunetones, muros de contención o gaviones
- Proyectos de agua, como:
 - sistemas pluviales, acueductos, alcantarillado o sistema sanitario y otras actividades relacionadas.
- Proyecto para cierre de vertedero
- Proyectos de eficiencia energética o energía renovable
- Sistemas de recolección de agua y eficiencias de uso

PROGRAMA DE GARANTÍA DE PRÉSTAMOS SECCIÓN 108



SECCIÓN 108

**Fondos provenientes del Departamento
Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano
(HUD, por sus siglas en inglés)**

Además de la disponibilidad de fondos de la asignación regular de CDBG, el Programa de Garantía de Préstamos Sección 108, representa un área de oportunidad para el desarrollo de proyectos.

**Fondos CDBG de la
(asignación regular)**

**Programa de Garantía
de Préstamos Sección
108**

¿QUÉ ES EL PROGRAMA DE GARANTÍA DE PRÉSTAMOS SECCIÓN 108?

El programa de Garantía de Préstamo de la Sección 108 es una fuente de financiamiento para el desarrollo económico, la rehabilitación de vivienda, instalaciones públicas y el desarrollo físico de proyectos a gran escala.

“Dicho tipo de inversión pública es muchas veces necesaria para inspirar la actividad económica privada, proveyendo los recursos iniciales o simplemente la confianza que las firmas privadas e individuos podrían necesitar para invertir en áreas deprimidas”.
HUD, tomado de la red en 2013



ASUNTOS RELEVANTES SOBRE EL PROGRAMA DE GARANTÍAS

- Se pueden utilizar para llevar a cabo las actividades elegibles bajo CDBG.
- Los recipientes de préstamos pueden cualificar hasta **5** veces la cantidad asignada en CDBG en dicho año.
- Los términos pueden variar de caso en caso.
- Los proyectos deben estar enfocados (no menos de 70% del préstamo) en habitantes “low-mod” y en la creación y retención de empleos (1 empleo por cada \$35,000 dólares prestados).
- El término del repago del préstamo es **20 años**.
- La tasa de interés puede variar entre 3% y 5%, en estos momentos.
- No tiene impacto en el margen prestatario del municipio.

RESUMEN DEL PROCESO Y REQUISITOS PARA ACCEDER LOS FONDOS

Carta de Intención para una Evaluación Inicial.

Recibir autorización de la Legislatura Municipal.

Cumplir con requisitos de Participación Ciudadana.

Preparar la propuesta y el estudio de viabilidad

Presentar el documento a OCAM para evaluación.

Proveer un colateral (que no sea fondos CDBG) -125%

Un préstamo bajo el Programa de Garantía de Préstamos Sección 108 compromete las asignaciones presentes y futuras de CDBG.

GRACIAS



LCDO. CARLOS M. SANTINI RODRIGUEZ
787.754.1600
Comisionado.ocam@gmail.com
www.ocam.gobierno.pr



DE AGOSTO DE 2015

Panel 5: Financiamiento

Estructura y Productos de Financiamiento

Sra. Myrna Díaz, **Directora Ejecutiva Auxiliar | Área de Negocios, AFV**

Lcdo. Luis C. Fernandez Trinchet, **Director | Créditos Contributivos y Financiamiento, AFV**

Programa de Garantía de Préstamos, Sección 108

Lcdo. Carlos Santini, **Comisionado de Asuntos Municipales**

Herramientas para Desarrollos Multifamiliares

Lcda. Magaly Méndez, **Senior Management Analyst, HUD**

Panorama financiero actual: el status de la banca y el mercado de vivienda, oportunidades de Financiamiento privado

Sra. Carmen Melero | Asociación de Bancos de Puerto Rico



Multifamily Housing Tools

Magaly Méndez, Esq.
Senior Management Analyst

About Multifamily Housing

Grants

- Section 202 Supportive Housing for the Elderly
- Section 811 Supportive Housing for Persons with Disabilities



FHA Insurance

- Section 213: Cooperative Units
- Section 220: Rental Housing for Urban Renewal and Concentrated Development Areas
- Section 221(d)(4): Rental and Cooperative Housing
- Section 207/223(f): Purchase or Refinancing of Existing MF Housing Projects
- Section 231: Rental Housing for the Elderly

Notice of Funding Availability

The NOFAs will contain specific information on how and when to apply, the contents of the application, and the selection process.

www.grants.gov



STOP FRAUD



If someone contacts you claiming to be a HUD employee and tells you that HUD has awarded you a grant but tells you that you must pay to activate or qualify for the award - you are likely being targeted by criminals. HUD will never require grant applicants or awardees to pay money for information, to apply for, or to access grant funds. Period. This fraudulent behavior would be a felony punishable by heavy fines and jail time - regardless of whether or not money is exchanged.

