

**Government of Puerto Rico
Department of Housing**

PUBLIC NOTICE

**INTENTION TO AMEND THE PUERTO RICO NEIGHBORHOOD STABILIZATION
PROGRAM 1 & 3 (NSP 1 & 3) ACTION PLAN**

In accordance with the regulations in the Federal Register Notice, Volume 75, Number 201, (75 FR 64322), the Puerto Rico Department of Housing would like to inform its intention of amending the Neighborhood Stabilization Program 1 & 3 (NSP 1 & 3) Action Plans, for purposes of the inclusion of a housing rental activity.

A copy of this amendment will be available in the Agency's website at <https://www.vivienda.pr.gov>.

Citizens, municipalities, and entities interested in providing comments on the amendment will have 15 calendar days from this publication, until September 16, 2020.

Written comments will be accepted via e-mail at the following address cdbg-municipal@vivienda.pr.gov.

Comments received after the period designated in this notice will not be considered.



Luis Carlos Fernández Trinchet, Esq.,CFA

Published today, September 1, 2020.

Approved by the State Election Commission CEE-SA-2020-4649

PROPOSED SUBSTANTIAL AMENDMENT TO NEIGHBORHOOD STABILIZATION PROGRAM 1 & 3 (NSP1 & 3) ACTION PLAN

Through this amendment to the Action Plan of the Neighborhood Stabilization Program 1 & 3 (NSP 1 & 3), the Puerto Rico Department of Housing proposes to add as an eligible use for compliance with national objectives the rental of housing units.

All other sections of the plan remain unchanged.

PUBLIC PARTICIPATION

According to Federal Regulation, *73 Federal Register 58330*, notification to the public is required regarding changes that substantially amend an Action Plan. HUD is providing alternative requirements to *42 U.S.C. 5304(a)(2)* and waiving *24 CFR 91.105(c)(2), 91.105(k), 91.115(c)(2), and 91.115(i)* to the extent necessary to provide no fewer than 15 calendar days for citizen comment. The final amendment should be posted in the Web with a summary of citizen comments received within the 15-day comment period.

The announcement of this amendment will be published on September 1, 2020; thus, the period for comments ends on September 16, 2020. Once this period has concluded, a copy of the final amendment and the comments received will be posted in the PRDoH Web Page and submitted to the Department of Housing and Urban Development, San Juan Local Office.

PROPOSED CHANGES TO THE ACTION PLAN

The NSP program was enacted in 2008 under the Housing and Economic Recovery Act (HERA). This appropriation provided \$3.92 billion on a formula basis to local and state governments impacted by the foreclosure crisis nationwide. The Commonwealth of Puerto Rico was originally awarded \$19,600,000.00. The third round of funding or NSP3 was appropriated under the Dodd-Frank Economic Reform and Consumer Protection Act of 2010. As NSP1, the 1 billion appropriation was allocated on a formula basis to local and state governments hardest hit by the foreclosure crisis. Under NSP3, Puerto Rico received \$5,000,000.

Due to the the challenges that Puerto Rico has been experiencing and its implications in the housing market conditions, the PRDoH is proposing this amendment which will allow for the rental of units acquired and rehabilitated with NSP 1 & 3 funds. The amendment will be applicable to allocations of the Municipalities of San Juan and Toa Baja, respectively (activities number 1-5 and

1-6). The following table provides a description of the proposed substantial amendment.

Activity Number 1-5											
Activity Name	Acquisition, Rehabilitation and Resale or Rental of Units										
Uses	Select all that apply: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Eligible Use A: Financing Mechanisms</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Eligible Use B: Acquisition and Rehabilitation</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Eligible Use C: Land Banking</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Eligible Use D: Demolition</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Eligible Use E: Redevelopment</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Eligible Use A: Financing Mechanisms	<input checked="" type="checkbox"/>	Eligible Use B: Acquisition and Rehabilitation	<input type="checkbox"/>	Eligible Use C: Land Banking	<input type="checkbox"/>	Eligible Use D: Demolition	<input checked="" type="checkbox"/>	Eligible Use E: Redevelopment
<input type="checkbox"/>	Eligible Use A: Financing Mechanisms										
<input checked="" type="checkbox"/>	Eligible Use B: Acquisition and Rehabilitation										
<input type="checkbox"/>	Eligible Use C: Land Banking										
<input type="checkbox"/>	Eligible Use D: Demolition										
<input checked="" type="checkbox"/>	Eligible Use E: Redevelopment										
CDBG Activity or Activities	[24 CFR 570.483 Rehabilitation: Acquisition, Disposition, Housing Counseling]										
National Objective	Low Moderate Middle Income Housing (LMMH)										
Activity Description	<p>With this amendment, the PRDoH is allowing the rental of units as an eligible use for NSP funds 1 & 3.</p> <p>In accordance to the regulation in the Federal Register notice, Vol. 73, No. 194 (October 6, 2008), and Unified NSP1 and NSP3 Federal Register notice, Vol. 75, No. 201, the PRDoH will ensure, to the maximum extent practicable and for the longest feasible term, that the sale, rental, or redevelopment of abandoned and foreclosed-upon homes and residential properties remain affordable to individuals or families whose incomes do not exceed 120 percent of area median income or that units produced to meet the 25% set aside requirement remain affordable to individuals and families whose incomes do not exceed 50 percent of area median income. For these purposes, the PRDoH is adopting the HOME program standards at 24 CFR 92.252(a), (c), (e), and (f), and 92.254. Rental affordability periods that will apply, are as follows:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Rental affordability periods</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Rental housing activity NSP amount per-unit</th> <th style="text-align: center;">Minimum period of affordability in years</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Under \$15,000</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">\$15,000 to \$40,000</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Over \$40,000</td> <td style="text-align: center;">15</td> </tr> </tbody> </table>	Rental affordability periods		Rental housing activity NSP amount per-unit	Minimum period of affordability in years	Under \$15,000	5	\$15,000 to \$40,000	10	Over \$40,000	15
Rental affordability periods											
Rental housing activity NSP amount per-unit	Minimum period of affordability in years										
Under \$15,000	5										
\$15,000 to \$40,000	10										
Over \$40,000	15										

Location Description	Municipality of San Juan	
Budget	Source of Funding	Dollar Amount
	NSP 1	\$549,680.49
	NSP 3	\$247,950.00
Total Budget for Activity		\$ 797,630.49
Performance Measures	Housing units acquired, rehabilitated, or constructed, and sold or rented to LMMI persons.	

Activity Number 1-6											
Activity Name	Acquisition, Rehabilitation and Resale										
Uses	Select all that apply: <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Eligible Use A: Financing Mechanisms</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Eligible Use B: Acquisition and Rehabilitation</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Eligible Use C: Land Banking</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Eligible Use D: Demolition</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Eligible Use E: Redevelopment</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Eligible Use A: Financing Mechanisms	<input checked="" type="checkbox"/>	Eligible Use B: Acquisition and Rehabilitation	<input type="checkbox"/>	Eligible Use C: Land Banking	<input type="checkbox"/>	Eligible Use D: Demolition	<input checked="" type="checkbox"/>	Eligible Use E: Redevelopment
<input type="checkbox"/>	Eligible Use A: Financing Mechanisms										
<input checked="" type="checkbox"/>	Eligible Use B: Acquisition and Rehabilitation										
<input type="checkbox"/>	Eligible Use C: Land Banking										
<input type="checkbox"/>	Eligible Use D: Demolition										
<input checked="" type="checkbox"/>	Eligible Use E: Redevelopment										
CDBG Activity or Activities	[24 CFR 570.483 Rehabilitation: Acquisition, Disposition, Housing Counseling]										
National Objective	Low Moderate Middle Income Housing (LMMH)										
Activity Description	<p>With this amendment, the PRDoH is allowing the rental of units as an eligible use for NSP funds 1 & 3.</p> <p>In accordance to the regulation in the Federal Register notice, Vol. 73, No. 194 (October 6, 2008), and Unified NSP1 and NSP3 Federal Register notice, Vol. 75, No. 201, the PRDoH will ensure, to the maximum extent practicable and for the longest feasible term, that the sale, rental, or redevelopment of abandoned and foreclosed-upon homes and residential properties remain affordable to individuals or families whose incomes do not exceed 120 percent of area median income or for units produced to meet the 25% set aside requirement remain affordable to individuals and families whose incomes do not exceed 50 percent of area median income. For these purposes the PRDoH is adopting the HOME program standards at 24 CFR</p>										

	92.252(a), (c), (e), and (f), and 92.254. Rental affordability periods that will apply, are as follows:	
	Rental affordability periods	
	Rental housing activity NSP amount per-unit	Minimum period of affordability in years
	Under \$15,000	5
	\$15,000 to \$40,000	10
	Over \$40,000	15
Location Description	Municipality of Toa Baja	
Budget	Source of Funding	Dollar Amount
	NSP 1	\$375,200.66
	NSP 3	\$ 175,084.18
Total Budget for Activity		\$550,284.84
Performance Measures	Housing units acquired, rehabilitated, or constructed, and sold or rented to LMMI persons.	

APPENDIX: SUMMARY OF PUBLIC COMMENTS AND PRDOH RESPONSE

Comment:

Response:

**Gobierno de Puerto Rico
Departamento de la Vivienda**

AVISO PÚBLICO

**INTENCIÓN DE ENMIENDA AL PLAN DE ACCIÓN DEL PROGRAMA DE
ESTABILIZACIÓN DE VECINDARIOS DE PUERTO RICO 1 & 3 (NSP 1 & 3)**

En conformidad con la reglamentación en la Notificación del Registro Federal en el Volumen 75, Número 201, (75 FR 64322), el Departamento de la Vivienda del Gobierno de Puerto Rico, desea informar una serie de cambios al Plan de Acción del Programa de Estabilización de Vecindarios 1 & 3 (*Neighborhood Stabilization Program 1 & 3*, NSP 1 & 3), relacionadas a la inclusión de la actividad de renta.

Copia de esta enmienda estará disponible en la página electrónica de la Agencia en: <https://www.vivienda.pr.gov/>.

Los ciudadanos y ciudadanas, así como municipios y entidades interesadas en someter comentarios relacionados a la enmienda tendrán 15 días calendario a partir de esta publicación, es decir hasta el 16 de septiembre de 2020.

Se aceptarán comentarios por escrito, vía correo electrónico en la dirección siguiente cdbg-municipal@vivienda.pr.gov.

No serán considerados los comentarios recibidos luego del periodo designado en este aviso.



Lcdo. Luis Carlos Fernández Trinchet, CFA
Secretario

Publicado hoy 1 de septiembre de 2020.

APROBADO POR LA COMISION ESTATAL DE ELECCIONES CEE-SA-2020-4649

PROPUESTA DE ENMIENDA SUSTANCIAL AL PROGRAMA DE ESTABILIZACIÓN DE VECINDARIOS 1 & 3 (NSP 1 & 3, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)

A través de esta enmienda al Plan de Acción del Programa de Estabilización de Vecindarios 1 y 3 (NSP 1 y 3, por sus siglas en inglés), el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico propone añadir como uso elegible para el cumplimiento de los objetivos nacionales el alquiler de unidades.

Todas las demás secciones del plan permanecen sin cambios.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA

De acuerdo con la reglamentación en la Notificación del Registro Federal, 73 FR 58330, se requiere la notificación al público de los cambios que modifican sustancialmente un Plan de Acción. El Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) provee requisitos alternativos al 42 U.S.C. 5304(a)(2) y dispensas al 24 CFR 91.105(c)(2), 91.105(k), 91.115(c)(2), y 91.115(i), en la medida en que sea necesario, para proporcionar no menos de 15 días calendario para comentarios de los ciudadanos. La enmienda final debe publicarse en la Web, junto con un resumen de los comentarios de los ciudadanos recibidos dentro de dicho período de 15 días.

El anuncio de esta enmienda se publicará el 1 de septiembre de 2020; por lo tanto, el período para la presentación de comentarios termina el 16 de septiembre de 2020. Una vez concluido este período, una copia de la enmienda final y los comentarios recibidos se publicarán en la página web del DV y se presentará en la Oficina Local de San Juan del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano.

CAMBIOS PROPUESTOS AL PLAN DE ACCIÓN

El programa NSP se promulgó en 2008 en virtud de la Ley de Vivienda y Recuperación Económica (HERA, por sus siglas en inglés). Este programa proporcionó \$3.92 billones a los gobiernos locales y estatales afectados por la crisis de las ejecuciones hipotecarias a base de una asignación por fórmula. El Gobierno de Puerto Rico recibió originalmente \$19,600,000. La tercera ronda de subvención o NSP3 fue asignada bajo la Ley de Reforma Económica y Protección al Consumidor de Dodd-Frank de 2010. Así como en el caso de NSP1, la asignación de 1 billón fue adjudicada mediante fórmula a los gobiernos locales y estatales más afectados por la crisis hipotecaria. En el caso de NSP3, Puerto Rico recibió \$5,000,000 de dólares.

Debido a los retos que Puerto Rico ha venido experimentando y sus implicaciones en las condiciones del mercado de la vivienda, el DVPR propone esta enmienda que permitirá el alquiler de unidades adquiridas y rehabilitadas con fondos NSP

1 y 3. La enmienda será aplicable a las asignaciones de los Municipios de San Juan y Toa Baja, respectivamente (actividades número 1-5 y 1-6).

A continuación se presentan los cambios propuestos.

Número de la actividad 1-5	
Nombre de la actividad	Adquisición, rehabilitación y reventa o alquiler de unidades
Usos	Seleccione todos los que apliquen: <input type="checkbox"/> Uso elegible A: Mecanismos de financiación <input checked="" type="checkbox"/> Uso elegible B: Adquisición y rehabilitación <input type="checkbox"/> Uso elegible C: Banco de terrenos <input type="checkbox"/> Elegible para el uso D: Demolición <input checked="" type="checkbox"/> Uso elegible E: Redesarrollo
Actividad	[24 CFR 570.483 <i>Rehabilitation: Acquisition, Disposition, Housing Counseling</i>]
Objetivo Nacional	<i>Low Moderate Middle Income Housing (LMMH)</i>
Descripción de la actividad	<p>Con esta enmienda, el DVPR permitirá el alquiler de unidades como un uso elegible para los fondos NSP 1 y 3.</p> <p>De acuerdo con la regulación en el aviso del Registro Federal, Vol. 73, No. 194 (6 de octubre de 2008), y el aviso del Registro Federal Unificado NSP1 y NSP3, Vol. 75, No. 201, el DVPR garantizará, en la mayor medida posible y por el plazo más largo posible, que la venta, el alquiler o el redesarrollo de viviendas y propiedades residenciales abandonadas y embargadas sigan siendo asequibles para las personas o familias cuyos ingresos no superen el 120 por ciento de los ingresos medios de la zona o que las unidades producidas para cumplir el requisito del 25 por ciento de reserva sigan siendo asequibles para las personas y familias cuyos ingresos no superen el 50 por ciento de los ingresos medios de la zona. Para estos fines, el DVPR está adoptando las normas del programa HOME en 24 CFR 92.252(a), (c), (e) y (f), y 92.254. Los períodos de asequibilidad de alquiler que se aplicarán, son los siguientes:</p>

	Periodos de asequibilidad para renta	
	Actividad de alquiler de viviendas monto de fondos NSP por unidad	Periodo mínimo de asequibilidad en años
	bajo \$15,000	5
	\$15,000 a \$40,000	10
sobre \$40,000	15	
Ubicación	Municipio de San Juan	
Presupuesto	Fuente de fondos	Cantidad
	NSP 1	\$549,680.49
	NSP 3	\$247,950.00
Cantidad total para la actividad	\$ 797,630.49	
Medidas de desempeño	Unidades de vivienda adquiridas, rehabilitadas o construidas, y vendidas o alquiladas a personas LMMI.	

Activity Number 1-6	
Nombre de la actividad	Adquisición, rehabilitación y reventa o alquiler de unidades
Usos	Seleccione todos los que apliquen:
	<input type="checkbox"/> Uso elegible A: Mecanismos de financiación
	<input checked="" type="checkbox"/> Uso elegible B: Adquisición y rehabilitación
	<input type="checkbox"/> Uso elegible C: Banco de terrenos
	<input type="checkbox"/> Elegible para el uso D: Demolición
<input checked="" type="checkbox"/> Uso elegible E: Redesarrollo	
Actividad	[24 CFR 570.483 <i>Rehabilitation: Acquisition, Disposition, Housing Counseling</i>]
Objetivo nacional	Low Moderate Middle Income Housing (LMMH)
Descripción de la actividad	Con esta enmienda, el DVPR permitirá el alquiler de unidades como un uso elegible para los fondos NSP 1 y 3.
	De acuerdo con la regulación en el aviso del Registro Federal, Vol. 73, No. 194 (6 de octubre de 2008), y el aviso del Registro Federal Unificado NSP1 y NSP3, Vol. 75, No. 201, el DVPR garantizará, en la mayor medida posible y por el plazo más largo posible, que la venta, el alquiler o el redesarrollo de viviendas y propiedades residenciales abandonadas y

embargadas sigan siendo asequibles para las personas o familias cuyos ingresos no superen el 120 por ciento de los ingresos medios de la zona o que las unidades producidas para cumplir el requisito del 25 por ciento de reserva sigan siendo asequibles para las personas y familias cuyos ingresos no superen el 50 por ciento de los ingresos medios de la zona. Para estos fines, el DVPR está adoptando las normas del programa HOME en 24 CFR 92.252(a), (c), (e) y (f), y 92.254. Los períodos de asequibilidad de alquiler que se aplicarán, son los siguientes:

Periodos de asequibilidad para renta

Actividad de alquiler de viviendas monto de fondos NSP por unidad	Periodo mínimo de asequibilidad en años
bajo \$15,000	5
\$15,000 a \$40,000	10
sobre \$40,000	15

Ubicación	Municipio de Toa Baja	
Presupuesto	Fuente de fondos	Cantidad
	NSP 1	\$375,200.66
	NSP 3	\$ 175,084.18
Presupuesto total para la actividad		\$550,284.84
Medidas de desempeño	Unidades de vivienda adquiridas, rehabilitadas o construidas, y vendidas o alquiladas a personas LMML.	

APÉNDICE: RESUMEN DE COMENTARIOS Y RESPUESTA DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

Comentario:

Respuesta: