

PUERTO RICO DESARROLLA



DE AGOSTO DE 2015



5

DE AGOSTO DE 2015

Presentación del Secretario de la Vivienda
Hon. Alberto Lastra Power:

Eficiencia Gubernamental, cambio institucional y vivienda para la gente

Joint Agency Notification of Funding Availability

Panel 6: **Combinación de Programas**

Panel 7: **Cumplimiento y obligaciones del dueño**

CLÍNICAS DE DESARROLLO

Mensaje de Clausura

Hon. Alberto Lastra Power, Secretario de la Vivienda

5

DE AGOSTO DE 2015

Presentación del Secretario de la Vivienda
Hon. Alberto Lastra Power:

Eficiencia Gubernamental, cambio institucional y vivienda para la gente

Joint Agency Notification of Funding Availability

Panel 6: **Combinación de Programas**

Panel 7: **Cumplimiento y obligaciones del dueño**

CLÍNICAS DE DESARROLLO

Mensaje de Clausura

Hon. Alberto Lastra Power, Secretario de la Vivienda

5

DE AGOSTO DE 2015

Presentación del Secretario de la Vivienda
Hon. Alberto Lastra Power:

Eficiencia Gubernamental, cambio institucional y
vivienda para la gente



5

DE AGOSTO DE 2015

Presentación del Secretario de la Vivienda
Hon. Alberto Lastra Power:

Eficiencia Gubernamental , cambio institucional y vivienda para la gente

Joint Agency Notification of Funding Availability

Panel 6: **Combinación de Programas**

Panel 7: **Cumplimiento y obligaciones del dueño**

CLÍNICAS DE DESARROLLO

Mensaje de Clausura

Hon. Alberto Lastra Power, Secretario de la Vivienda

5

DE AGOSTO DE 2015

Joint Agency Notification of Funding Availability: Una Solicitud
Arq. Bennett Díaz Figueroa, Consultor Externo | Departamento de la Vivienda

5

DE AGOSTO DE 2015

Presentación del Secretario de la Vivienda
Hon. Alberto Lastra Power:

Eficiencia Gubernamental, cambio institucional y vivienda para la gente

Joint Agency Notification of Funding Availability

Panel 6: **Combinación de Programas**

Panel 7: **Cumplimiento y obligaciones del dueño**

CLÍNICAS DE DESARROLLO

Mensaje de Clausura

Hon. Alberto Lastra Power, Secretario de la Vivienda



DE AGOSTO DE 2015

Panel 6: **Combinación de Programas**

Proceso de Underwriting Programa HOME

Sr. José Lozada, Gerente de Proyectos Multifamiliares, Programa HOME, AFV

Proceso de Underwriting, LIHTC

Sra. María Martínez, Oficial Senior de Financiamiento y Créditos Contributivos, AFV

5

DE AGOSTO DE 2015

Panel 6: **Combinación de Programas**

Proceso de Underwriting Programa HOME

Sr. José Lozada, Gerente de Proyectos Multifamiliares, Programa HOME, AFV

Proceso de Underwriting, LIHTC

Sra. María Martínez, Oficial Senior de Financiamiento y Créditos Contributivos, AFV

HOME Program

Home Investment Partnership Program

24 CFR Part 92

Subsidy Layering-Multifamily Projects

HOME Units Determination

Subsidy Layering-Multifamily Projects

- Both the Section 212 (f) of the Cranston-González National Affordable Housing Act, as amended, and 24 CFR Part 91, the consolidated plan final rule, require a PJ to provide a certification with the consolidated plan. This certification asserts that prior to the commitment of funds to a project, the **PJ will evaluate the project in accordance with the guidelines that it adopts for this purposes and will invest any more HOME funds in combination with other governmental assistance than is necessary to provide affordable housing.**

Identifying HOME Assisted Units

Frequent Questions:

- The units must be fixed or floating?
- The units are comparable or non-comparable?
- My units are Low or High Units?
- All units in my project must be HOME units?
- What is the minimum HOME units in my project?

Identifying HOME Assisted Units

- The HOME Program distinguishes between those units in a project that have assisted with HOME funds and those that have not.
- HOME funds may only be expended for units that are or will be occupied by families at or below 80% of median income and that meet the HOME affordability requirements.
- HOME funds may be invested in mixed-income project only to assist a portion of the units in a project.

Identifying HOME Assisted Units

Important Considerations:

- The amount of units in the project
 - ✓ Less than 5 units= High Rent Units
- The units in the project have project based subsidy
 - ✓ Only Low Rent Units-Project Based Rents
- The cost of the units
 - ✓ 234 Section Maximum Per Unit Subsidy Limit

Identifying HOME Assisted Units

Important Considerations:

- The units are similar
 - ✓ Floating units is an option for project
- New construction o rehabilitation
 - ✓ Rehabilitation=Less affordability period

Identifying HOME Assisted Units

Fixed or Floating Units:

Fixed Unit:

A fixed designation means that the PJ determines from the begging which units are “HOME-assisted units”

- ✓ Specific identification of the units

Identifying HOME Assisted Units

Fixed or Floating Units:

Floating Units:

Designation provides PJs the flexibility to maintain a certain number of HOME-assisted units throughout the affordability period, although the specific unit designated may vary with availability

- ✓ More flexible for the project rent-up

Identifying HOME Assisted Units

Fixed or Floating Units:

Comparable Units:

- Same number of bedrooms
- Amenities
- Square footage

✓ Non-comparable units are fixed units

Identifying HOME Assisted Units

- **Affordability Period**

Activity	Average Per-Unit HOME	Minimum Affordability Period
Rehabilitation or Acquisition of Existing Housing	<\$15,000/ Unit	5 years
	\$15,000-\$40,000/Unit	10 years
	>\$40,000	15 years
Refinance of Rehabilitation Project	Any amount	15 years
New Construction or Acquisition of New Housing	Any amount	20 years

Identifying HOME Assisted Units

- **Affordability Period**
 - ✓ Refinance of Rehabilitation & New construction Activities= Fixed minimum affordability period
 - ✓ Rehabilitation or Acquisition of Existing Housings= According the averaged per unit HOME funds

Identifying HOME Assisted Units

- **Rents**
 - *HUD requires that the rents that are charged for HOME-assisted units be affordable to low and very low-income households.*

HOME Program

Identifying HOME Assisted Units

- **Rents**
 - *20% Units –Low HOME Rent Units (Minimum)*
 - *80% Units- High HOME Rent Units*
 - *Less 5 units =All Units High HOME Rents Units*

HOME Program

Identifying HOME Assisted Units

- **Low HOME Rent limits**
 - *Maximum rents that can be charged to very low-income households that must reside in at least 20% of the units in properties with more than five units*
 - ✓ *The project based rent may be charged.*
 - *50% of area median income (The Low HOME Rent issued by HUD)*

HOME Program

Identifying HOME Assisted Units

- **High HOME Rent limits**
 - *Maximum rents that can be charged to low-income households.*
 - ✓ *The lesser of the project-based rent or High HOME Rent may be charged.*
 - *60% of area median income (The High HOME Rent –issued by HUD- First Year)*

Identifying HOME Assisted Units

Comparable Units- HOME Assisted Units Determination

1st Step

- Fair Share Test
 - HOME Investment/Total Eligible Cost

Identifying HOME Assisted Units

Comparable Units- HOME Assisted Units Determination

2nd Step

- Subsidy Test
 - HOME Investment/ Maximum Subsidy Cost
 - ✓ Maximum Subsidy Cost determine by the Section 234 Condominium Housing, Elevator Type, Basic Mortgage.
 - ✓ No use Section 221 (d) (3)

Identifying HOME Assisted Units

Comparable Units- HOME Assisted Units Determination

3rd Step

- Determine the greater of the Fair Share Test or the Subsidy Test

Identifying HOME Assisted Units

Comparable Units- HOME Assisted Units Determination

4th Step

- Select the lesser of
 - Greater of the Fair Share Test or the Subsidy Test
 - 234 Section Maximum subsidy
 - Subsidy Layering Analysis.

Identifying HOME Assisted Units

Non-Comparable Units- HOME Assisted Units Determination

Lesser of:

- Unit by unit Actual Cost
- 234 Section Maximum subsidy
- Subsidy Layering Analysis.

Programa HOME

Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda

*Edificio Juan C. Cordero, Piso 3
Ave. Barbosa 606
Río Piedras, Puerto Rico*

*Sr. José A. Sierra Morales
Director Ejecutivo*

*Sr. Javier Trogolo
Director Programa HOME*

*Tel. (787) 765-7577
Fax (787)300-3154*



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

5

DE AGOSTO DE 2015

Panel 6: **Combinación de Programas**

Proceso de Underwriting Programa HOME

Sr. José Lozada, Gerente de Proyectos Multifamiliares, Programa HOME, AFV

Proceso de Underwriting, LIHTC

Sra. María Martínez, Oficial Senior de Financiamiento y Créditos Contributivos, AFV



Proceso de Underwriting

Selección de Emplazamiento Proyectos beneficiarios de LIHTC

Secretaría de Planificación Estratégica

Carlos Castillo Matos, Secretario Auxiliar

Selección proyectos

- Solicitud inicial
- Revisión presupuesto y estados financieros pro forma
- Análisis viabilidad financiera
- Evaluación y selección (*Point Ranking System*)
- Distribución créditos
- Notificación distribución créditos

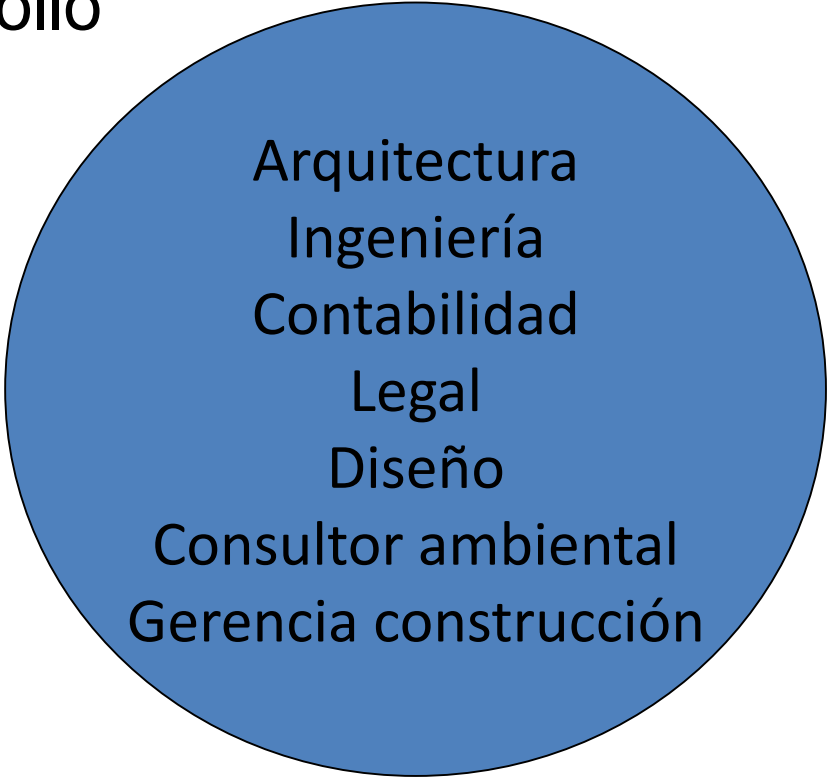
Prelación proyectos: Criterios generales

- Inquilinos con ingresos más bajos
- Obligados a servir a inquilinos cualificados por más tiempo
- Localizados en **áreas urbanas**
- Promueven **actividades deseables**
- Procedimiento supervisar incumplimiento:
 - Responsabilidades agencia y notificación IRS
 - Estándares habitabilidad (visitas regulares)

Prelación de Proyectos

Criterios Específicos

- AFV: ***Qualified Allocation Plan (QAP)***
- **Costos intermediarios** más bajos:
 - 5% de costos desarrollo
 - Organización
 - Sindicación
 - **Profesionales**



Arquitectura
Ingeniería
Contabilidad
Legal
Diseño
Consultor ambiental
Gerencia construcción

- **Localización**

- Áreas urbanas (HUD; *DDA* o *Difficult Development Areas*)/ *Qualified Census Tract* (QCT-HUD)

- **Proximidad a:**

- estaciones tren urbano [Ley 74-1965, § 3(a)]
 - geografía deseable (evitar áreas indeseables)

- **Características proyecto**

- *Infill*, expropiación, mitigación de adversidades, dispersión geográfica
- Rehabilitación propiedades históricas
- Adaptación de propiedad no residencial
- Mejore movilidad de residentes; transportación pública
- Refuerce, desarrolle carácter urbano general del vecindario

- **Características proyecto**

- Unidades de 2 habitaciones en no égidas
- Excede número requerido de unidades para discapacidades móviles
- Facilidades amenas para toda unidad
- Manejo de costos de construcción y operación
- Enfatiza eficiencia energética
- Cuán listo esté para construcción

- **Dueño – auspiciador**
 - Previa actividad exitosa con programa créditos contributivos/HOME en PR
 - Penalizar proyectos que recibieron financiamiento o créditos contributivos **y**:
 - hubo incumplimiento (*default*)
 - ejecución hipotecaria
 - sustitución dueño
 - otros incumplimientos significativos
 - Agencias públicas
 - Entidades sin fines de lucro

- **Financiamiento**

- Fortaleza financiera que asegure terminación y adecuada operación
- Compromiso de financiamiento de AFV
- Cumple requisitos **suscripción**

Financiamiento: requisitos suscripción

- **Tasa de vacancia:**
 - 7%
 - 5% a proyectos con ayuda *project-based*
- Aumentos renta, otro ingreso, reservas remplazo: 3%
- Gastos operacionales: 4% (3% para proyectos **verdes**)
- ***Debt service coverage***: 1.15 durante financiamiento
- Tasa interés/amortización: 7.5% - 30 años
- *Nonrecourse debt*

Financiamiento: requisitos suscripción

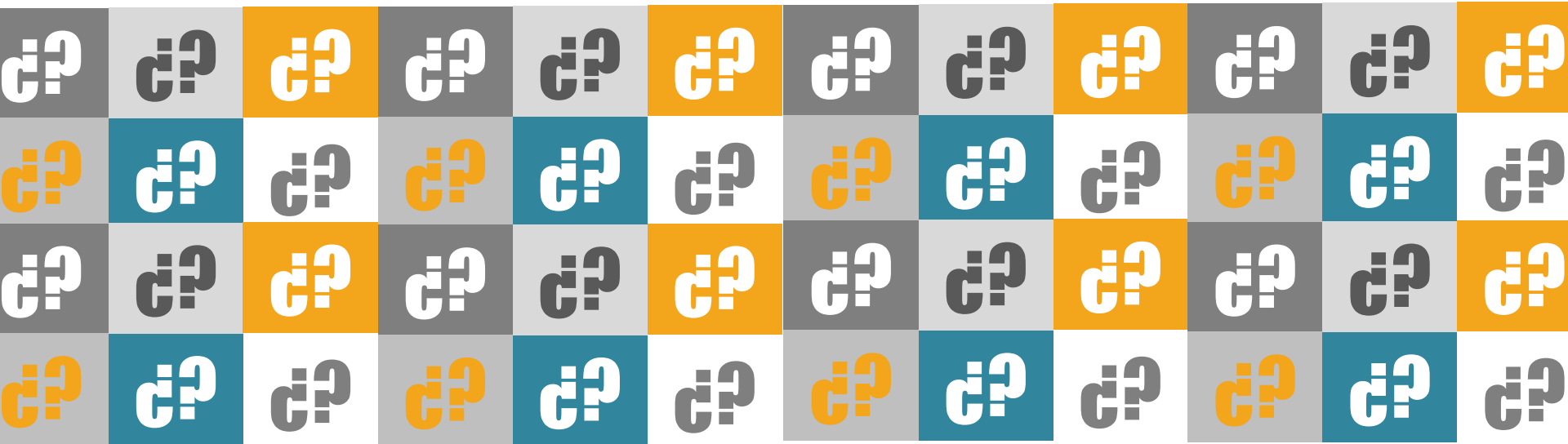
- Gastos operacionales PUPA (*per-unit per annum*):
 - proyectos ≤ 79 unidades:
 - $\$3,000 \leq \text{PUPA} \leq \$3,600$
 - proyectos de 80 unidades a 120:
 - $\$2,900 \leq \text{PUPA} \leq \$3,400$
 - proyectos de 121 unidades o más:
 - $\$2,800 \leq \text{PUPA} \leq \$3,400$

Financiamiento: requisitos suscripción

- **Costos totales** proyecto:
 - **Nueva construcción:**
 - No égida: \$232,504
 - Égida: \$180,632
 - **Rehabilitación:**
 - No égida: \$167,552
 - Égida: \$130,771

5

DE AGOSTO DE 2015



Preguntas

5

DE AGOSTO DE 2015

Presentación del Secretario de la Vivienda
Hon. Alberto Lastra Power:

Eficiencia Gubernamental , cambio institucional y vivienda para la gente

Joint Agency Notification of Funding Availability

Panel 6: **Combinación de Programas**

Panel 7: **Cumplimiento y obligaciones del dueño**

CLÍNICAS DE DESARROLLO

Mensaje de Clausura

Hon. Alberto Lastra Power, Secretario de la Vivienda



DE AGOSTO DE 2015

Panel 7: Cumplimiento y Obligaciones del Dueño

Procesos de monitoría y auditoría, proyectos con LIHTC

Sr. Juan Vázquez , Director de Auditoría y Cumplimiento, AFV

Procesos de monitoría y auditoría, proyectos con Sección 8

Sra. Zuleika Hernández Miranda, Secretaria Auxiliar de Subsidio y Desarrollo Comunitario
Departamento de la Vivienda

5

DE AGOSTO DE 2015

Panel 7: Cumplimiento y Obligaciones del Dueño

Procesos de monitoría y auditoría, proyectos con LIHTC

Sr. Juan Vázquez , Director de Auditoría y Cumplimiento, AFV

Procesos de monitoría y auditoría, proyectos con Sección 8

Sra. Zuleika Hernández Miranda, Secretaria Auxiliar de Subsidio y Desarrollo Comunitario
Departamento de la Vivienda



Procesos de Monitoria y Auditoría, LIHTC y HOME

Departamento de Auditoría y Cumplimiento de la AFVPR

El Departamento de Auditoría y Cumplimiento (DAC) de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFVPR) es responsable de asegurar el cumplimiento con las regulaciones, normas y acuerdos aplicables en los Programas que son administrados por la AFVPR. Los programas incluyen:

- Programa de Créditos Contributivos Federales
- Programa HOME
- Créditos Contributivos Estatales
- Administración de Contrato de Vivienda de Proyectos de Sección 8
- Programa de Vales de Vivienda de Sección 8.

Además, el DAC sirve de apoyo a las distintas áreas programáticas de la AFVPR y se asegura del cumplimiento con las normas, sistemas y procedimientos aplicables.

Programas de Créditos Contributivos Federales / Programa HOME

El Programa de Créditos Contributivos Federales (LIHTC, por sus siglas en inglés) y el Programa HOME ofrecen asistencia a desarrolladores para la construcción de proyectos de vivienda dirigidos a personas de ingresos bajos y muy bajos.

Cada uno de estos programas requiere el cumplimiento del dueño o desarrollador con la reglamentación aplicable por el periodo de tiempo acordado con la AFVPR.

Responsabilidades de Cumplimiento



- Adiestramientos a Dueños y Agentes Administradores.
 - Monitorias Continuas a proyectos.
 - Notificaciones de incumplimiento a los dueños y a las agencias reguladoras.
- Someter los reportes requeridos por la AFVPR.
 - Mantener el proyecto en cumplimiento durante de todo el periodo aplicable.
 - Mantener una administración adecuada de la propiedad.
 - Mantener la propiedad en buenas condiciones.
 - Mantener la documentación requerida por la AFVPR y la reglamentación Federal.

Descripción Programa de Créditos Contributivos Federales

El Programa de Créditos Contributivos Federales (LIHTC en Inglés) fue establecido como parte de la Reforma Contributiva Federal de 1986 la cual es conocida comúnmente como Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal (IRC en Inglés).

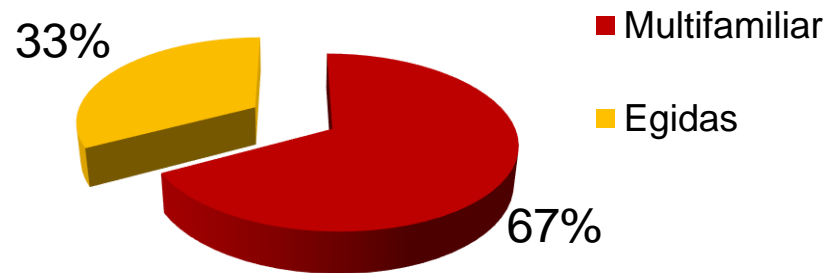
- Este programa ofrece incentivos contributivos para alentar a los inversionistas, los desarrolladores y organizaciones a invertir en el desarrollo, adquisición y rehabilitación de viviendas de alquiler asequible.

Funciones de Cumplimiento de la AFVPR Programa de LIHTC

- La AFVPR es la Agencia de Créditos de Vivienda Estatal desde el año 1987 (State Housing Agency). Esto significa que es la única entidad en Puerto Rico autorizada a distribuir los créditos contributivos federales de vivienda.
- Además, es la entidad responsable de velar por el cumplimiento de los proyectos participantes a través de todo el Periodo de Cumplimiento establecido por este Programa.

Proyectos del Programa de LIHTC en Puerto Rico

	Proyectos	Total Unidades
Multifamiliar	131	11,118
Egidas	64	6,425
Total	195	17,543



Reglamentación Programa de LIHTC

- Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal
- Manual “HUD Handbook 4350.3 Rev 3 - Change 4”
- Reglamentación del Departamento del Tesoro Federal
- Avisos del Servicio de Rentas Internas Federal, Procedimientos y Reglas de Ingresos del IRS (“Rev. Rulings & Procedures”)
- Guía para completar la Forma 8823

Aspectos de cumplimiento requeridos por la Sección 1.42-5

- La Agencia Estatal tiene que crear un Plan de Monitoria (“Compliance Monitoring Plan”)
- Certificación de cumplimiento anual del dueño
- Inspecciones regulares por la Agencia Estatal
- Mantenimiento de records por el dueño y la Agencia Estatal
- Notificaciones de incumplimiento de la Agencia Estatal
- Inspecciones Físicas
- Inspecciones de expedientes (20% de los expedientes de los residentes)

Periodos de Cumplimiento relacionados al Programa de LIHTC

- Periodo de Crédito – El periodo de 10 años comenzando:
 - año contributivo en el cual el edificio se puso en servicio (PIS), o
 - año contributivo siguiente (llamado el año diferido).
- Periodo de Cumplimiento - 15 años de cumplimiento con la reglamentación federal y del estado.
- Periodo de Uso Extendido – 15 años o más adicionales de cumplimiento con la regulación del estado.
 - Deberá hacer referencia a la Escritura de Condiciones Restrictivas del proyecto para las reglas del periodo de uso extendido.

Requisitos de elegibilidad - Proyectos

- “Minimum Set-Aside”
 - $20 / 50 = 20\%$ o más de las unidades tienen rentas restringidas y están ocupadas por individuos cuyos ingresos están en o son menores al 50% del ingreso bruto mediano del área.
 - $40 / 60 = 40\%$ o más de las unidades tienen rentas restringidas y están ocupadas por individuos cuyos ingresos están en o son menores al 60% del ingreso bruto mediano del área.

Requisitos de Elegibilidad – Unidades Límites de Ingresos

- El Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano Federal (HUD) publica anualmente los ingresos medianos ajustados por tamaño de las familias de las áreas metropolitanas y no metropolitanas en las cuales se encuentran los proyectos.
- Las cifras de ingresos muy bajos son el 50% del ingreso mediano basado en el tamaño de la familia. Estas cantidades tienen que ser utilizadas como límites de ingresos para propiedades que tengan un “set aside” de 20/50. Para obtener la cifra del 60% solamente tendrían que multiplicar la cifra del 50% por 1.2 para obtener el ingreso requerido para las propiedades con un “set aside” de 40/60.
- La AFVPR provee anualmente una actualización de los Límites de Ingreso y Renta a los Dueños de los proyectos y a los Agentes Administradores.

Requisitos de Elegibilidad – Unidades Renta Máxima permitida

- Bajo la Sección 42, una unidad cualifica como LIHTC cuando la renta que se carga por la unidad no excede las limitaciones de la renta bruta mensual.
- El Código de Rentas Internas §42(g)(2)(B) define las rentas brutas y excluye las siguientes cantidades:
 1. Pagos bajo Sección 8 o cualquier otro programa de asistencia comparable;
 2. Honorarios pagados al dueño por cualquier programa gubernamental de asistencia para servicios de apoyo (“supportive services”), y;
 3. Pagos de rentas al dueño en la medida que el dueño haga los pagos equivalentes al Servicio Rural de Vivienda (RHS) bajo el Programa de Sección 515.

Requisitos de Elegibilidad – Unidades Renta Máxima permitida

- Los límites de renta del Programa de LIHTC publicados por HUD incluyen utilidades. Por lo cual, las utilidades que no son provistas por el dueño, deberán ser deducidas del límite de renta establecido por el Programa de LIHTC para determinar el máximo de renta permitido para una unidad cualificada.

Requisitos de Elegibilidad – Unidades Otros Requisitos

- Adecuadas para ocupación - para efectos de computar el “set aside”, las unidades de bajos ingresos deben mantenerse físicamente de forma adecuada para su uso bajo el Código de Rentas Internas Federal §42(i)((3)(B)(ii).
- Uso público general – La unidad de alquiler residencial es para uso por del público en general si la propiedad cumple con los requisitos de la Regulación del Tesoro §1.42-9. Las reglas de uso público general se violan en cualquier momento que al público en general se deniega el acceso a las propiedades de LIHTC.
- Ocupación no transitoria - Contrato inicial tiene que ser de 6 meses o más. Habitaciones de uso individual y vivienda transitoria para personas sin hogar están exentos de este requisito.

Requisitos de Elegibilidad – Unidades Reglas Especiales

- Regla de la unidad disponible - Tras la certificación inicial, los ingresos de una familia elegible pueden aumentar a 140% del nivel máximo de ingresos. Un hogar cuyo ingreso excede el nivel máximo de ingresos por más de 140% (una familia con exceso de ingresos) permanecerá en el cumplimiento mientras la renta de la unidad siga siendo restricta y la siguiente unidad disponible o alguna unidad disponible de tamaño comparable o menor en el mismo edificio se alquila a una familia elegible a una renta que cualifique.
- Regla de la unidad vacante – Los Dueños/Administradores de los proyectos no pueden contar una unidad vacante como una unidad LIHTC si la unidad no calificó como una unidad de crédito antes de ser desocupada. Para ser considerada como una unidad de crédito, un inquilino elegible debe ocupar la unidad hasta el último día de ocupación. Mientras se hacen intentos razonables para alquilar a familias de bajos ingresos calificados, las unidades vacantes de LIHTC seguirán siendo incluidas como unidades de bajos ingresos calificadas para efectos de determinar el “minimum set aside”.

Requisitos de Elegibilidad – Unidades Reglas Especiales

- Regla de estudiante de tiempo completo - una unidad no se considera LIHTC si todos los ocupantes de dicha unidad son estudiantes de tiempo completo
- Existen 5 excepciones a la Regla de estudiante a tiempo completo.

Descripción Programa HOME

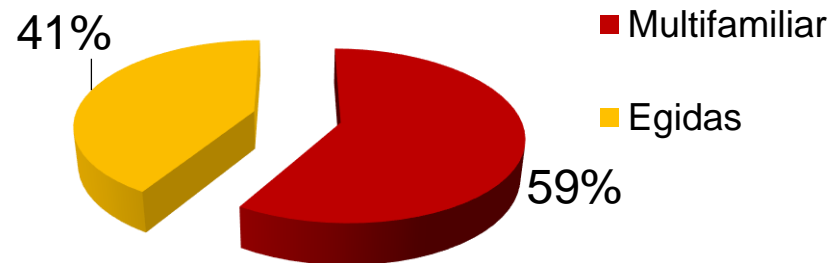
- El Programa HOME fue creado por *La Ley Nacional de Vivienda Asequible de 1990* (NAHA, por sus siglas en Inglés).
- El Programa otorga subsidios a estados y localidades para financiar una amplia gama de actividades de construcción, adquisición y/o rehabilitación de vivienda asequible para renta, compra de propiedades o para proveer ayuda directa para alquilar a personas de bajos ingresos.
- Los fondos se otorgan anualmente como subsidios a las Jurisdicciones Participantes (PJ, por sus siglas en Inglés).

Funciones de Cumplimiento de la AFVPR Programa HOME

- La AFVPR es el PJ del Estado o la entidad del estado que recibe y distribuye anualmente fondos federales del programa HOME.
- Responsable ante HUD del desempeño y el cumplimiento de las propiedades y actividades financiadas con fondos del programa HOME.
- La AFVPR es la entidad responsable de administrar el Programa HOME del estado desde el 1 de julio de 2010.

Proyectos de Renta Asistidos con Fondos del Programa HOME

	Proyectos	Total Unidades
Multifamiliar	34	837
Egidas	24	2,058
Total	195	2,895



Reglamentación Programa HOME

- Regla Final (HOME Final Rule) Reglamentación Federal que establece los requisitos del Programa HOME. HUD emite la Regla del Programa Home en el Código de Regulación Federal, 24 CFR Parte 92. Esta regla fue enmendada el 24 de julio de 2014.
- HUD proporciona guías sobre el programa HOME a través de Cartas Circulares y/o Memos entre otros. (www.onecpd.info/home/)

Aspectos adicionales de cumplimiento Programa HOME

- Guía para dueños – Cumplimiento en proyectos de renta
- Certificación de cumplimiento anual del dueño
- Inspecciones regulares por el PJ
- Mantenimiento de records por el dueño y el PJ
- Notificaciones de incumplimiento del PJ a HUD
- Inspecciones Físicas
- Inspecciones de expedientes (20% de los expedientes de los residentes)

Periodos de Cumplimiento relacionados al Programa de HOME

Periodo de Asequibilidad:

- Periodo en el cual los requisitos del Programa HOME aplican a una propiedad asistida por el Programa.
- El periodo comienza una vez el proyecto es completado en el Sistema Integrado de Información y Desembolso de HUD (IDIS, por sus siglas en Inglés). Un proyecto completado significa que (24 CFR 92.2):
 - toda la construcción o rehabilitación fue finalizada;
 - todos los fondos del Programa HOME fueron desembolsados al proyecto;
 - Se completó el proyecto en IDIS.
- HUD requiere un periodo mínimo de cumplimiento de 5, 10, 15 ó 20 años, el cual dependerá del tipo de actividad a financiar. No obstante, el PJ puede establecer un periodo de cumplimiento mayor al requerido por HUD.

PERIODO DE CUMPLIMIENTO REQUERIDO POR HUD

ACTIVIDAD	PORCIENTO POR-UNIDAD HOME	PERIODO MINIMO DE CUMPLIMIENTO
Rehabilitación o Adquisición de Vivienda Existente	<\$15,000	5 años
	\$15,000 - \$40,000	10 años
	>\$40,000	15 años
Refinanciamiento de Proyectos de Rehabilitación	Cualquier Cantidad de Dinero	15 años
Nueva Construcción o Adquisición de Vivienda Nueva	Cualquier Cantidad de Dinero	20 años

Requisitos de elegibilidad - Proyectos

- Todos los proyectos participantes del Programa HOME tiene que cumplir con la mezcla de unidades según fue establecida en el Acuerdo de Subvención.
- La mezcla de unidades se refiere a la proporción de unidades designadas como unidad de renta Alta y unidad de renta Baja en el proyecto.
- Para proyectos de 5 o más unidades asistidas con fondos HOME al menos el 20% de las unidades tiene ser designada como unidades de renta Baja.

Requisitos de Elegibilidad – Unidades Límites de Ingresos

- **Ingresos Bajos (Low Income):**
 - Inquilino con ingreso igual o menor al 80% de la mediana.
 - Aplica a inquilinos que ocupan unidades de Renta Alta.
- **Ingresos Muy Bajos (Very Low Income):**
 - Inquilino con ingreso igual o menor al 50% de la mediana.
 - Aplica a inquilinos que ocupan unidades de Renta Baja.
- Actualizados y publicados anualmente por HUD.
- PJ provee a los dueños los límites de ingresos del Programa HOME. No obstante, el dueño es responsable de obtener e implementar los límites de ingreso en la fecha de efectividad.

Requisitos de Elegibilidad – Unidades Renta Máxima permitida

- **Renta Alta (High HOME Rent Units):**

- Máximo de renta a cobrar en unidades designadas como unidades de Renta Alta que están ocupadas por familias con ingresos bajos (Low Income).

- **Renta Baja (Low HOME Rent Units):**

- Máximo de renta a cobrar en unidades designadas como unidades de Renta Baja que están ocupadas por familias con ingresos muy bajos (Very Low Income).

Requisitos de Elegibilidad – Unidades Renta Máxima permitida

- Propietarios pueden cobrar cargos obligatorios y otras cuotas a los inquilinos, solamente con la aprobación por escrito del PJ.
- Cargos que sean requeridos para ocupar la unidad deberán deducirse del límite de renta para determinar la renta máxima que se puede cobrar por la unidad, ya sea una unidad de Renta Alta o Renta Baja.
- Los dueños pueden aumentar la renta de un inquilino, si ocurre un cambio en los límites de renta HOME, cambios en el crédito por utilidades o cambios en los ingresos del inquilino.
- El PJ deberá aprobar todos los aumentos de renta en unidades asistidas con fondos HOME.
- Todo ajuste en renta para una unidad asistida que está ocupada entrará en vigor una vez el contrato de arrendamiento lo permita.

Requisitos de Elegibilidad – Unidades Renta Máxima permitida

- Los límites de renta del Programa HOME publicados por HUD incluyen utilidades. Por lo cual, las utilidades que no son provistas por el dueño, deberán ser deducidas del límite de renta establecido por el Programa HOME para determinar el máximo de renta permitido para una unidad asistida.

Requisitos de Elegibilidad – Proyectos Otros Requisitos

- **Plan de Mercadeo Afirmativo** – Utilizado para proveer información a las personas elegibles de una región, que de otro modo no solicitarían al proyecto. Asegura que las unidades asistidas con fondos del Programa HOME estén disponible para las personas elegibles independientemente de la raza, el color, la nacionalidad, el sexo, la religión, el estatus familiar y/o la discapacidad que éstos tengan. Aplica a proyectos de renta de cinco o más unidades asistidas.
- **Procedimiento de Selección de Inquilinos** - Describe los métodos y el procedimiento para la aceptación de solicitudes y selección de los solicitantes. Debe estar basado en criterios objetivos relacionados únicamente con los requisitos de cualificación del programa, la capacidad del inquilino para el pago de alquiler, el cumplimiento con los términos del contrato; entre otros.
- **Política de Resolución de Desacuerdos** – Procedimiento escrito que detalla el proceso justo e imparcial que tiene que tener el dueño para la resolución de disputas entre inquilinos y/o quejas de inquilinos contra la gerencia.

Requisitos de Elegibilidad – Unidades Reglas Especiales

- Un individuo no puede considerarse como una familia de bajos ingresos si la persona es un estudiante de una Institución de Educación Superior que no es elegible para recibir asistencia de Sección 8 en 24 CFR 5.612.
- Cualquier solicitante/inquilino que asista a una Institución de Educación Superior a tiempo completo o parcial debe cumplir con alguna de las 8 excepciones aplicables a esta regla.



DE AGOSTO DE 2015

Panel 7: Cumplimiento y Obligaciones del Dueño

Procesos de monitoría y auditoría, proyectos con LIHTC

Sr. Juan Vázquez , Director de Auditoría y Cumplimiento, AFV

Procesos de monitoría y auditoría, proyectos con Sección 8

Sra. Zuleika Hernández Miranda, Secretaria Auxiliar de Subsidio y Desarrollo Comunitario
Departamento de la Vivienda



Cumplimiento

Programa de Vales para la Libre Selección de
Vivienda (**Sección 8**)

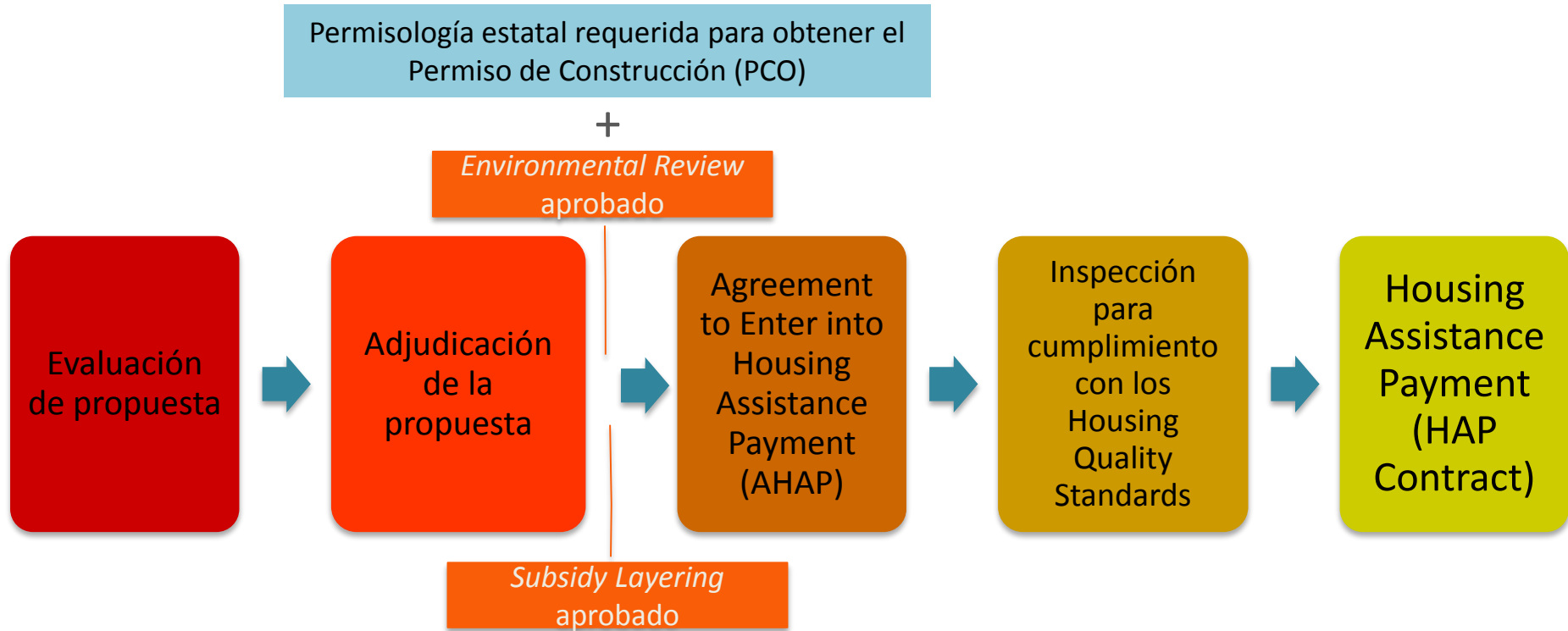
Secretaría de Subsidio de Vivienda y Desarrollo Comunitario
Zuleika Hernández Miranda

Sección 8

24 CFR § 983. 201-211

proceso para Contrato (HAP)

- Project Based Vouchers



Sección 8

Agreement to Enter into Housing Assistance Payments Contract 24 CFR 983.152

Propósito

1. Agreement to Enter into Housing Assistance Payment Contract

- El desarrollo de unidades de vivienda conforme y en cumplimiento con los **Housing Quality Standards (HQS)**
- De cumplir con este requerimiento, el **PHA** (en este caso el **DV**) contratará con el dueño a través de un **Housing Assistance Payment (HAP Contract)**.

1. **Propuesta del dueño para competir por Project Based Vouchers**
2. **Descripción del trabajo** (rehabilitación, nueva construcción)
3. **Descripción del proyecto de vivienda** (cantidad de unidades, localización, utilidades, renta inicial)
4. **HAP** (fechas importantes, si el proyecto está compuesto de varias fases)
5. **Itinerario de construcción**
6. **Cambios en los trabajos y obras**

1. Una vez **el dueño informa** que el proyecto está completado, **el PHA:**
 - Revisará toda la evidencia de que se ha **completado el proyecto;**
 - Inspeccionará **todas las unidades** para determinar si el proyecto ha cumplido con los **Housing Quality Standards.**

1. El **PHA** verificará toda la evidencia, de parte del dueño, que muestre que de hecho el proyecto **está completo y en cumplimiento**.
2. Se llevará a cabo el contrato (**HAP**).

1. PHA le notificará al dueño.
2. No se procederá con el HAP.
3. El dueño procederá a **corregir deficiencias**.
 - Se determinará si las deficiencias se corrigieron.
 - Si no, se puede cancelar el AHAP.

- 1. No cumplió con el AHAP.**
- 2. Ha violado alguna obligación bajo algún contrato (HAP)**
- 3. Fraude**
- 4. Si el solar/propiedad están sujetas a una deuda o seguro de interés de HUD.**
- 5. El dueño está envuelto en actividades criminales relacionadas a drogas.**

1. Le comunicará al dueño sobre su determinación.
2. Terminar el contrato (**AHAP**).
3. No proceder con el **HAP**.

1. Inspecciones a cargo de otra entidad independiente
2. Las rentas se determinan acorde **983.301- 983.305** (conforme a los mismos requerimientos para otras unidades, excepto que la entidad independiente establecerá la renta inicial).

- Inspecciones de cada una de las unidades de vivienda
- Deben cumplir con los Housing Quality Standards.

Propósito

1. Proveerle asistencia al pago de renta de **familias elegibles** bajo el programa de **Sección 8**.
2. El **PHA** hace la aportación del subsidio al dueño del proyecto, acorde al **HAP**.

El **HAP** tiene que ser específico:

1. Cantidades de **unidades asistidas** y la cantidad de **dormitorios** que cada una de estas tienen
2. Información/documentación que detalle la cantidad de unidades en cada edificio, la **localización, dirección...**
3. Servicios, mantenimiento, equipo (que proveerá el dueño **sin costos adicionales para el participante**)

El **HAP** tiene que ser específico:

4. Utilidades (pagas por el dueño sin cargos adicionales a la renta y las utilidades que debe pagar el inquilino)
5. Particularidades provistas para cumplir con los requerimientos de la **Sección 504** y el **24 CFR 8**
6. Vigencia del contrato
7. La cantidad de unidades que excederían el **25%**
8. Renta inicial

Unidades contratadas

1. Las unidades y predios (**pertenecientes al proyecto**) deben cumplir con los **HQS**.
2. Si no se cumple con los HQS:
 - **PHA no paga** por unidad en incumplimiento.
 - Puede reducir el pago por unidad.
 - Terminar contrato (**HAP**)

Dueño se compromete a:

- mantener unidades en **buen estado**;
- proveer la unidad para **familias elegibles**;
- no contratar unidades con miembros de la familia*;
- que el pago en HAP no será mayor a otras comparables que no reciban asistencia;
- **No recibir pagos adicionales.**

- Reexámenes
- Inspecciones anuales
 - Cumplimiento del dueño
 - Cumplimiento del participante
- Inspecciones por querellas
- Inspecciones especiales

Reglamentación aplicable durante la vigencia de un contrato (HAP) para Project Based Vouchers:

- **24 Part 983.4 - Cross-reference to other Federal requirements:**
 - **24 CFR 30.68: Civil money penalty**
 - **24 CFR 5.105(c) y 2 CFR part 2424: Debarment. Prohibition on use of debarred, suspended, or ineligible contractors.**
 - **24 CFR part 5, subpart D: Definitions**
 - **24 CFR part 5, subpart B: Disclosure and verification of income information**
 - **24 CFR parts 50 y 58: Environmental review**
 - **24 CFR 5.105(a) y Sección 504 del Rehabilitation Act**
 - **24 CFR parts 8 and 9, 29 U.S.C. 794: Implementation of the Rehabilitation Act (1973)**
 - **24 CFR part 888, subpart A: Fair market rents**
 - **24 CFR part 792: Fraud**

Sección 8

Reglamentación

(marco para cumplimiento)

Reglamentación aplicable durante la vigencia de un contrato (HAP) para Project Based Vouchers:

- **24 CFR part 791: Funds**
- **24 CFR part 5, subpart F: Income and family payment**
- **40 U.S.C. 3701–3708, 29 CFR part 5: Labor standards**
- **42 U.S.C. 4821–4846: Lead-based paint**
- **42 U.S.C. 4851–4856: Residential Lead-based Paint Hazard Reduction Act of 1992**
- **24 CFR 5.105(b): Lobbying restriction**
- **24 CFR part 5, subpart E: Noncitizens**
- **24 CFR part 5, subpart L: Protection for victims of domestic violence, dating violence, and stalking**
- **42 U.S.C. 4201–4655, 49 CFR part 24: Relocation assistance**
- **12 U.S.C. 1701u, 24 CFR part 135: Section 3**
- **24 CFR part 5, subpart H: Uniform financial reporting standards**
- **24 CFR 5.110. [70 FR 59913, Oct. 13, 2005, as amended at 72 FR 73497, Dec. 27, 2007; 73 FR 72345, Nov. 28, 2008; 75 FR 66264, Oct. 24, 2010: Waiver of HUD rules**

Reglamentación aplicable durante la vigencia de un contrato (HAP) para Project Based Vouchers:

- **24 Part 983.55: Prohibition of excess public funds**
- **24 CFR Part 983.53 Prohibition of assistance for ineligible units**
- **24 CFR Part 983.54 Prohibition of assistance for units in subsidized housing**
- **24 CFR 983.56 Cap on number of PBV units in each building**

Sección 8

critério

Sección
8
24cfr983.1
03

Previo a HAP	<i>cumplimiento con AHAP/Adjudicación</i>	X
	<i>cumplimiento con HQS</i>	X
HAP	<i>inspección inicial con el participante</i>	X
	<i>inspecciones anuales</i>	X
	<i>reexamen/recertificación anual</i>	X
	<i>notificar vacantes</i>	X

Sección 8

Project Based Vouchers (Sección 8)

fondos estatales



fondos federales



Contrato inicial por 15 años



cumplimiento con los



*Housing Quality Standards (HQS)
subsidió atado a la unidad*



pago directo al arrendador



30% Area Median Income



40% Area Median Income



50% Area Median Income

60% Area Median Income



*límites de ingreso anuales
establecidos por HUD
incluye utilidades*



multifamiliar



égedas



Dueño contrata con inquilino

5

DE AGOSTO DE 2015



Preguntas

5

DE AGOSTO DE 2015

Presentación del Secretario de la Vivienda
Hon. Alberto Lastra Power:

Eficiencia Gubernamental , cambio institucional y vivienda para la gente

Joint Agency Notification of Funding Availability

Panel 6: **Combinación de Programas**

Panel 7: **Cumplimiento y obligaciones del dueño**

CLÍNICAS DE DESARROLLO

Mensaje de Clausura

Hon. Alberto Lastra Power, Secretario de la Vivienda

5

DE AGOSTO DE 2015

Clínicas de Desarrollo



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA

Estado Libre Asociado de Puerto Rico

5

DE AGOSTO DE 2015

Presentación del Secretario de la Vivienda
Hon. Alberto Lastra Power:

Eficiencia Gubernamental , cambio institucional y vivienda para la gente

Joint Agency Notification of Funding Availability

Panel 6: **Combinación de Programas**

Panel 7: **Cumplimiento y obligaciones del dueño**

CLÍNICAS DE DESARROLLO

Mensaje de Clausura

Hon. Alberto Lastra Power, Secretario de la Vivienda

5

DE AGOSTO DE 2015

Presentación del Secretario de la Vivienda
Hon. Alberto Lastra Power:

Mensaje de Clausura





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