If you have questions regarding the status of your grant request, call the Grants Management & Oversight Division at (202) 708-0667. The HUD employees at that line can help you with any grant questions regarding award status.

If the complaint involves someone impersonating someone at HUD, include the words "HUD Telephone Scam" in the notes.

HUD OIG Hotline Phone:
1-800-347-3735 (Toll-Free)

E-mail
HOTLINE@hudoig.gov

CODE OF FEDERAL REGULATIONS



Supportive Housing for the Elderly and Persons with Disabilities

Part 891

General Program Requirements

Subpart A

Section 202 Supportive Housing for the Elderly

Subpart B

Section 811 Supportive Housing for Persons with Disabilities

Subpart C

For Profit Limited Partnership and Mixed Finance Development for Supportive Housing for the Elderly or Persons with Disabilities

Subpart F

Capital Advance Programs

Section 202

- Construction or substantial rehabilitation and operation of residential projects and related facilities for the elderly
- Very-low income
- Private non-profit corporations and consumer

Section 811

- Construction or rehabilitation of supportive housing for persons with disabilities (includes group homes)
- Very-low income
- Non-profit corporations



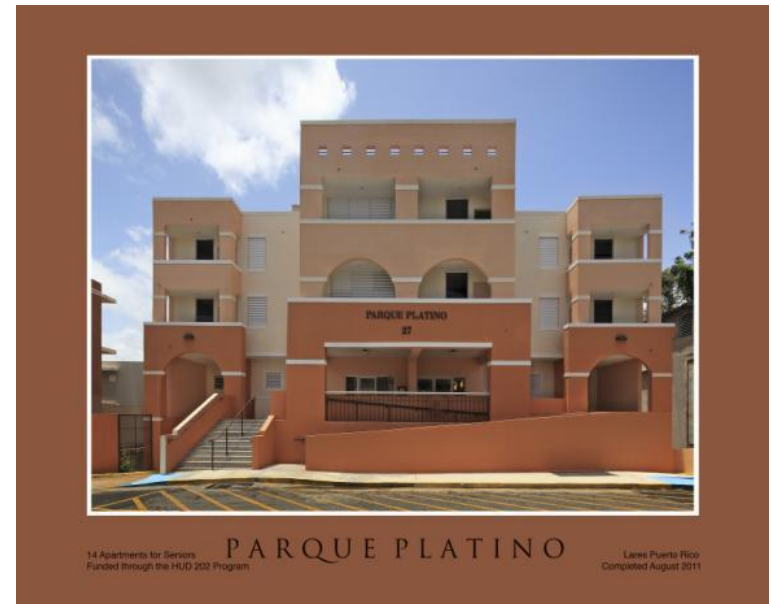
Supportive Services

Section 202

- Any cost associated with the employment of a service coordinator shall also be an eligible cost, except if the project is receiving congregate housing services assistance under section 802 of the National Affordable Housing Act.
- The HUD-approved service costs will be an eligible expense to be paid from project rental assistance, not to exceed \$15 per unit per month.

Section 811

- Sponsor must demonstrate that necessary supportive services will be funded on a long-term basis



Restriction on Amenities

Projects must be **modest** in design.

Amenities not eligible for HUD funding include atriums, bowling alleys, swimming pools, saunas, and jacuzzis. Sponsors may include certain excess amenities, but they must pay for them from sources other than the Section 202 or 811 capital advance. They must also pay for the continuing operating costs associated with any excess amenities from sources other than the Section 202 or 811 project rental assistance contract.



Commercial Facilities

Projects may have on their sites commercial facilities for the benefit of residents of the project and of the community in which the project is located, so long as the commercial facilities are not subsidized with funding under the supportive housing programs for the elderly or persons with disabilities.

Such commercial facilities are considered public accommodations under Title III of the Americans with Disabilities Act and must be accessible under the requirements of that Act.

Prohibited Facilities

Section 202

- Projects **may not** include facilities for infirmaries, nursing stations, or spaces for overnight care.



Section 811

- Project facilities **may not** include infirmaries, nursing stations, spaces dedicated to the delivery of medical treatment or physical therapy, padded rooms, or space for respite care or sheltered workshops, even if paid for from sources other than the HUD capital advance or loan. Except for office space used by the Owner (or Borrower, if applicable) exclusively for the administration of the project, project facilities **may not** include office space.

Incentives for Green Design

Green Development Standard

- Integrated design process and green design expertise
- Passive solar orientation

Operations and Maintenance Plan

- Must address:
 - A routine maintenance plan.
 - Operations and maintenance for all appliances and any system that is part of each unit.
 - Occupancy turnover plan.
 - Staff training
 - Water conservation and ENERGY STAR appliances

Coordination of HUD's Competitive and Formula-Based Programs

Example:

- Housing with 50% of units for very-low persons with disabilities and the remaining for persons without disabilities.
 - Section 811 Capital Advance for 50% of the units
 - Sponsor arranged for supportive services
 - HOME funds for the rest of the development

Section 811 – Project Rental Assistance

- Project Rental Assistance
 - Implemented in FY 2012
 - Project rental assistance to state housing agencies.
 - Can be applied to new or existing mf housing; LIHTC, HOME and others.
 - **Extremely low-income**

FHA Insurance

Provides lenders with protection against losses as the result of owners defaulting on their mortgage loans. The lenders bear less risk because FHA will pay a claim to the lender in the event of an owner's default. Loans must meet certain requirements established by FHA to qualify for insurance.



FHA Mortgage Insurance Basics



Which FHA Loan is Right for You?

New Construction and/or Substantial Rehabilitation

- **Section 213:** Cooperative Housing
- **Section 221(d)4:** Rental and cooperative housing
- **Section 220:** Multifamily housing projects in urban renewal areas, code enforcement areas, and other areas where local governments have undertaken designated revitalization activities
- **Section 231:** Rental Property for seniors only

Acquisition or Refinance

- **Section 223(f):** Existing multifamily properties
- **Section 223(a)(7):** Multifamily properties that are currently FHA Insured

Office of Healthcare Programs

Office of Residential Care Facilities – Section 232

- Nursing home, assisted living facilities, and board and care facilities
- Purchase, refinance, new construction, or substantial rehabilitation
- A combination or residential healthcare uses is acceptable

Office of Hospitals Facilities – Section 242

- Acute care hospitals, Critical access hospitals, For-Profit, Not-for-Profit, and Government-Owned Hospitals
- Remodeling, expansion, modernization, equipment, refinancing, acquisitions
- No maximum loan amount; loan to value may be up to 90%; no cash required at closing with sufficient equity; FHS insured 99% of loan amount





I need help!!!!

RESOURCES

FR-5576-P-01

Supportive Housing and Services for the Elderly and Persons With Disabilities: Implementing Statutory Reforms

The Proposed Rule Codified:

- The Section 202 Act of 2010
- Melville Act
- Recent programmatic reforms
- Authorizing statutes for Service Coordinator and ALCP

View the Proposed Rule:

<https://www.federalregister.gov/articles/2014/10/07/2014-23276/supportive-housing-and-services-for-the-elderly-and-persons-with-disabilities-implementing-statutory>

Summary of Major Changes

- Redefine private nonprofit organization
- Implement the requirement for New Senior Preservation Rental Assistance Contracts (SPRACs)
- Use existing legal authority to:
 - Introduce the requirements for New Enhanced Project Rental Assistance Contract (ePRAC) at § 891.190
 - Allow provision of Technical Assistance for preliminary work to develop Section 811 & Section 202 housing at § 891.175

Summary of Major Changes

Align terms and definitions at § 891.205 with industry standards by adding or redefining following terminology:

- Functional limitations
- Activities of Daily Living (ADL)
- Instrumental Activities of Daily Living (IADL)

Summary of Major Changes

Section 811 - Melville Act Amendments

- Amends person with disability definition § 891.305
- Modernize the Section 811 Capital Program
 - § 891.335 – Conversion
 - § 891.340 – Limitation on Use of Funds
 - § 891.345 – Multifamily projects
 - § 891.350 – Voluntary Supportive Services
- Codify the requirements for New Project Rental Assistance (PRA) program open to State Housing Finance Agencies

Summary of Major Changes

Revisions to the Purpose and Policy – Section 202

- Amends selection criteria to require employment of service coordinator for funded projects
- Provides guidelines on owner's deposits to cover operating deficits – § 891.235
- Allows unit set-asides for elderly individuals with limitations – § 891.225
- Revises Federal and audit requirements – § 891.160

Multifamily Housing Program Information

http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/mfh/mfinfo

Healthcare Programs

http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/federal_housing_administration/healthcare_facilities

Hospitals@hud.gov

RESOURCES

- Funds Available

http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/administration/grants/fundsavail

- Grants.gov

<http://www.grants.gov/>

Assisted Living Requirements

| | Requirement |
|----------------------------------|--|
| Age Restrictions | Must be 62 years or older |
| License Requirement | Must be licensed and regulated |
| Certification | N/A |
| Independent Units | ILUs must be no more than 25% of the total units in the project. |
| Bathrooms | Must provide one full bathroom for every four residents |
| Number of units and/or beds | Must contain a minimum of 20 beds |
| Founder fees, Life care fees | Ineligible |
| Meals | Offers three meals per day and resident must take at least one meal per day |
| Central Dining Area | Must be provided |
| Continuous protection | Must be provided |
| Assistance with daily activities | Resident must need assistance with three or more activities of daily living. |

Board and Care Requirements

| | Requirement |
|----------------------------------|--|
| Age Restrictions | N/A |
| License Requirement | A license is not required by ORCF. The facility must meet the definition of Board and Care in the state in which the facility will be located. If the state does not have a definition, the facility must meet all the requirements in this section. |
| Certification | State must certify that it is in compliance with the 1616(e) of the Social Security Act (Keys Amendments). HUD has received notification that these states are in compliance. |
| Independent Units | ILUs must be no more than 25% of the total units in the project. |
| Bathrooms | Must provide one full bathroom for every four residents |
| Number of units and/or beds | Must contain a minimum of 20 beds |
| Founder fees, Life care fees | Ineligible |
| Meals | Offers three meals per day and resident must take at least one meal per day |
| Central Dining Area | Must be provided |
| Continuous protection | Must be provided |
| Assistance with daily activities | N/A |

Skills Nursing Requirements

| Item | Requirement |
|----------------------------------|--|
| Age Restrictions | N/A |
| License Requirement | Must be licensed or regulated and considered Skilled Nursing Facility by the Dept. of Health and Human Services. |
| Certification | N/A |
| Independent Units | ILUs must be no more than 25% of the total units in the project. |
| Bathrooms | N/A |
| Number of units and/or beds | Must contain a minimum of 20 beds |
| Founder fees, Life care fees | Ineligible |
| Meals | Must be provided |
| Continuous protection | Must be provided |
| Assistance with daily activities | Resident must be unable to perform at least three activities of daily living. |

Accessibility Requirements

- Uniform Federal Accessibility Standards
- Section 504 of the Rehabilitation Act of 1973
- Fair Housing Act
- Additional requirements for Section 811 [24 CFR 891.310(b)]





DE AGOSTO DE 2015

Panel 5: Financiamiento

Estructura y Productos de Financiamiento

Sra. Myrna Díaz, **Directora Ejecutiva Auxiliar | Área de Negocios, AFV**

Lcdo. Luis C. Fernandez Trinchet, **Director | Créditos Contributivos y Financiamiento, AFV**

Programa de Garantía de Préstamos, Sección 108

Lcdo. Carlos Santini, **Comisionado de Asuntos Municipales**

Herramientas para Desarrollos Multifamiliares

Lcda. Magaly Méndez, **Senior Management Analyst, HUD**

Panorama financiero actual: el status de la banca y el mercado de vivienda, oportunidades de Financiamiento privado

Sra. Carmen Melero | Asociación de Bancos de Puerto Rico

Puerto Rico Desarrolla

Asociación de Bancos de Puerto Rico

TABLA 1 - VALOR DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: AÑOS FISCALES

TABLE 1 - VALUE OF CONSTRUCTION ACTIVITY: FISCAL YEARS

(En millones de dólares - in millions of dollars)

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012r | 2013r | 2014p | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--|
| Total | 6,513.6 | 6,028.6 | 5,750.1 | 5,390.5 | 4,255.8 | 3,668.5 | 3,860.3 | 4,558.8 | 3,963.0 | 3,534.4 | Total |
| Privada | 3,641.1 | 3,324.3 | 3,278.7 | 2,686.7 | 1,922.9 | 1,830.6 | 1,801.7 | 2,056.3 | 1,920.9 | 1,849.8 | Private |
| Vivienda | 2,052.8 | 2,217.7 | 2,101.9 | 1,540.9 | 1,099.4 | 996.1 | 766.1 | 671.1 | 629.6 | 547.0 | Housing |
| Urbanizaciones | 922.9 | 878.9 | 945.2 | 627.4 | 427.4 | 392.4 | 307.6 | 257.2 | 237.6 | 206.4 | Urbanizations |
| Proyectos rurales | 13.3 | 10.3 | 10.7 | 9.5 | 8.5 | 7.3 | 3.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | Rural projects |
| Proyectos hasta \$500 mil | 382.3 | 383.2 | 347.1 | 295.6 | 220.5 | 180.1 | 111.0 | 121.1 | 120.5 | 104.6 | Projects under \$500 thousands |
| Edificios de apartamentos | 744.3 | 945.4 | 799.0 | 608.4 | 443.0 | 416.4 | 344.5 | 292.8 | 271.6 | 235.9 | Apartment buildings |
| Edificios comerciales e industriales | 631.0 | 564.5 | 777.9 | 802.8 | 492.4 | 518.5 | 499.3 | 485.6 | 460.1 | 470.8 | Commercial and industrial buildings |
| Hotels | 86.5 | 78.9 | 378.1 | 465.1 | 270.8 | 272.7 | 262.0 | 228.5 | 211.1 | 196.1 | Hotels |
| Villas de hoteles | 94.2 | 74.0 | 102.5 | 69.2 | 19.1 | 22.4 | 16.8 | 13.2 | 12.2 | 18.6 | Hotel villas |
| Comerciales | 395.9 | 378.6 | 273.5 | 252.0 | 187.8 | 207.9 | 203.0 | 201.2 | 190.3 | 214.8 | Commercial |
| Industriales | 54.4 | 32.9 | 23.6 | 16.5 | 14.8 | 15.4 | 17.5 | 42.8 | 46.5 | 41.3 | Industrial |
| Proyectos de instalaciones y otros | 947.3 | 542.1 | 398.9 | 343.0 | 331.1 | 316.0 | 536.2 | 899.6 | 831.2 | 832.0 | Installations projects and others |
| Refinerías | 32.4 | 43.0 | 26.0 | 15.8 | 4.9 | 0.1 | 0.8 | 0.5 | 0.4 | 7.8 | Refineries |
| Farmacéuticas | 566.4 | 260.9 | 134.8 | 52.6 | 40.3 | 25.3 | 25.0 | 25.1 | 23.2 | 18.1 | Pharmaceuticals |
| Telecomunicaciones | 318.0 | 211.9 | 235.2 | 272.5 | 284.5 | 290.6 | 274.9 | 306.9 | 283.5 | 260.9 | Telecommunications |
| Gasolineras | 14.0 | 15.3 | 2.9 | 2.1 | 1.3 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.3 | Gas Stations |
| Plantas cogenerativas de energía | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | Energy cogeneration plants |
| Energía renovable - Programa | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 17.7 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | Renewable energy - Programs |
| Energía renovable | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 217.8 | 567.1 | 524.0 | 544.9 | Renewable energy |
| Otros / | 16.4 | 10.9 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | Others / |
| Pública | 2,872.5 | 2,704.3 | 2,471.4 | 2,703.9 | 2,332.9 | 1,837.9 | 2,058.6 | 2,502.2 | 2,042.1 | 1,684.6 | Public |
| Vivienda | 248.6 | 303.4 | 223.1 | 137.6 | 120.9 | 208.1 | 160.9 | 61.8 | 41.7 | 57.5 | Housing |
| Edificios comerciales, industriales e institucionales | 525.1 | 387.0 | 304.7 | 205.8 | 270.2 | 180.2 | 235.4 | 592.4 | 524.3 | 222.6 | Commercial, industrial and institutional buildings |
| Proyectos de instalaciones | 996.8 | 1,000.6 | 1,140.2 | 1,325.8 | 1,128.1 | 815.9 | 774.1 | 810.6 | 693.2 | 666.2 | Installations projects |
| Gobierno central y municipios | 1,102.0 | 1,013.3 | 803.4 | 1,034.6 | 813.7 | 633.7 | 888.2 | 1,037.4 | 782.9 | 738.3 | Central government and municipalities |
| Gobierno central | 679.7 | 594.8 | 393.4 | 498.8 | 415.6 | 353.0 | 562.6 | 707.2 | 499.2 | 504.5 | Central government |
| Municipios | 422.3 | 418.5 | 410.0 | 535.8 | 398.2 | 280.7 | 325.6 | 330.2 | 283.6 | 233.8 | Municipios |

 r - Cifras revisadas.
 p - Cifras preliminares.

/ Incluye la inversión del sector privado para la construcción de puentes, carreteras, torres de comunicación y otras.

Nota: Las partidas pueden no sumar al total debido al redondeo.

Fuente: Junta de Planificación, Programa de Planificación Económica y Social, Subprograma de Análisis Económico, Encuesta de Construcción.

 r - Revised figures.
 p - Preliminary figures.

/ Includes the investment of the private sector for the construction of bridges, roads, communication towers and others.

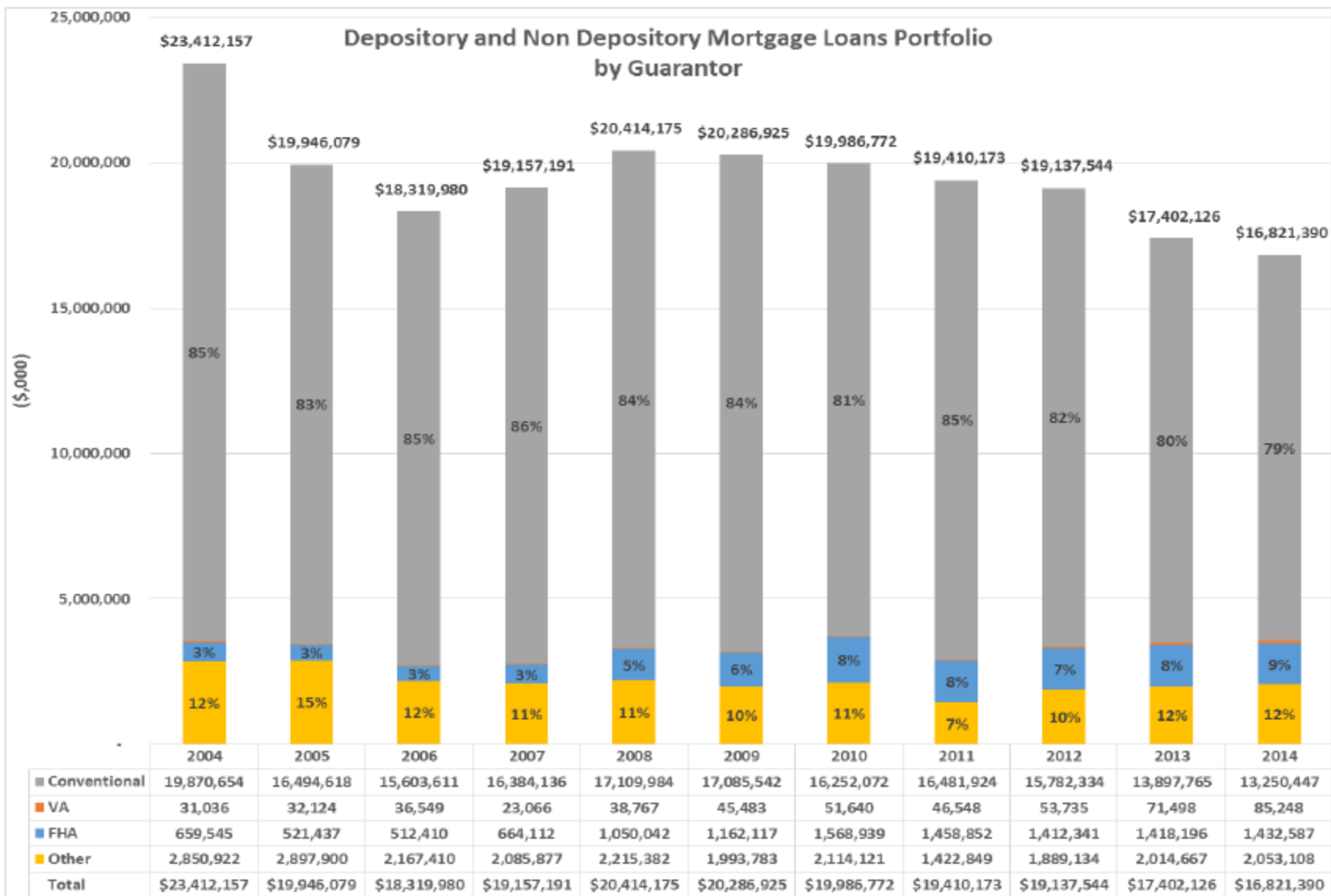
Note: The items may not add to total due to rounding.

Source: Puerto Rico Planning Board, Economic and Social Planning Program, Economic Analysis Subprogram, Construction Survey.

Puerto Rico Mortgage Loan Portfolio



| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| ■ Federal Credit Union | \$52,636 | \$44,183 | \$47,950 | \$51,585 | \$54,887 | \$60,195 | \$63,128 | \$61,652 | \$65,322 | \$75,781 | \$74,598 |
| ■ AEELA | \$35,100 | \$46,731 | \$89,733 | \$118,062 | \$178,210 | \$196,954 | \$113,638 | \$110,677 | \$70,021 | \$66,469 | \$56,468 |
| ■ Credit Unions | \$887,693 | \$949,432 | \$1,065,469 | \$1,165,606 | \$1,256,457 | \$1,278,527 | \$1,301,778 | \$1,278,017 | \$1,214,329 | \$1,210,077 | \$1,334,766 |
| ■ Government | \$- | \$- | \$- | \$- | \$- | \$- | \$249,960 | \$302,659 | \$334,953 | \$313,113 | \$338,223 |
| ■ Nondepository | \$5,311,043 | \$5,133,285 | \$2,235,179 | \$2,553,003 | \$2,419,561 | \$2,210,635 | \$2,650,808 | \$3,466,573 | \$706,766 | \$569,710 | \$284,651 |
| ■ Commercial Banks | \$18,101,114 | \$14,812,794 | \$16,084,801 | \$16,604,188 | \$17,994,614 | \$18,076,290 | \$17,335,964 | \$15,943,600 | \$18,430,778 | \$16,832,607 | \$16,442,677 |
| Total | \$24,387,586 | \$20,986,425 | \$19,523,132 | \$20,492,444 | \$21,903,729 | \$21,822,601 | \$21,715,276 | \$21,163,178 | \$20,822,169 | \$19,067,757 | \$18,531,383 |



Residential Mortgage Loans Commercial Banks Portfolio

By Guarantor

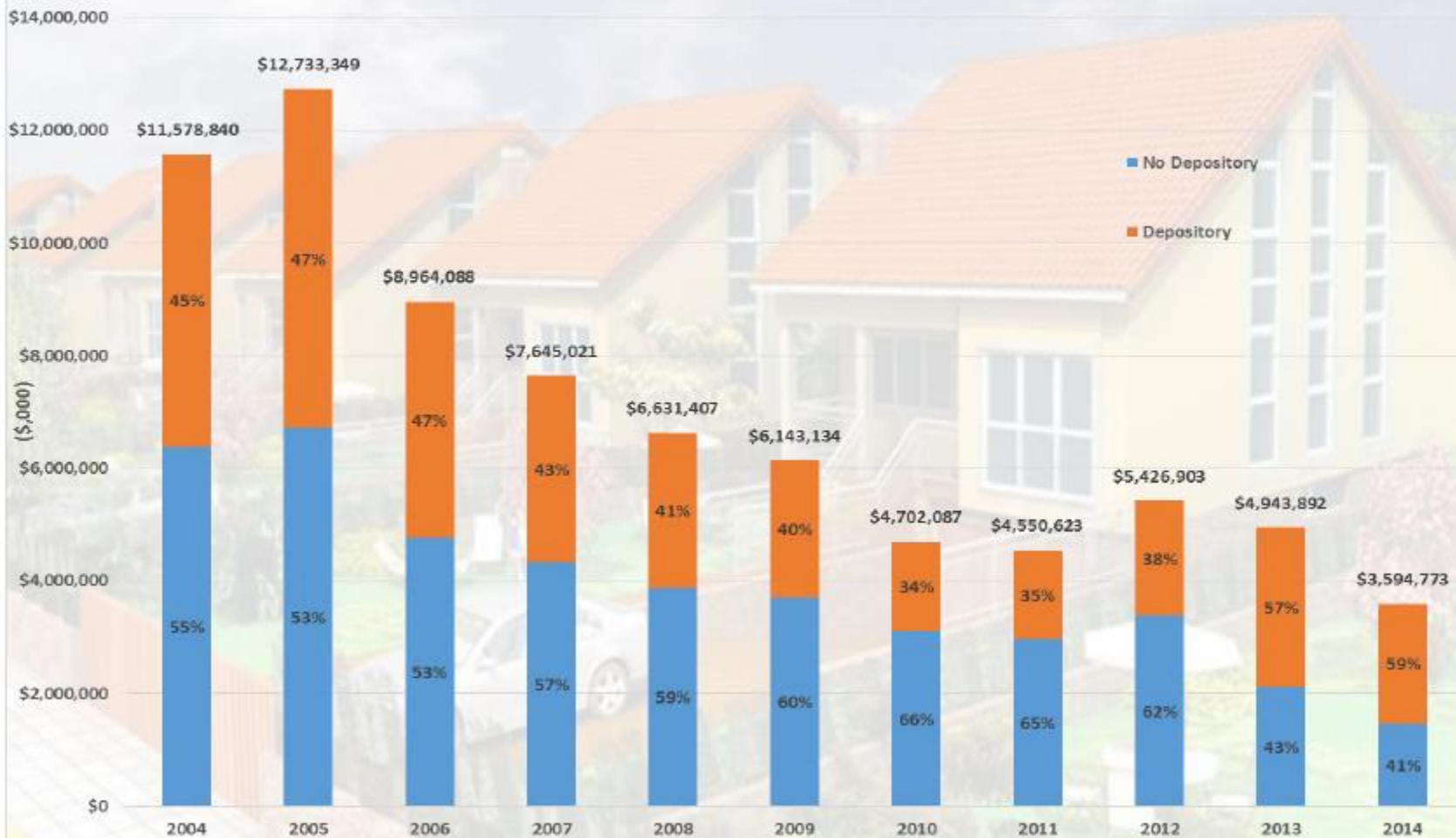


| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Conventional | 15,139,900 | 11,870,992 | 13,805,915 | 14,179,404 | 15,067,436 | 15,240,053 | 14,117,742 | 13,431,749 | 15,168,566 | 13,387,626 | 13,014,316 |
| VA | 18,623 | 23,195 | 26,330 | 18,379 | 30,857 | 36,024 | 40,276 | 37,345 | 48,094 | 69,459 | 79,678 |
| FHA | 277,749 | 214,252 | 214,684 | 455,444 | 825,739 | 932,180 | 1,179,984 | 1,126,902 | 1,364,458 | 1,395,073 | 1,415,698 |
| Other | 2,064,842 | 2,704,355 | 2,037,872 | 1,950,901 | 2,070,582 | 1,868,033 | 1,997,962 | 1,347,404 | 1,849,000 | 1,980,258 | 2,027,047 |
| Total | \$18,101,114 | \$14,812,794 | \$16,084,801 | \$16,604,188 | \$17,994,614 | \$18,076,290 | \$17,335,964 | \$15,943,600 | \$18,430,778 | \$16,832,416 | \$16,536,739 |

Total Residential Mortgage Loans Originated



Total Residential Mortgage Loans Originated Loan Amount



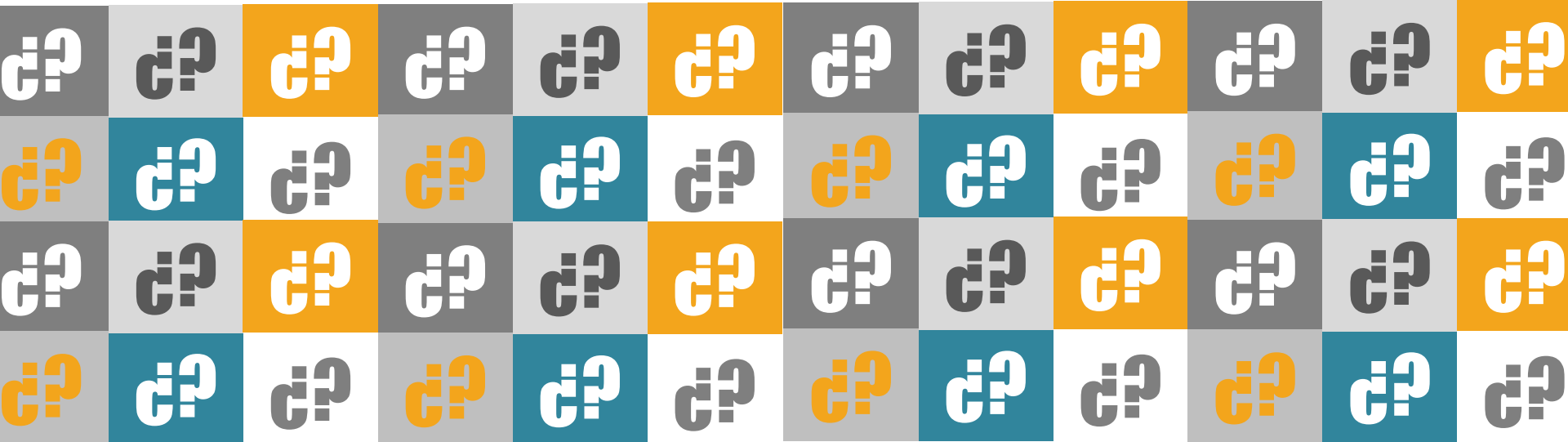
Purchases

OCIF

| YEAR | NEW HOUSING UNITS | NEW HOUSING DOLLAR AMOUNT | EXISTING HOUSING UNITS | EXISTING HOUSING DOLLAR AMOUNT | OVERALL TOTAL UNITS | OVERALL HOUSING DOLLAR AMOUNT |
|---------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| 2011 | 3582 | 740,476,166 | 12,468 | 1,806,295,910 | 16,050 | 2,546,772,076 |
| 2012 | 2575 | 518,606,776 | 10,646 | 1,592,020,837 | 13,221 | 2,110,627,613 |
| 2013 | 1903 | 398,848,998 | 8,798 | 1,351,456,166 | 10,701 | 1,750,305,164 |
| 2014 | 1641 | 307,956,922 | 7,919 | 1,146,394,827 | 9,596 | 1,454,351,749 |
| | | | | | | |
| January-15 | 90 | 15,399,956 | 516 | 77,251,184 | 606 | 92,651,140 |
| February-15 | 117 | 23,391,987 | 678 | 96,569,742 | 795 | 119,961,729 |
| March-15 | 152 | 28,063,842 | 784 | 112,103,073 | 936 | 140,166,915 |
| April-15 | 155 | 34,848,123 | 823 | 120,376,016 | 978 | 155,224,139 |
| may-15 | 128 | 26,421,637 | 818 | 123,218,508 | 946 | 149,640,145 |
| June-15 | 137 | 25,828,600 | 759 | 107,714,799 | 896 | 133,543,399 |
| OVERALL 2015 | 779 | 153,954,145 | 4,378 | 637,233,322 | 5,157 | 791,187,467 |

4

DE AGOSTO DE 2015



Preguntas



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico

GRACIAS



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico

GRACIAS



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico



GRACIAS



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico

GRACIAS



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico

GRA



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico

GRACIAS



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico

GRACIAS



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico

