AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

INFORME DE TRANSICION

INTRODUCCIÓN

De conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 197 de 18 de agosto de 2002, según enmendada, conocida como "*Ley para Regular el Proceso de Transición del Gobierno de Puerto Rico*" y de su reglamento se somete el Informe de Transición de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico ("AFV"). Además, a lo requerido por Ley y Reglamento, se incluye información general de la agencia relacionada con su estructura organizacional, áreas operacionales u oficinas, presupuesto, logros y recomendaciones sobre aquellos asuntos que requieren atención a partir del 2013.

El Comité de Transición de AFV se compone de los siguientes funcionarios:

• Director Ejecutivo: Luis Burdiel Agudo
• Subdirector Ejecutivo: Harry Torres Collazo
• Director Ejecutivo Auxiliar de Negocios: Pablo Muñiz
• Director Ejecutivo Auxiliar de Operaciones: Jose L. de Jesús
• Director Ejecutivo Auxiliar de Legal, Cumplimiento, Contabilidad y Finanzas y Recursos Humanos: Lcdo. Giancarlo Olano Lavergne
• Director de Auditoria y Cumplimiento: Juan Vazquez
• Ayudante del Director Ejecutivo: Sonia Morales
• Ayudante del Director Ejecutivo: José Lebrón Peña

La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico ("Autoridad" o "AFV") es una corporación pública del Gobierno de Puerto Rico creada en virtud de la Ley Núm. 103 de 11 de agosto de 2003, mediante la cual se disolvió al Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, creado en virtud de la Ley Núm. 146 de 30 de junio de 1961, y se transfirió sus activos, pasivos, facultades, poderes, exenciones y obligaciones a la Corporación para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, creada en virtud de la Resolución Corporativa 4023 de 16 de noviembre de 1977, según enmendada. La consolidada corporación pública fue re-denominada como la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

La AFV tiene como designio gubernamental principal proveer mecanismos financieros diversos para promover el desarrollo, adquisición y rehabilitación de viviendas para personas de bajos o moderados recursos. A su vez la Autoridad funge como el ente gubernamental encargado de la administración e implementación a nivel local de programas de auspicio federal como lo son el programa creado en virtud de la *HOME Investment Partnership Act* ("Programa HOME"), es el recipiente de créditos bajo el programa de Créditos Contributivos establecido al amparo de la Sección 42 del Código de Rentas Internas de Estados Unidos de América y el programa de *Housing Choice Voucher Program* establecido en virtud de la Sección 8 del *Housing Act* de 1936 .

Las oficinas de la Autoridad están localizadas en el Edificio Juan C. Cordero localizado en la Avenida Barbosa en Rio Piedras, Puerto Rico. Su dirección postal es PO Box 71361,

San Juan, Puerto Rico 00936-8461. Su teléfono es (787) 765-7577. La AFV no cuenta con oficinas regionales, y todas sus operaciones y recursos humanos se encuentran localizados en la dirección física reseñada anteriormente.

La AFV está regida por una Junta de Directores compuesta por 7 miembros los cuales son nombrados por el Gobernador de Puerto Rico. Dos de ellos son miembros ex oficio, los cuales serán los siguientes: el Secretario del Departamento de la Vivienda, quien presidirá la Junta de Directores y el Presidente de la Junta de Directores del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico. También forman parte de dicha Junta tres (3) miembros adicionales de la Junta de Directores del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico designados de entre sus miembros y dos miembros del sector privado.

La Junta de Directores de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda se rige por los estatutos (B*y-laws)* enmendados mediante la Resolución 2009-22 del 20 de mayo de 2009. Estos estatutos determinan: (1) la manera en que se llevan a cabo los negocios en la Autoridad, (2) la manera en que se ejecutan los poderes y las responsabilidades que imponen la Resolución 4023 y la Ley Núm. 103, según enmendada, y (3) confieren a los oficiales, agentes y empleados de la Autoridad y a su comité asesor los poderes y responsabilidades que la Junta de Directores estime apropiados delegar.

La secretaría de la Junta de Directores reside en el Banco Gubernamental de Fomento y se encarga de coordinar las reuniones, tomar las minutas de las reuniones y certificar las resoluciones. La Oficina del Director Ejecutivo mantiene récord de las resoluciones aprobadas por su Junta de Directores. Las reuniones ordinarias se llevan a cabo comúnmente el cuarto miércoles de cada mes aunque existen reuniones de comités ejecutivos entre reuniones ordinarias. Además, se utiliza la herramienta del referéndum para temas de extrema urgencia. Mensualmente se presentan los estados financieros interinos de la Autoridad según recomendado por el Comisionado de Instituciones Financieras.

El *Puerto Rico Community Development Fund* (PRCDF) y demás subsidiarias, PRCDF I, PRCDF II, PRCDF III, PRCDF IV y PRCDF V, constituyeron su junta directiva el 1 de agosto de 2011 que consiste de cinco (5) miembros. Mediante resolución del 10 de septiembre de 2012, se designó al actual Director Ejecutivo Interino de la Autoridad para actual como Presidente, Tesorero y representante autorizado de PRCDF y todas sus subsidiarias.

Por mandato de Ley, el Director Ejecutivo de la Autoridad también es miembro de la Junta de Gobierno de la Administración de Vivienda Pública.

Al 31 de agosto de 2012, la Autoridad cuenta con un recurso humano que totaliza 152 empleados regulares, unionados y de confianza.

TABLA DE CONTENIDO

Páginas

INTRODUCCIÓN 2

Capítulo 1 – Información General 5-7

Capítulo 2 – Logros Significativos 8-32

Capítulo 3 – Organización 33-99

A. Descripción de las Áreas
1. Estructura Organizacional
2. Estructura Programática

Capítulo 4 – Otras Transacciones 100-119

Capítulo 5 – Unión de Trabajadores. 120

Capítulo 6 – Plan Estratégico 121

Capítulo 7 – Planes de Trabajo por Áreas 122-144

Capítulo 8 – Resumen de Asuntos sobre los que se recomienda atención inmediata. 145-156

Capítulo 9 – Recomendaciones 157-162

CAPÍTULO 1

INFORMACIÓN GENERAL

MISIÓN

Cumplir ágil y efectivamente con la responsabilidad gubernamental de fomentar la economía, la calidad de vida y el bienestar de nuestro pueblo, a través del financiamiento y administración de programas de vivienda.

VISIÓN

La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda será reconocida como la agencia promotora por excelencia de la vivienda para familias de ingresos bajos y moderados mediante la formulación, implantación y administración de iniciativas financieras.

VALORES

- **Acceso a Vivienda**

  Aspiramos a que toda persona tenga acceso a una vivienda digna y segura, por lo que trabajamos con pasión y dedicación para fomentar el crecimiento de inventario de viviendas y la disponibilidad de la misma a personas de escasos o moderados recursos.

- **Responsabilidad Fiscal**

  Nuestras acciones promueven el uso ético de nuestros recursos y la obtención de resultados preservando así la solidez fiscal de la Autoridad.

- **Respeto**

  Tratamos a todos los clientes y compañeros de trabajo de manera justa, digna y cortés reconociendo el impacto de nuestras acciones en el bienestar de nuestros conciudadanos.

- **Compromiso con la Excelencia**

  Ofrecemos servicios de la más alta calidad y promovemos el mejoramiento continuo de nuestro personal, políticas, procedimientos y tecnología.

- **Protección al Medio Ambiente**

  Apoyamos iniciativas de vivienda que resguarden el medio ambiente para disfrute de futuras generaciones.

OBJETIVOS

- **Desarrollo de Vivienda de Interés Social**

  Fomentar y procurar el crecimiento del inventario de viviendas de interés social a través de Puerto Rico, ya sea para la venta o alquiler, mediante los diversos mecanismos programáticos y financieros que maneja la Autoridad.

- **Promover la Accesibilidad de Vivienda**

  Promover la adquisición de vivienda para familias de escasos y moderados recursos mediante la concesión de subsidios y préstamos hipotecarios. Proveer asistencia a familias o individuos de bajos o muy bajos recursos para el pago de arrendamientos.

- **Mitigación**

  Procurar alternativas programáticas que viabilicen la retención de propiedades residenciales en riesgo de ejecución por parte de familias impactadas por la crisis económica.

- **Desarrollo Socio-económico**

  Fomentar el mercado de vivienda y la industria de construcción mediante la implantación de los programas administrados por la Autoridad y la inyección de fondos que promueven el crecimiento de pequeñas empresas y la creación de empleo. Esto en reconocimiento del gran impacto colateral que tiene la implementación programática de la Autoridad.

- **Educación Financiera y Promoción de Civismo**

  Como parte de la implementación de sus nuevos programas de asistencia para adquisición de vivienda y retención de viviendas en riesgo de ejecución, la Autoridad promueve la participación en talleres de finanzas domésticas y la prestación de servicios voluntarios a la comunidad.

- **Generación de Ingresos**

  Generar ingresos mediante diversos mecanismos financieros, fuentes potenciales de financiamiento y solicitudes de fondos a agencias federales.

- **Iniciativas Programáticas**

  Desarrollar proyectos noveles para el fomento de la industria hipotecaria mediante iniciativas programáticas que maximicen el impacto de la Autoridad a través de Puerto Rico y de tal manera satisfacer adecuadamente las necesidades de la población.

BASE LEGAL

- La Corporación para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico se creó mediante la Resolución aprobada por la Junta de Directores del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico (BGF) numero 4023 de 16 de noviembre de 1977, según enmendada, como subsidiaria del BGF.

- El Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (Banco de la Vivienda) se creó mediante la Ley Núm. 146 de 30 de junio de 1961, según enmendada, como una agencia adscrita al Departamento de la Vivienda.

- Mediante la aprobación de la Ley Núm. 103 de 11 de agosto de 2001, según enmendada, se disolvió el Banco de la Vivienda y se transfirieron los poderes, facultades, obligaciones y activos a la Corporación para el Financiamiento de la Vivienda y se le re-denominó como la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

CAPÍTULO 2

LOGROS SIGNIFICATIVOS 2009-2012

LOGROS:

A. Oficina del Director Ejecutivo

Programa Bono de la Vivienda para Gastos de Cierre:

Al 31 de agosto de 2012 se han otorgado 30,005 Bonos para Gastos de Cierre para la compra de hogares; una inversión total de $182 millones principalmente de fondos propios de la Autoridad. Además, hemos propiciado la compra de $4.0 billones en residencias principales. El promedio en precio de venta ha sido $134,000 y el bono promedio ha sido de $6,000.

El Programa del Bono de la Vivienda para Gastos de Cierre fue extendido a través de la Ley Núm. 209 de 29 de diciembre de 2009 bajo el nombre de "Mi Nuevo Hogar". Mediante la Ley núm. 122 del 6 de agosto de 2010 se creó como fuente de fondos recurrentes para el Programa, el "Fondo Especial para el Financiamiento del Programa Mi Nuevo Hogar, el cual es nutrido de los dineros y bienes líquidos abandonados y no reclamados en las instituciones financieras de Puerto Rico bajo las deposiciones de la Ley Núm. 55 de 12 de mayo de 1933, mejor conocida como la "Ley de Bancos". La Autoridad obtuvo financiamiento con el Banco Gubernamental de Fomento por la cantidad de $64 millones para continuar el Programa, según encomendado en la referida Ley núm. 122. El 13 de julio de 2012, este financiamiento fue aumentado a $116 millones. El repago de este financiamiento está garantizado con los ingresos perpetuos que provee la Ley Núm. 122, según enmendada.

Plan de Estímulo Económico Criollo (PEC) Ley 9 del 9 de marzo de 2009:

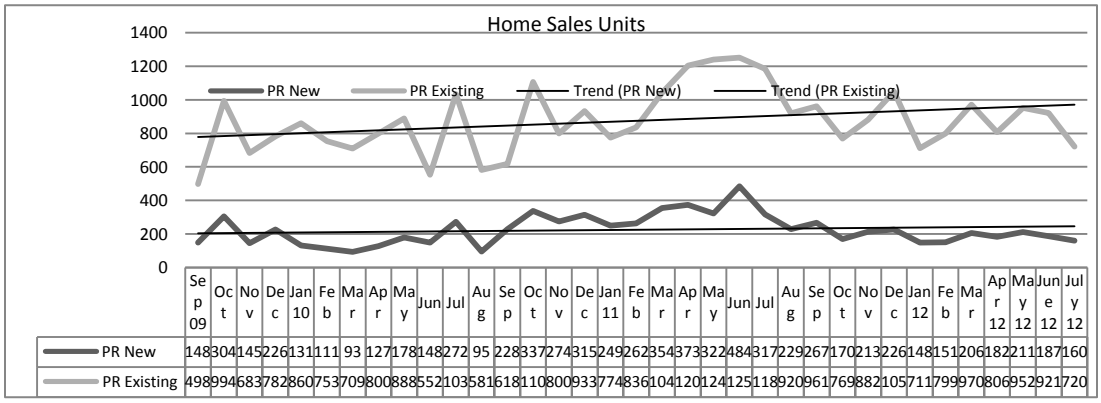
Segundas Hipotecas:

El 9 de marzo de 2009 se aprobó el Plan de Estímulo Económico Criollo (PEC) y a la Autoridad se le encargó la creación de un programa de segundas hipotecas que se pudiera utilizar como pronto pago para la compra de viviendas residenciales. Al 31 de agosto de 2012 se han concedido 6,357 segundas hipotecas por $78 millones para un monto total de $960 millones en ventas residenciales. Durante la vida del Programa, el promedio en ventas fue de aproximadamente $151,000.

La Autoridad determinó dar por terminado el programa de segundas hipotecas **al 30 de abril de 2012**. Está pendiente una cuarta emisión de notas especiales que

son colateralizadas con las segundas hipotecas emitidas por el Programa de aproximadamente $31 millones durante el mes de octubre de 2012.

A estos programas se le sumó el programa de Impulso a la Vivienda bajo la Ley Núm. 132 de septiembre de 2010, mejor conocida por "Ley de Estimulo al Mercado de Propiedades Inmueble". Esta ley provee a compradores y vendedores reducciones significativas en los gastos de sellos y comprobantes de escrituras de compraventa, hipoteca y cancelación, reducciones en el pago corriente de contribución sobre las ganancias de capital y una moratoria en el pago de contribuciones sobre propiedad (CRIM) a propiedades nuevas adquiridas durante la vigencia de la Ley. Como se puede apreciar en la siguiente gráfica y según cifras provistas por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras al 31 de agosto de 2012, las ventas de propiedades nuevas y existentes han demostrado un incremento en ventas desde que se estableció la Ley de Estimulo al Mercado de Propiedades Inmueble.



	Sep 09	Oct	Nov	Dec	Jan 10	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Jan 11	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Jan 12	Feb	Mar	Apr 12	May 12	June 12	July 12
PR New	148	304	145	226	131	111	93	127	178	148	272	95	228	337	274	315	249	262	354	373	322	484	317	229	267	170	213	226	148	151	206	182	211	187	160
PR Existing	498	994	683	782	860	753	709	800	888	552	1035	581	618	1108	800	933	774	836	1041	1201	1241	1251	1189	2096	1769	882	1057	1179	997	708	695	292	1720		

<u>Programa Protegiendo Tu Hogar:</u>

El Programa Protegiendo Tu Hogar (PTH) es de reciente creación interna y otorga subsidios para sufragar hasta dieciocho (18) mensualidades de una hipoteca en casos en que el deudor hipotecario haya sufrido una reducción de sus ingresos equivalente a un veinte por ciento (20%) y que al momento de solicitarla su ingreso sea de $48,000 anuales o menos. El objetivo del Programa es asegurar que el Beneficiario quede fuera de peligro de perder su hogar por una ejecución hipotecaria. La AFV negocia con la institución financiera acreedora los términos más favorables para el cliente, incluyendo planes de pago y modificaciones a la hipoteca. El beneficio máximo es de $20,000. Para la implementación del Programa, la Autoridad ha empleado los fondos de remanentes de emisiones de bonos bajo la Ley Núm. 124 y fondos propios hasta $44 millones, incluyendo $10 millones para la cuarta fase que será anunciada durante el mes de septiembre de 2012. Al presente, hemos celebrado 3 rondas y se han cerrado 2,500 (1,100, 800 y 600, respectivamente) subsidios. Estamos

organizando una cuarta ronda que se celebrará a fines del verano y esperamos completar las 4 rondas con aproximadamente 3,500 subsidios.

Se estima que en Puerto Rico se hicieron unas 3,500 ejecuciones hipotecarias al año pasado. Por consiguiente, el programa PTH. Al evitar 2,500 ejecuciones, redujo en un 42% el total de ejecuciones de no haber existido el programa.

Programa de Co-participación:

La Autoridad implementó programas de coparticipación utilizando parte de una asignación recibida bajo el Plan de Estímulo Económico Criollo durante el año fiscal 2010 y fondos propios. En momentos en que la banca comercial se veía severamente limitada en los préstamos de construcción nuevos que podían conceder, la Autoridad ha podido ayudar a que se continúe desarrollando vivienda para familias de ingresos bajos y medianos para alquiler y venta. Estos préstamos han ayudado a promover el ciclo económico de la construcción, el cual impacta positivamente el empleo en las diferentes industrias.

***New Markets Tax Credits (NMTC)*:**

En el 2009 la Autoridad, en conjunto con el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, incorporaron un *Limited Liability Company* (LLC) bajo el nombre de Puerto Rico Community Development Fund, LLC (PRCDF). PRCDF es una entidad para el desarrollo comunitario o un *Community Development Entity* (CDE). El CDE es una entidad organizada como una corporación o sociedad doméstica para propósitos de contribuciones federales que tiene como su misión primaria el servir y proveer inversiones de capital a individuos y comunidades de bajos ingresos o ingresos moderados. Para llevar a cabo su misión, PRCDF participó en el 2009 del programa *New Markets Tax Credits* (NMTC) del gobierno federal. Los NMTC permiten que los contribuyentes reciban créditos contra las contribuciones federales por hacer inversiones cualificadas en entidades designadas como CDEs. PRCDF recibió $45 millones en NMTC de la distribución que hizo el gobierno federal en el año contributivo 2009.

El 15 de febrero de 2012, la Autoridad y Citibank N.A, como inversionistas, contribuyeron y cerraron una transacción de NMTC que comenzó en octubre de 2011. El propósito de la transacción fue crear un fondo rotatorio de $45 millones para proveer préstamos a desarrolladores en Puerto Rico para la construcción de vivienda de interés social para la venta. Se utilizó un total de $42.7 millones para proveer fondos a seis (6) préstamos originados por la Autoridad y el establecimiento de cuentas de desembolsos durante el proceso de construcción. El remanente fue utilizado para cubrir servicios legales y profesionales incluyendo los servicios provistos por la Autoridad al fondo.

La siguiente tabla incluye los préstamos de construcción de proyectos de venta convertidos a *New Market Tax Credits* (NMTC):

Compañía (Dueño)	Proyecto	Municipio	Total Unidades	Tipo Unidad	Inversión	Precio Venta
Loyola Construction, Corp.	Ciudad Jardín de Juncos	Juncos	240	Unifamiliar	$ 13,750,000.00	$ 163,162.00
Greenseason Development, Corp.	Palmares Monteverde	San Juan	156	Multifamiliar (Walk Up)	11,700,000.00	206,141.00
Desarrollos Planificados, Inc.	Vista Verde	Naguabo	122	Unifamiliar	6,200,000.00	104,955.00
Target Development, Corp.	Verdemonte	San Juan	80	Multifamiliar (Walk Up)	5,200,000.00	130,000.00
Parque 228, LLC	Parque 228	Bayamón	150	Multifamiliar (Walk Up)	2,052,500.00	149,000.00
Rokem, Inc.	Hacienda Concordia II	Santa Isabel	51	Unifamiliar	3,847,500.00	110,000.00
Total			**799**		**$42,750,000.00**	

Viviendas de Alquiler para Familias de Ingresos Bajos:

Low Income Housing Tax Credits (LIHTC):

La Autoridad es la agencia de vivienda estatal (*State Housing Agency* o SHA) a cargo de la administración del Programa de Créditos Contributivos Federales (LIHTC, por sus siglas en inglés) bajo la Sección 42 del Código de Rentas Internas de EEUU. La Sección 42 facilita la construcción de vivienda residencial de renta.

Créditos contributivos otorgados-reservados:

a. otorgados 2009: $5.5 millones
b. otorgados 2010: $8.3 millones
c. reservados 2011: $8 millones
d. reservados 2012: $7.4 millones

Estos créditos se reclaman por 10 años para un total de $292 millones.

Mediante el uso de estos programas se proyecta el desarrollo o rehabilitación de aproximadamente 2,000 unidades de vivienda para envejecientes y 1,100

unidades para uso entre el 2009 y el 2012. El costo estimado de desarrollo de estas unidades de vivienda es de $531 millones.

***American Recovery and Reinvestment Act* (ARRA): Mediante** el *American Recovery and Reinvestment Act* (ARRA) se crearon dos fondos para cubrir las brechas de capital de los proyectos de renta bajo LIHTC. La Autoridad administra ambos fondos en Puerto Rico:

Tax Credit Assistance Program (TCAP): El Título XII de ARRA consignó $2,250 millones bajo el *HOME Investment Partnership Program* de HUD. A Puerto Rico le asignaron $42.65 millones. No se le permite a la Autoridad generar ingresos de estos fondos. Al ser evaluados junto a los demás estados de la Nación en cuanto a la eficiencia en el manejo del Programa TCAP, la Autoridad quedó en tercer lugar. Como reconocimiento a este logro, nos concedieron $2 millones adicionales, para un total de $44.65 millones. Todos los fondos TCAP fueron distribuidos al 16 de febrero de 2012.

Tax Credit Exchange Program (TCEP): Este Programa establece que las SHA serán elegibles para recibir subvenciones bajo la Sección 1602, *Grants to States for Low Income Housing Projects in Lieu of Low-Income Housing Credits under Section 42 of the Internal Revenue Code for 2009*. ARRA provee una fórmula para determinar la cantidad de intercambio de créditos disponible para cada estado. Durante el 2010 el Departamento del Tesoro Federal aprobó a la Autoridad las solicitudes de fondos bajo el Programa por la cantidad de $158.9 millones. Todos los fondos TCEP fueron distribuidos al 31 de diciembre de 2011.

Las tablas siguientes resumen los proyectos desarrollados bajo cada una de los Programas (TCAP y TCEP) bajo ARRA:

Proyecto	Municipio	Núm. de Unidades	Total de Desarrollo
TCAP:			
Panorama Gold Apartments	Bayamón	168	$28,178,511
Central American Village	Mayaguez	386	92,479,888
Golden Living Barceloneta	Barceloneta	91	14,227,560
Golden Living Cidra	Cidra	120	15,449,785
Jardín de Las Catalinas (Elderly)	Caguas	132	15,027,582
Santa Rosa Elderly Apartments	Rincón	33	6,328,053
Cecilia Orta (Elderly)	Carolina	49	9,578,753
Laderas del Río Elderly Plaza	Bayamón	124	16,726,581
Monserrate Elderly II	Hormigueros	36	5,771,921
Jardín de Santa María	Mayaguez	77	11,089,340
Las Piedras Elderly Plaza	Las Piedras	123	14,833,568
Total		1,339	**$229,691,542**

TCEP:			
Central American Village	Mayaguez	386	$92,479,888

TCEP:			
Santa Rita Apartments	San Juan	126	22,508,735
Caguas Courtyard Community Housing	Caguas	94	23,056,740
Aguada Elderly Apartments	Aguada	36	6,483,361
Urbana I y II Elderly Apartments	San Juan	73	12,978,031
San Angel Rental Housing Project	Trujillo Alto	89	19,168,846
Égida La Trinidad	Ponce	130	14,565,340
Casa Verde Rental Housing	Río Grande	108	24,235,678
Égida Metropolitana	San Juan	120	24,473,326
Égida de la Florida	Florida	72	12,037,607
Hogar Manuel Mediavilla Negrón	Humacao	100	19,958,473
Santamérica	Ponce	195	32,155,936
Las Piedras Elderly Plaza	Las Piedras	123	14,833,568
Total		**1,652**	**$318,935,529**

HOME Investment Partnership (HOME)

La Autoridad fue designada por el Hon. Luis Fortuño, Gobernador de Puerto Rico, para administrar el Programa *HOME Investment Partnership* (HOME) del Departamento de Vivienda Federal efectivo el 1 de julio de 2010. Mediante este programa se conceden subvenciones y préstamos de pre-desarrollo a entidades locales, además del suministro de viviendas asequibles a las familias de bajos ingresos. Las actividades del Programa HOME están contenidas en el Plan Consolidado (Plan) requerido por HUD. Para enfrentar las necesidades locales y las condiciones de vivienda, el Programa, según lo establece este Plan, participa en las siguientes actividades principales elegibles: 1) Construcción de Viviendas para la Venta; 2) Construcción o Rehabilitación de Viviendas para Renta; 3)Asistencia a Compradores: proporciona asistencia en el pronto pago o gastos de cierre para la compra de una vivienda; 4) Asistencia a Dueños de Vivienda: proporciona a propietarios elegibles asistencia para rehabilitar o reconstruir su casa existente; 5) Asistencia para el pago de gastos operacionales de Instituciones de Base Comunitaria (CHDOs, por sus siglas en inglés) certificadas con el estado; 6) Préstamos de Pre-desarrollo para CHDOs certificados con el estado.

La siguiente tabla resume los proyectos del Programa HOME desde que fue transferido a la Autoridad hasta el 31 de agosto de 2012:

Descripción	Número de Proyectos	Tipo	Unidades	Fondos HOME
Proyectos bajo Construcción	7	Renta	469	$33,027,000
Proyectos bajo Construcción	3	Venta	89	5,323,000
Asistencia al Comprador	109	Pronto Pago	109	4,212,000
Asistencia al Dueño	62	Construcción y Rehabilitación	62	3,821,000
Total	**181**		**729**	**$46,383,000**

A continuación presentamos los logros significativos por Área:

B. Área de Negocio

1. Departamento de Financiamiento y Créditos Contributivos Multifamiliar

Logros - Año Fiscal 2009-2012

En el Departamento de Financiamiento y Crédito Contributivo se originaron $200 millones en préstamos interinos y permanentes:

Financiamientos interinos:	$74 millones (alquiler) $118 millones (venta)
Financiamientos permanentes:	$7.6 millones

Presupuesto lihtc (2009-2014):		$46.26 millones anuales
ARRA (2009):	**TCAP:**	$44.65 millones
	TCEP:	$158.92 millones
Proyectos:		40
Unidades:		en exceso de 4,000

LIHTC **4% Exento:** BGF aprobó trabajar con emisiones de bonos para otorgar créditos 4% exentos.

Créditos Contributivos Federales (NMTC):

Otorgamiento ronda 2009:	$45 millones
Número proyectos:	6
Unidades:	799

Programa de Digitalización: se comenzó el proceso de digitalización de expedientes.

2. Programa Home

Se ha logrado la transición del Programa Home entre el Departamento de La Vivienda y la Autoridad. El mismo pasó a ser administrado por la Autoridad en julio del 2010. A partir de esta fecha se ha logrado

continuar brindando los beneficios del Programa, ya sea en su actividad multifamiliar como en la unifamiliar.

a) **Proyectos Área Multifamiliar:**

Proyectos Multifamiliares – Unidades para Alquiler

- Recientemente según lo dispone HUD, se comprometieron todos los fondos en actividades elegibles dentro de los términos establecidos, descartando la posibilidad de perder fondos a 31 de julio de 2012. Los fondos asignados a los proyectos ascienden a $18,000,000. Todos los proyectos son unidades para alquiler.
- Se desembolsaron todos los fondos los cuales vencían el 31 de julio de 2012, descartando la posibilidad de pérdida de fondos no desembolsados.
- Se logró cerrar los seis proyectos de alquiler de la ronda de 2011. Estos proyectos comprenden 443 unidades bajo el Programa HOME (499 en total) y una inversión de fondos HOME ascendente a $32,000,000 ($70,104,506 en inversión total en combinación con otros fondos).

Proyectos Multifamiliares - Unidades para la Venta

- Se desembolsaron todos los fondos los cuales vencían el 31 de julio de 2012, descartando la posibilidad de pérdida de fondos no desembolsados.
- Se logró cerrar un proyecto de unidades para la venta correspondiente a la ronda de 2011. Este proyecto comprenden 24 unidades, todas bajo el Programa HOME y una inversión de fondos HOME ascendente a $1,100,000 ($2,816,119 en inversión total en combinación con otros fondos).
- Incluyendo la ronda de 2011, el Programa mantiene bajo construcción 89 unidades para la venta en distinto pueblos de la isla. La inversión de fondos HOME en estos proyectos asciende a $5,300,000.

CHDO - Préstamos Pre-desarrollo

- Durante el período se otorgó a un CHDO un préstamo pre-desarrollo ascendente a $276,000. Este préstamo se otorgó

para cubrir costos de un futuro desarrollo de 120 unidades en el Municipio de Trujillo Alto.

CHDO – Asistencia Operacional

- Durante el período se otorgó a un CHDO, fondos del Programa HOME para cubrir gastos operacionales por un total $50,000. Estos fondos se otorgan dado que el CHDO tiene la intención de desarrollar un proyecto 120 unidades en el Municipio de Trujillo Alto.

CHDO – Proceso de Certificación

- Durante los años 2011 & 2012 se han logrado certificar como CHDO a 24 y 16 entidades respectivamente.

b) <u>Proyectos Área Multifamiliar:</u>

Asistencia Directa al Comprador

- El área unifamiliar en su actividad de Asistencia al Comprador ha asistido alrededor de 110 familias y ha otorgado en fondos alrededor de $4,250,000 en pronto pago desde que el Programa Home comenzó su administración con la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda.
- Recientemente según lo dispone HUD, se comprometieron todos los fondos en actividades elegibles dentro de los términos establecidos, descartando la posibilidad de perder fondos a 31 de julio de 2012.
- Se desembolsaron todos los fondos los cuales vencían el 31 de julio de 2012, descartando la posibilidad de pérdida de fondos no desembolsados.

Actividad de Rehabilitación/ Nueva Construcción

- En la actividad de Rehabilitación/ Nueva Construcción hemos asistido alrededor de 33 familias y se han otorgado alrededor de $2,300,000 en asistencia.
- Recientemente según lo dispone HUD, se comprometieron todos los fondos en actividades elegibles dentro de los términos establecidos, descartando la posibilidad de perder fondos a 31 de julio de 2012.

- Se desembolsaron todos los fondos los cuales vencían el 31 de julio de 2012, descartando la posibilidad de pérdida de fondos no desembolsados.

Actividad de Recipiente de Fondos Home para Rehabilitación por Municipios

- Se creó la actividad de fondos de rehabilitación para los municipios y está en proceso de firma de acuerdos con los municipios. Esta actividad se creó con fondos sobrantes de otras actividades y se implementó la misma para poder unir esfuerzos con los municipios y poder asistir a más familias, ya que anualmente se han recortado los fondos para esta actividad. Se intenta asistir a 12 municipios con hasta $250,000 por municipio y hasta $25,000 de subsidio por unidad. Ya se orientaron a los municipios y se encuentran en proceso de depurar sus listas para saber que familias son elegibles.

Manejo de Fondos y Administración del Sistema IDIS (HUD):

- Efectivo el 7 de mayo de 2012, HUD inició una auditoria a nivel nacional para todos los estados y territorios de E.U. (incluyendo Puerto Rico) del sistema IDIS (en dicho programa se maneja la administración de los fondos otorgados por HUD para el programa HOME tanto para comprometer fondos como para solicitar fondos). En dicha auditoria a través del sistema IDIS, HUD identificó un número determinado de actividades (fondos otorgados a proyectos multifamiliares o a individuos tanto para construcción y/o asistencia para pronto y gastos de cierre) que se mantenían abiertas pero que no tenían movimiento durante un periodo considerable de tiempo, inclusive años. Todas las actividades inactivas o en su gran mayoría fueron fondos otorgados bajo la administración del programa HOME del Departamento de la Vivienda.
- HUD congeló la habilidad de comprometer nuevos fondos a todos los PJ a nivel nacional, incluyendo Puerto Rico, hasta tanto se explicaran las razones por las cuáles todas las actividades que aparecieron en el reporte emitido por HUD.
- Este problema de no poder comprometer nuevos fondos, de no haber sido resuelto, hubiera representado muy posiblemente el cierre del programa HOME a nivel estatal en Puerto Rico y la pérdida de miles de empleos directos e indirectos en construcción y familias que necesitan la ayuda

del programa HOME para la adquisición de una residencia propia.

- Luego de dos (2) meses de arduo trabajo y sobre trescientas actividades para ser explicadas a través del sistema IDIS, pudimos lograr rescatar la habilidad de comprometer nuevos fondos. Durante el mes de Julio 2012 comprometimos fondos para proyectos multifamiliares y unifamiliares por la cantidad de $20,688,000.
- El resolver el problema de la auditoria en el sistema IDIS también nos ayudó a lograr cumplir con la meta impuesta por HUD de comprometer fondos por sobre $24,000,000 (fondos EN y CR) y el desembolso de fondos por sobre $9,000,000 al 31 de julio de 2012.
- El programa HOME, administrado por la Autoridad logró que no se perdiera ni un centavo de fondos federales.

3. Departamento Underwriting, Subsidios y Mercado Secundario

LOGROS SIGNIFICATIVOS DESDE 2009 HASTA 31 DE AGOSTO DE 2012

Areas	Programas	Casos	Cantidad	Precios de venta
Subsidio:				
	Bono Vivienda Gastos de Cierre (BVGC)	12,034	66,332,651	
	Mi Nuevo Hoar (MNH)	17,971	115,517,014	
	Subtotal	30,005	181,849,665	
	Protegiendo tu Hogar (PTH)	2,478	25,580,184	N/A
	Totales	32,483	207,429,849	
Seguro Hipotecario:				
	PECV	6,357	77,670,000	959,448,559
	Otros productos*	1,138	137,329,067	151,582,046
	Totales	7,495	$214,999,067	

**Nota:*
Esto incluye los prodcutos: FHA Boricua, Convencional regular, Convencinal con llave, Convencional up front MIP, FHA Boricua up front MIP y Mi Seguro Hipotecario.

4. Administración de Proyectos de Vivienda

a. **Vivienda Subsidiada:**

Durante el periodo comprendido de los años 2009 al 2012 se alcanzaron los siguientes logros en el área.

- Aumento de número de unidades ACC de *voucher* o vales de 2,179 en el 2008 a 2,224 *vouchers* o vales en estos momentos.
- Aumento de unidades rentadas bajo el programa de vale de 1,727 en el 2008 a 2,036 en estos momentos.
- Aumento en puntuación del SEMAP (**Section Eight Management Assessment Program)**, forma de medición de parte de HUD de la ejecutoria del programa de HCV de 130 a 138 manteniendo el High Performance.
- Comienzo del programa de automatización de procesos en Vivienda Subsidiada.
- Creación unidad de cobro de dinero.
- Implantación del Programa Dividas como apoyo relacionado a la unidad de cobro de dinero.
- En proceso implementación de programa electrónico para proveer servicios y orientación electrónicamente a los clientes mediante el internet.

b. **Administración de Contratos de Vivienda**

Durante el periodo comprendido de los años 2009 al 2012 se alcanzaron los siguientes logros en el área.

- Hemos mantenido el contrato del PBCA por 12 años sin interrupción, incluyendo ser favorecidos en la última renovación del contrato con HUD en el 2011.
- Cumplimiento con todas las funciones requeridas en el contrato y pagando en su totalidad la mayoría de las facturas sometidas mensualmente. Durante el año 2011-2012 no hubo deducciones ni descuento de los incentivos debido a penalidades por incumplimiento por parte de HUD.
- Compra y utilización de nuevos sistemas mecanizados y programa específico para el manejo de las tareas de un Administrador de Contratos de Vivienda, incluyendo computadoras portátiles para realizar trabajos fuera de la oficina.
- Asignación de nuevos proyectos al portfolio de 160 proyectos. En enero del 2012 hubo una asignación adicional de 14 proyectos para un total de 174 proyectos asignados al PBCA.
- Aprobar excelentemente la mayoría de las auditorías anuales que HUD de EU y Puerto Rico le hacen a la división.
- Reclutamiento de todos los puestos vacantes en la división.

- Implantación del nuevo sistema HDS para facilitar el manejo de los informes e información para HUD.
- Implementación del proceso de Control de Calidad por medio de la división de Auditoría y Cumplimiento.

- Adquisición de cámaras para evidenciar las evaluaciones a ser realizadas a los proyectos.
- Asignación de fondos para compra de vestimenta con logo de la Autoridad para identificación del personal en los proyectos.
- Aumento en el número de unidades disponibles para subsidio bajo el programa de PBCA de **17,442** unidades en el 2009 a 18,850 unidades en el 2012.

c. **Pagos de Subsidio:**

Durante el periodo comprendido de los años 2009 al 2012 se alcanzaron los siguientes logros en el área.

- No hubo señalamientos en auditorías internas y externas recientes en el uso, manejo y pago de fondos de los programas; además de aprobar excelentemente las últimas auditorias anuales de HUD a la División.
- Durante el año 2011-2012 y meses transcurridos del año fiscal corriente no se ha recibido deducciones ni descuento de los incentivos u honorarios recibidos por parte de HUD debido a penalidades por incumplimiento en el proceso de pagos y manejo de fondos de los programas.
- Compra, conversión de data de 174 proyectos, aprendizaje y utilización de un nuevo sistema mecanizado para el proceso de los pagos de subsidio bajo el contrato PBCA.
- Aumento en el procesamiento de pagos de subsidio por motivo del aumento en la otorgación de vales y aumento de proyectos PBCA.

	Al 30 de JUNIO			
	2009	*2010*	*2011*	*2012*
Performance Based Project Administrator (PBCA)				
Unidades de Vivienda	160	161	160	174
Fondos para Subsidio	$ 102,754,169	$ 107,180,583	$ 109,976,100	$ 115,648,318
Vales de Vivienda (HCV)				
Unidades de Vivienda	1,898	1,872	1,838	2,031
Fondos para Subsidio	$ 8,265,396	$ 9,609,693	$ 11,187,231	$ 10,807,633
Rehabilitación Moderada				
Unidades de Vivienda	180	180	180	180
Fondos para Subsidio	$ 1,224,307	$ 1,148,143	$ 1,226,565	$ 1,233,399
Single Room Occupancy				
Unidades de Vivienda	83	83	83	83
Fondos para Subsidio	$ 660,633	$ 831,058	$ 511,445	$ 518,617

- Creación y reclutamiento de los puestos necesarios para cumplir con la renovación del contrato PBCA y el aumento en volumen de los vales.
- Capacitación del personal de servicio al cliente para mejorar aún más nuestra prestación de servicios a nuestros clientes.

d. **Inspecciones y Tasaciones**

Durante el periodo comprendido de los años 2009 al 2012 se alcanzaron los siguientes logros en el área:

- Se implantó un nuevo sistema para manejar la planificación de las inspecciones de los Programas de Vales de Sección 8 y Rehabilitación Moderada, además de mantener un banco de datos actualizado de las unidades en inventario.
- Se inició la implantación de la mecanización de los formularios de inspección para reducir el volumen de material impreso y el tiempo de ejecución del seguimiento de éstas.
- Se obtuvo la mayor puntuación que otorga el Departamento de la HUD en el SEMAP (**Section Eight Management Assessment Program)** en los aspectos relacionados a Inspecciones**.**
- Los resultados de las auditorías internas, al igual que las externas, no reflejan señalamiento alguno en el desempeño de la división.
- Se contrató un Analista de Valoraciones para maximizar la efectividad de la división en asuntos de determinación de razonabilidad de renta en el Programa de Vales, gestión de tasaciones del inventario de préstamos convencionales y

verificación de estudios de rentas comparables de los proyectos bajo contrato con HUD (PB-CA).

- Se inició la gestión para proveer vestimenta con logo de la Autoridad para identificación de los inspectores de vivienda en sus salidas de campo.

C. Área de Operaciones

1. Departamento de Sistema de información

- Implementación de infraestructura virtual para servidores y clientes livianos utilizando la plataforma *VMWare;*
- Migración de servidores de operaciones de físicos a virtuales;
- Segmentación de la red de comunicación de datos y cambios de direcciones IP;
- Consolidación de equipos de impresión y fax en equipos multifuncionales;
- Expansiones al sistema central de almacenamiento, de 1.5TB a 15TB;
- Actualización de los controladores de dominio de Windows Server 2003 a Windows Server 2008;
- Implementación de Active Directory 2008;
- Creación e implementación de un Plan de Continuidad de Operaciones (COOP) y Plan de Recuperación de Desastres (DRP);
- Pruebas del Plan de Recuperación de Desastres;
- Pruebas de vulnerabilidad y penetración de la red;
- Implementación de controles de seguridad según recomendaciones basadas en pruebas de vulnerabilidad y penetración de la red;
- Actualización de los sistemas operativos de las computadoras de escritorio y portátiles de Windows XP a Windows 7;
- Actualización de las aplicaciones de oficina de Office 2003 a Office 2010;
- Creación del Plan Estratégico de Sistemas de Información;
- Remplazo del cuadro telefónico;
- Implementación de tecnología voz sobre IP en los teléfonos ubicados en los pisos 1 y 2;
- Cambio de los concentradores centrales de la red de comunicación de datos;
- Instalación de fibra óptica para el intercambio de datos entre los concentradores de los diferentes pisos y del Centro de Cómputos;

- Implementación de clientes livianos con computadoras virtuales en el Departamento de Administración de Vivienda;
- Remplazo de sobre 200 computadoras de escritorio y portátiles;
- Adquisición e implementación de nuevo ambiente de desarrollo y prueba para los desarrolladores de aplicaciones;
- Implementación de la metodología ITIL y el *IT Service Management*;
- Implementación de la infraestructura necesaria para poder comunicar a las oficinas regionales del Departamento de la Vivienda con los sistemas de información de la AFV, para el programa Protegiendo Tu Hogar;
- Apoyo en el Departamento de la Vivienda para controlar y eliminar la infección del virus *Conficker* en su red;
- Actualización de los sistemas de resguardo de datos e instalación de librería de alta capacidad;
- Actualización del sistema central de antivirus;
- Instalación y configuración del sistema Alice/HM (HOME) para el programa federal HOME;
- Instalación y configuración del sistema *InTake Capture* y escáner de alta capacidad para la captura de documentos digitales en el Departamento de Servicios Administrativos;
- Instalación y configuración *HDS Multifamily Management* y *PBT Compliance Module* para el manejo de los contratos de administración de vivienda de Sección 8;
- Desarrollo e implementación del sistema Recosys, aplicación web que maneja los registros de órdenes de servicios y contraltos que la AFV acuerda con sus suplidores, y los registros del proceso de pre-intervención sobre las facturas recibidas para el pago a los suplidores;
- Desarrollo e implementación del sistema Manpre, sistema de manejo de presupuesto;
- Desarrollo e implementación del sistema de Recaudaciones;
- Desarrollo e implementación del sistema Oreosys, aplicación web para registrar el inventario de propiedades reposeidas;
- Desarrollo e implementación del sistema *Actifs*, aplicación web para registrar el inventario de activos de la AFV;
- Desarrollo e implementación del sistema *Sekirite,* sistema central para manejar la seguridad de los sistemas desarrollados internamente en la AFV;
- Desarrollo e implementación del sistema *Arkiver*, aplicación web para el manejo de documentos en el Departamento de Servicios Administrativos.

2. Departamento de Servicios de Administración

Implantación de sistema computadorizado de compras

Con el propósito de implantar **procesos administrativos efectivos**, el Departamento de Servicios Administrativos estableció a partir de enero de 2009, las bases para la mecanización de un sistema de compras. Se escogió *Lawson* como la aplicación para establecer la estructura electrónica. Esta es una aplicación utilizada por el Banco Gubernamental de Fomento para todos sus sistemas de contabilidad, finanzas, compras, fideicomisos y recursos humanos. Dado que como subsidiaria tenemos acceso a las licencias se decidió utilizar dicha aplicación. El sistema incluye el manejo de los siguientes módulos:

- Módulo de Inventario
- Módulo de recibo de requisiciones
- Módulo de recibo de solicitudes de compras
- Módulo de recibo de mercancía (de parte de los proveedores)
- Módulo de compras (para la conexión con BGF)
- Módulo de recibo/despacho en el almacén (*Warehouse*)

A mediados del 2011 ya habíamos completado toda la implantación de *Lawson-Procurement* lo que ha permitido unir el proceso de compra con el de presupuesto y el de contabilidad así como comunicarnos electrónicamente con el BGF y finalizar los procesos de adjudicación y compras. Además, el sistema permite acceder a Informes con datos en tiempo real útiles a la gerencia en la toma de decisiones. Como resultado, operacionalmente tenemos mayor control de los gastos por concepto de compras, ya que la información está desagregada por área (centro de costo); se ha agilizado el proceso de requisiciones así como la entrega de materiales y equipo y mejor aún se afecta en tiempo real el sistema contable de la Autoridad lo que disminuye el nivel de errores que podría encontrarse con un sistema manual como el que existía antes del 2009.

Adquisición de bienes y servicios

Durante el cuatrienio (a agosto de 2012), el Departamento tramitó la adquisición y compra de bienes y servicios útiles por un total de $1,078,752.94 para la operación general de la AFV.

Año fiscal	Cantidad de Requisiciones	Total en dólares
2009-2010	109	$250,395.02
2010 -2011	104	420,507.82
2011 -2012	111	381,317.98
2012 -2013 (jul y ago)	21	26,532.12

Salvaguardar la propiedad pública

Conceptualizamos e implantamos la aplicación ***Actifs*** para realizar el inventario de la propiedad mueble. Esto nos permitirá cumplir con mayor celeridad con la Oficina del Contralor que exige que cada entidad pública realice un inventario anual de la propiedad, así como mantener un mayor control para salvaguardar la propiedad pública. El sistema creará una base de datos electrónica que permite realizar actualizaciones en tiempo real.

Administración de contratos

Administramos quince contratos de mantenimiento, servicios de empleo temporero, servicios al empleado, servicios de almacenamiento de documentos. También manejamos contratos de servicios profesionales relacionados al control de Documentos y a asesoría sobre el manejo de Lawson. Esta oficina ha sido transferida, conforme a la recién restructuración de la Autoridad, a la Oficina de Servicios Legales.

Una entrega rápida

La prestación de servicios de transportación y manejo de correspondencia y mensajería se mantienen al 100% de respuesta toda vez que la entrega es rápida y efectiva. Se hacen más de 4,160 viajes al año.

Pagos en menos de treinta días

Durante los cuatro años hemos mantenido nuestro *standard* para atender la **facturación y pago** a nuestros proveedores y contratistas en menos de 30 días para el 90% del total.

Planta física

Anualmente, se realizan obras de mantenimiento preventivo en los tres pisos. Además, hemos logrado la re-configuración de estaciones modulares, necesarias para la operación a la luz de la nueva estructura organizacional. También, se construyeron cuatro oficinas, una para el Programa HOME y las otras para la Oficina de Servicios Legales.

Atención al cliente

En cuanto a la **atención al cliente** las recepciones de piso 2 y 3 atendieron más de 80,000 llamadas durante el 2009-2012 en su mayoría la mayor cantidad de llamadas fue de personas interesadas en los Programas de Vivienda Subsidiada y en los nuevos programas de subsidio, seguro hipotecario, préstamos hipotecarios y asistencia en la adquisición.

Call Center

Durante los últimos dos años, la AFV contrató los servicios de *Direct ResponSource* para atender parte del volumen de llamadas recibidas en la Autoridad. Dicha iniciativa permitió el poder orientar a cientos de ciudadanos sobre los programas que ofrece la corporación, especialmente los requisitos para participar en el Programa Protegiendo Tu Hogar.

Control de Documentos:

Inventario de documentos públicos

Con el objetivo de conocer la taxonomía de todos los documentos de la Autoridad y clasificar los mismos de acuerdo a una estructura clara y definida de acuerdo a la naturaleza de negocios de la Autoridad, se realizó el Inventario de documentos de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, de acuerdo a las leyes y reglamentos vigentes. Luego de dos años trabajando en la realización de este inventario, el mismo fue, finalmente, aprobado por la Administración de Servicios Generales. Esto nos permitió agrupar los documentos contenidos en los más de 500 archivos de la Autoridad y definirlos por tipo de documento o serie documental. La estructura taxonómica se estableció en 27 categorías documentales principales y 220 sub-series.

Inventario de documentos inactivos

Actualmente manejamos un inventario de documentos inactivos de 10,562 cajas de documentos correspondientes a diferentes áreas de la AFV al almacén externo, habiéndose reflejado un crecimiento anual de 1,000 cajas, anuales de acuerdo a los datos de los últimos dos años.

Por otro lado, la cantidad total de solicitudes de entrega o recibo de documentos inactivos es de más de 200 solicitudes en el año.

Implantación de una aplicación de manejo de documentos inactivo (Arkiver)

Dada una demanda extremadamente alta de solicitudes de expedientes inactivos, por parte de los Auditores de la Oficina del Contralor, auditores externos, auditores internos, auditores de BGF o personal de cada área, hemos conceptualizado una aplicación para el manejo de documentos inactivos (***Arkiver***). La misma facilitará el proceso de solicitudes de documentos inactivos y a la misma vez creará una base de datos de documentos inactivos que proporcionará datos relevantes para las áreas y específicamente para la toma de decisiones en la División de Control de Documentos. Esta aplicación está en fase de producción desde agosto de 2012 y proyectamos comenzar a ofrecer adiestramiento a las áreas a partir de septiembre de 2012.

Adquisición de una aplicación de "content management"

Según íbamos adelantándonos en la preparación del Inventario de documentos activos de la Autoridad y en la digitalización de documentos, también iniciamos una investigación acerca de las diferentes aplicaciones de manejo de contenido de documentos ya digitalizados, existentes en el mercado. Actualmente estamos evaluando cotizaciones para adquirir la aplicación que mejor se adapte a nuestras necesidades.

Recursos Humanos

En el 2009, logramos reclasificar el puesto de dos conductores mensajeros, uno a Oficinista de Control de Documentos y el otro a Auxiliar de Servicios Administrativos. En el 2012 logramos el nombramiento de las Gerentes de cada una de las

Divisiones. Estos movimientos de personal han significado un aumento en la productividad del Departamento.

3. Departamento de Servicios a Préstamos

Administración de Préstamos

- Se fortaleció la fiscalización de la labor de nuestro *servicer* de préstamos unifamiliares mediante el establecimiento de comunicaciones y reuniones periódicas tanto con el *servicer* como con los abogados del *servicer* que llevan los casos de ejecución, donde se les solicita información y se les proveen instrucciones para el mejor funcionamiento operacional. Lo anterior ha redundado en una mejoría en finalizar los casos, ya sea por ejecución después de agotar todas las alternativas posibles o por conducto de modificaciones de préstamos.

- Ahorros de gastos de *servicing* de aprox. $100,000 anuales por transferencia de 337 préstamos que administraba el *servicer* con morosidad de más de 2 años y pendientes de resolución. Ahora los mismos están siendo analizados por la AFV para que se tramita la gestión que corresponda, ya sea por ejecución o modificación.

- Mejoría en ofrecer y lograr modificaciones de préstamos en etapas tempranas dentro de los procesos de mitigación de pérdidas o dentro de los procesos de ejecución lo que ha resultado en una disminución en gastos legales.

- Se redactó y aprobó un documento de Políticas para la Mitigación de Pérdidas.

Bienes Raíces

- Se efectuaron más de 10 subastas durante el periodo y se vendieron 172 propiedades por un monto de $7,552,000.

- Se creó el Reglamento Núm. 8227 – Enmienda al Reglamento #7397 para poder flexibilizar la venta de propiedades y atemperar el mismo a las condiciones actuales del mercado.

Post-Cierre

- Se tramitaron 3 etapas de emisiones de notas relacionados al programa del PECV por medio de 3,590 segundas hipotecas por un monto de $47,000,000.
- Se completó el proceso de inscripción y contratación para que la AFV pueda colaterizar sus préstamos unifamiliares y multifamiliares Federal Home Loan Bank.
- Se tramitaron y/o revisaron los expedientes de préstamos unifamiliares que sirven de colateral para la emisión de 38 Millones en Notas (PRHFA *Mortgage-backed Notes* 2012-A)

D. Legal, Cumplimiento, Recursos Humanos y Contabilidad y Finanzas

1. Oficina de Servicios Legales (OSL)

- **Programa Nuevo Hogar Seguro (PNHS)**- La OSL asistió al PNHS en la elaboración de estrategias, investigaciones, negociaciones y redacción de acuerdos y otorgamiento de instrumentos notariales para incrementar substancialmente el nivel de cumplimiento del PNHS y mitigar las potenciales perdidas del estado acontecidas debido a la complejidad inherente a la implementación de un programa de esta naturaleza.

  La OSL negoció y diseñó las escrituras constitutivas de condiciones de uso de predios impactados y desalojados al amparo del PNHS, en vista de múltiples señalamientos de parte de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) respecto a las escrituras autorizadas por representantes externos. Las escrituras fueron diseñadas para cumplir con los requerimientos regulatorios del programa y las exigencias de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

  A enero de 2009 el Programa estaba en un estado de incumplimiento total principalmente debido a la falta de restricciones debidamente impuestas. Gracias al esfuerzo de la OSL se logró, a la fecha de cierre del PNHS, 1,120 restricciones de uso, elevando drásticamente el nivel de cumplimiento del Programa.

La OSL además negoció un Acuerdo Interagencial que permitió que predios de terrenos localizados en Zona Marítimo-Terrestre, no sujetos a titularidad y por tanto no restringibles por escrituras públicas, entraran en cumplimiento para efectos del PNHS.

- **Programa Protegiendo Tu Hogar-** La OSL elaboró y diseñó los documentos legales necesarios para la concesión de subsidios bajo el PTH. Además dirigió el proceso de ejecución de acuerdos y escrituras de condiciones restrictivas durante las primeras 2 rondas de otorgamiento de subsidios bajo el PTH. Dichos otorgamientos eran autorizados por representantes legales externos en su totalidad. A partir del mes de mayo 2012, la AFV comenzó un proceso de internalización de este servicio para maximizar los recursos del programa y allegar ayudas a más familias puertorriqueñas. Como tal, la OSL asumió paulatinamente la totalidad de los esfuerzos de cierre y otorgamiento de escrituras restrictivas para viabilizar la subvención. Este esfuerzo a la fecha ha redundado en un ahorro aproximado de $100,000 para la AFV.

- **Programa de Originación por Terceros o "Third Party Originations" (TPO)-** La OSL estuvo encargada junto a personal interno y consultores externos del diseño y elaboración de las Políticas de TPO. El TPO consiste en la compra de préstamos hipotecarios a instituciones hipotecarias no-depositarias de tamaño medio y pequeño; para su agrupación y venta en el mercado secundario. E producto financiero a generarse representa grandes atractivos para el mercado de inversionistas por su carácter exento. Las políticas fueron aprobadas por la Junta de Directores de la Autoridad.

- **Administración de Contratos**- Durante el periodo objeto de este informe se mejoraron y actualizaron para mayor eficiencia los procesos de contratación con **la implantación del Procedimiento para completar la Requisición de Servicios y Formalización de Órdenes de Servicios y Contratos**. Entre los cambios más significativos están los siguientes:

  - Se corrigieron varios señalamientos de auditoría relacionados a los Contratos y Ordenes de Servicio;

- Se uniformaron los procesos y la documentación que someten las Áreas y los suplidores;
- Se eliminaron las Ordenes de Servicios para servicios profesionales y se redujo dramáticamente la utilización de este mecanismo;
- Se eliminó la otorgación de Ordenes de Servicios con efecto retroactivo;
- Se eliminó la práctica de reconocimientos de deuda por servicios prestado fuera de contrato vigente.

Se implementó la utilización de los Sistemas de Información **(Lawson, ReCoSys, Sharepoint, entre otros)** en el proceso de contratación para mantener los controles internos necesarios para el cumplimiento con las leyes, reglamentos y procedimientos aplicables.

Digitalización de todos los documentos de Contratos, logrando la eficiencia en la tramitación de documentos (en sistemas bases de datos y vía e-mail) a las Áreas, a Pre-intervención y a los Contratistas y Suplidores, y reducción en la utilización de papel considerando el ambiente.

Coordinación y comunicación constante con las Áreas solicitantes, incluyendo Servicios Legales, Presupuesto y Pre-intervención para asegurar el procesamiento efectivo de los contratos y el cumplimiento de las cláusulas contractuales.

Se implantaron varias recomendaciones para lograr ahorros a la Autoridad, como la coordinación con pre-intervención y legal para la reducción en gastos rembolsables de abogados y consultores como consecuencia de la crisis fiscal, y la reducción de papel, entre otros.

La OSL ha logrado estos objetivos a pesar de significativas desventajas como la reducción de personal debido a funcionarios acogidos a retiro temprano y el aumento de tareas y nuevos proyectos. Es imperativo mencionar que la calidad de los servicios rendidos bajo las funciones tradicionalmente atendidas por la OSL y los rendidos para los nuevos proyectos y programas no ha sufrido debido a la reducción de personal y la falta prolongada de un Director formalmente designado por un periodo de 3 años.

2. Departamento de Auditoría y Cumplimiento

- En el año 2009 se completó el seguimiento de todos los Planes de Acción Contralor de la Oficina del Contralor (CP-03-10).

- En el año 2009 la AFVPR obtuvo un 90% en las Medidas para Mejorar la Administración Pública y de un Programa de Prevención Anti Corrupción. Además, en el año 2010, la agencia obtuvo un 91% de cumplimiento con el Programa antes mencionado.

3. Departamento de Contabilidad y Finanzas

- Se prepararon los estado financieros sujetos a auditoria y estimamos que serán emitidos en forma final alrededor del 31 de octubre de 2012, lo que compara positivamente con la emisión de estados financieros emitido el año fiscal 2011 al 15 de diciembre del 2011.

CAPÍTULO 3

ORGANIZACIÓN

La Ley Núm. 103 del 11 de agosto de 2001 (Ley Núm. 103), según enmendada por la Ley Núm. 107 del 31 de julio de 2002, creó la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (Autoridad o AFV) mediante la fusión del Banco de la Vivienda, una entidad adscrita al Departamento de la Vivienda y la Corporación para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, una subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico creada por su Junta de Directores mediante la Resolución Núm. 4023 del 16 de noviembre de 1977. En general, la Ley Núm. 103 adoptó dicha Resolución, excepto aquellas disposiciones relativas a la composición de la Junta de Directores.

La misión de la Autoridad es proveer alternativas de financiamiento o subsidio para ayudar a familias puertorriqueñas de ingresos bajos y moderados a adquirir, alquilar, retener, construir o mejorar su propia vivienda; así como promover la construcción de nueva vivienda de interés social mediante programas de subsidio, financiamiento e incentivos.

Nueva Estructura Organizacional

Durante el año fiscal 2012, la Autoridad implantó una nueva estructura organizacional. La estructura organizacional anterior operó bajo los objetivos estratégicos, misión, programas y servicios que brindaba la Autoridad hace más de tres años. Durante los pasados años, la Autoridad ha atravesado por una serie de cambios que han impactado significativamente la forma y manera en que ésta opera. La nueva estructura pretende atender varios aspectos medulares relacionados a la misión, pero también tiene como objetivo general desarrollar una estructura organizacional que promueva la eficiencia y efectividad en la ejecución tanto en las funciones de negocio como en las actividades de apoyo al mismo.

La estructura antigua tenía un total de 198 puestos. La nueva estructura contempló la creación de 53 puestos nuevos y la eliminación de 74 puestos existentes para una plantilla total de 177 puestos y una reducción neta de 21 puestos. La reorganización se llevó a cabo con la previa autorización escrita de la Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP). Bajo la nueva estructura la Autoridad se compone de las siguientes unidades:

Proyectos y Negocios: Recoge las actividades de los segmentos unifamiliar y multifamiliar bajo una misma filosofía de negocio. Es responsable de la ejecución de cara al cliente individual e institucional. Es responsable de los financiamientos y el manejo de los créditos contributivos de proyectos multifamiliares, el área de subsidios y mercado secundario y los distintos programas federales.

Contabilidad, Finanzas, Legal y Cumplimiento: Es responsable del registro contable de toda transacción, pre-interviene las transacciones de pago, maneja las inversiones y activos y el programa de seguro, genera la información de presupuesto, control de gestión y progreso y monitorea la exposición y evolución de riesgo de los diversos activos. Provee la asesoría legal para las distintas unidades, maneja la contratación con los suplidores cualificados y es responsable del cumplimiento con los requerimientos estatales y federales aplicables a la operación.

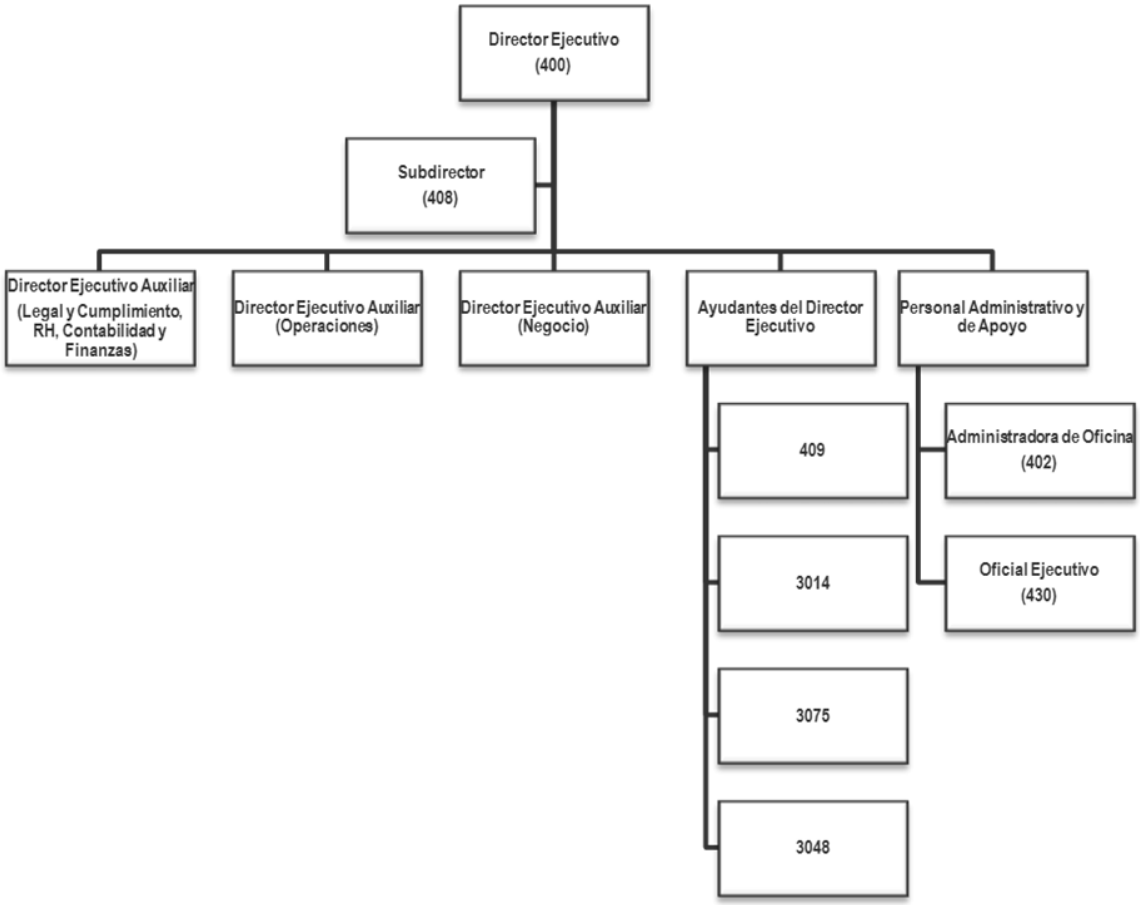
Operaciones: Reúne las unidades de apoyo al negocio y el *back office*. Mantiene los sistemas y procedimientos necesarios para la operación de la entidad. Es responsable del manejo y mantenimiento de los activos que se generan o evolucionan a otra categoría y promueve una evaluación continua de la eficiencia operacional.

La Oficina del Director Ejecutivo de la Autoridad también administra ciertos programas establecidos en virtud de la Ley Núm. 124 del 10 de diciembre de 1993, según enmendada, conocida como Ley del Programa de Subsidios para Viviendas de Interés Social y el Programa Nuevo Hogar Seguro que fue transferido al Departamento de la Vivienda el 30 de enero de 2012.

I. OFICINA DEL DIRECTOR EJECUTIVO

La Oficina del Director Ejecutivo es responsable de formular, desarrollar e implementar la política pública para los servicios administrativos, programáticos y operacionales de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (Autoridad o AFV). Esta Oficina asesora al Presidente del Banco Gubernamental de Fomento, sus ejecutivos, miembros de la Junta de Directores y al Gobernador y su Gabinete sobre aspectos y procedimientos de política pública que inciden en la misión, metas y objetivos de la Autoridad.

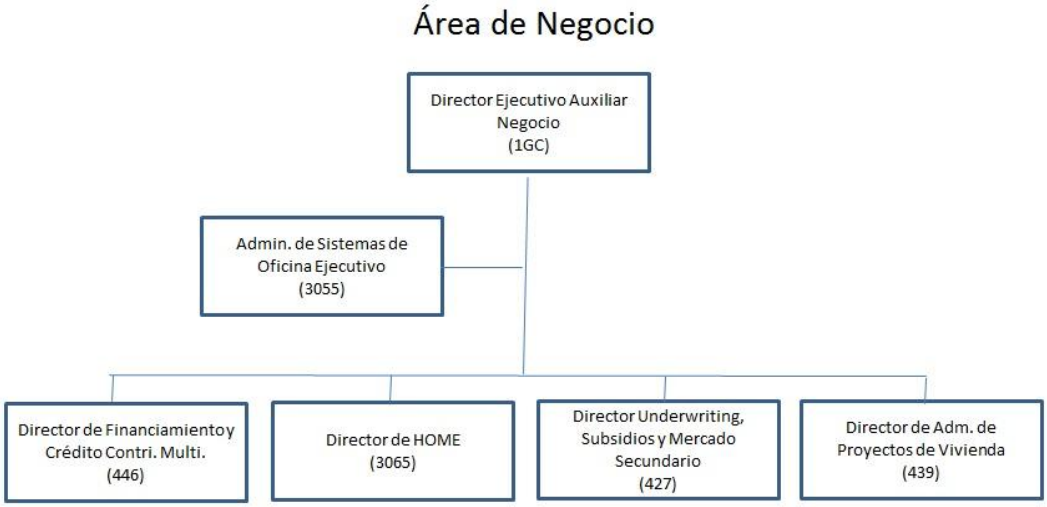
Estructura Organizacional (Recursos Humanos) – Director Ejecutivo



II. ÁREA DE NEGOCIO

Esta Área cuenta con cuatro Áreas Operacionales Principales: Departamento de Desarrollo y Financiamiento, Departamento de *Underwriting,* Subsidio y Mercado Secundario, Departamento de Administración de Proyectos de Vivienda y Programa HOME.

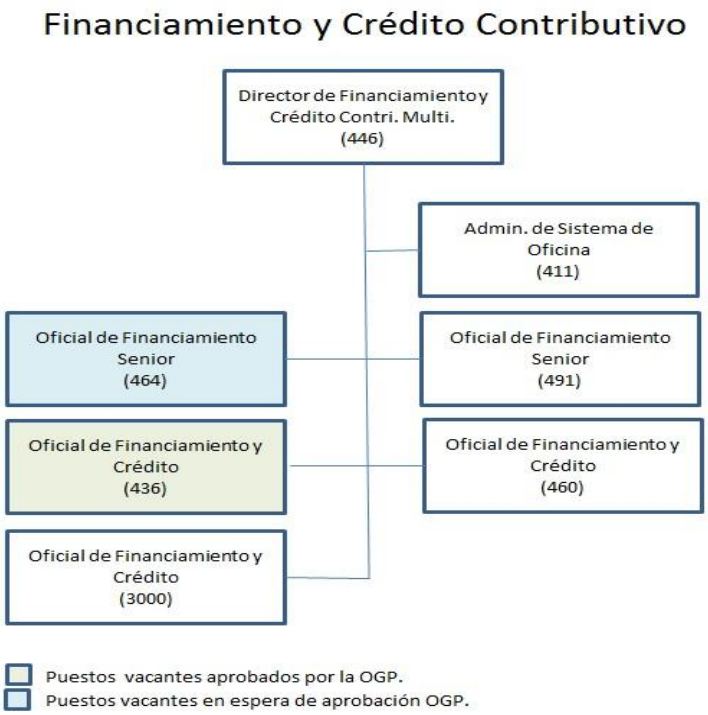
Estructura Organizacional (Recursos Humanos) – Área de Negocio



A. Departamento de Financiamiento y Créditos Contributivos Multifamiliar

El Departamento de Financiamiento y Crédito Contributivo (**Departamento** - antes Departamento de Desarrollo y Financiamiento) está adscrito al Área de Negocio de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (**AFV o Autoridad**). La misión del Departamento es financiar y administrar programas federales y estatales para crear y preservar vivienda de renta y venta para familias de ingresos bajos y moderados en Puerto Rico. Se otorgan financiamientos interinos y permanentes y se administran los programas de créditos contributivos de vivienda de alquiler y venta.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos) – Departamento de Financiamiento y Créditos Contributivos Multifamiliar



Entre las funciones que realiza el Departamento se encuentran:

- Procesar las solicitudes de financiamiento interino y permanente para proyectos de vivienda para familias de bajos y moderados ingresos.
- Supervisar y coordinar cierres de financiamientos de los proyectos.
- Administrar préstamos durante construcción; supervisar desarrollo de proyectos.
- Administrar programas de créditos contributivos federal y estatal para vivienda de alquiler y venta.

En el Departamento tenemos que utilizar y aplicar las siguientes leyes o reglamentos en el desempeño de nuestro trabajo diario:

Nombre o Título de la Ley, Reglamento, Guía, Procedimiento, Orden Administrativa/Ejecutiva, etc.
Ley 124 - de 10 diciembre de 1993, según enmendada: Programa de subsidio para vivienda de interés social para la venta
Ley 140 – Créditos Contributivos Estatales (**ENMENDADA**) Ley 261 Ley de Créditos Contributivos por Inversión en la Nueva Construcción o Rehabilitación de Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados.
Créditos Contributivos Federales - **Sección 42** del Código Federal de Rentas Internas y reglamentos aplicables. **Sección 45D**: ***New Markets Tax Credit (NMTC)*** **–**El Programa *New Market Tax Credit* que administra el Departamento del Tesoro Federal (conocido por sus siglas en inglés como IRS) es un vehículo disponible para financiar proyectos estratégicos que pueden ser de alto impacto en la comunidad puertorriqueña. La venta de estos créditos puede producir el capital necesario para desarrollar proyectos de vivienda que promuevan la actividad económica en el país. Hasta el momento, tenemos seis (6) proyectos de venta bajo este Programa.
LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO UNIFORME Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada (3 L.P.R.A. sec. 2101 - CAPITULO II PROCEDIMIENTO PARA LA REGLAMENTACION - Sec. 2.1 Notificación de propuesta de adopción de reglamentación (3 L.P.R.A. sec. 2121)

Programas y cuentas que administra:

1. Créditos Contributivos Federales

Código de Rentas Internas Federal:

- Sección 42: *Low Income Housing Tax Credit* (**LIHTC**) – alquiler
- Sección 42, Sección 103, Sección 141, Sección 142, Sección 146, Sección 147, Sección 150 y bonos exentos (4%) - alquiler
- Sección 45D: *New Markets Tax Credit* (**NMTC**) – 6 proyectos de venta

Desde 1988 el Departamento ha administrado el Programa de Créditos Contributivos para Viviendas de Bajo Costo (**lihtc**, por sus siglas en inglés), a tenor con la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal (**Sección 42**). Es un incentivo financiero para desarrollar y rehabilitar vivienda de alquiler para familias de ingresos bajos y moderados. Los dueños e inversionistas en proyectos participantes pueden usar el crédito como una reducción dólar por dólar de su responsabilidad contributiva federal:

- El producto de la venta de los créditos contributivos federales se utiliza para construir o rehabilitar unidades de vivienda de alquiler para personas de ingresos bajos y moderados.
- Este crédito se puede reclamar durante 10 años siempre que el proyecto cumpla con los requisitos establecidos en la Sección 42 de ocupación y renta durante el periodo de cumplimiento. El periodo de cumplimiento es de 15 años para los inversionistas y 30 para los dueños (periodo de uso extendido).
- La cantidad de créditos contributivos disponibles para adjudicar se calcula a base de la población de Puerto Rico, según actualiza la Oficina del Censo, multiplicada por la tasa que establece el Congreso de Estados Unidos (**Congreso**). En 2009 la cantidad mínima de créditos disponibles fue de $9,094,285 (3,954,037 habitantes de Puerto Rico por $2.30, tasa que aprobó el Congreso para 2009); más créditos no utilizados el año anterior ($4,180,731) y los créditos devueltos en el año corriente ($10,878,137), para un total de $24,153,153.

Reglamentos: *Qualified Allocation Plan, Internal Revenue Code, IRS Bulletins, HUD Regulations, etc.*

Leyes: Sección 42, otras aplicables de HUD.

En 2009 se firmó el *American Recovery and Reinvestment Act of 2009 (Public Law 111-5)*. Ello le permitió a la AFV intercambiar créditos disponibles y otorgar compromisos futuros de créditos (*forward commitments*) acorde a la información siguiente:

Presupuesto LIHTC (2009-2014):		$46.26 millones anuales
ARRA (2009):	**TCAP:**	$44.65 millones
	TCEP:	$158.92 millones
Proyectos beneficiados:		**40**
Unidades beneficiadas (2009-2012):		**5,000**
	Égidas:	**2,800**
	No égidas:	**2,400**

En el 2009, la AFV también logró una distribución de $45 millones bajo el programa de NMTC del Departamento del Tesoro Federal, bajo una de las modalidades del Programa de Coparticipación con el sector privado. Los fondos se usaron para financiar seis (6) proyectos y añadir 799 unidades de vivienda para la venta. Ello se obtuvo con un fondo rotativo de fondos, primero en su clase en Estados Unidos para venta de casas.

Otorgamiento ronda 2009:	$45 millones
Número proyectos:	6
Unidades:	799

2. Créditos Contributivos Estatales

La AFV, además, administra el Programa de Créditos Contributivos Estatales (Ley Núm. 140 del 4 de octubre de 2001, según enmendada: Ley de Créditos Contributivos por Inversión en la Nueva Construcción o Rehabilitación de Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados **– Ley 140**). Bajo esta ley se otorgan créditos contributivos estatales a los dueños de proyectos de vivienda de renta para familias de bajos y moderados ingresos.

Los aspectos más importantes de la Ley 140 son:

a) Las unidades se alquilarán a familias de ingresos bajos y moderados.
b) Cuenta con un fondo de $15 millones anuales.

c) El desarrollador tendrá derecho a un crédito equivalente al 50% de la inversión elegible realizada en el proyecto.
d) Las unidades de vivienda de alquiler deben permanecer en el Programa por un mínimo de 10 años.
e) El desarrollador puede vender, ceder o utilizar los créditos contributivos asignados al proyecto para mitigar su responsabilidad contributiva.
f) Todo proyecto tendrá al menos 12 unidades, excepto aquellas unidades que se construyan en un Centro Urbano con la aprobación de la Asamblea Municipal y el Alcalde.
g) En el caso de rehabilitación, la inversión debe ser equivalente al 25% o más del valor tasado de la propiedad
h) El tiempo máximo para la construcción de nuevas unidades es de 3 años y para la rehabilitación de unidades será de 2 años.

3. Financiamiento Interino y Permanente

Los aspectos más importantes de los financiamientos son:

a. El financiamiento de construcción estará disponible para proyectos de viviendas para la venta y alquiler cuyo precio promedio por unidad no exceda los parámetros bajo la Ley Núm. 47 del 26 de junio de 1987, según enmendada (vivienda de bajo costo), ni $200,000 (vivienda de precio moderado).

b. La comisión por el financiamiento interino fluctuará entre un 1.5% y un 2% del máximo del préstamo aprobado. Esta comisión también aplica al financiamiento permanente.

c. Se proveerá financiamiento hasta un máximo del 82.5% del costo total de desarrollo. La cantidad a financiar no excederá el 75% del *loan to value as is*, 70% del *loan to value as if* o 75% *to a single purchaser*.

d. Los financiamientos otorgados:

Financiamientos interinos:	$74 millones (alquiler) $118 millones (venta)
Financiamientos permanentes:	$7.6 millones

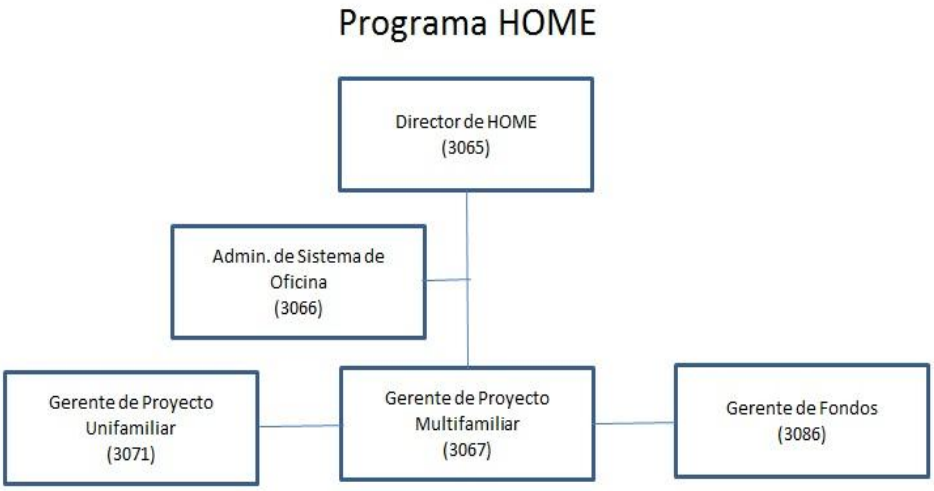
4. Acreedor Hipotecario

Por otro lado, desde abril de 1986, el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) autorizó a AFV para actuar como acreedor hipotecario para los programas de viviendas unifamiliares y multifamiliares.

5. Multifamily Accelerated Processing (MAP)

En noviembre de 2000, HUD aprobó a AFV como acreedor hipotecario bajo el programa de seguro hipotecario acelerado (**MAP**). Aquí, AFV puede tramitar el seguro hipotecario *Federal Housing Authority* (FHA) para proyectos nuevos y existentes y servir como prestamista bajo HUD.

B. Programa HOME



El *HOME Investment Partnership Program* (**HOME**) fue creado por la Ley Nacional de Vivienda Asequible de 1990 y está regulado por el 24 CFR Parte 92. HOME es un programa federal creado para el desarrollo de Vivienda a gran escala.

El Departamento de la Vivienda (**DV**) fue designado por el Departamento de la Vivienda Federal (**HUD**), como Jurisdicción Participante desde el 1992. Efectivo el 1 de julio de 2010 el Programa fue transferido a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (**AFV**) para ser administrado, según aprobación de HUD.

Previo al 1 de julio de 2010 personal de la AFV se dio a la tarea de reunirse periódicamente con el personal del Departamento de la Vivienda para coordinar esfuerzos y lograr un proceso de transición ágil y efectivo. Lamentablemente la condición en que se encontraba la administración del Programa en el DV no permitió que la transición fuera una concertada.

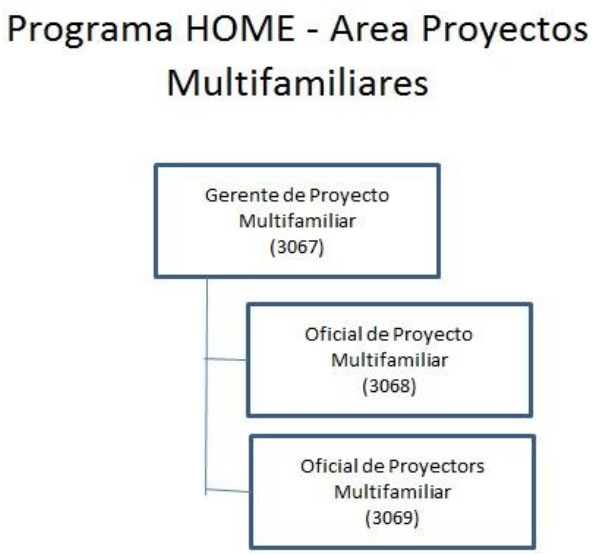
Mediante este programa se distribuyen fondos para las siguientes actividades:

- Asistencia a Compradores de Vivienda
- Rehabilitación o Nueva Construcción para la Renta
- Desarrollo de Vivienda para la Venta
- Rehabilitación o Nueva construcción por el Dueño
- Asistencia a los CHDOS para gastos operacionales, pre-desarrollo y construcción o rehabilitación de vivienda para la renta o venta.

1. Área Proyectos Multifamiliares

Esta área administra Proyectos Multifamiliares – Unidades para Alquiler, Proyectos Multifamiliares - Unidades para la Venta, CHDO - Préstamos Pre-desarrollo y CHDO – Asistencia Operacional.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)
Programa HOME -Área Multifamiliar



Programas que administra el Área:

a. Proyectos Multifamiliares – Unidades para Alquiler

El alcance de esta actividad es utilizar los fondos del Programa HOME para la adquisición, nueva construcción o rehabilitación de viviendas de alquiler asequibles. Los fondos por lo general se combinan con el Programa de Crédito Contributivos Federal-Sección 42 Código de Rentas Internas Federal.

b. Proyectos Multifamiliares - Unidades para la Venta

Esta actividad utiliza los fondos de HOME para ofrecer incentivos a los desarrolladores con el fin de reducir los

gastos de financiación de su préstamo de la construcción. El subsidio se asigna a las unidades con el fin de reducir el precio unitario de venta a los compradores de vivienda, por lo tanto la familia beneficiada por esta actividad recibirá un descuento en el precio de venta de la unidad equivalente a los fondos invertidos en la unidad por el Programa HOME.

c. CHDO - Préstamos Pre-desarrollo

Esta actividad utiliza los fondos de HOME para ofrecer un préstamo a los CHDOs para pagar costos específicos del pre-desarrollo de un proyecto.

d. CHDO – Asistencia Operacional

Esta actividad utiliza fondos de HOME para brindar asistencia con los gastos operacionales de los CHDOs que están calificados para recibir fondos del set-aside para el desarrollo de un proyecto de vivienda.

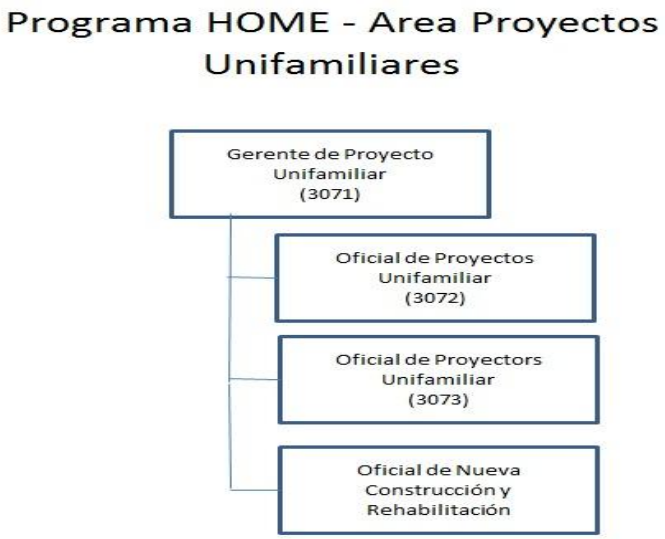
e. CHDO – Proceso de Certificación

Mediante este proceso se certifican las entidades sin fines de lucro que interesan obtener la certificación de *Community Housing Development Organization* (CHDO) bajo el Programa HOME.

2. Área Proyectos Unifamiliares

Esta área administra la Asistencia Directa al Comprador, Rehabilitación / Nueva Construcción y la Actividad de Recipiente de Fondos Home para Rehabilitación por Municipios.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)
Programa HOME -Área Unifamiliar



a. Asistencia Directa al Comprador

Esta actividad promueve la adquisición de propiedades asequibles existentes y nueva construcción en la Isla. El programa Home aportará un subsidio en forma de pronto pago para las familias de bajos y moderados ingresos que cualifiquen. El financiamiento de la diferencia del precio de venta será a través de la banca hipotecaria o la división de préstamos de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda. Los precios de las propiedades no pueden exceder de $110,000 en unidades unifamiliar y $125,000 en unidades multifamiliar y $130,000 para casco urbano. El mínimo de subsidio para esta actividad es $1,000 y máximo $45,000. Todas las unidades deben pasar por su inspección HQS (*Housing Quality Standards*) y las inspecciones ambientales que apliquen.

b. Rehabilitación / Nueva Construcción

Esta actividad asiste a familias de bajos ingresos dueñas de sus hogares con la reparación, rehabilitación o reconstrucción de las mismas. El enfoque de esta actividad es asistir a familiar que viven bajo algún tipo de riesgo debido a la estructura de su hogar o su unidad representa algún riesgo ambiental que amenaza contra su salud. Las familias deben cualificar por sus ingresos. El subsidio

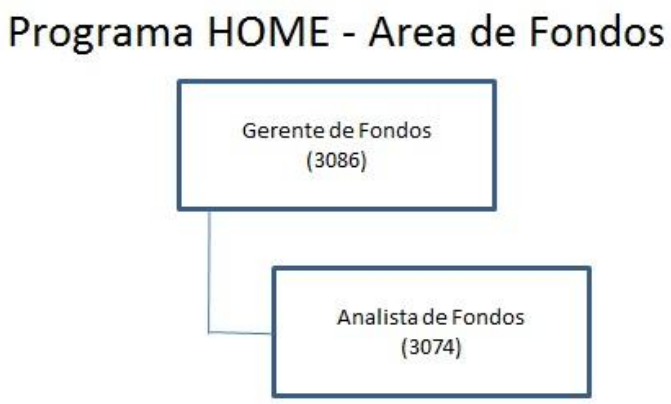
varía entre $56,350 a $89,350 todo dependiendo del tipo de unidad, cuartos y el trabajo a realizar.

c. Actividad de Recipiente de Fondos Home para Rehabilitación por Municipios

Actividad creada para asistir a municipios "non-entitled" que cumplen con la experiencia cualificando familias para fondos federales y estatales y poseen la capacidad para lo mismo. También con el personal y equipo para satisfacer los objetivos de rehabilitación. Se estará asistiendo a 12 municipios escogidos de los cuales estarán recibiendo hasta $250,000 cada uno para asistir a familias de bajos y moderados ingresos. Los fondos serán utilizados para reparaciones menores, moderadas y sustanciales dependiendo de cada caso.

3. Área de Fondos

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)
Programa HOME –Área de Fondos



En términos generales, el área de fondos del programa HOME realiza las siguientes funciones:

a. Administración del sistema IDIS de HUD para el programa HOME estatal bajo la AFV

El sistema IDIS es el corazón del programa HOME ya que a través de dicho sistema se manejan los fondos asignados anualmente por HUD. El proceso de manejo y administración de fondos incluye:

- Creación de nuevas actividades a participantes (individuos, CHDOS, Desarrolladores)
- Los participantes se clasifican dependiendo el tipo de fondo y actividad (Homebuyer Assistance, Homeowner New Construction or Rehabilitation, New Construction for Rent or Sale, Administration, etc.
- Luego de que los participantes fueron evaluados por las áreas multifamiliares y/o unifamiliares y se aprueban las ayudas, se procede a firmar contratos escritos (área legal) con dichos participantes para el compromiso de nuevos fondos **(commitment**). Para comprometer nuevos fondos se crea una actividad en IDIS con toda la información del participante y se le asignan fondos del programa HOME. De dicha actividad se procede a solicitar fondos periódicamente según surja la necesidad.
- **Drawdowns** – Para el desembolso de fondos a través del sistema IDIS, el área de fondos realiza las siguientes funciones:

  - Se reciben las facturas o certificaciones de construcción, según sea el caso o la actividad.
  - Se revisa que contengan toda la documentación que se exige.
  - Se revisa la corrección de la factura o certificación (totales, etc.).
  - Se verifica que la actividad tenga fondos para su pago
  - Se recomienda el pago
  - Se prepara toda la documentación para la firma del Director del Programa HOME.
  - Se envía a pre-intervención para el Visto Bueno de pago.
  - Se solicitan los fondos (drawdown) a través del sistema IDIS.
  - Una vez llegan los fondos, el área de pre-intervención emite el pago a la entidad correspondiente mediante depósito directo.

- Una vez se completan todos los pagos y se llega al 100% de los fondos aprobados a una actividad en específico, **se procede a cerrar la actividad (*completed*)**; si es requerido por HUD, entonces el área de cumplimiento de la AFV entra en función.

- El área de fondos del programa HOME monitorea el sistema IDIS mediante reportes periódicos para verificar las actividades abiertas (open), actividades canceladas (*canceled*) que el sistema IDIS cancela por inactividad y/o actividades inactivas en riesgo de pérdida permanente de fondos.
- El programa HOME tiene unos vencimientos de fondos anuales con los cuáles debe cumplir en o antes del 31 de julio de cada año, según lo exige HUD. El área de fondos del programa HOME es el encargado de monitorear dichos balances para efectos de cumplimiento con: desembolsos (*disbursements*) y compromisos de fondos (*commitments)* para fondos destinados a entidades CHDOS (fondos CR) y entidades privadas (fondos EN).
- Auditorias del sistema IDIS – A través del sistema IDIS, HUD vela el movimiento de cada actividad a la cual se le ha asignado fondos. HUD puede congelar el uso de fondos y exige que se le explique el status de cada una de dichas actividades. El área de fondos del programa HOME ofrece apoyo a las áreas multifamiliares y unifamiliares del programa HOME en la entrada de información al sistema IDIS solicitada por HUD para evitar el tranque del sistema IDIS.

b. Preparación de informes

El área de fondos del programa HOME prepara informes periódicos sobre el status de fondos asignados, fondos comprometidos, fondos disponibles, desembolsos y cualquier otra información relacionada a los fondos del programa HOME según sea requerido por la gerencia de la AFV, HUD, auditores externos, auditores internos, etc.

c. Auditorías

El área de fondos del programa HOME asiste a las áreas de contabilidad y pre-intervención en los procesos de auditorías a la AFV en los cuáles se requiera información relacionada al programa HOME.

d. Procedimientos

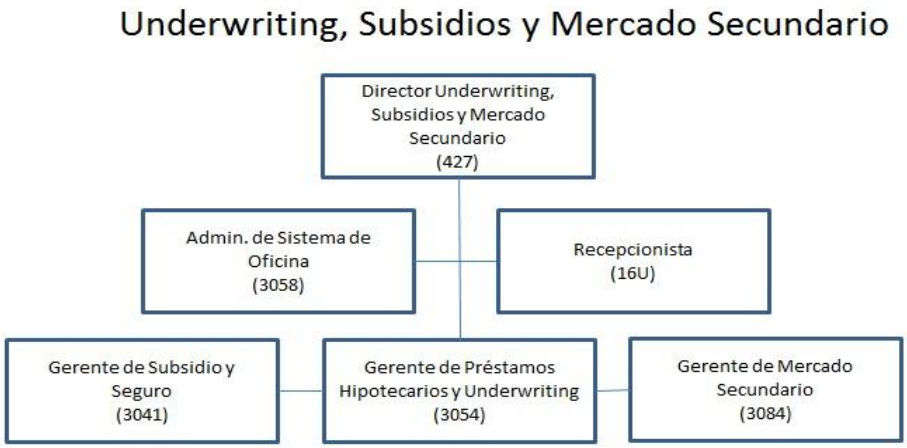
El área de fondos del programa HOME participa del desarrollo de procedimientos para el mejor funcionamiento del programa HOME; actualmente trabaja en la creación de procedimientos escritos del programa HOME.

e. Cualquier asunto relacionado al uso de fondos del programa HOME que el Director del programa HOME entienda necesaria nuestra aportación.

C. Departamento de *Underwriting*, Subsidio y Mercado Secundario

El área de *Underwriting*, Subsidio y Mercado Secundario se compone de tres unidades y un Subsidio temporero:

- Programa TPO (*Third Party Origination*) o Mercado Secundario
- Subsidios y Seguro Hipotecario
- *Underwriting* y Subsidio temporero – Programas Mi Nuevo Hogar y Protegiendo tu Hogar (PTH)



1. Programa TPO (*Third Party Origination*) o Mercado Secundario

Durante el año fiscal 2012-2013, la Autoridad tiene proyectado comenzar a trabajar con el programa de *Third Party Origination* (TPO) el cual consiste en la originación, aprobación, compra y ventas de préstamos hipotecarios a instituciones hipotecarias no-depositarias de tamaño medio y pequeño; las mismas actualmente tienen dificultad para vender sus préstamos en el mercado secundario. La Autoridad mitigará su nivel de riesgo crediticio y dificultad de liquidez mediante la compra-venta de estos préstamos con un proceso ágil de

agrupación (*pooling*) y disposición de los mismos una vez convertidos en activos financieros exentos. Esto creará un mecanismo previamente inexistente en la Autoridad: la capitalización del elemento de la exención contributiva en los valores de inversión que crea la Autoridad.

La Autoridad establecerá las guías de crédito, la estrategia de precios, los procesos necesarios para poder completar el expediente crediticio, las aprobaciones y la compra de los préstamos. El objetivo del programa es utilizar la infraestructura y alcance a clientes potenciales que poseen estas instituciones y que actualmente está subutilizado por las condiciones que les impone su actual mercado secundario (instituciones depositarias). Además, proveeremos liquidez a estas instituciones ya que por su condición de negocio actual están propensas a una posible extinción de este tipo de negocio de intermediación financiera en Puerto Rico.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)
Programa TPO (Third Party Origination) o Mercado Secundario

Se incluye un resumen de trabajos realizados:

- Visitas a las instituciones hipotecarias.
  - mayo, junio y julio - El Sr. Luis Burdiel, José Javier Hernández y Ricardo Alvarez, visitaron alrededor de 7 pequeñas y medianas *Commercial Mortgage Institution* (CMI), con el propósito de presentarles nuestro programa de TPO y conocer el área de *underwriting* para determinar quién puede participar del programa.
- Preparación y revisión de la política para TPO.
  - junio y julio - El Departamento de Mercado Secundario y la Oficina de Servicios Legales redactó la política del Programa de TPO. Esta política se basó en los criterios

del mercado secundario, el programa de concesión de préstamo de la Autoridad y de las leyes federales y estatales.

- Preparación del *Application Package.*

  - julio y agosto - Se trabajó con la preparación del *Application Package.* Todos los CMI tienen que cumplir con lo requerido en este documento para poder solicitar la participación al programa TPO.

- Preparación del "*Application Form*".

  - El Departamento de Mercado Secundario trabajó con el "*Application Form*". Este documento debe ser completado en su totalidad por los CMI que deseen participar en el programa de TPO.

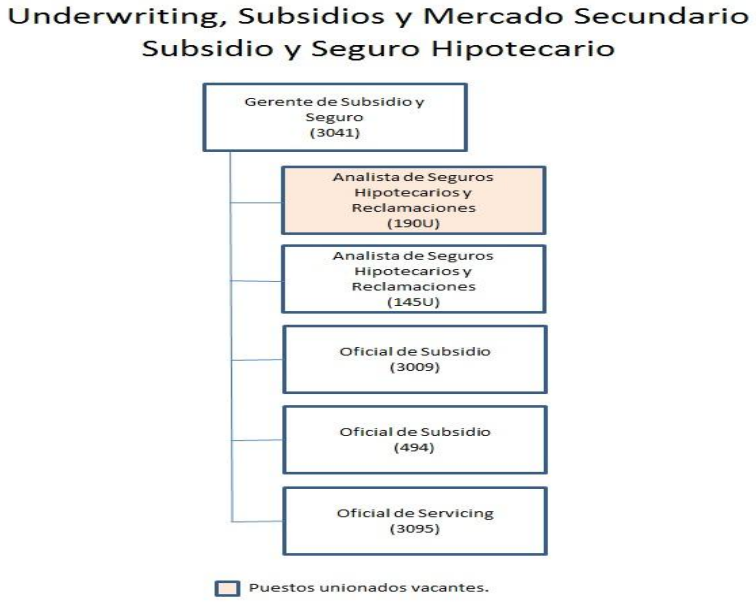
- Aprobación de la política de TPO por la Junta de Directores de la Autoridad.

  - La política de TPO fue presentada para aprobación de la Junta de Directores de la AFV el 22 de agosto de 2012.

2. **Área de Subsidios y Seguro Hipotecario**

La Autoridad administra bajo esta área los **Programas de Mi Nuevo Hogar (MNH), Protegiendo Tu Hogar (PTH)** y Seguro Hipotecario.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



a. El **Programa Mi Nuevo Hogar (MNH)** permite que un comprador pueda recibir como beneficio hasta un 5% del precio de venta o tasación, cual sea menor para ser utilizado para pronto pago y/o gastos de cierre. El mismo tiene una ayuda máxima $10,000 y una mínima de $5,000. Como requisitos básicos tienen:

- Las viviendas elegibles para el programa son aquellas cuyo precio de venta no exceda el máximo que requiere FHA.
- Que se utilice la vivienda elegible como la residencia principal del comprador al concluir la adquisición.
- Que no se haya beneficiado previamente de este programa u otro programa similar administrado por la Autoridad.

MNH tiene unas restricciones donde el beneficiario no puede vender, permutar, donar o de otro modo transferir la propiedad dentro de un periodo de diez años. De no cumplir con esta restricción, está obligado a devolver el beneficio que recibió proporcional al tiempo transcurrido desde que se

obtuvo el subsidio. Sin embargo, existen beneficiarios exentos a estas restricciones que son:

- Beneficiarios de servicio directo al público: (i) a los pacientes en el área de salud, (ii) al estudiante en el área de educación, y (iii) a la comunidad en el área de la seguridad.
- Beneficiario veterano – que sea viudo o viuda o veterano de las fuerzas armadas de los Estados Unidos de América.
- Beneficiaros víctima de desastres – que sea objeto de un accidente causado por fenómenos naturales tales como derrumbes, inundaciones, deslizamientos o fenómenos análogos que haya resultado en un daño material a su residencia.
- Beneficiario de edad avanzada – cuya edad sea 60 años o más.
- No obstante, el beneficiario será eximido de estas restricciones si durante los 12 meses subsiguientes a la fecha de cierre participa de 50 horas de servicio a la comunidad mediante organizaciones de base comunitaria, a través de Fondos Unidos.

b. Seguro Hipotecario

El Programa de Seguro Hipotecario creado bajo la ley 87 del 25 de junio de 1965. El mismo permite que el cliente comprador pueda hacer un financiamiento de un mayor por ciento (LTV), pero pagando una prima de seguro.

La División de Seguro Hipotecario (Ley 87) tiene como funciones principales:

- Recibir y evaluar los expedientes de casos cerrados por la banca privada;
- Emitir Certificados de Seguro Hipotecario a la banca privada al igual que los préstamos originados en la Autoridad;
- Mantener y administrar el inventario de la cartera de seguro (Banca Privada y de la Autoridad);
- Verificar que los pagos de primas sean los correctos;
- Monitorear fechas límites para efectuar los pagos;
- Trabajar con los casos denominados FHA Boricua compraventa y FHA Boricua y;
- Recibir y procesar la reclamaciones recibidas de la banca privada

En el área, operacionalmente se trabaja con tres fases: proceso de emisión del certificado de seguro, proceso de *servicing* y proceso de reclamaciones.

- **Emisión de certificado de seguro –** actualmente tenemos tres productos dentro del programa de seguro hipotecario. Estos son:

  - ***Convencional up-front MIP*** – son préstamos hipotecarios en primer rango donde la cantidad máxima a asegurar es $150,000. El LTV es de un 78%; los niveles de endeudamiento máximos son 33% y 45%; ingresos anuales máximos son $60,000; se paga un up front MIP de 3.6% y una prima anual de .6%.

  - ***FHA Boricua*** - son préstamos hipotecarios en primer rango donde la cantidad máxima a asegurar es entre $150,001 y $300,000. El LTV es de un 78%; los niveles de endeudamiento máximos son 33% y 45%; se paga un up front MIP de 3.6% y una prima anual de .6%. El ingreso máximo es $130,000 en la zona centro-este y $108,000 en la zona centro-oeste; y este producto finaliza el 31 de diciembre de 2012.

  - ***Mi Seguro Hipotecario*** - son préstamos hipotecarios en primer rango donde el precio de venta máximo es $300,000 y la cantidad máxima a asegurar es $315,000. El LTV es de un 105%, para cubrir gastos de cierre un 5% y 100% para cubrir el precio de venta. Los niveles de endeudamiento máximos son 33% y 55%; se paga prima una sola vez por un 5% y no tiene pago de prima anual. El ingreso máximo es $130,000 y este producto finaliza el 31 de diciembre de 2012.

    Las instituciones evalúan al cliente basado en el reglamento, cartas circulares y política de crédito vigente. Si el caso cumple con todos los requerimientos se realiza el cierre y envían un expediente a nuestras oficinas. Ese expediente se verifica y se evalúa. Luego, si cumple con todos los requerimientos, se emite un certificado de seguro.

- **Reclamaciones** – en este proceso recibimos los expedientes de las instituciones que tienen casos que luego de completar el proceso de ejecución de la hipoteca por falta de pago o por dación en pago,

determinan reclamar los mismos al programa. Luego de i. verificar el expediente que tenga todos los documentos requeridos, ii. que la Oficina de Asuntos Legales emita su opinión del caso y iii. que el inspector emita su informe de las mejoras que requiere, se procede a emitir el pago. Entonces se recibe mediante escritura de cesión la propiedad en cuestión.

- **Servicing** – en este proceso se trabaja con el seguimiento a las instituciones que administran (*servicers*) las hipotecas aseguradas por el programa para que carguen mensualmente la información requerida al sistema SMI. Además, cuando le corresponda a los casos, emitan el pago de las primas. Con la información que se recibe en el sistema se logra hacer los informes de reserva de capital y de reserva de delincuencia. También se mantiene la base de datos con la información actualizada.

c. Protegiendo tu Hogar (PTH) – Programa de Subsidio Temporero

El **Programa Protegiendo tu Hogar** (PTH) se diseñó para proveer un alivio a las familias e individuos que han experimentado una merma significativa en sus ingresos y por consiguiente están atravesando dificultades con el pago de la hipoteca de su residencia principal y estén en riesgo de perderla. Esta reducción de ingresos pudo ser causada por una enfermedad en la familia inmediata, reducción de horas laborables en el empleo, pérdida de empleo de uno de los cónyuges y otras situaciones desagradables o dificultades que lamentablemente ocurren en cualquier familia.

Los requisitos básicos para cualificar para esta ayuda a través de este programa son:

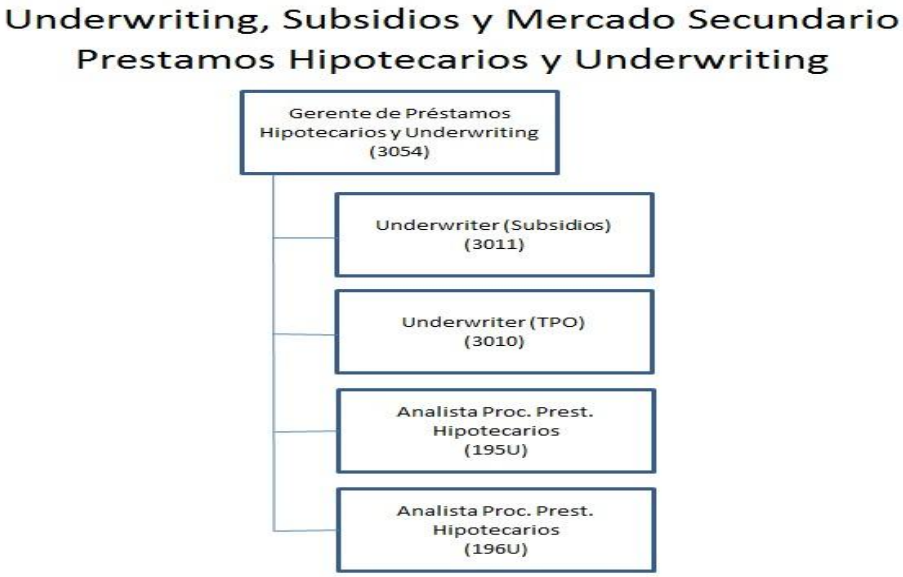
- Una reducción de más de un 20 % en sus ingresos.
- Tener al momento de solicitar, un ingreso no mayor de $48,000.00 anuales.
- Tener una hipoteca con un balance de menos de $200,000.00.
- La hipoteca tuvo que haber sido otorgada antes del 1ero. de enero de 2011.
- Enseñar la carta de su banco acreedor que demuestre estar 3 meses o más en atraso en su hipoteca.
- Haber residido la propiedad durante los últimos 12 meses.

La ayuda es para poner la hipoteca al día y de cualificar, podrá ser utilizada para ayudar en los pagos mensuales prospectivos. El número máximo de meses tanto retroactivos como prospectivos no excederá de 18, excepto aquellos casos que lo ameriten y que al poner la hipoteca al día el cliente pueda seguir con los pagos mensuales. La ayuda nunca excederá los $20,000.

3. Préstamos Hipotecarios y Underwriting

En esta área se realiza el análisis y la decisión final de las aprobaciones de los programas de subsidios, Ley 87 y Préstamos Hipotecarios, incluyendo **TPO** (*Third Party Origination*) o Mercado Secundario. También se encarga de las radicaciones de las solicitudes hipotecarias.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



a. Préstamos Hipotecarios

La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda concede préstamos a las personas elegibles para adquirir, construir ó hacer mejoras al hogar. Estos también se otorgan para la compra de solares y para refinanciamiento sin sobrante. La cantidad prestataria puede llegar a $120,000 al 6.5% de interés anual. Se conceden a un término de 30 años ó a menos tiempo si cualifica. La amortización del préstamo también depende del tipo de estructura de la propiedad: cemento hasta 30 años, mixto (cemento y madera) hasta 20 años y madera hasta 15 años.

La División de Análisis de Préstamos tiene como funciones principales:

- Orientar al cliente correctamente y ofrecer todos los productos disponibles, seleccionando el que más convenga al cliente;
- Evaluar la elegibilidad ó precalificarlos para los préstamos;
- Analizar los requisitos de cada préstamo;
- Analizar todo tipo de préstamo, asegurarse que cumplen con los requisitos de la agencia ó de los inversionistas;
- Mantener informado de todos los cambios en reglamentaciones y requisitos y ser ente activo en la implantación de estos y;
- Evaluar y aprobar las solicitudes del Programa de La Llave para tu Hogar.

La División de Cierre de Préstamos tiene como funciones principales:

- Verificar el caso antes de que este cierre;
- Asegurar que cumple con todas las condiciones de aprobación;
- Detectar alguna anormalidad y corregirla;
- Realizar los cierres (toma de firma en los documentos) de los préstamos junto a los abogados y;
- Trabajar con el proceso de desembolso e impresión de los cheques de los casos a ser cerrados.

b. Underwriting

Esta sección se compone de un gerente y dos U*nderwriters* para el análisis y decisión final de las aprobaciones de los programas de subsidio, Ley 87 y Préstamos Hipotecarios incluyendo TPO. También tiene dos empleados que se encargan de la radicación de las solicitudes hipotecarias.

Los proyectos para esta área son la suma de los proyectos de las dos anteriores.

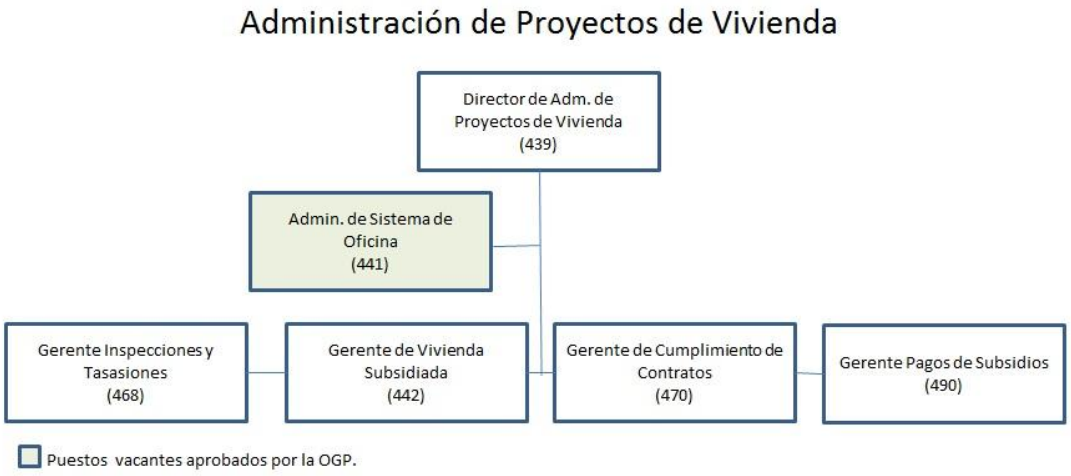
Para terminar hay que incluir el programa Protegiendo Tu Hogar (**PTH**), el cual es temporero y está supervisado por esta división.

D. Departamento de Administración de Proyectos de Vivienda Multifamiliar

El Departamento de Administración de Proyectos de Vivienda Multifamiliares (**Departamento**) bajo la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (**Autoridad** o **AFV**), supervisa principalmente las operaciones de los programas para los cuales la Autoridad es el Administrador de Contratos bajo el programa conocido como Sección 8 de subsidio para vivienda de alquiler (**Sección 8**), bajo el Departamento de la Vivienda Federal (*U.S. Department of Housing and Urban Development,* **HUD**, por sus siglas en inglés), los cuales incluyen: Nueva Construcción (*Performance Based Contract Administrator* - **PBCA**), Rehabilitación Moderada / *Single Room Occupancy* y Vales de Vivienda (*Vouchers*).

El Departamento se compone de cinco divisiones: División de Vivienda Subsidiada, División de Contratos de Administración de Vivienda, División de Pagos de Subsidio y División de Inspecciones y Tasaciones. El Departamento también, bajo el programa federal de *Tax Credits Program* (**Tax Credits**) de la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal, tiene a su cargo el realizar las funciones de *Asset Management* para los fondos denominados *Tax Credit Asssitance Program* (**TCAP**) y *Tax Credits Exchange Program* (**TCEP**), función que comenzó recientemente.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



1. **Programas de Sección 8 de HUD:**

Para el año fiscal 2012-2013, la Autoridad proyecta recibir aproximadamente $145 millones de Fondos Federales del Departamento de la Vivienda Federal. Estos fondos se dividen en los programas descritos a continuación:

- ***Housing Choice Voucher (HCV):*** El Programa de Vales de Elección de Vivienda o HCV, es un programa para asistir a familias con bajos o "muy" bajos ingresos, con el objetivo de proveerles una vivienda de alquiler en el mercado privado. Los participantes pueden elegir libremente cualquier vivienda que cumpla con los requisitos del Programa. Además, se provee asistencia para las personas de la tercera edad y personas incapacitadas en proyectos exclusivos para esta población.

- ***Moderate Rehabilitation: El*** Programa de Rehabilitación Moderada proporciona asistencia de alquiler en proyectos para familias de bajos ingresos. El Programa fue derogado en 1991 y no hay nuevos proyectos autorizados para su desarrollo. El subsidio está limitado a los proyectos rehabilitados antes del 1991 bajo un contrato denominado *Housing Assistance Payment (***HAP**, por sus siglas en inglés*)*.

- ***Single Room Occupancy (SRO):*** **El** Programa de SRO asiste a las personas sin hogar. Los proyectos que tienen subsidio bajo este Programa contienen unidades de ocupación para una sola persona. Además, estas unidades pueden o no, contener facilidades para la preparación de alimentos o instalaciones sanitarias o ambos.

- ***Performance-Based Contract Administration (PBCA):*** PBCA es un contrato con el Departamento de la Vivienda Federal o HUD, para administrar y supervisar los proyectos que reciben subsidio bajo el Programa de Nueva Construcción de Sección 8, en conformidad con las leyes federales, los reglamentos y sus directrices. Bajo este contrato la Autoridad se responsabiliza de la mayor parte de las funciones de HUD que incluyen: revisiones de administración y ocupación (**MOR**, *Managemente Occupancy Review*, por sus siglas en inglés); revisión y aprobación de los aumentos de las rentas de los proyectos; renovar los contratos de HAP; revisar y hacer los pago de subsidios bajo la Sección 8 a dichos proyectos; responder las querellas de los solicitantes relacionadas con la salud y seguridad; enviar informes mensuales,

trimestrales y anuales. En octubre 2011 la Autoridad fue galardonada con la renovación de este contrato en Puerto Rico.

Otros Programas:

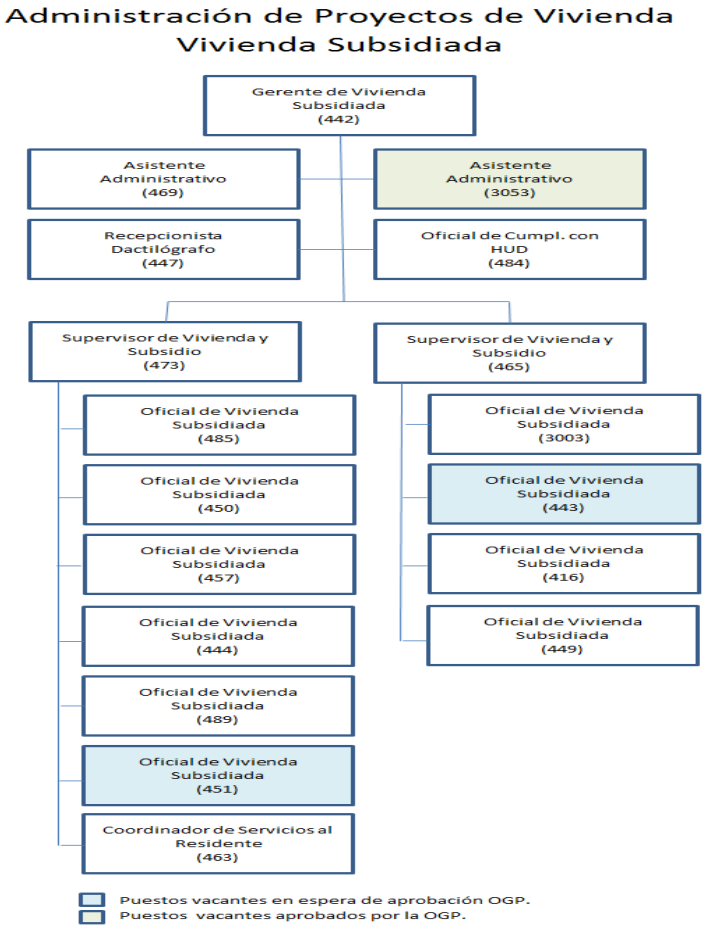
- ***Asset Management* de Fondos *TCAP* y *TCEP***: Este programa requiere el llevar a cabo monitorias administrativas, cotejo y seguimiento a los resultados de las auditorías financieras, informes financieros regulares y a las inspecciones físicas a los proyectos que recibieron fondos ARRA denominados TCAP y TCEP, bajo el Programa de Créditos Contributivos Federales (*Tax Credits*).

Divisiones del Departamento:

a. Vivienda Subsidiada

La División de Vivienda Subsidiada es la encargada de llevar a cabo las funciones de la Autoridad en su capacidad de Agencia Pública de Vivienda (**PHA**, por sus siglas en inglés). Se administran los Programas de Sección 8 Rehabilitación Moderada - *Single Room Occupancy* y el Programa de Vales de Sección 8. Estos programas permiten a familias alquilar unidades de vivienda privadas. La Autoridad paga al dueño de la vivienda la diferencia entre el 30 por ciento del ingreso ajustado de la familia y la cantidad de renta de la unidad. En esta capacidad es responsable de tomar las solicitudes de los interesados en participar en los programas, determinar la elegibilidad y la renta de las familias.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



Esta División lleva a cabo principalmente las siguientes funciones:

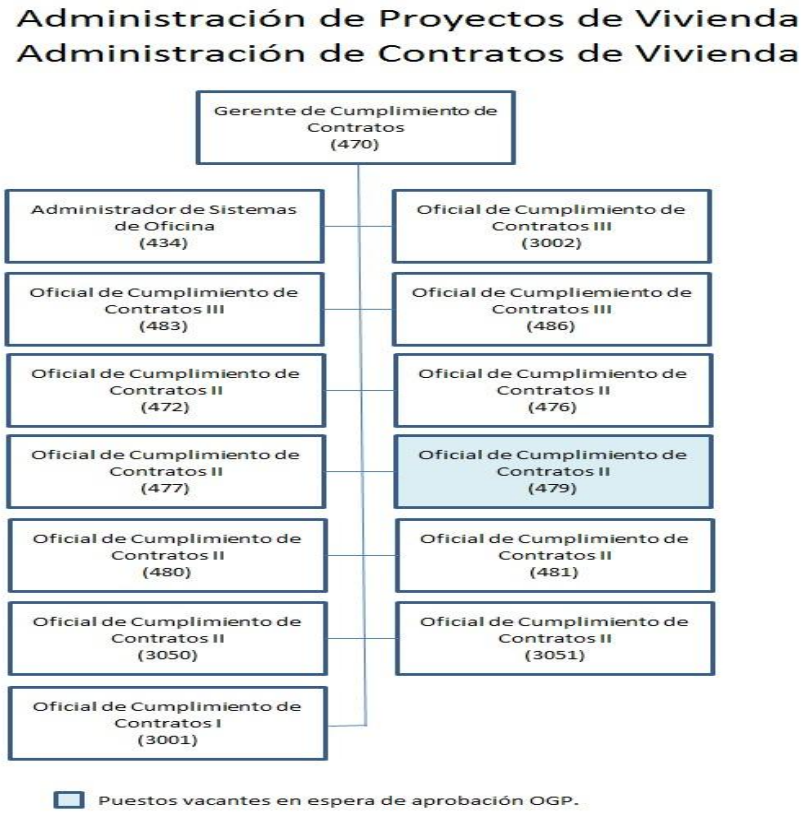
- Citar a las familias, entrevistarlas, solicitarle documentos que verifiquen sus ingresos, activos, composición familiar y deducciones permitidas para determinar la elegibilidad de las familias.
- Solicitar documentos a los dueños de las casas para determinar la elegibilidad de estos bajo el programa y los reglamentos federales y estatales vigentes.
- Referir a la División de Inspección y Tasación de Vivienda las solicitudes de aprobación de inquilinato y peticiones de aumento en renta para la inspección de las viviendas y aprobación de renta a contratar.
- Una vez se determine elegibilidad de la familia, la vivienda y el dueño, se citan todas las partes concernidas, se les orienta sobre el programa y se firman los contratos.

- Revisar la elegibilidad y la renta de las familias por lo menos una vez al año y cada vez que ocurra algún cambio en la composición familiar o en los ingresos de las familias.

b. División de Administración de Contratos de Vivienda

La División de Contratos de Administración de Vivienda lleva a cabo la mayor parte de las funciones contraídas con el Departamento de la Vivienda Federal en el contrato de los administradores de los contratos de subsidio de Sección 8 (*Performance Base Contract Administration-PBCA*), incluyendo principalmente las revisiones de administración y ocupación (MOR). Al momento el portfolio de proyectos bajo este programa asciende a 174 proyectos para un total de 18,850 unidades.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



Esta División lleva a cabo principalmente las siguientes funciones:

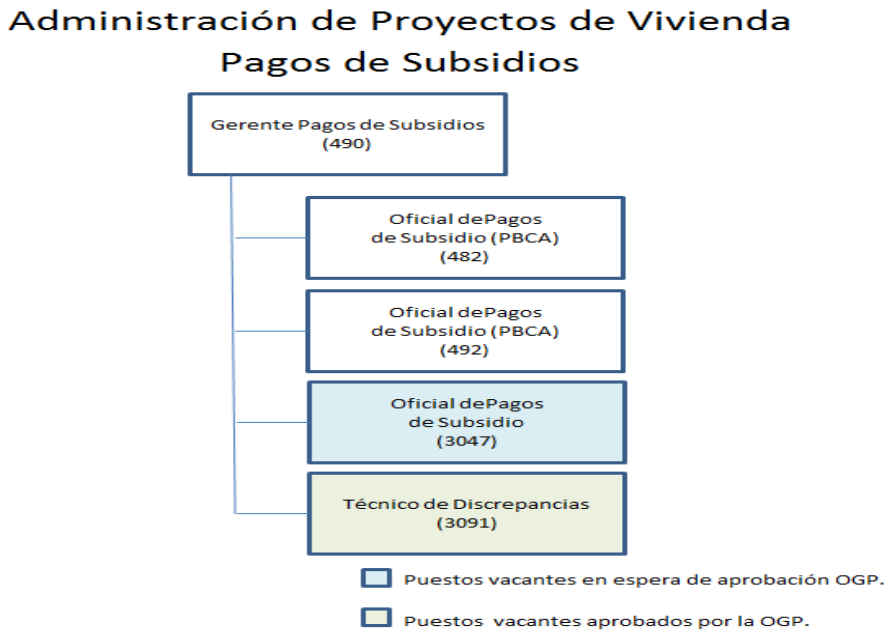
- Supervisar las prácticas administrativas, de ocupación y mantenimiento de los proyectos con subsidio de renta;

- Atender diariamente las querellas de los residentes de los proyectos subsidiados por el Programa de Sección 8;
- Asegurarse que las rentas contractuales de los proyectos sean las correctas y suficientes para cubrir sus gastos y que el crédito por utilidades que se le proveen a los residentes sea adecuado;
- Procesar las solicitudes de aumento de renta correctamente y con prontitud;
- Renovar los contratos de subsidio en un período no mayor de 60 días luego de haberse recibido la solicitud de renovación.

c. División de Pagos de Subsidios

Esta División se creó en el 2003 para responder a señalamientos de los auditores internos y del Departamento de Vivienda Federal para mantener controles adecuados en el proceso de desembolso de fondos federales de subsidio. La función principal de esta área es procesar los pagos de los distintos programas de Sección 8.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



Esta División lleva a cabo las siguientes funciones:

- Procesar mensualmente el pago de subsidio a los dueños de proyectos donde la Autoridad es el Administrador del

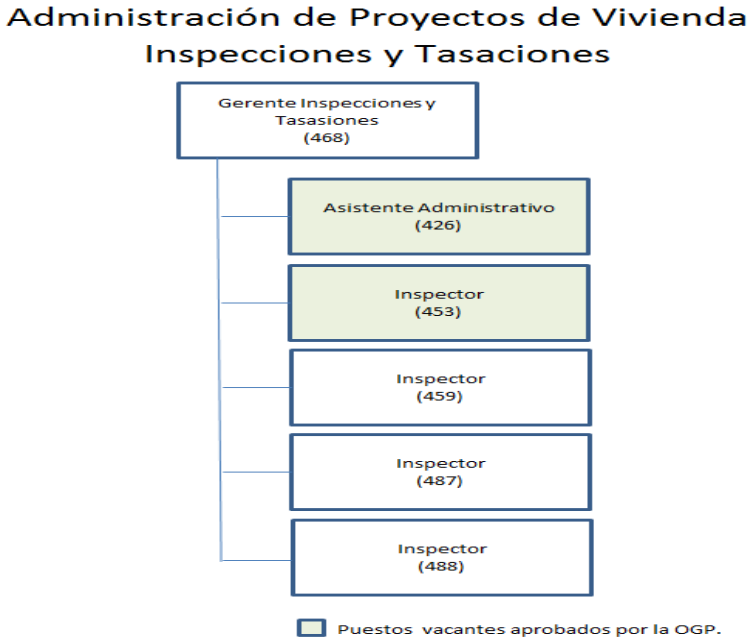
Contrato de Subsidio de Sección 8 los que incluyen HCV, *Moderate* y SRO y los proyectos bajo el programa PBCA.;

- Procesar mensualmente las reclamaciones especiales por vacantes o rentas y daños no pagados sometidas por los dueños de los proyectos.
- Analizar y verificar las discrepancias o errores en la formas de pago que entran en el periodo surgidas o identificadas, incluyendo enviar las notificaciones para corregir éstas para eliminar las discrepancias.
- Atender reclamaciones de no haber recibido el pago de algún inquilino, se verifica el status o dueño y se procede con la acción que corresponda.

d. División de Inspecciones y Tasaciones

La División de Inspecciones y Tasaciones es responsable especialmente de inspeccionar y dar seguimiento a violaciones detectadas durante las inspecciones a las unidades de vivienda bajos los programas de Sección 8, Rehabilitación Moderada y Vales para cerciorarse de que cumplen con las normas de calidad de HUD.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



Esta División lleva a cabo principalmente las siguientes funciones:

- Inspeccionar las unidades de vivienda bajos los programas de Sección 8, Rehabilitación Moderada y Vales, para cerciorarse de que cumplen con las normas de calidad de HUD.
- Inspeccionar los proyectos en la cartera de préstamos de la Autoridad y de los proyectos bajo el programa de créditos contributivos.
- Se coordina y se revisan las tasaciones de los proyectos en la cartera de préstamos.
- Se revisan los estudios de rentas comparables de los proyectos donde la Autoridad es el administrador de los Contratos de Subsidio.
- Da seguimiento a las inspecciones físicas realizadas por HUD.

e. División de *Asset Management* Fondos TCAP y TCEP

Este es un programa nuevo que la Autoridad comenzará a administrar a partir del año fiscal 2012-13. La Autoridad es la agencia del estado designada para administrar el programa federal de la Sección 42 del Código de Rentas Internas federal, conocido como *Tax Credits Program*. Bajo este programa se recibieron fondos del programa federal conocido como *American Recovery and Reinvestment Act* (**ARRA***)* y cuyos fondos ARRA asignados particularmente para el programa de Tax Credits se denominaron: *Tax Credit Asssitance Program* (**TCAP**), bajo la jurisdicción del *U.S. Department of Housing and Urban Development* o **HUD**; y *Tax Credits Exchange Program* (**TCEP**), bajo la jurisdicción del *Federal Treasury Department*.

Como parte de este programa, se requiere llevar a cabo las funciones de *Asset Management* por un periodo de cumplimiento de 15 años a aquellos proyectos que hayan recibidos fondos TCAP y TCEP. Los servicios de *Asset Management* incluirán aproximadamente 22 proyectos alrededor de la isla para un total de cerca de 2,448 unidades de vivienda. Estos totales se dividen de la siguiente forma: (i) 11 proyectos bajo el programa TCAP con alrededor de 1,339 unidades de vivienda; y (ii) 11 proyectos bajo el programa TCEP, con alrededor de 1,109 unidades de vivienda (1,339 + 1,109 = 2,448).

El trabajo es de complejidad y responsabilidad que conlleva el llevar a cabo monitorias administrativas, cotejo y seguimiento a los resultados de las auditorías financieras, informes

financieros regulares y a las inspecciones físicas a los proyectos que recibieron fondos bajo el Programa de Créditos Contributivos Federales TCAP y TCEP.

Con el objetivo de alcanzar lo solicitado, se analizarán estados financieros, contables y de ocupación, realizará y documentará monitorias administrativas de proyectos bajo el programa de créditos contributivos federales (Tax Credits) que hayan recibidos fondos ARRA TCAP y TCEP, para determinar la situación financiera, condición física y de administración; y en caso de deficiencias, identificar y notificar a los dueños de los proyectos las acciones correctivas y asegurarse que se lleven a cabo y cumplan con lo requerido por los programas en cuestión, incluyendo el mantener la capacidad financiera para operar durante el periodo de cumplimiento (15 años).

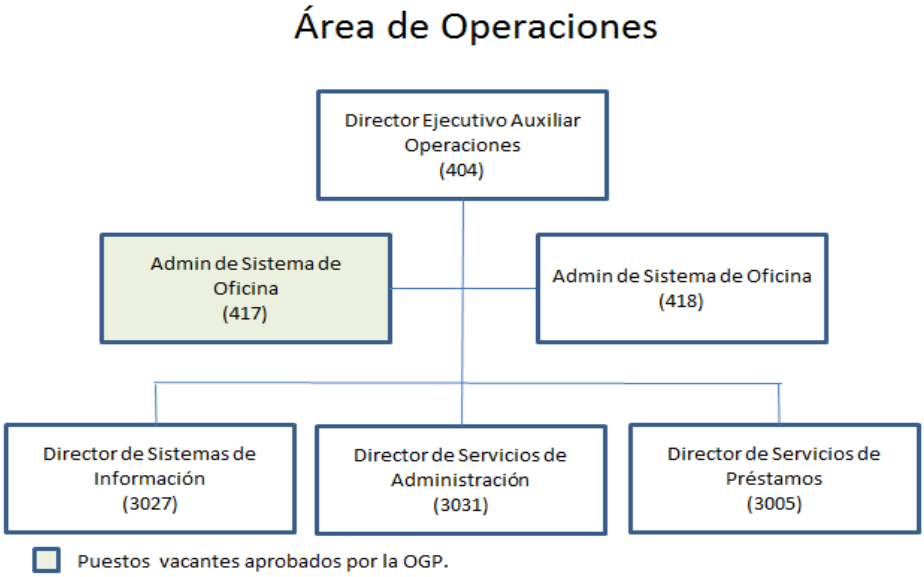
Esta División lleva a cabo las siguientes funciones:

- Administración y Operación de las Propiedades.
- Administración Financiera.
- Evaluaciones de la Viabilidad a Largo Plazo de los Proyectos.

III. ÁREA DE OPERACIONES

El Área de Operaciones es responsable de establecer, revisar e implantar los reglamentos y procedimientos de las unidades que la comprende y de brindar los servicios administrativos, de préstamos y mecanizados de la Autoridad. Además, establece los controles gerenciales y fiscales necesarios para administrar la Autoridad. Esta Área cuenta con tres Áreas Operacionales Principales: Sistemas de Información, Servicios de Administración, Subsidio y Servicios de Préstamos.

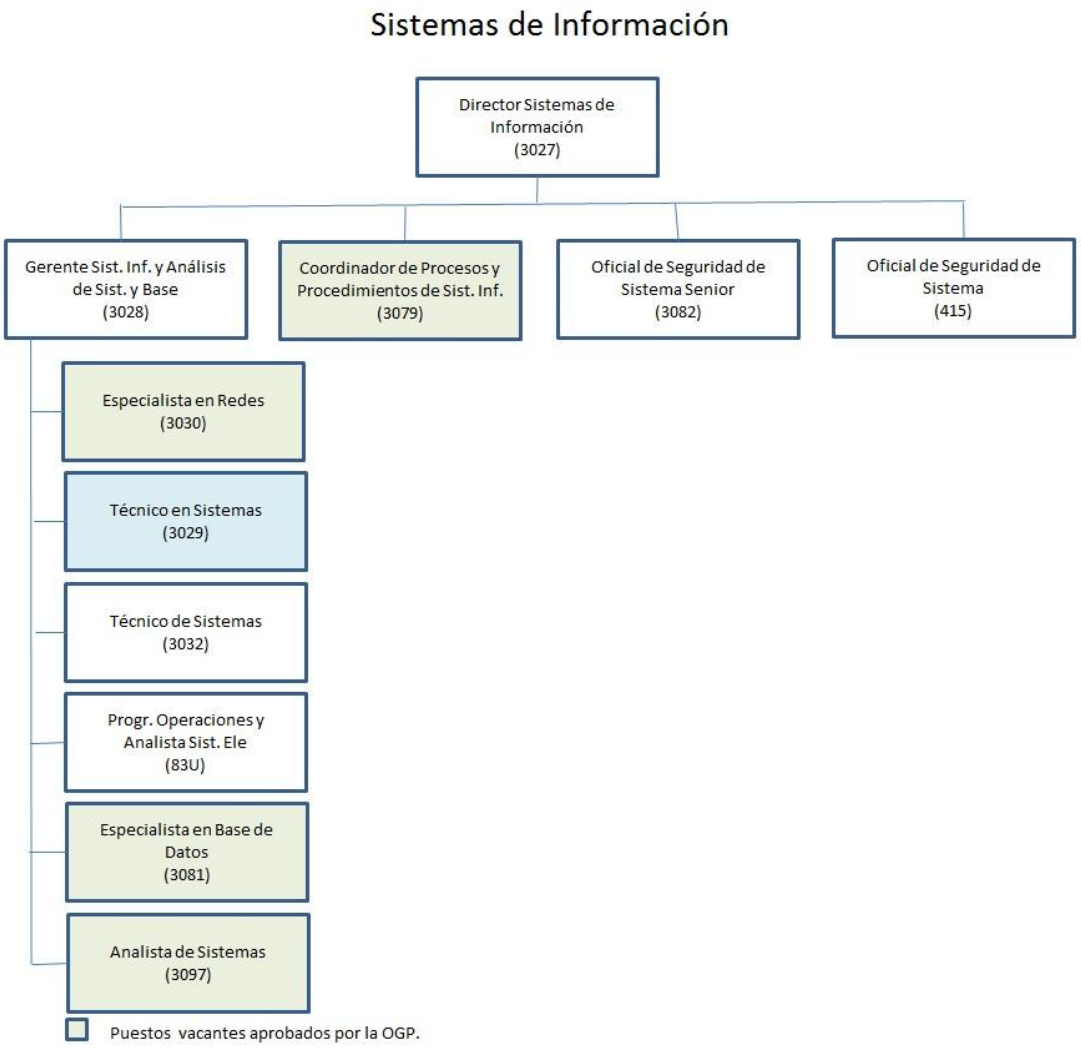
Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



1. Departamento de Sistema de Información

El Departamento de Sistemas de Información administra y optimiza el uso de los recursos tecnológicos con el fin de lograr las metas estratégicas establecidas por la Oficina del Director Ejecutivo. Dicho Departamento dirige los esfuerzos tecnológicos para contribuir a los objetivos de la Autoridad, brindando recursos informáticos de primera a los usuarios de la red de sistemas de información, velando por su uso adecuado, planificando su desarrollo a través de un proceso de mejoramiento continuo.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)

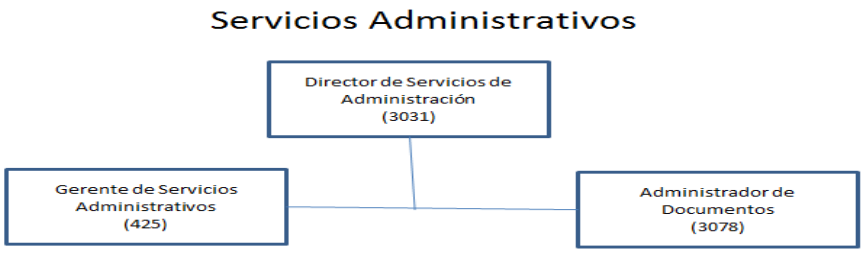


<u>Descripción de los sistemas de información que administra el Área de Sistemas de Información</u> -Referirse a Catálogo de Servicios (Ver Anejo)

2. Departamento de Servicios Administrativos

La función principal del Departamento de Servicios de Administración es brindar servicios que apoyen la gestión de cada una de las áreas, en todo lo concerniente a la administración. Principalmente se trata de proveer los insumos necesarios para el desempeño de las áreas técnicas y programáticas, administrar la planta física, adquirir los bienes y servicios necesarios, salvaguardar la propiedad, manejar y controlar los documentos inactivos y activos de manera que las labores esenciales de la Autoridad sean cada vez

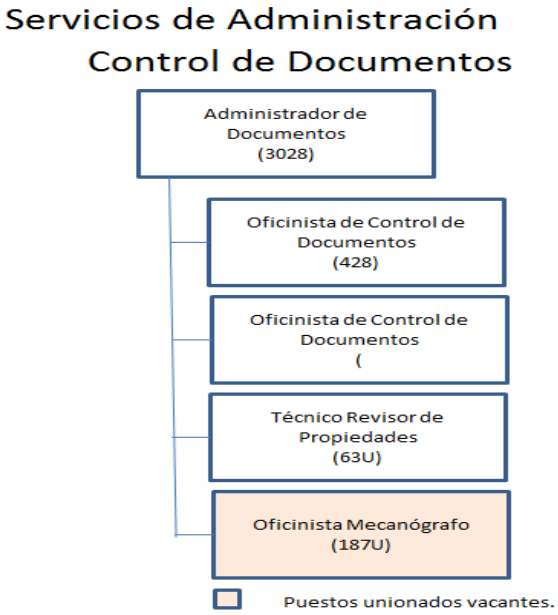
más ágiles y eficientes. En este departamento se encuentra las Divisiones de Control de Documentos y Servicios de Administración.



a. División de Control de Documentos

La División de Control de Documentos se encarga de la implantación, funcionamiento y mantenimiento del Programa de Administración de Documentos Públicos. Esto se realiza creando uniformidad, sistematizando los procesos y métodos en el manejo de documentos de la Autoridad de acuerdo a las leyes y reglamentos aplicables.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



La División promueve y utiliza la tecnología para creación, uso y conservación de los documentos y su eventual disposición agilizando así la búsqueda y recuperación de los documentos y eliminando

costos de almacenaje. La División está constituida por las áreas de identificación, recuperación y almacenaje de documentos y el área de digitalización.

b. División de Servicios de Administración

La División de Servicios Administrativos se encarga de brindar servicios de apoyo para el mejor desempeño y productividad de todos los empleados de la Autoridad. Atiende las necesidades de adquisición de bienes y servicios de todos los departamentos que comprenden la Autoridad en sus operaciones diarias, haciendo buen uso y manejo de los fondos públicos y siguiendo los procedimientos y reglamentos establecidos según dispone la ley.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)

La División de Servicios Administrativos además, tramita y proporciona los siguientes servicios:

- Conservación de equipo de oficina, mobiliario, vehículos oficiales y cualquier otro que requiera mantenimiento preventivo y correctivo.
- Montaje de actividades o eventos oficiales.
- Transportación a empleados para reuniones o eventos oficiales.
- Mantenimiento a las instalaciones de planta física de la Autoridad.

- Control de inventario de la propiedad mueble (materiales y equipo, así como los activos fijos) para el manejo y funcionamiento de las solicitudes que generan los departamentos de la Autoridad.
- Coordinar los servicios de mensajería interna y externa.

3. Departamento de Servicios de Préstamos

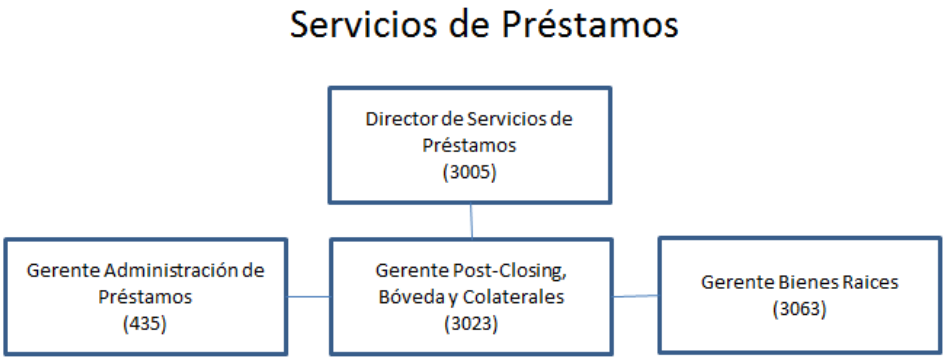
La función del Departamento de Servicios a Préstamos consiste en el manejar operacionalmente las actividades relacionadas con la administración de préstamos hipotecarios y proyectos financiados por la AFVPR, las actividades relacionadas con la administración y transacciones de bienes raíces de las propiedades reposeidas, así como la organización, revisión y análisis de los documentos colaterales de los préstamos hipotecarios. Esta área está dividida en 3 Divisiones:

a. Servicios de Préstamos
b. Bienes Raíces
c. Post-Cierre y Colateral

a. División de Administración de Préstamos

Administra la deuda de aproximadamente 44 préstamos hipotecarios multifamiliares, entre los cuales se incluyen préstamos no asegurados.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



Es responsable de mantener el récord de estas hipotecas y de sus cuentas de reservas, analizar y establecer los depósitos mensuales para las cuentas de reservas de seguro hipotecario y de seguro contra riesgo y hacer los pagos de dichos seguros. Realiza transacciones relacionadas a las cuentas de reserva así como cualquier transacción que afecte la administración de los préstamos.

Se asegura de que los proyectos se mantengan en unas condiciones óptimas, evaluando los resultados de inspecciones físicas, tasaciones a la colateral e informes de auditoría realizados a la administración de los proyectos de vivienda. Asegura el buen uso y administración de los fondos federales a fines de reducir los riesgos de pérdidas.

Actualiza y analiza los expedientes de los préstamos con la documentación correspondiente para cumplir con las leyes, reglamentos, procedimientos y acuerdos contractuales establecidos.

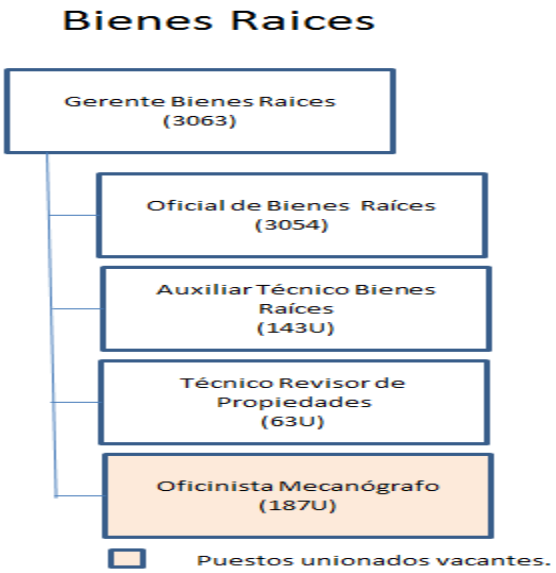
Se asegura de identificar las causas económicas, físicas y administrativas que puedan trascender en el incumplimiento de la obligación por parte del deudor hipotecario mediante el análisis de los estados financieros.
Fiscaliza y complementa el contrato de *Servicing* de préstamos unifamiliares con el BPPR mediante:

- Evaluar las gestiones de cobro del *Servicer*.
- Revisar que los honorarios y reembolsos del *Servicer* son facturados según pactado.
- Revisión y análisis de los informes de abogados contratados, de los casos en proceso de ejecución.
- Manejar reclamaciones de deudores de hipotecas de la Autoridad, que son administradas por el *Servicer*.
- Atención de clientes que visitan o llaman a nuestras oficinas tratando de conservar sus propiedades, ya que han visitado y llamado al *Servicer* y donde no le han dado opción alguna. En AFV se orienta al cliente y se analizan alternativas de modificación de acuerdo al análisis de cualificación de cada cliente. A su vez, se alerta al *Servicer* para que atienda al cliente con prontitud.

b. <u>División de Bienes Raíces</u>

La División de Bienes Raíces se encarga de manejar las actividades de adquisición, administración, mantenimiento y venta de las propiedades reposeidas por la AFV.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



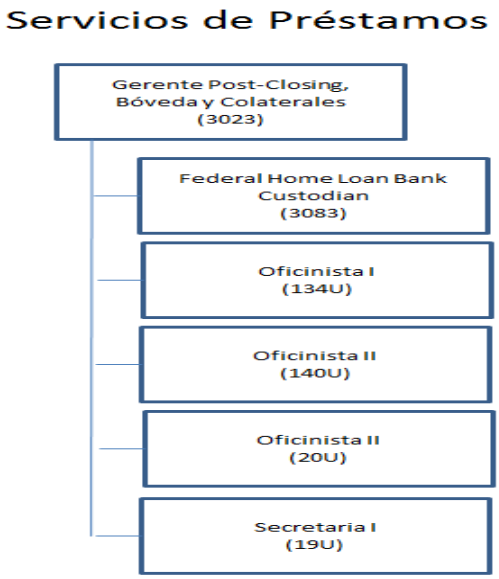
Entre las funciones de la División se encuentran:

- Coordinar los trabajos de promoción para la venta de las propiedades reposeidas.
- Analizar los datos de las propiedades, preparar informes y presentaciones para el Comité de Disposición de Propiedades Reposeidas para asegurar que se incluyan recomendaciones viables respecto a planes de acción para la administración y venta de las mismas.
- Realizar los trámites administrativos relacionados a las propiedades reposeidas tales como: revisión de tasaciones, estudios de título e informes de propiedades recibidas y vendidas, preparación de requisiciones de cheques y mantenimiento de expedientes y controles de los procesos.
- Asegurarse de que las propiedades reposeidas sean administradas adecuadamente mientras pertenezcan a la AFV por medio de limpiezas y mantenimientos, inspecciones, tasaciones, estudios de título, solicitudes de exención de contribuciones sobre la propiedad, aseguramiento de las propiedades y otras relacionadas.

c. <u>División de Post-Cierre y Colateral</u>

La División de Post-Cierre y Colateral se encarga de la revisión, análisis y custodia de los documentos colaterales y otros relacionados de los préstamos que ha otorgado o adquirido la AFV.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



Entre las funciones de la División se encuentran:

- Ejecuta y/o se asegura de que se realicen los trámites administrativos de diferentes transacciones y documentos tales como pagarés, expedientes de los préstamos, colaterales, pagos por servicios profesionales, certificados de seguros y otros documentos colaterales de los préstamos hipotecarios, así como que se mantengan actualizados los expedientes de documentos y transacciones relacionadas con los préstamos hipotecarios y venta en los mercados secundarios.
- Velar por la custodia del archivo de valores, colaterales, pagarés y otros documentos relacionados guardados en la bóveda de la AFV.
- Preparar y tramitar los documentos legales y procesales de las transacciones de compraventa de carteras y/o transacciones de programas establecidos por la AFV relacionados a préstamos hipotecarios y gestionar la aprobación de los mismos a la Oficina de Servicios Legales de la AFV.

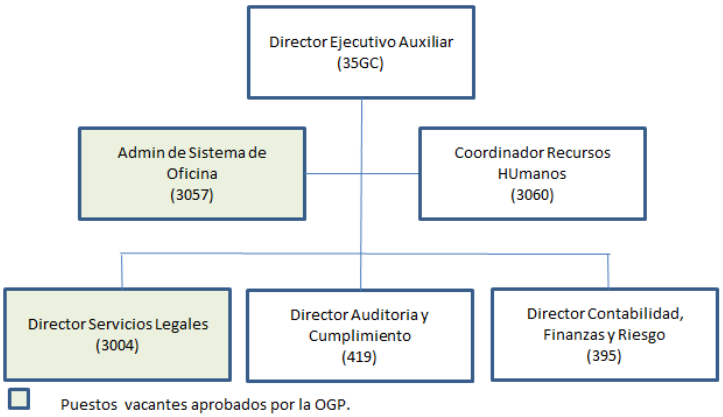
IV. ÁREA DE LEGAL, CUMPLIMIENTO, RECURSOS HUMANOS, CONTABILIDAD Y FINANZAS

El Área de Legal, Cumplimiento, Coordinador de Recursos Humanos, Contabilidad y Finanzas es responsable del registro contable de toda transacción, pre-interviene las transacciones de pago, maneja las inversiones y activos y el programa de seguro, genera la información de presupuesto, control de gestión y progreso y monitorea la exposición y evolución de riesgo de los diversos activos. Provee la asesoría legal para las distintas unidades, maneja la contratación con los suplidores cualificados y es responsable del cumplimiento con los requerimientos estatales y federales aplicables a la operación. Esta Área cuenta con tres Áreas Operacionales Principales: Servicios Legales, Auditoria y Cumplimiento y Contabilidad y Finanzas.

Está adscrita a esta Área además, el Coordinador de Recursos Humanos encargado de ofrecer servicios a empleados y funge como enlace con el Departamento de Recursos Humanos en el BGF.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)

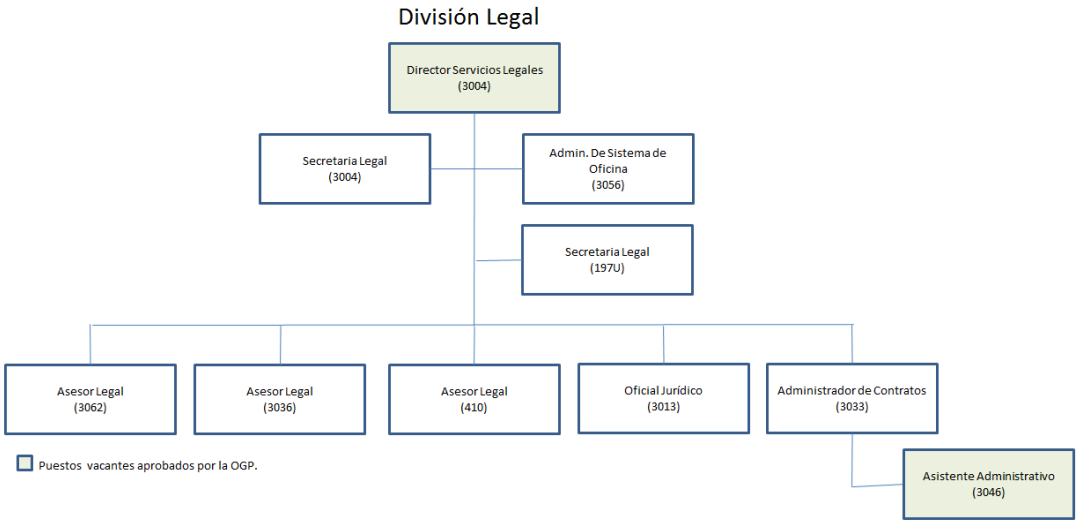
Legal, Cumplimiento, Recursos Humanos y Contabilidad y Finanzas



1. Oficina de Servicios Legales

El Oficina de Servicios Legales (OSL) adscrita a la unidad de Contabilidad, Finanzas, Recursos Humanos, Legal y Cumplimiento, es el componente operacional encargado de proveer servicios legales en general a todas las diferentes áreas operacionales de la Autoridad. Como parte de la recién reestructuración operacional, además, se ha adscrito a la OSL la operación de la antigua oficina de administración de contratos.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



En la faceta de asesoría legal, la OSL descarga las siguientes funciones principales:

- Ofrecer orientación a clientes internos y externos, ya sea de forma verbal ó escrita, aplicando la jurisprudencia, leyes y reglamentos vigentes;
- Coordinar la representación legal de la Autoridad en todos los casos radicados como demandante ó demandado;
- Representar a la Autoridad en los diferentes foros administrativos y judiciales estatales en litigios civiles y administrativos;
- Otorgar documentos legales relacionados con préstamos, compraventas, activos reposeidos, programas de subsidios, entre otros;
- Atender consultas y llevar a cabo estudios de índole legal para redactar opiniones legales de diversos temas de derecho;
- Analizar y evaluar los expedientes remitidos para determinar causas de acción y defensas, y negociar y recomendar los acuerdos que procedan;
- Redactar cartas, memorandos, informes, mociones, escritos, contratos y otros documentos legales variados necesarios para los casos ante los tribunales y foros administrativos;
- Redactar opiniones, comentarios y ponencias sobre proyectos de ley y resoluciones conjuntas que afectan a la Autoridad;
- Redactar, revisar y dar seguimiento a la radicación de los reglamentos de la Autoridad;
- Participar con abogados internos y externos en vistas administrativas de casos de incumplimiento de contratos, reclamaciones, cancelaciones de hipotecas, disposición de activos reposeidos y otros, mediante el suministro de documentos,

declaraciones, investigación de documentos de prueba y preparación de testigos;

- Asesorar y asistir en la elaboración de las estrategias a seguir en los casos ventilados ante los foros judiciales y administrativos;
- Coordinar y dar seguimiento a los casos de ejecución de deudas en colaboración con el abogado externo asignado;
- Revisar y recomendar la aprobación de facturas por servicios profesionales de abogados contratados por la Oficina de Asuntos Legales;
- Analizar y brindar soluciones para resolver los problemas registrales que afectan los derechos reales de la Autoridad, conforme exige el ordenamiento legal vigente.
- Proveer consultoría legal general contingente y estratégica para eliminar y limitar repercusiones adversas a los intereses de la Autoridad
- Preparar los documentos legales necesarios para las cancelaciones de pagarés extraviados y para la cancelación de las hipotecas previas relacionadas con los prestamos trabajados por los abogados externos;
- Proveer consultoría legal respecto a asuntos de cumplimiento regulatorio de variados programas de naturaleza estatal y federal y;
- Litigar casos de ejecución o reconvenciones en etapas de transición de bufetes.

En la faceta de administración de contratos, las funciones principales se resumen de la siguiente manera:

- Asesorar y orientar a directores, contratistas y personal sobre la preparación y administración de los contratos de servicios de la Autoridad, y sobre las leyes, reglamentación y procedimientos aplicables;
- Generar y coordinar la redacción de contratos y evaluar cambios en la redacción de estos conforme a requisitos de ley, reglamentación aplicable y a disposiciones gubernamentales;
- Verificar y analizar asignaciones de presupuesto para asegurarse de que existen los fondos disponibles para otorgar los contratos;
- Gestionar la documentación necesaria para formalizar los contratos en el menor tiempo posible;
- Notificar y registrar en la Oficina del Contralor cambios en la contratación y redactar o supervisar la redacción, aprobación y firmas necesarias de los cambios.
- Supervisar los procedimientos internos de contratación para asegurar el cumplimiento de los mismos;

- Revisar y recomendar al(a la) Director(a) de la Oficina de Asuntos Legales cambios en reglamentos, procedimientos y normas relacionadas con la contratación de personas o servicios;
- Proveer asesoramiento y orientación sobre los servicios a clientes externos e internos;
- Registrar y supervisar la entrada de datos en los sistemas de Información y de Contabilidad, para mantener los registros actualizados.

La OSL tiene como objetivo principal propiciar una fuente de consejería legal consistente que permita a las áreas operacionales descargar sus funciones con agilidad y confianza. Además, mediante consejería estratégica pretende minimizar repercusiones adversas a la Autoridad en la implementación de sus programas y gestiones empresariales.

El objetivo principal durante este periodo ha sido maximizar los recursos internos para limitar los gastos de la Autoridad en servicios legales sin menoscabar la calidad del servicio prestado a clientes internos y externos.

Descripción de los programas que trabaja el área

La participación de la OSL dentro del marco programático de la Autoridad no se circunscribe a la consejería reactiva sino que participa activamente en la implementación de los diferentes programas que administra la Autoridad. A continuación ilustramos los diferentes roles de la OSL en relación a los programas que administra la Autoridad:

a. Programa HOME

La Autoridad**,** que actúa desde julio de 2010 como Jurisdicción Participante **(JP) del Gobierno de Puerto Rico,** solicita y recibe fondos bajo el Programa HOME *Investment Partnership Act* (HOME) del Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).

La OSL brinda asesoramiento legal al Programa HOME mediante opiniones verbales o escritas, redacta los documentos legales tanto para la fase unifamiliar como para la multifamiliar y tiene a su cargo el otorgamiento de los contratos y las escrituras que evidencian y garantizan el cumplimiento de las obligaciones que requieren el Programa.

b. Programa Protegiendo Tu Hogar

La OSL brinda asesoramiento legal al Programa mediante opiniones verbales o escritas, apoya la fase administrativa de evaluación y aprobación de casos, tiene a su cargo el procedimiento de revisiones

administrativas de casos denegados, prepara y otorga los acuerdos legales y las escrituras que evidencian y garantizan el cumplimiento de las obligaciones que requieren el Programa.

c. Programa Mi Nuevo Hogar

La OSL brinda asesoramiento legal al Programa mediante opiniones verbales o escritas, participa en la redacción, radicación del Reglamento, sus enmiendas y cartas circulares. La OSL tiene además la encomienda de cancelar las condiciones restrictivas de aquellas personas que cumplen con los requisitos del Programa.

d. Programa de Préstamos Unifamiliares

El Programa se rige por el Reglamento 7699, según enmendado, y provee para la concesión de préstamos a familias de recursos económicos bajos o moderados. Los préstamos serán utilizados para la adquisición, construcción, mejoras y refinanciamiento de viviendas. La OSL brinda asesoramiento legal al Programa mediante opiniones verbales o escritas.

e. Programa de Estimulo de Compra de Viviendas (PEC)

La OSL brinda asesoramiento legal al Programa mediante opiniones verbales o escritas, participa en la redacción y radicación del Reglamento y sus enmiendas de ser necesario, apoya la fase administrativa de evaluación y aprobación de casos.

f. Programa de Seguro Hipotecario

La OSL brinda asesoramiento legal al Programa mediante opiniones verbales o escritas, participa en la redacción y radicación del Reglamento y sus enmiendas de ser necesario, apoya la fase administrativa de evaluación y aprobación de casos. En cuanto a la fase de reclamaciones bajo las pólizas emitidas, la OSL evalúa los casos para determinar si legalmente procede aceptarlos en Cesión. También tiene a su cargo la preparación y el otorgamiento de las escrituras de Cesión por hacerse efectiva una reclamación.

g. Programa de Vivienda Subsidiada para la Renta (Sección 8)

La OSL brinda asesoramiento legal al Programa mediante opiniones verbales o escritas, participa en la redacción de su Plan Administrativo anual. Participa en los casos de revisiones administrativas de las determinaciones de la oficina y en querellas a HUD sobre *Fair Housing*.

h. Programa de Disposición de Activos Reposeidos (Bienes Raíces)

La OSL participa en la evaluación de los casos para recomendar su disposición y en la preparación de las escrituras de disposición de dichas propiedades.

i. Programa de Préstamos Multifamilares

LIHTC provee préstamos hipotecarios a desarrolladores de vivienda pública y privada para la construcción, mejora, operación y mantenimiento de vivienda para la venta y para el alquiler a familias de ingresos bajos y moderados. Es la Agencia de Crédito Estatal para el Programa de Crédito contributivo de Vivienda a Bajo Costo, bajo la Sección 42 del Código de Rentas Internas federal, según enmendado este programa fue creado por el *Tax Reform Act* of 1986 para proveer un incentivo para que inversionistas desarrollen proyectos de vivienda de interés social con el objetivo de incrementar el inventario de vivienda de alquiler para familias de ingresos bajos y bien bajos.

La OSL brinda asesoramiento legal al Programa mediante opiniones verbales o escritas, en la radicación de su Plan anual (*Allocation of Tax Credits*).

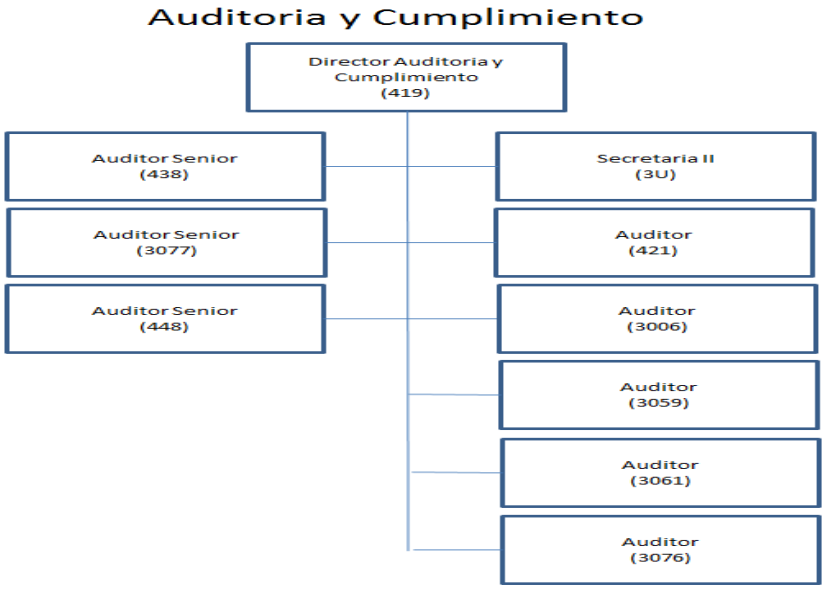
j. Programa de Administración de Préstamos

La OSL brinda asesoramiento legal al Programa mediante opiniones verbales o escritas y participa activamente bien a través de recomendaciones legales o en la preparación y otorgamiento de escrituras y acuerdos relacionados con las modificaciones de préstamos, planes de pagos, entre otros (*Loss Mitigation*).

2. Departamento de Auditoría y Cumplimiento

El Departamento de Auditoría y Cumplimiento (DAC) es responsable de asegurar el cumplimiento con las regulaciones, normas y acuerdos aplicables en los programas que son administrados por la Autoridad. Sirve de apoyo a las distintas áreas programáticas de la Autoridad y se asegura del cumplimiento con las normas, sistemas y procedimientos aplicables.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



Las funciones principales son:

- Realizar auditorías a los proyectos de vivienda que participan en programas que administra la Autoridad con el objetivo de detectar posibles deficiencias o violaciones a procedimientos, reglamentos y normas aplicables a estos programas. Entre los programas que se fiscalizan están los relacionados a los Programas de Créditos Contributivos Federales, Estatales y el Programa HOME.
- Informa a los dueños y/ó agentes administradores de los cambios en reglamentos, normas y procedimientos realizados por HUD y el Departamento del Tesoro Federal que apliquen a los proyectos que administra la Autoridad.
- Realizar periódicamente auditorías operacionales y de control de calidad a las distintas áreas de la Autoridad para determinar cualquier deficiencia o violación a las leyes y reglamentos aplicables a los fondos que se administran, a los procedimientos

internos, fiscales y operacionales. Algunas de estas auditorías son requeridas por el Departamento de Vivienda Federal.

- Participa en la revisión de los procedimientos operacionales y administrativos, sistemas y formularios que permitan simplificar, acelerar y mantener controles adecuados en las operaciones de la Autoridad.
- Velar por el cumplimiento de las acciones correctivas requeridas en los informes producto de las intervenciones de los auditores internos, externos y de agencias reguladoras.
- Orientar y asesorar a las distintas áreas de la Autoridad sobre aspectos de control interno en los procesos operacionales que se llevan a cabo.

Descripción de los Programas que Trabaja el Área

a. Programa de Créditos Contributivos Federales (LIHTC)

El Programa de Créditos Contributivos Federales se rige por las disposiciones establecidas en el Código de Rentas Internas en su Sección 42 y las normas aplicables del Departamento del Tesoro. La ley federal requiere que las agencias estatales den seguimiento a los proyectos de este Programa para el asegurar el cumplimiento con las disposiciones de la Sección 42. Por otra parte, la AFVPR, como Agencia de crédito estatal es responsable de notificar al Servicio de Rentas Internas de cualquier incumplimiento con el programa.

La AFVPR administra el Programa de LIHTC en Puerto Rico desde el 30 de Diciembre de 1987. Al 31 de agosto de 2012, la AFVPR supervisa el cumplimiento de los requisitos de la Sección 42 para 145 proyectos segregados a través de toda la Isla.

Anualmente el DAC realiza un promedio de 45 revisiones relacionadas con este Programa. Estas auditorías envuelven todos los seguimientos de cumplimiento requeridos hasta que se determine que el proyecto está en cumplimiento con los requisitos del Programa. En caso de que se detecten incumplimientos las AFVPR es responsable de notificar los mismos al dueño y al Servicio de Rentas Internas (IRS). Además, anualmente se le da seguimiento a los pagos por cargo de monitoria, información de los residentes sometidas por los proyectos y certificaciones anuales del dueño sobre el cumplimiento del proyecto.

El plan de visitas a estos proyectos se establece tomando en consideración la fecha en que se realiza la inspección física de estos proyectos. Estas

inspecciones de la condición física del proyecto son realizadas por una compañía contratada por la Autoridad. La AFVPR realizará inspecciones a los proyectos participantes del Programa, por lo menos una vez cada tres (3) años a los proyectos que aún están en el periodo de cumplimiento y cada 5 años a los proyectos que están en el periodo de cumplimiento extendido.

b. Programa de Créditos Contributivos Estatales

El programa de Créditos Contributivos por Inversión en la Construcción o Rehabilitación de Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados (en adelante "el Programa") fue creado mediante la Ley Núm. 140 aprobada el 4 de octubre del 2001, (en adelante "la Ley"). El Programa pretende estimular a la empresa privada a construir o a rehabilitar proyectos de vivienda para alquiler a personas o familias de ingresos bajos o moderados concediendo un crédito contributivo por la inversión en la nueva construcción o rehabilitación de estas viviendas.

La Ley faculta a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFVPR) a otorgar, denegar o revocar los créditos contributivos provistos por la Ley y establecer normas para la promulgación de la reglamentación necesaria para la implantación del Programa. Entre las responsabilidades delegadas a la AFVPR está la de velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley. Los proyectos que reciban créditos contributivos provistos al amparo de la Ley, deberán cumplir con el Requisito de Ocupación por un periodo de al menos diez (10) años consecutivos, contados a partir de que el Director Ejecutivo emita la Certificación de Créditos.

Al 31 de agosto de 2012, la AFVPR supervisa el cumplimiento de los requisitos de este Programa para 4 proyectos segregados a través de toda la Isla. Anualmente la OAC realiza un promedio de 2 revisiones relacionadas con este Programa. El plan de visitas a estos proyectos se establece tomando en consideración la fecha en que se realiza la inspección física de estos proyectos. Estas inspecciones de la condición física del proyecto son realizadas por una compañía contratada por la Autoridad.

La AFVPR realizará inspecciones a los proyectos participantes del Programa, por lo menos una vez cada tres (3) años e inspeccionará una muestra de por lo menos el 25% de las unidades del proyecto. Esta inspección incluirá la revisión de las certificaciones de ingreso, documentación que sustenta la certificación, y cualquier otro documento relacionado al alquiler de la unidad de vivienda.

Las inspecciones en el proyecto implican la inspección física de las unidades y la verificación de la documentación que sustenta la elegibilidad de las familias que ocupan las unidades del proyecto para asegurar el cumplimiento con los reglamentos y las leyes aplicables. La AFVPR inspeccionará y tomará en consideración la condición física y el aspecto general del proyecto. También, se asegurará de que el Dueño cumpla con cualquier otro requisito establecido por la Ley y el Reglamento aplicable durante el período de cumplimiento del proyecto.

Previo a la otorgación de la Certificación de Crédito, el Dueño deberá someter a la AFVPR documentación de la ocupación inicial de las unidades de vivienda. Posterior a la otorgación de la Certificación de Crédito, el dueño deberá someter a la AFVPR, electrónicamente, la siguiente información:

- Número de identificación de la unidad
- Número de habitaciones de la unidad
- Fecha de entrada al proyecto del residente que ocupa la unidad
- En caso de mudanzas, fecha en que se mudó el residente
- Fecha de la certificación correspondiente al periodo que se está informando
- Fecha en que se realizó un cambio en renta al residente
- Renta mensual impuesta al arrendatario
- Tipo de asistencia que recibe el residente
- Pagos de subsidio que recibe el residente
- Seguro social del Residente que ocupa la unidad
- Nombre del jefe de la familia que ocupa la unidad
- Número de personas en la composición familiar
- Ingreso bruto anual de la composición familiar
- Si la unidad se encuentra vacante, deberá incluir el período por el cual la unidad ha estado vacante.

Esta información deberá ser sometida a la AFVPR semestralmente no más tarde del décimo-quinto día después del final de cada semestre durante el periodo de cumplimiento. El Dueño del proyecto debe mantener los documentos del proyecto para cada año del periodo de cumplimiento que incluya la siguiente información:

- Total de unidades de alquiler residenciales en el proyecto (número de dormitorios y del tamaño en pies cuadrados de cada unidad de alquiler residencial);
- Número de inquilinos en cada unidad;
- Información sobre vacantes en el edificio, incluyendo el período en que la unidad ha estado vacante;

- Certificación anual de los ingresos y las rentas impuestas a cada arrendatario de todas las unidades;
- Documentación obtenida para sustentar las certificaciones anuales de cada unidad. El anejo A presenta las guías para la verificación de ingresos y determinación de la elegibilidad de los residentes.

c. Programa HOME

El Programa HOME fue creado por la Ley Nacional de Vivienda Asequible de 1990 *(Nacional Affordable Housing Act.)*. Es un programa de vivienda a gran escala, auspiciado con fondos federales. Anualmente el Gobierno de los Estados Unidos distribuye los fondos del Programa HOME entre las Jurisdicciones Participantes (PJ's) para el incentivar el desarrollo de viviendas de interés social.

El Programa HOME como Jurisdicción Participante, tiene como objetivos:

- Expandir el inventario de viviendas decentes y seguras para familias de ingresos bajos.
- Fortalecer asociaciones entre el gobierno central, municipios, sector privado y organizaciones sin fines de lucro en el diseño y desarrollo de viviendas de interés social.
- Promover la participación de organizaciones de base comunitaria y de fe para atender las necesidades de vivienda Puerto Rico fue declarado Jurisdicción Participante en 1992 y desde ese año ininterrumpidamente se ofrecen estos servicios. La AFVPR comenzó con la administración de este Programa desde julio de 2012. El Programa HOME administra las siguientes actividades:

    - Desarrollo de Viviendas para la Venta
    - Rehabilitación o Nueva Construcción para Alquiler
    - Asistencia Directa al Comprador *(Homebuyer)*
    - Rehabilitación o Nueva Construcción por el Dueño

Las actividades del Programa HOME con excepción de la actividad de Rehabilitación o Nueva Construcción por el Dueño requieren que se realicen verificaciones de cumplimiento. Con este propósito se contrataron dos Auditores para que se estableciera esta función en la OAC.

Basado en el número total de unidades en la propiedad, revisiones in situ, tanto la inspección de la construcción y revisión de archivos, se llevará a

cabo cada 3 años para los proyectos de 1-4 unidades, cada 2 años para los proyectos con 5-25 unidades y cada año para proyectos con 26 o más unidades.

Las revisiones pueden realizarse con mayor frecuencia si se determina necesario en función de las preocupaciones planteadas durante una revisión anterior o si se determina por el análisis de riesgos. AFV personal se pondrá en contacto con el propietario / agente dentro de 2 semanas de anticipación para programar tanto la inspección de la construcción y revisión del proyecto de archivo.

d. Project Based Contract Administrator (PBCA)

Desde julio de 2000 se comenzó con la administración de los servicios de la cartera de propiedades administrada por el Departamento de la Vivienda Urbana Federal que participa del programa de Sección 8. A la Oficina de Auditoría y Cumplimiento se le asignó la tarea de realizar auditorías de control de calidad. El objetivo de la auditoría es examinar y evaluar la efectividad y controles establecidos. Además, se persigue evaluar si la gerencia realiza sus deberes y responsabilidades apropiadamente de acuerdo a lo establecido en el contrato con HUD. Como parte de la auditoría se examinan 9 funciones las cuales se describen a continuación:

- Revisión de Ocupación y Administración
- Ajustes en Renta
- Terminación de Contratos y Opción de salir del programa
- Pagos Mensuales de Subsidio
- Querellas de Residentes / Situaciones de Salud y Seguridad en la Comunidad
- Presupuesto, Requisiciones, Revisiones y la Conciliación al Finalizar el Año
- Renovaciones de Contratos Vencidos de Sección 8
- Requisitos Generales de Informes
- Inspección Física

El contrato actual requiere que el examen se realice trimestralmente y debido a ese requisito el 5 de marzo de 2012 se realizó el reclutamiento de un Auditor adicional para llevar a cabo esta auditoría de control de calidad. Al finalizar la fecha de aniversario del contrato es requisito referirle todos los informes al Departamento de la Vivienda Federal y velar por el cumplimiento de las acciones correctivas.

e. Vivienda Subsidiada

El Programa de Vales de Elección de Vivienda o HCV, es un programa para asistir a familias con bajos o "muy" bajos ingresos, con el objetivo de proveerles una vivienda de alquiler en el mercado privado. A la Oficina de Auditoría y Cumplimiento se le asignó la tarea de realizar auditorías de control de calidad. El objetivo de la auditoría es examinar y evaluar la efectividad y controles establecidos. Además, se persigue evaluar si la gerencia realiza sus deberes y responsabilidades apropiadamente de acuerdo al Plan Administrativo establecido y las regulaciones de HUD. Como parte de la auditoría se examina 5 funciones las cuales se describen a continuación:

- Información del Participante o Residente (Revisión de Ocupación)
- Proceso *Waiting List* (Lista de Espera)
- Inspección Física (*Move-ins* o Recertificaciones)
- Ajustes en Renta
- Requisitos de Ingresos:
- Evidencia del *EIV – Enterprise Income Verification System*
- Verificación de documentación de terceros

El examen se realiza mensualmente y se cubre el periodo de un año fiscal. Dentro de los próximos 60 días finalizando el año fiscal, se emite el Informe de la Auditoría de Control de Calidad. Es requisito referirle dicho informe al Departamento de la Vivienda Federal y velar por el cumplimiento de las acciones correctivas.

Además, con los resultados obtenidos de la Auditoría de Control de Calidad -*Vouchers* se prepara un informe que solamente contiene los indicadores 1 y 3. El informe de indicadores de SEMAP (*Section Eight Management Assessment Program*) incluye datos sobre las familias que le han otorgados comprobante de elección de vivienda, vales de inquilino, vales basados en proyectos certificados y vales de vivienda. A la Oficina de Auditoría y Cumplimiento se le asignó la tarea de realizar los indicadores 1 *(Selection from the Waiting List)* y el Indicador 3 (*Determination of Adjusted Income*).

f. Moderate Rehabilitation

El Programa de Rehabilitación Moderada proporciona asistencia de alquiler en proyectos para familias de bajos ingresos. El Programa fue derogado en 1991 y no hay nuevos proyectos autorizados para su desarrollo. El subsidio está limitado a los proyectos rehabilitados antes del 1991 bajo un contrato denominado *Housing Assistance Payment* (**HAP**, por sus siglas en inglés). A la Oficina de Auditoría y Cumplimiento se le

asignó la tarea de realizar auditorías de control de calidad. El objetivo de la auditoría es examinar y evaluar la efectividad y controles establecidos. Además, se persigue evaluar si la gerencia realiza sus deberes y responsabilidades apropiadamente de acuerdo al Plan Administrativo establecido y las regulaciones de HUD. Como parte de la auditoría se examina 5 funciones las cuales se describen a continuación:

- Información del Participante o Residente (Revisión de Ocupación)
- Proceso *Waiting List* (Lista de Espera)
- Inspección Física (*Move-ins* o Recertificaciones)
- Ajustes en Renta
- Requisitos de Ingresos:
  - Evidencia del *EIV – Enterprise Income Verification System*
  - Verificación de documentación de terceros

El examen se realiza mensualmente y se cubre el periodo de un año fiscal. Dentro de los próximos 120 días finalizando el año fiscal, se emite el Informe de la Auditoría de Control de Calidad. Es requisito referirle dicho informe al Gerente del Área de Vivienda Subsidiaria de la AFVPR y velar por el cumplimiento de las acciones correctivas.

g. Procedimientos

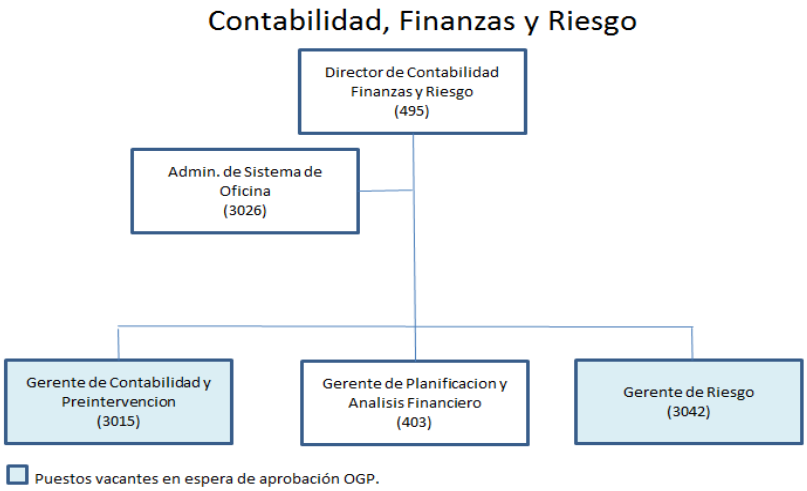
La Oficina participa en la revisión de los procedimientos operacionales y administrativos, sistemas y formularios que permitan simplificar, acelerar y mantener controles adecuados en las operaciones de la Autoridad.

3. Departamento de Contabilidad, Finanzas y Riesgo

El Departamento Contabilidad, Finanzas y Riesgo se compone de tres Divisiones:

- División de Contabilidad y Pre-intervención;
- División de Planificación y Análisis Financiero y;
- División de Riesgo.

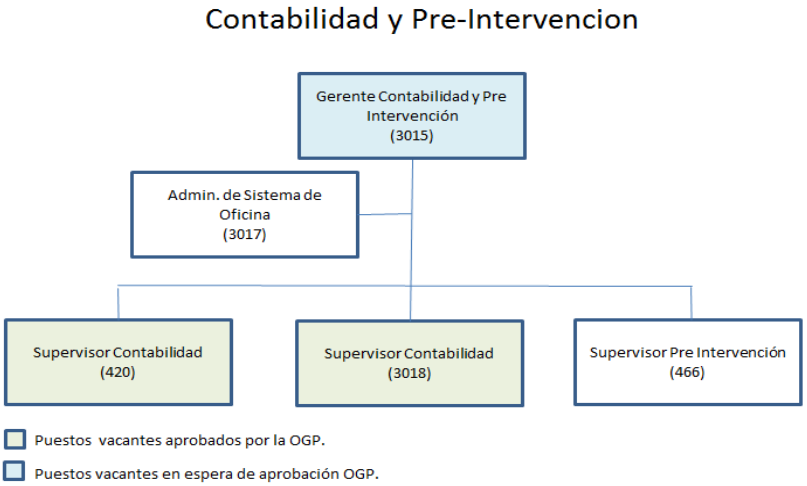
Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



i. Departamento de Contabilidad y Preintervención

El Departamento de Contabilidad y Preintervención está comprendido por dos divisiones, cada una con sus respectivos supervisor independiente:

- División de Contabilidad dos supervisores
- División de Pre-intervención un supervisor



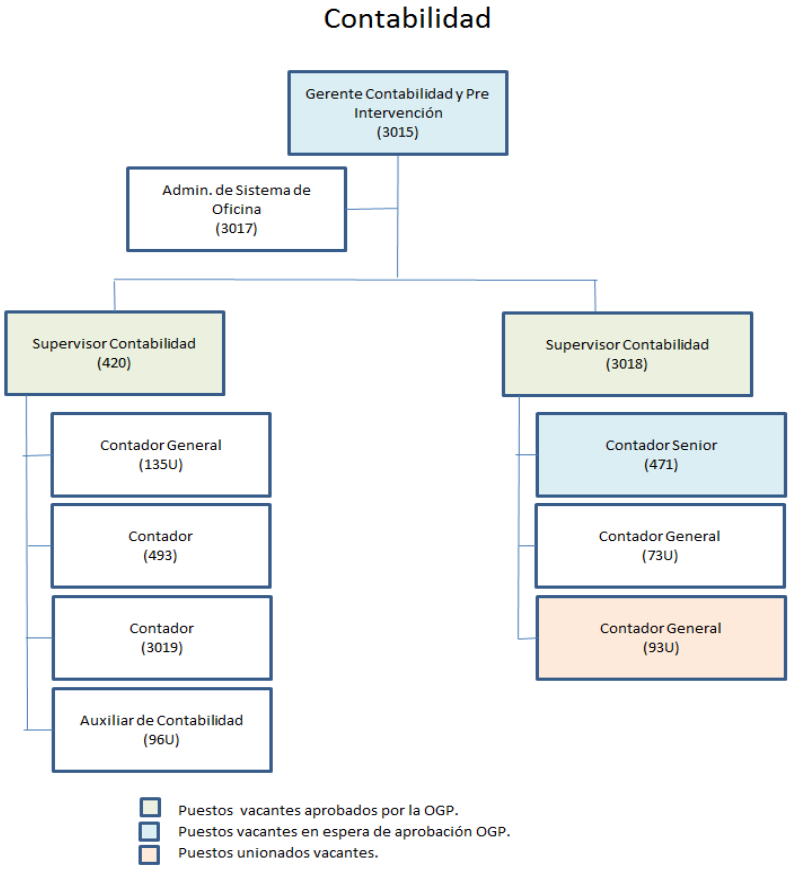
ii. Contabilidad

A su vez, se segrega en dos divisiones: Contabilidad de fondos empresariales y Contabilidad de fondos gubernamentales. Dentro de sus

responsabilidades generales se encuentra mantener los libros, cuentas y records necesarios; clasificar la información financiera de la Autoridad; analizar y preparar los informes financieros mensuales y anuales, los cuales se suministran al Banco Gubernamental de Fomento para su consolidación y presentación ante la Junta de Directores, no obstante, las personas en el área que manejan fondos federales tiene, además, la responsabilidad de asegurar que los programas federales cumplan con la reglamentación correspondiente.

Los estados financieros de la Autoridad han sido auditados por la firma nacional Deloitte desde el año fiscal terminado al 30 de junio de 2005 hasta el presente bajo un contrato multianual con el Banco Gubernamental de Fomento. Los resultados de la auditoria son presentados ante el Comité de Auditoría de la Junta de Directores del BGF. La gerencia de la Autoridad prepara estados financieros mensuales interinos que son presentados a la Junta de Directores de la AFV como es requerido por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico. La gerencia de la Autoridad evalúa solicitar al BGF separar el contrato de la auditoria del de BGF para un mejor control del progreso de la auditoría y de los honorarios adicionales.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



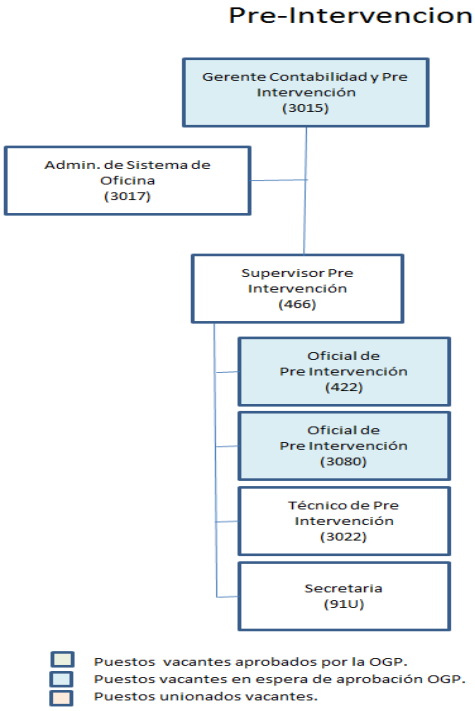
Funciones principales:

- Registro de transacciones de préstamos unifamiliares y multifamiliares;
- Registro de inversiones GNMA, FNMA Y FHLMC, contratos de inversiones garantizadas (GICs) y otras inversiones;
- Registro de certificados de depósitos;
- Registro de notas a pagar, bonos y otras deudas,
- Registro de propiedades reposeidas (OREO) y de activos de capital;
- Reconciliaciones bancaria;
- Registro de transferencias entre fondos;
- Mantenimiento y reconciliación de subsidiarios y;
- Preparación de estados financieros y sus notas,

iii. Preintervención

Esta división se dedica a analizar y efectuar, según la reglamentación aplicable, los desembolsos de la Autoridad (contratos, préstamos de construcción, préstamos multifamiliares, certificaciones, gastos administrativos, etc.).

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



Funciones principales:

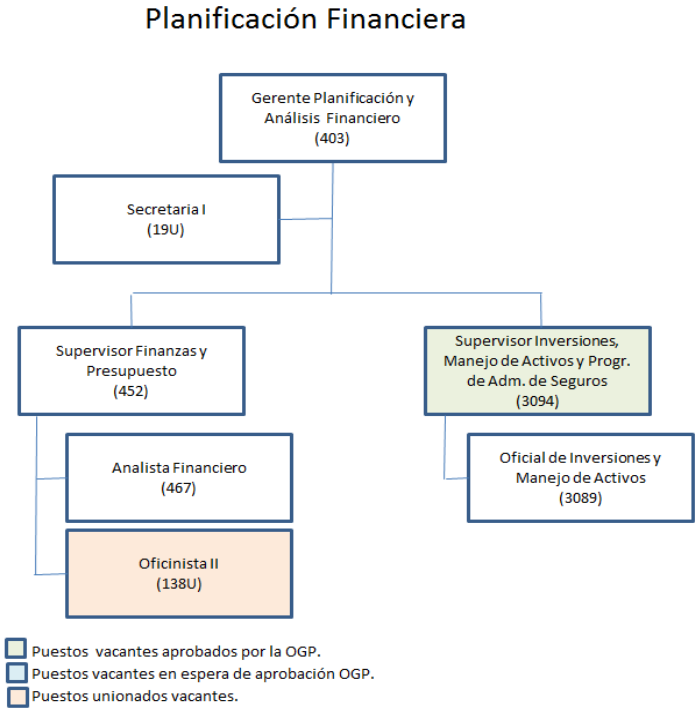
- servicios de preintervención de los cierres de préstamos de construcción que concede la Autoridad y el desembolso de estos mediante certificaciones de pago;
- preintervención de todo desembolso de fondos operacionales por concepto de pago de contratos de servicios, órdenes de servicios y compras y;
- asegurarse de cumplir y que se cumpla con las normas, leyes, reglamentos acuerdos contractuales, principios de contabilidad general y de gobierno al momento de realizar cualquier desembolso
- preparación y manejo de los desembolsos.

iv. Departamento de Planificación y Análisis Financiero

El Departamento de Planificación y Análisis Financiero está comprendido por dos Divisiones, cada una con su gerente correspondiente:

- Finanzas y Presupuesto.
- Inversiones, Manejo de Activos y Programa de Adm. De Seguros.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



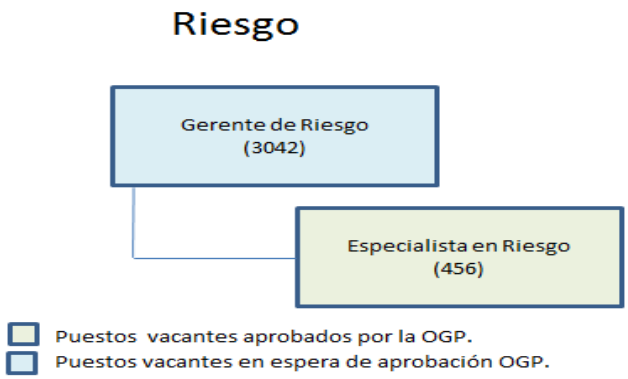
Funciones principales:

- Coordinar, planificar y participar en la administración financiera de los programas y el cumplimiento con las disposiciones y obligaciones (fideicomisos) que se generan del poder de la Autoridad como emisor de bonos;
- Realizar análisis y recomendaciones sobre la inversión de fondos operacionales;
- servir de enlace entre el BGF y la Autoridad para la administración de las inversiones y finanzas;
- realizar las recaudaciones del Programa de Préstamos Hipotecarios y Programas de Sección 8 y;
- investigar y preparar proyecciones y estadísticas sobre instrumentos financieros;
- realizar las gestiones con el sector gubernamental para la colocación de fondos, emisiones de bonos, el manejo de activos y la administración y;
- coordinar y participar en la preparación del presupuesto operacional de la Autoridad y en la administración de este.

v. Departamento de Riesgo

Fue creada para mejorar el control y manejo de las carteras, la administración de préstamos, la ejecución de hipotecas y la liquidación de bienes. Entre las funciones principales que realiza este Departamento se encuentra la realización de análisis de riesgo hipotecario para monitorear la morosidad de la cartera de préstamos, el análisis de la reserva de las diferentes carteras así como el análisis de los procesos de recobro de préstamos, activos y manejo de propiedades reposeidas.

Estructura Organizacional (Recursos Humanos)



La División de Riesgo coordina y supervisa la prestación de servicios de administración de los préstamos hipotecarios de la Autoridad. Además, tiene como una de sus responsabilidades principales, evaluar el riesgo que pueda presentar las carteras de préstamos unifamiliares, multifamiliares, seguro hipotecario, OREO y PEC.

Funciones principales:

- verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos por las distintas agencias federales que auspician ó financian proyectos a través de la Autoridad;
- analizar los documentos e informes para investigar e identificar con anticipación las situaciones de deterioro financiero que puedan afectar adversamente el repago de la deuda;
- vigilar que los pagos de hipotecas estén al día, realizar el proceso de cobro según las leyes aplicables, evitando la morosidad en las carteras;
- verificar que la colateral se mantenga en buenas condiciones y que cumpla con las disposiciones reglamentarias y procedimientos aplicables;
- establecer controles y procedimientos para revisar la existencia de los documentos legales que constituyen la colateral y que estos se mantengan debidamente actualizados y registrados;
- determinar las reservas para el pago de las primas de las pólizas de seguros para los proyectos financiados por la Autoridad y realizar los pagos correspondientes;
- establecer coordinación para apertura de cuentas de reserva, verificar el movimiento de las mismas y gestionar con el banco que custodia dichas cuentas las correcciones correspondientes;
- supervisar el cumplimiento del Banco Comercial Contratado para la administración de la cartera de préstamos hipotecarios unifamiliares y;
- administrar y revisar las reservas de las diferentes carteras trimestralmente.
- administrar por contrato préstamos multifamiliares vendidos a otras instituciones bancarias.

Descripción de los Programas que trabaja el área

El Departamento de Contabilidad, Finanzas y Riesgo, en sus distintos componentes operacionales, trabaja con todos los fondos creados para el financiamiento, manejo de desembolsos y registro contable de las actividades empresariales y gubernamentales de la Autoridad, lo cual incluye los siguientes fondos gubernamentales (Estatales y Federales) y empresariales:

- Fondos Gubernamentales (Estatales y Federales):

1. *Programas HUD (HUD Programs)* — Este fondo sostiene la actividad de subsidios bajo la Sección 8 (*Housing Choice Voucher Program*) de la Ley *US Housing*, bajo todas sus modalidades.
2. *Programas de la "American Reinvestment and Recovery Act" de 2009 (ARRA Programs)* — Este fondo atine a los fondos recibidos bajo la Sección 1602 del Título XII de la *American Recovery and Reinvestment Act of 2009*. El Titulo XII provee para un programa de subsidios que provee fondos para inversiones de capital en proyectos de Créditos Contributivos Federales (*Low-Income Housing Tax Credit*). La Seccion 1602 concede subsidios a estados para financiar la construcción o adquisición y rehabilitación de proyectos de vivienda para familias de bajos y moderados recursos cualificados en consideración de créditos contributivos federales (*Low-Income Housing Tax Credit*).
3. *Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social (PSVIS) Ley Núm. 124* — Este fondo especial de ingreso atine al exceso de fondos de subsidios, al igual que activos netos acumulados redimidos periódicamente de estructuras de arbitraje utilizadas para proveer asistencia de vivienda.
4. *PSVIS (Etapa 7)* — Estos fondos son utilizados para contabilizar el producto de fuentes de ingreso bajo la Etapa 7 ("Stage 7") del PSVIS, los cuales están legalmente restrictos para estipendios destinados a promover la originación de préstamos hipotecarios para personas y familias de escasos o moderados recursos por instituciones financieras del sector privado. Bajo estas etapas, la Autoridad compromete fondos para subsidiar pronto pagos y/o el pago de principal e intereses de préstamos hipotecarios originados bajo un itinerario predeterminado. No ha habido un itinerario de originación bajo estas etapas al 30 de junio de 2012.
5. *PSVIS (Etapas 2, 3, 6, 8, 9, 10, and 11)* — Este fondo especial de ingreso es utilizado para contabilizar el producto de ingresos de

fuentes especificas bajo las etapas 2, 3, 6, 8, 9, 10, y 11 del PSVIS, los cuales están legalmente restrictos para estipendios destinados a promover la originación de préstamos hipotecarios para personas y familias de escasos o moderados recursos por instituciones financieras del sector privado. Bajo estas etapas, la Autoridad compromete fondos para subsidiar pronto pagos y/o el pago de principal e intereses de préstamos hipotecarios originados bajo un itinerario de originación predeterminado y en el caso de las Etapas 9,10 y 11, para adquirir tales hipotecas en la forma de valores colateralizados con hipotecas o "mortgaged backed securities". No ha habido un itinerario de originación bajo estas etapas al 30 de junio de 2012.

6. *PSVIS "Mortgage-Backed Certificates"* — Este fondo especial de ingreso es utilizado para contabilizar las fuentes específicas de ingreso utilizadas para proveer subsidios para las hipotecas mantenidas como colateral de los "mortgage backed certificates" emitidos en el año fiscal 2007.
7. *Mi Nuevo Hogar* — Este fondo especial contabiliza los ingresos provistos en virtud de la Ley Núm. 122 de 6 de agosto de 2010, según enmendada, la cual creó el "Fondo Especial para el Financiamiento del Programa Mi Nuevo Hogar", mediante la asignación del 85 % de los fondos y bienes líquidos no reclamados o abandonados bajo la Ley 55 de 1933, mejor conocida como la "Ley de Bancos", a partir del 2014. Este fondo especial de ingreso tiene como fin proveer subsidios a individuos cualificados y elegibles para la compra de una vivienda cualificada para ser utilizada como residencia principal.
8. *Programa Nuevo Hogar Seguro* — Este fondo especial de ingreso es utilizado para contabilizar las fuentes locales y federales dirigidas a la planificación, coordinación y desarrollo de los proyectos de vivienda y unidades de vivienda como remplazo de las residencias impactadas por el embate del Huracán Georges de 1998 y para atender las necesidades de vivienda de familias que residen en zonas de alto riesgo de inundación o deslizamiento.
9. *Programa HOME* — El objetivo principal de esta fuente es incrementar el inventario de viviendas accesibles a personas de bajos o muy bajos recursos mediante la integración del sector privado bajo concesiones de subsidios y préstamos que buscan fomentar el desarrollo de proyectos multifamiliares, asistir en la adquisición de viviendas dignas y seguras y/o rehabilitar

viviendas existentes que no estén a la par con los estándares mínimos.

10. *Programa Protegiendo Tu Hogar* — Este fondo especial es utilizado para financiar la operación del Programa y los subsidios concedidos a su amparo. Este programa de mitigación fue financiado con fondos operacionales.

- Fondos Empresariales:

11. *Administración y Operación*— El fondo de Administración y Operación es utilizado para actividades de préstamos y programas de garantías, excepto aquellas atendidas en otros fondos empresariales, y para financiar la mayoría de las actividades administrativas y operacionales de la Autoridad.
12. *Mortgage Trust III* — Este fondo es utilizado para contabilizar el financiamiento de la compra de viviendas para familias de bajos o moderados recursos con el producto de emisiones de bonos. En julio de 2011, se reestructuraron aproximadamente $425 millones, según se describe más en detalle en el capítulo de este informe titulado "Otras Transacciones".
13. *Programa de Estímulo para la Compra de Viviendas* — Este programa fue creado mediante la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009 para asistir a familias en la adquisición de viviendas de nueva construcción y viviendas existentes mediante la concesión de préstamos hipotecarios subordinados.
14. *Mortgage-Backed Certificates 2006 Series A* — Este fondo es utilizado para contabilizar el producto recibido en conexión a la emisión de "*mortgage-backed certificates*", que fueron utilizados para la cancelación de los "*Collateralized Mortgage Revenue Bonds 1994 Series A*" y los bonos de los Portfolios de Hipotecas I y IV de vivienda unifamiliar.
15. *Programa de Seguro de Hipotecas* – El Programa de Seguros de Hipotecas fue creado mediante Ley para proveer seguro de crédito hipotecario para personas y familias de bajos o moderados recursos en préstamos originados por la Autoridad y otras instituciones financieras.
16. *Programa de Seguros para Préstamos de Adquisición y Construcción (Ley Núm. 86)* – El Programa de Seguros para Préstamos de Adquisición y Construcción provee seguros de crédito hipotecario a familias de bajos o moderados recursos en financiamientos para la adquisición de parcelas de terreno. El programa es financiado por asignaciones legislativas y los productos de primas de seguro hipotecario y otros ingresos derivados de esta actividad. Bajo este programa, la Autoridad está autorizada a comprometer hasta $5 millones para la emisión de bonos.

17. *Bonos de Inversión en Hipotecas Residenciales (Serie 1998 y Serie 2001) o "Homeownership Mortgage Revenue Bonds (Series 1998 and Series 2001)"* – Estos fondos son utilizado para contabilizar el producto de las emisiones de bonos para financiar la adquisición de certificados GNMA colateralizados con préstamos hipotecarios de adquisición de residencias unifamiliares cualificadas, originados por instituciones elegibles.
18. *Bonos de Inversión en Hipotecas Residenciales (Serie 2003) o "Homeownership Mortgage Revenue Bonds (Series 2003)"* — Este fondo es utilizado para contabilizar los subsidios provistos a familias y personas de bajos y moderados recursos en la obtención de un préstamo hipotecario.
19. *Inversión en la "Puerto Rico Community Development Fund, LLC"* –La *Puerto Rico Community Development Fund, LLC ("PRCDF"),* es una entidad organizada bajo las Leyes de Delaware y es considerada una Entidad de Desarrollo Comunitario o "*Community Development Entity*" bajo el Código de Rentas Internas Federal y el Programa "*New Markets Tax Credit*", del cual la Autoridad recibió una asignación. El establecimiento de esta entidad tiene como objetivo principal crear un fondo rotatorio para préstamos de construcción de viviendas para la venta. El trasfondo de su creación y la inversión realizada por la Autoridad se encuentra detalladamente descrito en el Capítulo 4 titulado "Otras Transacciones" de este informe.
20. *Inversiones y Contratos de Inversiones* – Inversiones y contratos de inversiones son consumados por justo valor, excepto por Instrumentos de Mercado Monetario o "*Money Market Instruments*" y contratos de inversión participante o "*participating investment contracts*" con un término de madurez, a la fecha de adquisición, de un año o menos y contratos de inversión no-participante o "*nonparticipating investment contracts*" (contratos de inversión garantizada).

4. Coordinador de Recursos Humanos

El Departamento de Recursos Humanos de la Autoridad es manejado por el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico. El BGF, por conducto de su Departamento de Recursos Humanos provee y atiende los servicios de reclutamiento, clasificación, retribución, relaciones laborales y desarrollo de empleados, entre otros.

La Oficina del Coordinador de Recursos Humanos de la AFV, en conjunto con el Departamento de Recursos Humanos y Relaciones Laborales del BGF, es responsable de desarrollar e implantar la política de Administración de Personal y realizar todas las transacciones de personal de la Autoridad. Este enlace entre esta Oficina y el Departamento de Recursos Humanos y Relaciones Laborales del BGF, sirve para

administrar la nómina, la asistencia y las licencias del personal, y cualquier otra transacción de personal que sea necesaria para así proveer un servicio de calidad y con prontitud a los empleados, sobre todos los beneficios y servicios que son solicitados.

Funciones principales:

- Proveer un servicio de calidad y con prontitud a los empleados, sobre todos los beneficios y servicios que son solicitados (Servicios al empleado).
- Proveer información actualizada de los programas y servicios tales como SSS, Delta, *Multinational*, Inspira, Retiro, AEELA, entre otros.
- Mantener actualizados los expedientes de Sistema de Retiro de los empleados activos e inactivos de la Autoridad.
- Mantener actualizada la información sobre los casos radicados al Fondo del Seguro del Estado.
- Promover las actividades relacionadas a Ética Gubernamental para que los empleados completen las 20 horas requeridas para este año bienal. Así como las actividades para la prevención en el aspecto de la salud de los empleados.
- Coordinar adiestramientos y actividades para el desarrollo de los empleados.
- Mantener actualizada la asistencia de los empleados, trabajando con prontitud y exactitud los informes de excepciones y notificaciones de ausencia.

Por la naturaleza de los servicios prestados, la oficina del Coordinador de Recursos Humanos no trabaja ninguna de las iniciativas programáticas de la Autoridad.

CAPÍTULO 4

OTRAS TRANSACCIONES

A. Propiedades Remanentes del Plan de Revitalización de Santurce:

La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (Autoridad o AFV) es titular y tiene registrado en sus libros las propiedades que estaban programadas a desarrollarse en proyectos mixtos de vivienda y comercial bajo el Plan de Revitalización de Santurce. Las propiedades componen cuatro manzanas, identificadas como las manzanas 55, 195, 196 y 197 y al 30 de junio de 2011 tienen un costo agregado en libros de $8.9 millones. Como parte del desarrollo propuesto y diligenciado por el Departamento de la Vivienda (DV), estas parcelas serían agrupadas y vendidas a desarrolladores privados quienes construirían los proyectos. Sobre las parcelas 195, 196 y 197 se desarrollarían los proyectos Alameda del Museo y Portal del Museo para los cuales se firmaron contratos de opción de compraventa por $5.5 millones y $5.3 millones, respectivamente. Los contratos con los desarrolladores no fueron renovados toda vez que no cumplieron con las condiciones precedentes y esenciales para otorgarse la compraventa. Al presente y transcurridos varios años desde la firma de los contratos, los desarrolladores no pudieron obtener financiamientos para la adquisición de los terrenos y la realización de los proyectos.

La titularidad de las parcelas 55, 195, 196 y 197 del Plan fue obtenida mediante transferencia de títulos del DV a la Autoridad por los gastos incurridos por la Autoridad en las expropiaciones y otros gastos del Plan. Estos gastos fueron pagados con dineros de una línea de crédito con un Sindicato de Bancos cuyo balance de principal e intereses al presente es cero ($0).

La Autoridad solicitó una tasación de estas propiedades al Sr. Néstor Algarín. El señor Algarín es uno de los tasadores de la lista de tasadores cualificados por ambos la Autoridad y el Banco Gubernamental de Fomento (BGF). La tasación realizada el 31 de agosto de 2011 arrojó un valor agregado de aproximadamente $23.2 millones.

La siguiente tabla resume la información más importante de las propiedades:

Descripción	Localización	Cabida	Costo	Tasación	Desarrollos Vencidos
Parcela 55	Lado Funeraria PR Memorial, Ave. Ponce de León	6,575.208m/c	$ 1,600,000	$ 5,460,000	No adjudicado
Parcela 196 y 197	Lado MAPR, Pda. 22	10,239.62 m/c	4,196,862	10,609,000	Alameda del Museo
Parcela 195 y196	Lado MAPR, Pda. 22	6,862.347 m/c	3,083,138	7,110,000	Portal del Museo
			$ 8,880,000	**$ 23,179,000**	

Las parcelas 195, 196, 197 y 55 con un costo de $8.9 millones y una tasación de $ 23.1 millones serán referidas como **Propiedad de Santurce**.

B. Mercado Gastronómico Artesanal Municipio de San Juan

El 26 de octubre de 2011, el Municipio de San Juan (MSJ) realizó una presentación a la Junta de Directores de la Autoridad ya que tienen interés en adquirir las manzanas 195, 196, y 197 para la construcción del Mercado Gastronómico Artesanal de San Juan y Jardín de las Artes (Mercado). El Mercado combina la gastronomía con los más altos estándares de calidad de servicios y productos siguiendo un concepto similar al Mercado San Miguel en Madrid, España. También incluiría el Arte bajo un concepto de promoción al intercambio cultural. Intenta hacer un punto de encuentro de los residentes y visitantes al área de Santurce con una alternativa diferente que complementa a la Plaza del Mercado de Santurce, Centro Gubernamental Minillas y el MAPR. El Mercado tiene un impacto económico y social significativo, ya que promueve la actividad comercial, complementa las actividades del MAPR, ayuda a la revitalización de Santurce e integra los usos residenciales y comerciales del área. También contará con el beneficio de acceso al sistema de tren liviano que ya se desarrolla en MSJ. El MSJ solicitó la transferencia libre de costo a la junta de Directores de la Autoridad. La Junta a pesar de reconocer el valor de un proyecto de tal envergadura no estuvo en posición de avalar una transferencia gratuita por el impacto en el estado financiero que dicha transferencia ocasionaría.

El pasado 10 de noviembre de 2011, en la décimo sexta (16ta.) Asamblea Legislativa, sexta (6ta.) Sesión Ordinaria, se aprobó la **Resolución Conjunta de la Cámara 1352** (**R.C. de la C. 1352**) la cual ordena la "transferencia libre de costo de ciertas parcelas de terreno al Municipio de San Juan identificadas en esta Resolución como Manzanas 195, 196 y 197, localizadas en el Barrio Santurce del Municipio de San Juan; Ordenar al Registrador de la Propiedad de la Sección correspondiente del Registro de la Propiedad a inscribir las referidas parcelas a favor del Municipio de San Juan; y para otros fines relacionados".

La Autoridad, mediante memorial, expresó ante la legislatura su preocupación y objeción a dicha transferencia gratuita por su posible impacto fiscal. Sin embargo, reconociendo el valor de un proyecto de esta envergadura recomendó continuar con un proceso de negociación justo para viabilizar su desarrollo; garantizando los mejores intereses tanto del MSJ y de la Autoridad. A la fecha, la medida no ha sido firmada por el Honorable Gobernador y la Autoridad, con el apoyo del Banco Gubernamental de Fomento, ha entrado en nuevas negociaciones para viabilizar el proyecto dentro de un marco de razonabilidad.

En cuanto a la manzana 55, este predio tiene varias estructuras en pésimas condiciones que no le añaden valor. La Autoridad está en proceso de limpiar y asegurar las estructuras físicas para evitar multas por estorbo público. A la fecha, el MSJ está procesando la propiedad como tal. La autoridad está negociando activamente con la

Oficina pertinente del MSJ para lograr un acuerdo en términos del aseguramiento y limpieza de las estructuras y propiedades.

A su vez se está evaluando la posibilidad de incurrir en la demolición de las estructuras y mercadearla como tal para la venta o disponer de ella en su estado actual.

C. Programa Nuevo Hogar Seguro

El Programa Nuevo Hogar Seguro (PNHS o Programa) constituyó un esfuerzo inter-gubernamental dirigido a proveer asistencia de mitigación de riesgo a largo plazo al Gobierno de Puerto Rico mediante la concesión de fondos para la relocalización de ciudadanos y residentes elegibles que fueron impactados por el embate del Huracán Georges en 1998. Dicho marco de implementación fue posteriormente extendido para cubrir ciudadanos y residentes que residan en zonas de alto riesgo de inundación o deslizamiento, según autorizado por la Ley "*Robert T. Stafford Disaster Relief and Emergency Assistance Act" (Public Law 93-288)* y su programa de Subsidio de Mitigación de Riesgos (HMGP, por sus siglas en inglés) administrado por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés).

En 1999, FEMA autorizó la concesión de $190,000,000 al Gobierno de Puerto Rico (posteriormente reducida a $124,000,000) bajo el HMGP. El 24 de febrero de 2000, la Oficina del Gobernador de Puerto Rico como Sub-concesionario o "*Sub-grantee*" y a la Oficina del Representante Autorizado del Gobernador como Concesionario o "*Grante*" suscribieron acuerdo de colaboración para implantar la concesión de subsidios (*Agreement for Funding*). El 29 de marzo de 2001, la Oficina del Gobernador de Puerto Rico trasfirió sus responsabilidades como Sub concesionario del HMGP al Departamento de la Vivienda (DV), cuya transferencia fue autorizada, convirtiendo al DV como nuevo Sub-concesionario del HMGP.

Bajo los términos y condiciones del HMGP, FEMA rembolsaría al Gobierno de Puerto Rico el 75% de los costos elegibles para cada relocalización o remplazo de vivienda para cada participante elegible y el restante sería contribuido por el Gobierno de Puerto Rico y sus instrumentalidades con pareos.

Conforme el Plan de Implementación o "*Implementation Annex*", habrían dos componentes principales de implementación, denominados componentes "*Off-site*" y "*On-site*". Bajo el componente *Off-site*, se cualificarían posibles participantes cuyas residencias ubicaban en zonas propensas a inundaciones y deslizamientos y se les relocalizaba en proyectos o "*sites*" fuera de la zona de riesgo. Bajo el componente *On-site*, se cualificaban posibles participantes elegibles y se les remplazaba la unidad residencial por una resistente a embates de fenómenos atmosféricos en la misma propiedad (terreno) del participante.

Bajo el Acuerdo de Financiamiento o "*Agreement for Funding*", el Plan de Implementación o "*Implementation Annex*" y la regulación del HMGP, el Sub concesionario bajo el componente *Off-site* sería responsable de lo siguiente:

1. Adquisición de propiedades requeridas para la implementación del Componente *Off-site*.
2. Desarrollo de proyectos de vivienda para la relocalización.
3. Demolición y remoción de las estructuras residenciales localizadas en las propiedades adquiridas y;
4. la imposición de condiciones restrictivas sobre los terrenos adquiridos.

Bajo el Programa se desarrollaron 1647 unidades residenciales a través de Puerto Rico, de las cuales 1581 fueron construidas en 16 proyectos bajo el componente *Off-site* (fuera del área de riesgo) y 66 fueron construidas bajo el componente *On-site* (dentro del terreno del participante) del HMGP.

En el descargo de sus responsabilidades conforme a la Ley Núm. 92 de 4 de agosto de 2001, el DV y la Autoridad entraron en un Acuerdo de Colaboración Inter-agencial, mediante el cual se distribuyeron las responsabilidades con respecto a la implementación del HMGP.

Entre las más significativas responsabilidades distribuidas entre las partes se encuentran las siguientes:

DV:

- Adquisición de terrenos
- Subasta de Proyectos
- Concesión de contratos de construcción
- Cualificación de Participantes
- Venta de propiedades a los Participantes

Autoridad:

- Gerencia general de los proyectos
- Contratación, supervisión y pago de diseñadores e inspectores
- Representación Legal
- Subsiguientemente las gestiones de cualificación de Participantes también fue transferida o asumida por la Autoridad

El Programa tuvo dos principales etapas, a saber:

1. Implementación de fase de desarrollo, cualificación y relocalización, manejada por la Autoridad y;
2. Monitoreo perpetuo de terrenos restringidos como espacios abiertos, manejada por el DV.

La fase de implementación incluyó:

- Desarrollo y construcción de las unidades residenciales remplazo.
- Ocupación de las unidades residenciales, incluyendo la evaluación de elegibilidad de solicitantes bajo los parámetros de cualificación y el ofrecimiento de alternativas financieras a solicitantes para asumir el costo de adquisición.
- Demolición de estructuras localizadas en áreas de riesgo, lo cual incluyó estudios de plomo y asbestos y su mitigación (de ser necesario), la remoción de escombros y la obtención de los permisos y endosos requeridos por Ley.
- Adquisición de terrenos a desalojarse y la implementación de restricciones de espacio abierto por medio de escrituras públicas. Debido a la tradición que permea en Puerto Rico de desarrollos informales, esto incluyó la identificación de titulares, documentación de titularidad, coordinación con el titular, transferencia de títulos y la presentación de las respectivas escrituras de servidumbre en equidad con condiciones restrictivas.

- **Información Financiera del Programa:**

Para financiar la implementación del PNHS, la Autoridad obtuvo una Línea de Crédito de $50 millones (luego incrementada a $67 millones) con el Banco Gubernamental de Fomento (BGF). La fuente de repago para dicha Línea de Crédito serían los rembolsos de 75% de costos elegibles provistos por FEMA. FEMA, sin embargo, descontinuó los rembolsos en abril del 2007, principalmente debido a la falta de implementación de condiciones restrictivas sobre todos los predios adquiridos y desalojados. La Autoridad asumió el repago de principal e intereses de la Línea. Esta situación ha deteriorado grandemente la condición financiera de la Autoridad. La Línea de Crédito va a alcanzar un balance aproximado de $60 millones una vez se liquiden todos los contratos de construcción y las cuentas a pagar sean satisfechas.

- **Retos afrontados para Implementación:**

  - **Cambios en la Administración del Programa:**

    - Autoridad para el financiamiento de la Infraestructura (AFI)
    - Departamento de la Vivienda (DV)
    - Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV)
    - Cambio constante de personal administrativo
    - Línea de Crédito sin fuente de repago

- **Construcción:**

  - Contratistas y Sub-contratistas insolventes.
  - Incumplimiento de Contratos.
  - Reclamaciones y disputas legales.
  - Incremento en el costo de materiales de construcción.
  - Selección inapropiada de "*sites*" para el desarrollo de proyectos.
  - Transferencia de Titularidad (impedimentos registrales con respecto a titularidad).
  - Problemas de Infraestructura (suministro limitado de agua potable y líneas sanitarias, entre otros).
  - Permisos y endosos de las agencias gubernamentales pertinentes.
  - Defectos de construcción no aparentes, identificados luego de la culminación de obras.

- **Ocupación:**

  - Acopiar todos los estrictos requisitos de cumplimiento del PNHS.
  - Falta de titularidad de solicitantes elegibles (Tradición de Precaristas)
  - Cambios en los estados civiles de los participantes; lo cual impactó adversamente la transferencia oportuna de titularidad de las unidades residenciales. (cambio en estatus marital, divorcios, muerte de solicitantes elegibles, herencias, entre otros)
  - Unidades vacantes (vandalismos y daños por intrusos)
  - Unidades arrendadas por disputas entre participantes, típicamente divorcios o herencias.
  - Periodos extendidos entre la cualificación de participantes y la fecha de cierre de la transferencia de titularidad.
  - Duplicidad de Beneficios o "*Duplication of Benefits*" (*DOB*)
  - La indisponibilidad del participante para colaborar en la producción de documentación personal necesaria para consumar las transferencias.
  - Falta de colaboración de otras entidades gubernamentales, incluyendo municipalidades.

- **Demolición:**

  - Impedimentos para la demolición de estructuras debido a su proximidad de áreas particularmente propensas a deslizamientos (posible incitación de deslizamientos y consideraciones de seguridad de los trabajadores y vecinos no acogidos al PNHS).
  - Ocupantes ilegales de estructuras desalojadas antes de su demolición, cuyos titulares originales fueron relocalizados.
  - Falta de monitoreo de áreas restringidas como espacio abierto luego de la implementación de todas las fases del PNHS. Esto produjo nuevas invasiones y nuevos desarrollos informales.
  - Falta de colaboración de otras entidades gubernamentales, incluyendo municipalidades.
  - Fotos que evidenciaban la demolición (antes y después) de estructuras como es requerido no pudieron ser ubicadas debido al largo periodo transcurrido para la implementación cabal del Programa. Esto fue exacerbado debido a los cambios súbitos y constantes de administración.
  - El costo de demolición excedía el costo autorizad por la Junta de Directores de la Autoridad de $9,050.

- **Restricciones de Espacio Abierto:**

  - Imposición adecuada de restricciones en comunidades de precaristas impactadas totalmente o sustancialmente.
  - Distintos requerimientos en las secciones del registro de la propiedad respecto al método de restringir los terrenos desalojados.
  - Unidades residenciales a desalojarse localizadas en Zona Marítimo-Terrestre.
  - Identificación errada de titulares de terrenos a restringirse.
  - Se descansó en documentos privados y otra información no registral para la cualificación de participantes.
  - Coordinación defectuosa con entidades gubernamentales.
  - Segregación de terrenos en comunidades significativamente impactadas pero cuya propiedad residencial yacía en terrenos de gran cabida.
  - Periodo prolongado entre la adquisición de unidades residenciales por participantes y la gestión de imposición de condiciones restrictivas de espacio abierto. Esto resultó

en cambios significativos en las circunstancias de los titulares originales; fallecimiento de participantes, divorcios, y falta de cooperación de participantes.
- El lenguaje original utilizado para la restricción de terrenos no cumplía con los requerimientos reglamentarios de FEMA.

- **Documentación:**

  - La recopilación y organización de vasta documentación requerida para evidenciar los costos de construcción y manejo de casos en un proyecto del Gobierno Central atendido por varias administraciones, discurriendo múltiples años fiscales, cambio de personal de gerencia y variantes prácticas contables.

- **Progreso a partir de enero de 2009:**

El PNHS, aun accidentado, ha sido un proyecto de gran envergadura con un impacto significativo en la mitigación de riesgos en Puerto Rico con un efecto social y económico extraordinario en miles de familias y personas de escasos recursos en Puerto Rico.

La nueva administración, que a partir del 2009 tomo cargo del PNHS, recibió el mismo en el siguiente estatus:

- Estatus de Incumplimiento – Se comenzó a trabajar con una última extensión de FEMA para completar la fase de implementación y cero cumplimiento debido a que cada caso se mide individualmente por la construcción, ocupación, demolición y restricción. En el 2009 ningún caso llenaba este requerimiento.
- Aun habían 3 proyectos bajo construcción (Morovis, Dorado y Juana Diaz).
- La ocupación de unidades estaba en un 50%.
- La demolición de estructuras desalojadas y adquiridas estaba en un 19%.
- La restricción de espacio abierto de terrenos desalojados estaba en un 5%.

A continuación una tabla ilustrativa del estatus del Programa al 31 de diciembre de 2008:

Estatus PNHS 31 de diciembre, 2008						
#	Municipio/Proyecto	Unidades	Construcción	Manejo de Casos		
				Ocupación	Demolición	Restricción
1	Ponce - Riberas de Bucana I	218	100%	100%	0%	0%
2	Toa Baja - Urbanizacion Campanillas	223	100%	100%	94%	0%
3	Canovanas - Urbanizacion Usubal	141	100%	94%	67%	0%
4	Guayama - Villas del Mar Caribe	100	100%	87%	65%	0%
5	Arroyo - Villas de Arroyo	55	100%	87%	0%	0%
6	Santa Isabel - Villas de Camarero	50	100%	66%	0%	0%
7	Jayuya - Hayuya III	35	100%	86%	80%	80%
8	Caguas - Balcones Las Catalinas	54	100%	15%	0%	6%
9	Ponce - Riberas de Bucana II	120	100%	68%	3%	0%
10	Villalba - Portales del Alba	51	100%	84%	0%	0%
11	Vega Alta - Villa Alegria	103	100%	7%	0%	0%
12	Coamo - Villas de Coamo	84	100%	0%	0%	0%
13	Juana Diaz - Vista Hermosa	100	78%	0%	0%	0%
14	Dorado - Comunidad Arenales	133	94%	0%	0%	0%
15	Morovis - Santo Domingo y Pellejas	34	92%	0%	0%	0%
16	Juncos - Hacienda Juncos	80	100%	0%	0%	0%
	Totales Componente Off-site	**1,581**	**98%**	**50%**	**19%**	**5%**

De enero de 2009 al 31 de agosto de 2012, el Programa ha progresado significativamente aun sin la contribución financiera de parte de FEMA, según comentado anteriormente. La Autoridad ha asumido todos los gastos relacionados al PNHS lo cual ha deteriorado su condición financiera. Esta deuda no tiene fuente de repago y la Autoridad hace los esfuerzos necesarios para que el Fondo General del Gobierno de Puerto Rico asuma la deuda.

- **Construcción:**
  - 1,581 unidades residenciales construidas bajo el *component Off-site* a través de la isla.
  - 66 unidades residenciales construidas bajo el componente *On-site*.

- **Ocupación:**
  - 1,364 de las unidades residenciales construidas bajo el componente *Off-site* u 86% de las unidades construidas fueron ocupadas (casos elegibles).

- **Demolición:**
    - 1,198 de las unidades residenciales o 88% de los casos elegibles han sido demolidos.
- **Restricciones**
    - 1,120 de los casos elegibles u 82% han sido restringidos mediante escrituras públicas.

A continuación una tabla ilustrativa del estatus del Programa al 31 de agosto de 2012:

Estatus PNHS 31 de agosto de 2012							
				Case Management (units)			
#	Municipality and Project Name	Units	Construction	Occupation	Demolition	Restriction	Total de Participantes Elegibles
1	Ponce - Riberas de Bucana I	218	100%	218	207	206	199
2	Toa Baja - Urbanizacion Campanillas	223	100%	223	175	173	50
3	Canovanas - Urbanizacion Usubal	141	100%	138	119	48	44
4	Guayama - Villas del Mar Caribe	100	100%	99	96	91	86
5	Arroyo - Villas de Arroyo	55	100%	54	55	50	50
6	Santa Isabel - Villas de Camarero	50	100%	50	41	50	41
7	Jayuya - Hayuya III	35	100%	35	33	33	32
8	Caguas - Balcones Las Catalinas	54	100%	12	7	8	7
9	Ponce - Riberas de Bucana II	120	100%	113	87	88	75
10	Villalba - Portales del Alba	51	100%	51	49	22	20
11	Vega Alta - Villa Alegria	103	100%	103	99	99	98
12	Coamo - Villas de Coamo	84	100%	16	15	15	14
13	Juana Diaz - Vista Hermosa	100	99%	49	35	38	27
14	Dorado - Comunidad Arenales	133	100%	133	133	133	133
15	Morovis - Santo Domingo y Pellejas	34	100%	9	7	8	7
16	Juncos - Hacienda Juncos	80	100%	61	40	58	39
	Totales Componente Off-site	**1,581**	**100%**	**1,364**	**1,198**	**1,120**	**1045**

A la fecha de cierre del HMGP, la Autoridad ha logrado completar el panorama de cumplimiento de 1045 casos (que incluyen construcción, ocupación, demolición y restricción).

- Estatus de Clausura:
  - Al 30 de septiembre de 2011, todos los compendios de cierre para los 17 proyectos (incluyendo el componente de On-site) fueron sometidos al Representante Autorizado del Gobernador (GAR, por sus siglas en ingles) y el GAR sometió los 17 compendios de cierre a FEMA.
  - Luego de las revisiones iniciales de los compendios de cierre, FEMA presentó señalamientos de información adicional y clarificaciones ("review points"), los cuales fueron contestados por la Autoridad en 2 rondas separadas. La mayor parte de la información provista por la Autoridad cumplió con los requerimientos del PNHS.
- Unidades Vacantes
  - FEMA ha endosado la ocupación y transferencia, fuera del marco programático del PNHS, de 209 unidades que resultaron vacantes por falta de solicitantes elegibles. Estas propiedades son propiedad del DV, quien actualmente prepara un marco reglamentario para su ocupación.

➢ **Acuerdo Interagencial de Transición con Relación al Programa Nuevo Hogar Seguro**

El 30 de enero de 2012 la Autoridad y el DV suscribieron un Acuerdo de Transición del Programa Nuevo Hogar Seguro mediante el cual se transfirió custodia de las unidades vacantes del proyecto, se aclaró el marco de responsabilidad económica ante la determinación final de FEMA y se aclararon y reiteraron las responsabilidades de las partes. A continuación un resumen de las obligaciones y responsabilidades contraídas:

- DV:
  - Sería considerado para todos los efectos legales, dueño de los proyectos construidos y será el encargado de la disposición o enajenación de las unidades vacantes desarrolladas bajo el HMGP, que incluye su rehabilitación para capacitar su disposición. El producto de cualquier venta sería trasferido a la Autoridad para amortizar la

Línea de Crédito. Como parte de cada enajenación que efectúe el DV será compulsoria la constitución de una segunda hipoteca silente por la suma de $23,640, cuyo producto en la eventualidad de una transacción que afecte el título y dominio de la propiedad dentro de 30 años de su constitución, será transferido a la Autoridad para amortizar la Línea de Crédito.

- Releva a la Autoridad de toda responsabilidad con relación a cualquier reclamación que surja en consideración de su capacidad como dueño de las obras y en su rol como Sub-concesionario del HMGP ante FEMA en la eventualidad de una petición de rembolso de fondos federales incurridos para gastos no elegibles (*recapture)*.
- Asumir el pago de mantenimiento de unidades vacantes en proyectos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal; atender reclamaciones de garantía; asumir el costo de primas de seguro (*hazard*) sobre unidades vacantes.
- Asumir la administración interina y coordinar la constitución de Junta de Directores para proyectos bajo el Régimen de Propiedad horizontal.
- Asumir el costo de seguridad y vigilancia sobre las unidades vacantes.
- Asumir su rol de monitoreo de los terrenos impactados y restrictos a perpetuidad.

- Autoridad:

  - Culminar su rol administrativo sobre asuntos pendientes de resolución bajo los contratos originales de construcción.
  - Reservar fondos necesarios para satisfacer cuentas a pagar incurridas como gerente de administración de los proyectos del PNHS.
  - Transferir las propiedades que obren registralmente a su favor a favor del DV, incluyendo aquellos predios o terrenos restringidos o remanentes de los proyectos. Cualquier producto de la venta de estas propiedades será transferido a la Autoridad para la amortización de la Línea de Crédito.

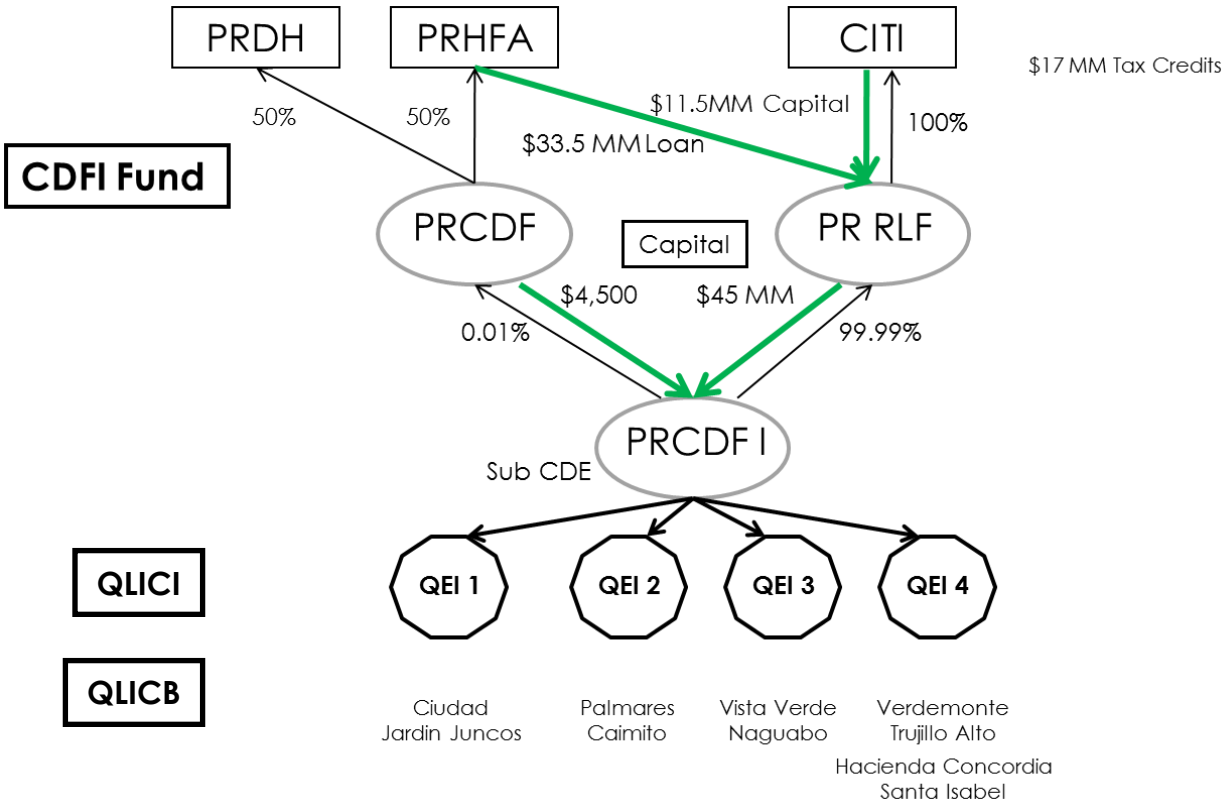
D. Mortgage Backed Notes

El 24 de julio de 2012, la Autoridad emitió notas colateralizadas por préstamos hipotecarios unifamiliares hasta un máximo de $45 millones. El principal y los intereses de las notas está garantizado por la Autoridad pese a que el principal y los intereses de los préstamos colateralizados no sea suficiente. Las notas tienen una tasa de interés de 5.875% y son pagaderos mensualmente. Los préstamos unifamiliares otorgados como

colateral deben tener una tasa de interés anual mayor al 5.875% y su fecha de vencimiento tiene que exceder la fecha de vencimiento de las notas. Además, el balance de los préstamos debe representar el 110% del balance vigente de las notas en todo momento. Los préstamos con atrasos de 180 días deben ser sustituidos o recomprados a opción de la Autoridad. La Autoridad también pagará cualquier principal que no sea pagado cuando corresponda por el prestamista hipotecario. La Autoridad también tiene la opción de remover las hipotecas con atrasos de 90 días y pagar el principal del préstamo a valor par. *UBS Asset Managers of Puerto Rico* fueron los compradores de las notas, *UBS Trust Company of Puerto Rico* sirve como *trustee* o fideicomisario y el Banco Popular de Puerto Rico es el *Servicer* en la transacción. Las notas fueron vendidas en un *Public Offering* exento de registro con el SEC pero consideradas como instrumento de inversión por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico. La Autoridad tiene la opción de redimir las notas en parte o completamente como sigue:

1. En el segundo aniversario de la fecha de emisión (Julio 24, 2014) @ 103%
2. En el tercer aniversario de la fecha de emisión (Julio 24, 2015) @ 102%
3. En el cuarto aniversario de la fecha de emisión (Julio 24, 2016) @ 101%
4. En el quinto aniversario de la fecha de emisión (Julio 24, 2017) @ 100%

E. New Market Tax Credits



La Autoridad y *Citi Community Capital (Citi)* entraron en un acuerdo de sociedad mediante el cual se creó un fondo rotativo que proveerá capital para la construcción de proyectos de venta de vivienda multifamiliar y unifamiliar para familias de bajos o moderados recursos. La *Puerto Rico Community Development Fund*, un componente de la Autoridad, utilizó la asignación de los *New Markets Tax Credits (NMTC)* del 2009 para la transacción.

La participación de *Citi* y la Autoridad fue organizada mediante una inversión de contrapeso directo o *direct leverage investment*, siendo *Citi* el inversionista de capital o *equity investor* con una inversión de aproximadamente $11.8 millones en un Fondo de Inversión, denominado *RFL Investment Fund*, para el cual *Citi* es el único titular. La Autoridad funge como la entidad controlante del *RFL Investment Fund* y el prestamista primario o *senior* bajo la estructura de contrapeso directo o *dircet leverage* mediante un préstamo de interés de $33.2 millones. Mediante la capitalización de estos $45 millones en el *RFL Investment Fund* se efectuaron cuatro inversiones de capital cualificadas o *Qualified Equity Investments* en el *Puerto Rico Community Development Fund I (PRCDF I),* una Entidad sub-asignataria de Desarrollo Comunitario o *Community Development Entity (CDE),* de la cual *Citi* tiene un interés propietario de 99.99% y la PRCDF un 0.01%, la cual además funge como miembro gestor o *managing member*. Luego de hacer distribuciones de aproximadamente $2.3 millones en gastos transaccionales, el CDE realizó una inversión de comunidad de bajos ingresos o *Qualified Low Income Community Investments (QLICI)* de $42.7 millones en préstamos de construcción a seis negocios cualificados y activos de comunidad de ingresos bajos o *Qualified Active Low Income Community Business (QALICB)* que consiste en dueños de desarrollos de vivienda para familias de bajos o moderados recursos.

F. *Puerto Rico Community Development Fund, LLC* y subsidiarias (PRCDF I, LLC, PRCDF II, LLC, PRCDF III, LLC, PRCDF IV, LLC, PRCDF V, LLC)

El Programa *New Market Tax Credit* (*NMTC*) que administra el Departamento del Tesoro Federal (conocido por sus siglas en inglés como *IRS*) es un vehículo disponible para financiar proyectos estratégicos que pueden ser de alto impacto en la comunidad puertorriqueña. La venta de estos créditos puede producir el capital necesario para desarrollar proyectos de vivienda que promuevan la actividad económica en el país. El proceso de solicitar los créditos ha resultado ser altamente competitivo. Los evaluadores en el Departamento del Tesoro Federal toman en consideración los siguientes factores en la solicitud de la agencia:

a. Estrategia de negocios
b. Capitalización
c. Capacidad gerencial
d. Impacto en la comunidad

Para participar de este programa se requiere la cualificación como C*ommunity Development Entity* (*CDE*) por parte del Departamento del Tesoro Federal. Una vez la agencia es cualificada se procede a preparar una solicitud para la asignación de los créditos contributivos de acuerdo a las iniciativas y proyectos de desarrollo comunitario prioritarios del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Si la agencia recibe la asignación de créditos, procede a identificar posibles inversionistas que compren los créditos contributivos y se comprometen los fondos producto de la inversión de capital de esos inversionistas en proyectos elegibles bajo el programa.

El 28 de abril de 2009 la Autoridad en coordinación con el Departamento de la Vivienda radicó una solicitud para competir por la asignación de créditos. Previo a someter la solicitud, según requiere el programa, se creó la entidad ***Puerto Rico Community Development Fund, LLC (PRCDF)***, la cual fue aprobada por el Departamento del Tesoro Federal. PRCDF le pertenece 50% al Departamento de la Vivienda y 50% a la AFV.

El 30 de octubre de 2009, el Departamento del Tesoro Federal anunció que PRCDF recibió una adjudicación de $45,000,000. La adjudicación se debió en gran parte a la experiencia de la Autoridad en promover el desarrollo del sector de vivienda. AFV es responsable como *Controlling Entity* del cumplimiento de PRCDF con los requisitos bajo el programa y podría ser responsable de la devolución de los créditos contributivos federales en caso de incumplimiento. Estos créditos contributivos se manejan a través de unos *single purpose entities* donde co-participan inversionistas del sector privado que compran los créditos contributivos.

La adjudicación de fondos requiere de la firma de un contrato y preparación de los documentos de la organización creada (PRCDF), a saber:

- *Allocation Agreement-New Market Tax Credit Program*
- *Limited Liability Company Agreement of Puerto Rico Community Development Fund, LLC*
- contribución con activos a la PRCDF,
- elección de dos miembros de la Junta de PRCDF, LLC

Para poder implementar el programa de NMTC, PRCDF y AFV necesitaron crear cinco (5) subsidiarias de PRCDF mediante las cuales se pudieran monetizar los créditos contributivos y llevar a cabo el financiamiento de los proyectos de construcción de vivienda para la venta. Estas subsidiarias invertirán en participaciones de préstamos de construcción que ya ha aprobado la Junta de Directores de AFV. El 4 de diciembre de 2009 se crearon las subsidiarias **PRCDF I, LLC, PRCDF II, LLP, PRCDF III, LLP, PRCDF IV, LLP and PRCDF V, LLP** bajo las leyes del estado de Delaware.

G. Mortgage Trust

En julio de 2011, la Autoridad restructuró aproximadamente $425 millones de Bonos del Fideicomiso de Hipotecas 3 o "Mortgage Trust 3" y obtuvo $65 millones de efectivo colateral. La restructuración fue efectuada de la siguiente manera:

a. Oferta o *tender offer* de aproximadamente $141 millones (incluyendo gastos transaccionales) para adquirir y cancelar bonos con un valor contable o *book value* de aproximadamente $112 millones;
b. Adquisición de valores AAA ascendiendo a $160 millones para establecer una cuenta de plica o *escrow* para el pago mediante bonos de madurez o *maturity bonds* con un importe en libros de $129 millones.

En la transacción, además, la Autoridad redimió, por el valor en libros, aproximadamente $163 millones en bonos mantenidos por el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico ("BGF"). Al utilizar los activos mantenidos en el fondo de *Mortgage Trust 3* para pagar los bonos, se reconoció una pérdida de aproximadamente $25 millones por la diferencia surgida entre el efectivo utilizado para el pago de los bonos y el valor contable o *book value* de los bonos a la fecha de la transacción. Cuando el Fideicomiso o "trust" fue establecido, la contabilidad fue mantener la deuda y los valores relacionados a colateral o *related collateral securities* en los libros de la Autoridad sin ninguna ganancia o pérdida reconocida.

H. Colapso del Portfolio 9 y 10, Ley 124:

El 1 de mayo de 2012 se cerró la transacción del colapso del Portfolio 9 y 10. Esta transacción fue similar a los colapsos anteriores de emisiones de bonos bajo la Ley 124. El colateral de las emisiones de bonos tuvo un valor que excedió el valor de redimir los bonos antes de su fecha de vencimiento. En esta transacción en particular la Autoridad pagó la cantidad de aproximadamente $164 millones más intereses a través de una línea de crédito con el BGF para liberar el colateral de los bonos bajo cada uno de los Portfolios. Con el producto de la venta del colateral se pagó la línea de crédito al BGF, se establecieron las cuentas de pago de subsidios y hubo un sobrante de aproximadamente $30 millones para la Autoridad. Éste se utilizará para el pago de subsidios de la cuarta fase del Programa Protegiendo Tu Hogar y otros asuntos operacionales. En esta transacción no se emitió deuda nueva.

I. Transferencia de Capital Indebida de Fondos Gubernamentales

El 31 de julio de 2002 se aprobó la Ley Núm. 107, la cual ordena a la Autoridad a transferir al Fondo Presupuestario del Gobierno de Puerto Rico el exceso de capital (activos menos obligaciones) que tuviese la Autoridad como consecuencia de la fusión con el Banco de la Vivienda.

El cálculo del sobrante del Banco de la Vivienda mandado por la Ley fue calculado erróneamente en $197.8 millones debido a que se incluyeron $75 millones de una deuda que el Banco de la Vivienda mantenía con el BGF por concepto de subsidios pagados bajo el Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social bajo la Ley 124 Fase VII. Esta deuda fue transferida a Hacienda en conjunto con su fuente de repago, unas asignaciones legislativas del Fondo General. Hacienda canceló esta deuda con el BGF una vez recibió las asignaciones legislativas correspondientes. Para el cierre de año

fiscal 2001, el exceso real de la Autoridad para propósitos de la Ley 107 era $122.7 millones.

Como consecuencia del cálculo erróneo que incluyó los $75 millones de la deuda del Banco de la Vivienda como parte de los $197.8 millones a ser transferidos al Fondo Presupuestario en cumplimiento de la Ley bajo la premisa errada de que se había liberado capital del Banco de la Vivienda por dicha cantidad, la Autoridad se vio obligada a entrar en un acuerdo de financiamiento con el BGF por no contar con la liquidez ni el capital suficiente para cumplir con la OE-2002-64. Este financiamiento de la Autoridad por $75 millones se materializó con el BGF mediante un acuerdo de recompra (*repurchase agreement* o Repo) por la misma cantidad por la cual la Autoridad pignoró activos de sus operaciones como colateral a beneficio del BGF y éste último adelantó los fondos antes mencionados.

Al día de hoy este financiamiento o Repo está al descubierto y la Autoridad ha tenido que cubrir el pago de intereses de sus fondos operacionales por no poseer una fuente de repago para el mismo.

J. Programa HOME

El Departamento de Vivienda Federal bajo sus siglas en inglés, *HUD,* emitió sus recomendaciones relacionadas a los Informes de Auditoría 2010-AT-1006 y 2010-AT-1011 del 25 de octubre de 2010 y 24 noviembre de 2010 respectivamente. El propósito de la intervención era verificar que se estuviese cumpliendo con la reglamentación del 24 *CFR Part 92* que incluye, pero no se limita, a (1) elegibilidad de los costos, (2) manejo del *Integrated Disbursement and Information System* (IDIS), (3) verificación de los *Grant Agreements*, (4) verificación de proyectos con progreso lento, (5) documentos de apoyo de pagos emitidos con dineros del programa, (6) controles internos establecidos y manejo de efectivo, entre otros.

Estas auditorías cubrían transacciones para los períodos desde el 1995 hasta el 2009. Efectivo el 1 de julio de 2010 la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (Autoridad o AFV) fue designada como administradora del *HOME Investment Partnership Program* (*HOME*). Como parte de las condiciones la AFV serviría como facilitador para culminar el proceso de las respuestas y las acciones correctivas que se implementarían para poder subsanar y corregir los señalamientos. Este proceso conllevaría, entre otras cosas, informar a HUD cómo se procedería para el reembolso de unos dineros a consecuencia de los hallazgos de la auditoría, los cuales tendría que pagar el Gobierno de Puerto Rico.

Como resultado de la auditoría, la Oficina del Inspector General (OIG) le exige al Gobierno de Puerto Rico unas acciones correctiva las cuales envuelven devolución de dinero.

El resumen del mismo es como sigue:

- **Informe de Auditoría 2010-AT-1006:**

Descripción	Cantidad
Costos no elegibles	$ 3,586,687
Costos no sustentados	1,293,336
Total	$ 4,880,023

- **Informe de Auditoría 2010-AT-1011:**

Descripción	Cantidad
Costos no elegibles	$ 4,428,179
Costos no sustentados	9,027,082
Total	$ 13,455,261

Como parte de nuestro rol de facilitador, se le sometió a HUD las contestaciones a ambos informes. En éstas se indicó que, para aquellos señalamientos que conllevan devolución de dinero, la AFV presentaría a su Junta de Directores la situación para poder incluir dichas partidas en el Presupuesto del año 2013 una vez la Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP) nos identifique las partidas del Fondo General en las que se incluiría. Esta presentación ocurrió en la reunión de la Junta de Directores del pasado 30 de noviembre de 2011. En ésta, la Junta de Directores aprobó el hacerle una petición formal a la OGP.

En conversaciones con HUD hemos identificado $1.5 millones como parte de la transferencia del Departamento de la Vivienda a la AFV que se devolverán y se aplicarán a las cantidades reclamadas. Otra gestión que va a llevar a cabo HUD es el solicitar un *waiver* para que a los fondos correspondientes a los años 2002, 2003 y 2004 no le apliquen la reglamentación de *recapture* de 5 años y se puedan utilizar para proyectos que están en espera. Esto es crítico ya que si lo conceden, lo que implica es que el balance de $17 millones que tendría que devolver el Gobierno de Puerto Rico regresaría a nuestra línea de crédito para poder invertirlos en proyectos futuros. En otras palabras no se pierden y se reinvierten.

En adición, dentro de los planes de acción solicitamos que nos permitan un plan de pago el cual HUD solicitará a la OIG. El mismo consiste de tres (3) años a dos (2) pagos por año comenzando en diciembre de 2012. Esta acción nos proveerá el espacio suficiente para hacer gestiones de cobro en algunos de los casos y en otros hacer todos los

esfuerzos posibles para tratar de ubicar los documentos de apoyo y sustentar los desembolsos.

Los auditores externos han solicitado a la gerencia un análisis de posibles contingencias en la eventualidad de que la Autoridad tenga que devolver fondos del Programa al Gobierno Federal (*recapture*) bajo las circunstancias existentes. La posición de la gerencia de la AFV es que esto es una responsabilidad del Gobierno de Puerto Rico y por tal razón no se hizo ninguna provisión.

- Se solicita a la OGP que identifique qué partida del Fondo General en el presupuesto reembolsará la cantidad de $17M pro-rateados a tres (3) años.
- Se implementarán las medidas de acción correctivas estipuladas.
- No se recomienda establecer una contingencia relacionada a posible devolución de fondos del Programa dado que la Autoridad no es responsable financieramente ante HUD. Esta responsabilidad recae sobre el Gobierno de Puerto Rico específicamente el Departamento de la Vivienda como *designee* de HOME durante los años del reclamo.

Nuestra Junta de Directores favorece la petición aquí presentada para poder cumplir con los parámetros de *HUD* y poder concluir con estos reclamos. A tales fines y en cumplimiento con el mandato de nuestra Junta de Directores y el Plan de Acción Correctiva presentado a *HUD*, es que se hizo nuestra solicitud a la OGP. En adición, nuestra oficina confirma que los fondos asignados no se utilizarán para gastos operacionales de la AFV ni para gastos operacionales del Banco, sus subsidiarias y afiliadas ni de ninguna otra entidad gubernamental, simplemente para cumplir con el Plan de Acción Correctiva que incluye la devolución de fondos y el reinvertirlos en actividades del Programa HOME.

K. Programa Tu Ciudad Renace

La Autoridad asiste al DV en la elaboración de un Programa de Préstamos de rehabilitación conforme a la iniciativa del Programa de "Tu Ciudad Renace" (Programa), componente del Convenio de Ponce en Marcha. El DV constituiría la entidad acreedora y el producto de estos préstamos sería utilizado para el pago de la Línea de Crédito emitida por el BGF, la cual ha sido aprobada. El Banco Municipal de Ponce (Banco) fungirá como el originador y *servicer* de los préstamos a ser concedidos. La Autoridad por su parte será la entidad encargada de aprobar el *underwriting* realizado por el Banco y manejará el desembolso de los fondos autorizados para cada préstamo de rehabilitación. Esta relación y las obligaciones de las partes se harán constar en Acuerdo Interagencial para la Implementación del Programa Tu Ciudad Renace y está sujeto a la aprobación de las entidades envueltas. La Autoridad cobrará un cargo, aun por ser determinado, por cada evaluación de *underwriting* efectuada.

Actualmente el Programa está en sus etapas de diseño y depende principalmente de los convenios que puedan acordar el Municipio de Ponce y el DV. El DV y Ponce deben brindarle a la Autoridad unos parámetros mínimos de elegibilidad, para que la

Autoridad pueda descargar su función de diseñador del Programa. Aun persisten ciertos asuntos de política administrativa que deben ser dilucidados.

CAPÍTULO 5

UNIÓN DE TRABAJADORES

(SE INCLUYE CONVENIO COLECTIVO).

CAPÍTULO 6

PLAN ESTRATÉGICO

(SE INCLUYE PLAN ESTRATÉGICO).

CAPÍTULO 7

PLANES DE TRABAJOS POR ÁREAS:

A. Oficina del Director Ejecutivo

Además de continuar descargando su rol en la política pblica de la vivienda de interés social, la Oficina del Director Ejecutivo continuará dando:

- Continuidad a los Programa de subsidios Mi Nuevo Hogar y a la cuarta fase del Programa Protegiendo Tu Hogar.
- Apoyando los otros programas estatales y federales de la Autoridad y descargando nuestra función de directiva sobre los mismos.
- Presentación de asuntos a la Junta de Directores de la AFV
- Continuando con el complimiento del programa NMTC, incluyendo la auditoria de sus estados financieros de las entidades envueltas y los aspectos de cumplimiento y contribución sobre ingresos según requerido por el Código de Rentas Internas Federal. Dar seguimiento a la petición de asignación de nuevos créditos bajo NMTC para el año 2012 de $100 millones para ampliar nuestra misión en el mercado de vivienda de interés social para la venta.
- Continuar con la reglamentación, procesos e iniciativas del Programa de Bonos del 4% de renta.
- Continuar con los procesos e iniciativas para implantar el Programa TPO.
- Continuar con el Plan de recapitalización de la Autoridad a través de varias iniciativas, incluyendo la enmienda a varias leyes y reglamentos de diferentes programas estatales y federales.
- Continuar con la gerencia de las diferentes áreas de negocio y administrativas de la Autoridad para cumplir con nuestro plan estratégico.

B. Área de Negocio

1. Departamento de Financiamiento y Créditos Contributivos Multifamiliar

Plan de Trabajo

Estatus del Departamento

<u>Programas de Financiamiento y de Créditos Contributivos</u>

a. Proyecto pendiente de cierre:

Actualmente existe un préstamo interino aprobado para el Proyecto River Oak, localizado en el Municipio de Loiza que consiste de 96 unidades de tipo multifamiliar con un préstamo pico de $3.5 millones con un límite de $7.2 millones. Se estima un promedio de precio de venta de $122,500 por unidad.

b. Proyectos en Construcción-Venta:

En la actualidad existen 3 proyectos venta con préstamos interinos de construcción en diferentes áreas de Puerto Rico con un total agregado de unidades de 287, tipo multifamiliar. El total de préstamo agregado es de aproximadamente $11.7 millones y un costo de construcción agregado de $24.6 millones. Los precios de venta fluctúan entre $90,000 y $109,000. El Departamento continuará dando el seguimiento y la monitoria necesaria para hacer los desembolsos que restan para concluir los proyectos.

c. Proyectos con Créditos Contributivos Federales asignados:

Continuar dando el seguimiento y monitoreo a los proyectos de Créditos Contributivos que fueron colocados en servicio correspondientes al año 2009 y al 2010.

d. Proyectos Seleccionados para Asignación de Créditos Contributivos

Se inició el proceso de firma de compromisos con los proyectos seleccionados. Se continuará dando seguimiento a todos aquellos que aun no han completado el proceso.

e. **Solicitudes de Créditos Contributivos Estatales**

Se anticipa la radicación de solicitudes para el programa de 4%. Desde 2009 hasta el 2012, este programa estuvo en desuso.

f. **Proyectos *New Market Tax Credits***

Se radicará nueva solicitud al Tesoro Federal para recibir nuevos créditos. Los 6 proyectos bajo el fondo actual están progresando sustancialmente atemperado a las proyecciones de desarrollo.

g. Programa de Financiamiento Participativo para Proyectos de Interés Social

El propósito es colaborar con la banca privada y los desarrolladores de proyectos de vivienda de interés social e incentivar el desarrollado de viviendas asequibles para familias de ingresos bajos y moderados. La AFV participaría en cierto porciento en los financiamientos de construcción. Sólo se financió un proyecto, Vistas de Arroyo:

Costo total: $22,935,460
Préstamo: $18,000,000
Unidades: 248

Participación AFV: $9,000,000 (50%)

h. Memorandos y Resoluciones a la Junta de Directores

Los siguientes financiamientos están pendientes de ser sometidos a la Junta de Directores.

Proyecto	Pueblo	Tipo de Financiamiento
Metrópolis Apartments	San Juan	Interino & Permanente
Viewpoint at Domenech	San Juan	Interino & Permanente
Santa María Apartments	San Germán	Interino & Permanente
Miramar Housing	Ponce	Interino & Permanente
Hatillo del Corazón	Hatillo	Interino & Permanente

Los siguientes proyectos fueron aprobados por la Junta de Directores y estamos en espera de las respectivas Resoluciones de la Junta estableciendo los términos de éstos:

Proyecto	Pueblo	Tipo de Financiamiento
Ocean Blue	Luquillo	Interino

2. Programa Home

Planes de Trabajo

a. Área Multifamiliar

- **Proyectos Multifamiliares – Unidades para Alquiler**

  - Asignar la preparación de informes de Sección 106. (Octubre 2012)

  - Asignar la preparación de *environmental reviews.* (Octubre 2012)
  - Asignar la preparación de evaluaciones de costos y permisos. (Octubre 2012)

- Preparación de los *subsidiary layering review* para los proyectos. (Octubre 2012)
- Preparar expedientes para el cierre de contratos de los proyectos que obtuvieron fondos en la ronda 2012. (Diciembre 2012)
- Realizar análisis de los proyectos bajo construcción que requieren modificación de los términos de contratación. (Diciembre 2012)
- Revisar los Informes de Inspección de los proyectos y coordinar visitas de los proyectos. (Diciembre 2012)
- Evaluar situaciones que enfrentan los proyectos durante la construcción (Órdenes de Cambio). (Diciembre 2012)
- Completar los procesos de las funciones realizadas por la División Multifamiliar. (Octubre 2012)
- Implantar procesos para la radicación de Informes de Inspección de los proyectos. (Octubre 2012)
- Implantar procesos para cumplir con la Sección 3 durante la construcción de los proyectos. (Octubre 2012)
- Realizar análisis para completar las actividades abiertas en el Sistema IDIS. (Diciembre 2012)
- Evaluación de Propuestas Ronda Especial $4,000,000 en combinación con el Programa de Créditos Contributivos Federales (4%). (Diciembre 2012)
- Asistir en el referido a la División Legal de PRHFA de Proyectos que están en incumplimiento con el Programa HOME.

- **Proyectos Multifamiliares - Unidades para la Venta**

  - Preparar expedientes para el cierre de contratos de los proyectos que obtuvieron fondos en la ronda 2012. (Diciembre 2012)
  - Realizar análisis de los proyectos bajo Construcción que requieren modificación de los términos de contratación. (Diciembre 2012)
  - Revisar los Informes de Inspección de los Proyectos y coordinar visitas de los Proyectos. (Diciembre 2012)
  - Evaluar situaciones que enfrentan los Proyectos durante la construcción (Órdenes de Cambio). (Diciembre 2012)
  - Completar los procesos de las funciones realizadas por la División Multifamiliar. (Octubre 2012)
  - Implantar procesos para la radicación de Informes de Inspección de los Proyectos. (Octubre 2012)

- Implantar procesos para cumplir con la Sección 3 durante la construcción de los Proyectos. (Octubre 2012)
- Realizar análisis para completar las actividades abiertas en el Sistema IDIS. (Diciembre 2012)
- Asistir en el referido a la División Legal de PRHFA de Proyectos que están en incumplimiento con el Programa HOME.

- **CHDO - Préstamos Pre-desarrollo**

  - De ser solicitado, llevar a cabo una ronda para la otorgación de préstamos pre-desarrollo.

- **CHDO – Asistencia Operacional**

  - De ser solicitado, llevar a cabo una ronda para la otorgación de fondos de asistencia operacional.

- **CHDO – Proceso de Certificación**

  - Ofrecer Orientaciones a CHDOS sobre el Proceso de Certificación. (Septiembre 2012)
  - Realizar dos Rondas de Certificación de CHDOS. (Diciembre 2012)
  - Evaluación de Propuestas de Otorgación de Fondos Sometidas por los CHDOS. (Diciembre 2012)

- **Otros**
  - Evaluar las Propuestas de Solicitud de Servicios de Inspección, Legal, Revisión de Davis Bacon. (Septiembre 2012)
  - Coordinar los procesos de Solicitud de Documentos de Contratación de los Suplidores Seleccionados. (Septiembre 2012)

b. Área Unifamiliar

- **Asistencia Directa al Comprador**

  - Evaluar las propuestas recibidas para servicios de HQS, Tasaciones y consultores para Liberaciones Ambientales. (Septiembre 2012)

- Implementación final de las políticas y procedimientos del área unifamiliar del Programa Home. (Octubre 2012)
- Pasar para aprobación de la junta de la AFV las políticas y procedimientos del Programa Home. (Octubre 2012)
- Asistir al área multifamiliar en la ocupación de sus proyectos. (Mensualmente)
- Orientaciones contantes del área Unifamiliar a público. (Mensualmente)
- Emitir todos los pagos pendientes a la banca hipotecaria de los casos de Asistencia Directa al Comprador. (Diciembre 2012)
- Revisar actividades abiertas del área unifamiliar en IDIS para poder completar la mayor cantidad posible. (Diciembre 2012)

- **Actividad de Rehabilitación/ Nueva Construcción**

  - En la actividad de Rehabilitación/ Nueva Construcción hemos asistido alrededor de 33 familias y se han otorgado alrededor de $2,3000,000 en asistencia.
  - Evaluar las propuestas recibidas para servicios de HQS, Tasaciones y consultores para Liberaciones Ambientales. (Septiembre 2012)
  - Implementación final de las políticas y procedimientos del área unifamiliar del Programa Home. (Octubre 2012)
  - Pasar para aprobación de la junta de la AFV las políticas y procedimientos del Programa Home. (Octubre 2012)
  - Orientaciones contantes del área Unifamiliar a público. (Mensualmente)
  - Trabajar con pagos pendientes a contratistas del área de Rehabilitación/ Nueva Construcción. (Mensualmente)
  - Revisar actividades abiertas del área unifamiliar en IDIS para poder completar la mayor cantidad posible. (Diciembre 2012)

- **Actividad de Recipiente de Fondos Home para Rehabilitación por Municipios**

  - Orientar a los 12 municipios escogidos para los fondos del Programa Home para rehabilitación. (Agosto 2012)
  - Comenzar la Actividad de Recipiente de Fondos Home para Rehabilitación por municipios. (Octubre 2012)
  - Llevar a cabo el acuerdo escrito entre los municipios para los fondos de rehabilitación. (Octubre 2012)

- Orientaciones constantes del área Unifamiliar a público. (Mensualmente)

c. Área de Fondos

- Proceso de Desembolso de Fondos HOME:

  - Asistencia al Comprador (*Homebuyer Assistance*) – Consiste en el reembolso a bancos (incluyendo AFV) de los subsidios aprobados a participantes del programa HOME para la compra de una propiedad a través de pronto y/o gastos de cierre. Los bancos adelantan los fondos en el cierre de las compraventas pero luego HOME le reembolsa dichos fondos a los bancos.
  - Nueva Construcción o Rehabilitación por Dueños (OWNER) – Continuar con los desembolsos de fondos para el pago a contratistas para la construcción de residencias individuales y liquidar en los casos que aplique los retenidos 10% relacionados a participantes individuales del programa HOME.
  - Construcciones Multifamiliares (*New Construction for Sale or Rent)* – Continuar con la revisión y desembolso de certificaciones (facturas) de construcción en proyectos multifamiliares a los cuáles se le otorgó fondos bajo el programa HOME. Estos proyectos que están en construcción pueden ser para renta o venta por desarrolladores privados o CHDOS.
  - Inspectores, Consultores y Gastos Administrativos del programa HOME – Se continuará con los desembolsos de fondos a estos contratistas que realizan trabajos necesarios para el cumplimiento con las regulaciones de HUD para el programa HOME.
  - Revisión de actividades abiertas en IDIS (*Open Activities*) – Revisar de forma semanal el informe *HOME Activity Review* en el sistema IDIS el cual indica las actividades que aparecen en dicho sistema a las cuáles se le ha otorgado fondos y de alguna manera dichas actividades no se han completado por diferentes razones. El sistema IDIS puede solicitar que expliquemos el status de dichas actividades y se va actualizando según sea el caso.
  - Cierre de actividades abiertas en IDIS (*completed*) – Según se van desembolsando los fondos asignados a actividades del programa HOME, algunas actividades pueden completarse. En otras palabras, se pueden desembolsar el 100% de los fondos asignados a una actividad en particular. En ese caso, se procede a entrar la información solicitada por el sistema

IDIS para el cierre (*completed*) de dicha actividad en o antes de 120 días de haberse realizado el último desembolso de dicha actividad. Esto se hará según sea necesario pero siempre antes de los 120 días requeridos por HUD.

- Revisión de informe *Open Activities* – Esto se hará de forma mensual para verificar cualquier actividad que esté en riesgo de vencimiento de fondos.
- Compromiso de fondos *Commitment* – Esto aplica en casos nuevos de participantes del programa HOME; para asignar (comprometer nuevos fondos) es necesario que medie un contrato por escrito entre el programa HOME y el participante (individual o multifamiliar). Esta tarea se realiza según surja la necesidad.
- Preparación de informes periódicos – Según sea la necesidad.
- Contestación a auditores internos, externos, *HUD* – Según surja la necesidad.
- Revisión de procedimientos – Esto se está haciendo actualmente en conjunto con varias áreas del programa HOME y de la consultora Norissa Rodríguez.
- Cualquier otro asunto solicitado por el Director del programa HOME.

3. Departamento *Underwriting*, Subsidios y Mercado Secundario

Planes de Trabajo

a. Programa TPO (Third Party Origination) o Mercado Secundario

- **Preparación de los Acuerdos para firmar con los *Commercial Mortgage Institution* (*CMI*) escogidos para el programa de TPO.**

  - Commitment Letter –Durante el mes de octubre la Oficina de Asuntos Legales y el Departamentos Mercado Secundario trabajan con la preparación de la carta compromiso (*Commitment letter)*. Este documento debe estar completado para finales de octubre de 2012.
  - *Purchase and Sale Agrrement (PSA)* – Durante el mes de octubre la Oficina de Asunto Legales y el Departamento de Mercado Secundario trabajan con la preparación de esté documento. Se proyecta que para finales de octubre esté preparado y completado.
  - Request *For Proposal* (RFP) de *TPO* para el *Servicing*
  - El RFP fue recibida por los CMI durante el mes de Septiembre y será presentada a la Junta de Directores de la AFV en la reunión de octubre.

- **Preparación del "*Quality Control Plan*"**

    - Durante el mes de octubre el Departamento de Mercado Secundario estará finalizando la redacción del *Quality Control Plan* y se discutirá con los departamentos de Seguro Hipotecario y *Post-Closing*.

- **Revisión de las Políticas de Crédito.**

    - Se presentará para aprobación de la Junta de Directores de la AFV en la reunión de octubre.

- **CMI participantes del programa TPO.**

    - El Departamento de Mercado Secundario evaluará y escogerá un grupo de CMI's que cumplan con los requisitos del programa de TPO y los escogidos serán notificados a la Junta de Directores de la AFV en la reunión de octubre.
    - Firmas de PSA con los CMI's.

- **Contrato del Servicio de préstamos**

    - El comité evaluador recomendará a la Junta de Directores de AFV la adjudicación del RFP a la institución que cumplió con los requisitos establecidos en el RFP de servicio para préstamos.
    - El comité evaluador del RFP presentará su recomendación a la Junta de Directores de la AFV en octubre de 2012.

- **Adiestramiento a los CMI's**

    - noviembre – adiestramiento de las instituciones seleccionadas a participar en el Programa de TPO.

- **Inicio del programa TPO**

    - noviembre -diciembre – proyección de inicio para la originación de préstamos bajo el programa de TPO. Se proyecta originar de 5 a 6 préstamos mensuales.

b. Departamento de Subsidios y Seguro Hipotecario

- **Área de Seguro Hipotecario**

    - Lograr junto a la Oficial de Servicing y el equipo de trabajo a que todos los casos del PECV sean asegurados.

- Lograr que se verifiquen 12 casos mensuales entre los productos: convencional up front MIP, FHA Boricua y Mi Seguro Hipotecario; y que 8 de esos casos mensuales sean asegurados.
- Que se puedan completar al menos 3 reclamaciones y que a las mismas le sean otorgadas las escrituras de cesión.
- Lograr junto al Oficial de Servicing y a la compañía contratada, la puesta en vivo del módulo de reclamaciones en el sistema SMI y sus debidos adiestramientos.

- **Área de Subsidio**

  - Lograr junto al equipo de trabajo del área que se puedan procesar 400 casos mensuales para aprobación de Mi Nuevo Hogar (MNH).
  - Lograr junto al equipo de trabajo del área que se puedan procesar 450 casos mensuales para rembolsar los pagos emitidos por las instituciones participantes de MNH.

c. Préstamos Hipotecarios y Underwriting

- Cerrar los siguientes Proyectos:

  - Jardines de San Lorenzo (10 casos)
  - Veredas de Salinas (15)
  - Alturas del Rio en Jayuya (40 casos)

- Cerrar 10 casos mensuales de *Spot Loan*.

- Continuar orientando y radicando por los menos 5 casos semanales, hasta que se establezca el Programa TPO.

4. Administración de Proyectos de Vivienda

Planes de Trabajo

a. Vivienda Subsidiada

- Enviar en octubre de 2012 el SEMAP *Remote Confirmatory Review.*
- Culminación de Proyecto Disney. Culminar la primera fase de un proyecto de automatización electrónica para uso interno del personal del área de vivienda subsidiada del proceso de los vouchers y para poder dar seguimiento de los casos (tracking). La idea es automatizar los procesos para dar un mejor servicio al cliente. La segunda fase comprende llevar esta automatización al cliente

mediante el web, de manera puedan obtener información del programa, saber status de su solicitud, citas, etc. a través de la Web. La segunda fase se contempla una vez se culmine la 1ra fase.
*Nota: La culminación de esta 1ra fase depende del apoyo de MIS.

- Conciliación de Subsidiario de Contabilidad en Dividas. Este trabajo debe ser en conjunto al área de contabilidad. Este trabajo es parte del proyecto de gestiones de Cobro de Dinero. A la hora de cobrar el dinero adeudado por una persona, se necesita tener una data certera. Con este motivo se precisa esta consolidación. Se le informó al área de contabilidad de esta necesidad y deben estar trabajando con el tema.
- Procedimiento sobre gestiones de cobro. Como parte del proyecto de gestiones de Cobro de Dinero, se está trabajando en estos procedimientos. Ya se tiene un borrador del documento.
- Hacer gestiones de cobro sobre deudas de omisión de ingresos. Como parte del proyecto de gestiones de Cobro de Dinero, una vez se culminen los asuntos pendientes con este proyecto se comenzará de manera efectiva con estas gestiones.
- Terminar programación de Dividas (MIS). Este programa se trabajó inicialmente para llevar de forma electrónica los pagos de deudas en las omisiones de ingresos en el área de recaudaciones (contabilidad) para ayudar al área de vivienda subsidiada. Todavía falta cuadrar actualizar la data e información de este programa, así como terminar de afinar éste de parte de MIS.

b. División de Administración de Contratos de Vivienda

DIVISION DE ADMINISTRACION DE CONTRATOS DE VIVIENDA PLAN DE TRABAJO OCTUBRE-DICIEMBRE 2012	
MANAGEMENT REVIEW REPORTS	**CANTIDAD**
Completar el envío de informes a los dueños los cuales están en proceso para realizarse en 30 días.	8
Seguimiento respuestas de los dueños	24
Análisis y verificación de respuestas de seguimiento de los dueños referente a los señalamientos del *Management Review* y determinación del cierre de los mismos.	24
RENOVACIONES DE CONTRATOS	
Procesar las renovaciones de contratos que vencen no más tarde de diciembre 2012. Enviar cartas de seguimiento a los dueños que no han completado sus solicitudes de renovación. Esperar la asignación de fondos de HUD para renovar los contratos.	16
AUMENTOS DE RENTAS	
Procesar los aumentos de rentas por OCAF y Presupuesto que vencen no más tarde de diciembre 2012. Ofrecer seguimiento a los dueños que no han completado sus solicitudes de aumentos de rentas.	14 15
QUERELLAS DE RESIDENTES	
Finalizar el procesamiento de querellas recibidas en la oficina por carta o entrevista personal. Atención de las querellas que vayan llegando a la oficina.	3 1 día laborable según recibidas
INFORMES MENSUAL, TRIMESTRAL Y ANUAL	
Recopilar la información pertinente para completar los informes requeridos por HUD bajo el PBCA. Enviar los informes en o antes del 31 de octubre de 2012. Enviar los informes mensuales correspondientes a noviembre y diciembre 2012.	5
AUDITORIA ANUAL DE HUD	
Participación en la auditoría anual del PBCA. Respuesta al informe y cumplimiento con parámetros establecidos por HUD.	**1-5 octubre 2012** **No más tarde de 30 de noviembre 2012.**

c. Pago de Subsidio

- Verificar y procesar los pagos de *vouchers* de cada mes, según sean recibidos.
- Transmitir la data mensual de los participantes de Sección 8 a los sistemas de HUD.
- Procesar las Reclamaciones Especiales que se reciban por vacantes y deudas de renta o daños.

d. Inspecciones y Tasaciones

- Se realizarán y se le dará seguimiento a 430 inspecciones anuales e iniciales a unidades bajo los programas de Vales de Sección 8 y Rehabilitación Moderada. De ese total se espera realizar 169 re-inspecciones para verificar cumplimiento con las reparaciones solicitadas.
- Serán completadas y se le dará seguimiento a las reparaciones encontradas a 20 inspecciones físicas de proyectos bajo el programa de Créditos Contributivos y proyectos bajo el inventario de préstamos convencionales.
- Se realizará el seguimiento a las deficiencias que atenten contra la vida y seguridad de las familias que sean encontradas durante la inspección de 54 proyectos bajo contrato de administración con HUD (PB-CA).
- Se gestionará la realización de 4 tasaciones de proyectos con préstamos convencionales.
- Se revisará los estudios de rentas comparables sometidos durante el proceso de solicitud de aumento de renta en los proyectos bajo contrato PB-CA. Se espera de 2 a 3 revisiones.
- Se añadirá al nuevo sistema de inspecciones las opciones de informes y estadísticas; y se comenzará a mecanizar el formulario de inspección HQS.

C. Área de Operaciones

Planes de Trabajo

1. Sistemas de Información

Proyecto	Fecha Estimada para Completar
Completar BCP	04/31/2012

Proyecto	Fecha Estimada para Completar
Completar las pruebas del BCP	06/30/2012
Completar auditoria de Microsoft	07/31/2012
Aprobación de Hacienda del Listado de Disposición de Documentos.	09/30/2012
Mecanización de Inventario de documentos activos e inactivos	05/31/2012
Completar sistema para el manejo de Inventario	11/30/2012
Adquirir programa para la digitalización de documentos.	12/31/2012
Modificar el Reglamento de REO para que facilite la disposición de los bienes.	8/31/2012
Realizar subastas para inversionistas para la disposición de propiedades en Bloque	02/28/2013
Mejoras al Sistema de Almacenamiento de los sistemas.	8/31/2012
Comenzar la auditoria del Contralor en OSI	10/1/2012
Completar los hallazgos de auditoria interna	10/15/2012
Completar manual de operaciones de OSI	10/31/2012
Completar Manual de Operaciones de Servicios de Préstamos y Servicios Generales	11/30/2012
Completar Auditoria de Deloitte	10/15/2012
Modificaciones al PCN	02/28/2013
Sessiones de Awareness PCN	03/31/2013
Pruebas del PCN	06/30/2013
Completar el proyecto de Instalación y configuración de solución redundante para PCN.	03/31/2013

2. Departamento de Sistema de Información

Proyecto	Fecha Estimada para Completar
Realizar inventario del equipo de computadoras disponible para decomisar	8/31/2012
Migración de datos de los directorios compartidos a un LUN con mayor capacidad dentro del SAN nuevo	8/31/2012
Pruebas de resguardo de datos a disco	8/31/2012
Configuración del itinerario para instalar parchos críticos y de seguridad a los computadoras utilizando WSUS	8/31/2012
Actualización de Office 2007 a 2010	8/31/2012
Actualización de CLCS	9/14/2012
Actualizar la documentación de los equipos de comunicación de datos	9/7/2012
Actualizar la documentación del alambrado de datos	9/21/2012
Actualizar la documentación de los servidores	9/21/2012
Desarrollo e implementación del sistema Forclos	10/31/2012
Implementación de nueva rotación de resguardos de datos	12/31/2012
Reorganización de Active Directory	11/30/2012
Reorganización lógica de directorios compartidos	11/30/2012
Reorganización lógica de impresoras	11/30/2012
Actualización de infraestructura virtual para clientes livianos	10/31/2012
Levantar Requerimientos para actualización Recosys/ManPre	10/15/2012

3. Departamento de Servicios de Administración

Nuestro Plan de trabajo se estructura de acuerdo a las necesidades observadas en la Autoridad. Nos visualizamos brindando un servicio de excelencia administrativa. Por esta razón, procuramos que todo nuestro personal, reciba adiestramientos con frecuencia.

A continuación plan de trabajo para el 2012 por División.

a. División de Servicios de Administración

- Objetivos de la división en el 2012:

  - Implantar el Programa de Reciclaje creando conciencia de la importancia y ofreciendo las herramientas para el manejo adecuado del mismo. Se proyecta ampliar el mismo para incluir el reciclaje de aluminio y cartón.
  - Continuar con la el plan de mantenimiento preventivo de la planta física.
  - Implantar mediante un contrato los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo para la flota de vehículos oficiales.
  - Coordinar adiestramientos de Primeros Auxilios para los líderes por departamentos dentro del Plan de Emergencia.

b. División de Control de Documentos

- Objetivos de la división en el 2012:

  - Realizar Listas de Disposición de Documentos que han cumplido su periodo de retención para lograr así reducir los costos de almacenaje.
  - Brindar orientación y asesoramientos a los funcionarios de la AFV sobre la implantación y uso del Programa ARKIVER para lograr así el uso eficaz en todas las áreas de trabajo.
  - Ampliar el Proyecto de Digitalización, digitalizando documentos de otras áreas de trabajo de la AFV e implantar las demás fases del ciclo de vida de documentos electrónicos.
  - Mantener al personal de la División y a los funcionarios de la AFV al día con las nuevas tendencias de Manejo de Documentos.

- Realizar manuales internos de control, uso, conservación y disposición de documentos.

4. Departamento de Servicios de Préstamos

Nuestro Plan de trabajo se estructura de acuerdo a las necesidades observadas en la Autoridad. Nos visualizamos brindando un servicio de excelencia administrativa. Por esta razón, procuramos que todo nuestro personal, reciba adiestramientos con frecuencia.

A continuación plan de trabajo para el 2012 por División.

a. División de *Post-Closing*, Bóveda y Colateral

- Objetivos de la división en el 2012:

  - Finalizar los procesos de colateral de la última emisión de Notas del PEC.
  - Completar la revisión de expedientes colaterales pendientes para finalizar la colaterización de préstamos de la emisión de notas (38 Millones).
  - Efectuar el proceso de colaterizar préstamos con el FHLB.
  - Maximizar el uso de la bóveda.
  - Presentar informes mensuales de status y progreso.

b. División de Administración de Préstamos

- Objetivos de la división en el 2012:

  - Continuar las iniciativas de fiscalización del *servicer* para minimizar la morosidad de la cartera unifamiliar.
  - Mantener la rentabilidad de la cartera Multifamiliar.
  - Optimizar el uso del sistema de administración de préstamos (CLCS).
  - Presentar informes mensuales de status y progreso.

c. División de Bienes Raíces

- Objetivos de la división en el 2012:

  - Completar la migración al Nuevo Sistema de Control de Inventario de Propiedades Reposeidas (FORCLOS).
  - Consolidar en el mismo sistema el inventario de reposeidas con el subsidiario de contabilidad.

- Lograr establecer mejor comunicación en el CRIM para agilizar nuestras solicitudes de exención de nuestras propiedades reposeidas.
- Presentar informes mensuales de status y progreso.

D. Área de Legal, Cumplimiento, Recursos Humanos y Contabilidad y Finanzas

Planes de Trabajo

a. Oficina de Servicios Legales

- Programa Nuevo Hogar Seguro (Hipotecas Silentes)

Durante los pasados años se ha identificado que una gran parte de los participantes que hicieron aportaciones privadas por medio de hipotecas, mayormente autorizadas por la AFV, no pueden cumplir con su obligación de repago. En gran parte dicha circunstancia obedece a un proceso de calificación para préstamo errático. En consecuencia, la AFV comenzó un proceso de revisión de casos para determinar un curso de acción que evada la reposesión de las unidades concedidas en vista de la relocalización al amparo del Programa. Esto para evitar una crisis de disponibilidad de vivienda para los 1400 participantes del Programa.

Ante tal circunstancia, se impartieron instrucciones de la Oficina del Director Ejecutivo para implementar uniformemente una iniciativa mediante la cual se sustituye la Hipoteca pagadera por los Participantes por una *Hipoteca Silente,* por la suma de $23,640 (suma uniforme a través del Programa), la cual no genera intereses y sería pagadera solo en la eventualidad de que se afecte el título y dominio de la propiedad durante un término de 30 años desde su otorgamiento. Acogerse a este beneficio de la hipoteca silente es un acto enteramente voluntario, y no una obligación que se le impone al deudor hipotecario.

Por medio de representación legal externa se logró el otorgamiento de múltiples hipotecas silentes para la gran parte de los participantes interesados. Como parte del objetivo de reducción de gastos y costos de la AFV, se internalizo el proceso de implementación de esta iniciativa. (Se vislumbra el uso de un representante legal externo para el otorgamiento de escrituras, dependiendo del nivel de acogida y en consideración de la meta temporal establecida).

Así las cosas, para cubrir los participantes que aún no han tenido ante su consideración esta iniciativa y para el subsiguiente otorgamiento en caso de seleccionar la misma, se ha delimitado el siguiente plan de trabajo:

- **Agosto 2012**: Envío de cartas (por correo certificado) a los participantes de PNHS que pudieran estar interesados en acogerse a este beneficio. Se les brindará un término de 30 días para contestar la comunicación. De no haber respuesta se entenderá como que el Participante no tiene interés en la alternativa.
- **Septiembre 2012:** Coordinación de orientaciones respecto a la iniciativa tanto a nivel individual o grupal en las respectivas comunidades. Durante este término además habrá personal asignado para ofrecer detalles y orientaciones. De surgir cuestionamientos de alta complejidad, serán referidos a la DSL.
- **Octubre 2012:** Confirmación de Participantes interesados y petición de los respectivos estudios de título para preparación y autorización de escrituras. Además, en coordinación con el área de Post-Cierre, Bóveda y Colateral, se gestionará el colateral de la deuda hipotecaria a cancelarse en vista de la sustitución por la *hipoteca silente*. Las cancelaciones estarán a cargo de la DSL.
- **Noviembre-Diciembre 2012:** Coordinación y otorgamiento de escrituras.

La fecha tentativa para completar substancialmente este proyecto es el 31 de diciembre de 2012.

- Programa Protegiendo Tu Hogar

La gestión de coordinación de cierres de casos bajo el Programa Protegiendo Tu Hogar (PTH), que incluye la preparación de acuerdos de coordinación de beneficios y el otorgamiento de escrituras de constitución de condiciones restrictivas, desde sus comienzos estuvo a cargo de consultores legales externos. A partir del mes de junio de 2012, la DSL asumió el cargo de dicha gestión, principalmente para agilizar el proceso y minimizar los gastos incurridos para la implementación del Programa. Con respecto a esta faceta programática la DSL se propone:

- Ampliar los contratos modelos para atemperarlos a particularidades excepcionales de algunos solicitantes o participantes.
- Implementar un método eficaz y ligero de revisión legal para la autorización de otorgamiento de acuerdos y escrituras y las respectivas citaciones.
- Agilizar el proceso de otorgamiento de cierre mediante la identificación de recursos secretariales adicionales y espacios aptos para tender el mayor número de solicitantes en el menor tiempo posible.

- Cerrar la tercera ronda para diciembre 31 de 2012.

- Propiedades de Santurce

  - Solicitar la actualización de los estudios de titulo de las propiedades que componen las manzanas 55, 195, 196, 197 para culminar el proceso de agrupación de las mismas y viabilizar su disposición como propiedades consolidadas.
  - Aclarar asuntos de naturaleza registral que puedan surgir e impidan la inscripción de las respectivas agrupaciones.
  - Fecha limite pautada es del diciembre 31 de 2012.

b. Departamento de Auditoría y Cumplimiento (DAC)

- Auditorías de Control de Calidad

  - División de Administración de Contratos de Viviendas, lo cual incluye realizar una Auditoría de Control de Calidad - PBCA (*Performance-Based Contract Administration*) y la preparación de Reporte de Control de Calidad.

    Fecha límite pautada es de Septiembre 2012.

  - División de Vivienda Subsidiada, lo cual incluye Auditoría de Control de Calidad - Moderada *Move In* & *Recertification* y la preparación de Reporte de Control de Calidad.

    Fecha límite pautada es de Octubre 2012.

- Auditoría de Cumplimiento

  - Auditoría Remota- *Tax Credit* Estatal – Proyecto Edén Dorado - Fecha límite pautada para realizar auditoría es de 31 de diciembre de 2012.
  - Auditoría a Proyectos - Tax Credit Federal – 45 Auditorías - Fecha límite pautada para realizar auditoría es de 31 de diciembre de 2012.
  - Auditoría a Proyectos - Programa *HOME* - *57* Auditorías - Fecha límite pautada para realizar auditoría es de 31 de diciembre de 2012.

- Arqueos de Cajas (tarea recurrente)

  - Área de Finanzas: Caja Menuda
  - OSL: Sellos Notariales

- Adiestramientos Internos y Certificaciones de Propuestas

  - Según sean solicitados.

c. Departamento de Contabilidad, Finanzas y Riesgo

- Emisión de Estados Financieros al 30 de junio de 2012

  - Conlleva la preparación del paquete completo de estados (MDA, Notas, Cash Flow).
  - Requiere el apoyo por parte de los consultores para cumplir con la fecha establecida por el Banco Gubernamental de Fomento (BGF).
  - Fecha límite pautada es de 15 de agosto de 2012.

- REAC

  - Consiste en una herramienta electrónica de HUD, y requiere que la gerencia registre estados financieros preliminares en o antes del 31 de agosto de 2012, y la revisión por parte de los auditores externos (*Deloitte*) antes de su transmisión.
  - De no cumplir con la fecha límite se incurre en una penalidad con HUD a través de la reducción de los *Adm. Fees*.
  - Fecha límite pautada es de 31 de agosto de 2012 – Esta tarea está terminada. Falta entrar el que incluye el auditado.

- Informes VMS7

  - Consiste en una herramienta electrónica utilizada por HUD para monitorear la administración del programa. EL informe cada vez es más complejo, lo que requiere de comunicación continua entre la División de Subsidio y el Contador.
  - El informe se realiza de forma mensual, y debe estar en sistema en antes de 20 días posteriores al cierre del mes.

- Preintervención de Desembolsos

  - Tarea que consiste en preintervenir y desembolsar Fondos Operacionales (Multifamiliar y Unifamiliar), *HUD Program (PBCA, Voucher, Moderate*), PRCDF, Bono de la Vivienda,

Hipotecas del PECV, Programa Nuevo Hogar Seguro y Programa protegiendo Tu Hogar.
- Esta es una tarea que se realiza a diario.

- Informes Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF)

  - Registrar el primer informe de OCIF para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012.
  - Esta tarea ya fue realizada y terminada el 30 de abril de 2012.

- Cierre de Mes

  - Preparar análisis, subsidiarios y conciliaciones bancarias de todos los fondos administrados por AFV.
  - Esta tarea se realiza el día 18 de cada mes.

- Preparación de estados mensuales

  - Entrega de estados al BGF para la consolidación de estados; y preparar *Reporting Package* a la Alta Gerencia y Directivos de la Junta.
  - Esta tarea se realiza el día 18 de cada mes.

- Single Audit

  - Tarea que consiste en emitir estados en o antes del 31 de octubre.
  - Fecha límite pautada para emitir estados es de 31 de octubre de 2012.

- REAC – Final

  - Conlleva emitir informe *Single Audit* en o antes del 31 de marzo de 2012.
  - Tarea completada a 31 de marzo de 2012.

- Oficina del Contralor

  - Emitir informe mensual sobre desembolsos de Nómina en o antes del día 30 de cada mes.
  - Esta tarea se realiza el día 30 de cada mes.

- Entradas de jornal: Interfaces sistema de inversiones, AP Lawson, Nómina y entradas mensuales.

- Revisar y autorizar entradas de jornal al sistema *Lawson*.
- Esta tarea se realiza mensual.

d. Coordinador de Recursos Humanos

- Servicios al Empleado

  - Continuar con la coordinación de adiestramientos y actividades para el desarrollo de los empleados. Presentar charlas sobre la prevención en asuntos de salud, según los resultados de la Feria de Salud más reciente, lo cual sirve para conocer qué aspecto amerita más atención.

- Asistencia

  - En coordinación con el BGF se estará comenzando con la implantación del nuevo Sistema de Asistencia.

CAPÍTULO 8

RESUMEN DE ASUNTOS SOBRE LOS QUE SE RECOMIENDA ATENCIÓN INMEDIATA

A. Oficina del Director Ejecutivo

- **Emisión de Notas del Programa de Estímulo Criollo –** La emisión de notas del programa de estímulo Criollo (segundas hipotecas) está en proceso de ser completado.
- **Third Party Origination –** La política del Programa fue aprobada por la Junta de Directores de la Autoridad. También estamos trabajando en la selección del *Servicer* para este programa. También se trabaja con los *guidelines* en la parte de *securitization* y venta. Se proyecta comenzar con un programa piloto de aproximadamente $15-$20 millones para la compra de hipotecas, el empaque y venta.
- **Private Activity Volume Cap Tax Exempt Bonds (Bonos 4%)–** La Autoridad está trabajando con los procesos e iniciativas relacionadas para establecer un programa permanente de emisión de bonos para viviendas de renta con una primera emisión estimada a ser completada al principio del año calendario 2013.
- **Programa Mi Nuevo Hogar** - Se está trabajando en conjunto con el BGF, otras entidades públicas y privadas la clarificación de las cantidades y los fondos de donde se nutrirá el "Fondo Especial para el Financiamiento del Programa Mi Nuevo Hogar", creado en virtud de la Ley 122 de 6 de agosto de 2010, según enmendada.
- **Programa Home –** Se trabaja en conjunto con la Oficina local de HUD la implantación de las medidas correctivas de los informes de la Oficina del Inspector General de Estados Unidos mientras el programa fue operado por el Departamento de Vivienda.
- **Protegiendo Tu Hogar 4 (PTH) –** Procesar la autorizada Cuarta ronda del Programa Protegiendo Tu Hogar.
- **Mortgage Backed Notes –** El 31 de diciembre de 2012 vence la ventana para colocar colateral adicional de préstamos hipotecarios de los *Mortgage Backed Notes* para establecer el total del financiamiento a través de estas notas.
- **Ley Núm. 132 y Núm. 126 –** Se busca aclarar el marco legal y contributivo que resultó de las diferentes leyes, cartas circulares y

órdenes ejecutivas relacionadas al tema del Impulso de la Vivienda.

B. Área de Negocio

Programa HOME

Multifamiliar:

- Proyectos Multifamiliares – Unidades para Alquiler

  - Cerrar los Contratos con los Proyectos Seleccionados en la Ronda 2012 (Diciembre 2012).
  - Evaluación de Propuestas Ronda Especial $4,000,000 en Combinación Créditos Contributivos Federales 4% y Cierre de Contracto (Diciembre 2012).

Unifamiliar:

- Asistencia Directa al Comprador

  - Finalizar con la redacción e integración de las políticas y procedimientos para las actividades del Programa (Octubre 2012).
  - Pasar para aprobación de la junta de la AFV las políticas y procedimientos del Programa Home (Octubre 2012).
  - Comprometer todos los fondos disponibles del área de asistencia directa al comprador para asistir a familias de bajos y moderados ingresos (Septiembre 2012).
  - Trabajar con los pagos pendientes a rembolsar a la banca hipotecaria. Unir esfuerzos para que una vez el caso firme se emita rembolso 30 días máximos a partir de esta fecha (Octubre 2012).
  - Trabajar en identificar y completar actividades abiertas del área de Homebuyer en el sistema de IDIS durante el próximo año fiscal (Diciembre 2012).
  - Finalizar con la redacción e integración de las políticas y procedimientos para las actividades del Programa. (Octubre 2012)

- Finalizar con la redacción e integración de las políticas y procedimientos para las actividades del Programa. (Octubre 2012)
- Finalizar con la redacción e integración de las políticas y procedimientos para las actividades del Programa. (Octubre 2012)
- Cierre de Actividades Abiertas en el Sistema IDIS. Esta situación puede afectar la obligación y desembolso de fondos a través del sistema.
- Recibir la visita del personal de HOME el cual estará auditando y verificando el funcionamiento del programa bajo nuestra administración.
- Culminar con la preparación, aprobación e implementación de las políticas y procedimientos de HOME.

- Actividad de Rehabilitación/ Nueva Construcción

  - Finalizar con la redacción e integración de las políticas y procedimientos para las actividades del Programa (Octubre 2012).
  - Pasar para aprobación de la junta de la AFV las políticas y procedimientos del Programa Home (Octubre 2012).
  - Cierre de Actividades Abiertas en el Sistema IDIS. Esta situación puede afectar la obligación y desembolso de fondos a través del sistema.
  - Culminar con la preparación, aprobación e implementación de las políticas y procedimientos de HOME.

- Actividad de Recipiente de Fondos Home para Rehabilitación por Municipios

  - Poner en acción el Programa de Recipiente de Fondos Home para Rehabilitación con los 12 municipios seleccionados (Octubre 2012).

  - Orientación y culminación de proceso de cierre de la actividad de los Municipios.

Programa TPO (*Third Party Origination*) o Mercado Secundario, asuntos que requieren atención inmediata:

- Aprobación de la política de TPO por la Junta de Directores de la AFVPR
- Aprobación del contrato de *Servicing* a *Sunwest Mortgage Corporation*.
- Selección de los bancos que van a participar en el programa de TPO.

Programa Seguro Hipotecario

Se incluye un resumen de trabajos realizados y pendientes.

En la actualidad tenemos bajo contrato la compañía *Truenorth (TN)* haciendo trabajos de programación a los sistemas. SSP, que es donde se manejan los programas de subsidio, solo han estado trabajando con el mantenimiento o apoyo que se necesite en la aplicación.

Para el programa de seguro hipotecario tenemos un sistema denominado SMI desde el año 2008. Sin embargo, desde su inicio hasta el momento, los procesos operacionales de esta área han tenido cambios trascendentales. Esto ha ocasionado que el sistema requiera unos cambios importantes. Por ejemplo: originalmente los pagos de las primas del programa se efectuaban una vez al año. Una de las enmiendas al reglamento cambió esto a que fuera en el aniversario de cierre de cada caso, por lo tanto, mensualmente el programa debe recibir pagos de prima, pero el sistema no está preparado. Además, los trabajos realizados en el sistema van a provocar que podamos obtener más información de los casos que estamos asegurando.

Tenemos un módulo para el proceso de los casos de reclamaciones que tiene un 90% completado. Entre los trabajos que está haciendo TN la meta es lograr que ese módulo entre en función completa.

El programa de seguro hipotecario la Autoridad lo está utilizando como eje para trabajar con productos financieros que ayuden a mejorar la economía.

Sin embargo, éstos deben ser evaluados por las casas acreditadoras. Esto va a requerir que tengamos una base de datos con más información y mejor depurada con miras a un estudio actuarial el cual nos permitirá empezar el proceso para la obtención de un "rating" por las casas evaluadoras. Por lo tanto, estos trabajos que está realizando TN van a tener una consecuencia positiva para el programa.

Departamento de Financiamiento y Créditos Contributivos

- ***Special Escrow Account* (SEA)**

El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (**Vivienda**) y el Departamento de Vivienda Federal (*HUD*) suscribieron un acuerdo para establecer los términos y condiciones bajo los cuales se podrían vender ciertos proyectos multifamiliares de renta subsidiada gravados a favor de HUD. Esos términos y condiciones están en el *Memorandum of Understanding* (***MOU***) del 24 de octubre de 1977. Los proyectos eran propiedad de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda (**CRUV**), una corporación pública adscrita a Vivienda. La CRUV se disolvió en 1991 y sus activos pasaron a la Oficina de Liquidación de Activos de la CRUV y a Vivienda en 1998.

El 27 de junio de 2001 se enmendó el MOU original para añadirle los términos y condiciones que aplicarían al uso, administración e inversión de las ganancias sobre las ventas de los proyectos. Este acuerdo creó la *Special Escrow Account* en la cual se depositarían las ganancias sobre las ventas de los proyectos. Se requirió además, que cualquier desembolso de esa cuenta debe presentarse a HUD para autorización previa.

A principios de 2004, el entonces Director Ejecutivo de la AFV le encomendó al Departamento evaluar los referidos que hiciera Vivienda de solicitudes de usos de esta cuenta, para determinar si la cantidad solicitada era la necesaria para hacer viable el desarrollo.

En total, la AFV ha recomendado casi $26.93 millones. Además a los desembolsos recomendados, Vivienda ha presentado solicitudes de desembolsos de esta cuenta a HUD directamente sin que AFV haya intervenido.

El balance disponible hasta el **28 de agosto de 2008** era de **$2,380,334**. Dicho balance incluye los intereses generados por los depósitos, cargos bancarios, desembolsos a proyectos y fondos comprometidos.

No hemos recibido información sobre el balance disponible al día de hoy. Ver tabla adjunta.

SPECIAL ESCROW ACCOUNT, ***Reconciliation with CRUV, Transactions Detail***

PRHFA
SPECIAL ESCROW ACCOUNT
Reconciliation with CRUV
BGF *Part I - Transactions Detail*

	Project Name Or Transaction	REQUESTED	APPROVED	DISBURSEMENTS TO PROJECTS	BALANCE DUE TO PROJECTS	OTHER DISBURSEMENTS	TOTAL DISBURSEMENTS	DEPOSITS	INTEREST EARNED	BANK CHARGES	GRANT BALANCE
	INITIAL DEPOSIT AUGUST 2001										$ 5,249,996
	Deposits: 2-2002 to 2-2005						0.00	19,583,982.17			24,833,978.53
	Interest Earned: 8-2001 to 5-2008						0.00		1,795,159.45		26,629,137.98
	Bank Charges: 11-2001 to 5-2008						0.00			16,488.66	26,612,649.32
	PROJECTS: Mun. Caguas-Caguas Community Court.	2,016,241.00	2,016,241.00	2,016,241.00	0.00		2,016,241.00				24,596,408.32
	Juana Diaz Elderly Housing	2,750,000.00	2,750,000.00	2,750,000.00	0.00		2,750,000.00				21,846,408.32
P	Alturas de Castañer, Lares	584,200.00	584,200.00		584,200.00		0.00				21,846,408.32
	Coamo Senior Housing	600,000.00	600,000.00	600,000.00	0.00		600,000.00				21,246,408.32
	Casa Dorada	453,224.00	453,224.00	453,224.00	0.00		453,224.00				20,793,184.32
	Parque Platino	82,356.00	82,356.00	82,356.00	0.00		82,356.00				20,710,828.32
	Parque Platino	23,000.00	23,000.00	23,000.00	0.00		23,000.00				20,687,828.32
D	La Trinidad	821,090.00	0.00		0.00		0.00				20,687,828.32
P	Egida Metropolitana	6,165,731.00	596,463.00		596,463.00		0.00				20,687,828.32
P	La Marina, Barceloneta (Somar SE & Westernbank)	4,680,000.00	4,680,000.00	4,680,000.00	0.00		4,680,000.00				16,007,828.32
	Jardines de Mayaguez	3,198,226.00	3,198,226.00	3,198,226.00	0.00		3,198,226.00				12,809,602.32
	La Inmaculada, San Juan	311,200.00	311,200.00	311,200.00	0.00		311,200.00				12,498,402.32
D	Ponce de Leon 1703	2,500,000.00	0.00		0.00		0.00				12,498,402.32
P	Villas del Paraiso II (Barriadas Israel y Bitumul)	3,026,427.00	3,026,427.00		3,026,427.00		0.00				12,498,402.32
P	Villas del Paraiso II (Barriadas Israel y Bitumul)	651,355.00	507,670.00		507,670.00		0.00				12,498,402.32
D	Bello Monte, Arecibo	2,945,000.00	0.00		0.00		0.00				12,498,402.32
	Apartamentos Suárez Sandín	199,653.00	199,653.00	199,653.00	0.00		199,653.00				12,298,749.32
	Ponce Elderly Housing	900,000.00	300,000.00	300,000.00	0.00		300,000.00				11,998,749.32
E	Villa Concepción	1,000,000.00			0.00		0.00				11,998,749.32
D	Jardin del Paraiso	538,524.00	0.00		0.00		0.00				11,998,749.32
D	Paco al Detal	466,356.00	0.00		0.00		0.00				11,998,749.32
P	San Alberto Gardens	886,041.00	886,041.00	80,207.94	805,833.06		80,207.94				11,918,541.38
D	Los Mirasoles, Salinas	1,800,000.00	0.00		0.00		0.00				11,918,541.38
D	Moca Housing	379,192.00	0.00		0.00		0.00				11,918,541.38
E	Ponce Darlington	58,378.00			0.00		0.00				11,918,541.38
P	Valle Verde	600,000.00			0.00		0.00				11,918,541.38
E	Laderas del Rio	691,217.00			0.00		0.00				11,918,541.38
E	Caonillas, Aibonito	500,000.00			0.00		0.00				11,918,541.38
	OTHER TRANSACTIONS: DOH- Transfer Oper.Acc.	663,121.00	663,121.00		663,121.00	663,121.00	663,121.00				11,255,420.38
	Department of Housing- FMR Study	500,000.00	500,000.00		500,000.00	145,580.60	145,580.60				11,109,839.78
	Department of Housing- One Stop Homeowners Center	500,000.00	500,000.00		500,000.00		0.00				11,109,839.78
	Department of Housing- Centro de Gestión Unica	354,800.00	354,000.00		354,000.00	354,800.00	354,800.00				10,755,039.78
	Department of Housing- FMR Census Data	705.00	705.00		705.00		0.00				10,755,039.78
	Las Carolinas Anti Drug	69,030.00			0.00	69,030.00	69,030.00				10,686,009.78
	Certificate of Deposit BGF	4,000,000.00			0.00	4,000,000.00	4,000,000.00				6,686,009.78
	Programa Ahorro y Desarrollo Individual	200,000.00			0.00	200,000.00	200,000.00				6,486,009.78
	Totals:	**45,115,067.00**	**22,232,527.00**	**14,694,107.94**	**7,538,419.06**	**5,432,531.60**	**20,126,639.54**	**24,833,978.53**	**1,795,159.45**	**16,488.66**	**6,486,009.78**
	Plus: Certificate of Deposit BGF (including interests)										4,618,931.76
	Available Balance as of 9/30/07										**$ 11,104,941.54**
	Less: Commitments of Funds										**$ 7,475,012.46**
	New Proposals										**$ 1,249,595.00**
	Available Balances as of 8/27/08										**$ 2,380,334.08**

P= Approved; with pending balance for payment
D=Denied
E=Under Evaluation at PRHFA

Page 1

- <u>Programa de Financiamiento Participativo para Proyectos de Interés Social</u>

El propósito es colaborar con la banca privada y los desarrolladores de proyectos de vivienda de interés social e incentivar el desarrollado de viviendas asequibles para familias de ingresos bajos y moderados. La AFV participaría en cierto por ciento en los financiamientos de construcción. Sólo se financió un proyecto, Vistas de Arroyo.

Costo total: $22,935,460

Préstamo: $18,000,000
Unidades: 248
Participación AFV: $9,000,000 (50%)

- Memorandos y Resoluciones a la Junta de Directores

Los siguientes financiamientos están pendientes de ser sometidos a la Junta de Directores.

Proyecto	Pueblo	Tipo de Financiamiento
Metropolis Apartments	San Juan	Interino & Permanente
Viewpoint at Domenech	San Juan	Interino & Permanente
Santa Maria Apartments	San Germán	Interino & Permanente
Miramar Housing	Ponce	Interino & Permanente
Hatillo del Corazón	Hatillo	Interino & Permanente

Los siguientes proyectos fueron aprobados por la Junta de Directores y no se han recibido las respectivas Resoluciones de la Junta estableciendo los términos de éstos:

Proyecto	Pueblo	Tipo de Financiamiento
Ocean Blue	Luquillo	Interino

Administración de Proyectos de vivienda

- División de Vivienda Subsidiada

  - MIS debe concluir la Fase I del Programa de Vivienda Subsidiada y dar comienzo a la Fase II del programa.
  - Implantación de gestiones de cobro requeridas por HUD para las deudas por omisión de ingresos.
  - Culminación del *tracking system* del Programa Living correspondiente al proyecto Disney, Fase I.
  - Evaluación de MIS sobre la viabilidad de la implantación del proyecto de automatización (Proyecto Disney, Fase II) en su fase de servicios y procedimientos por internet.
  - Actualmente hay ocho (8) oficiales de vivienda, dos (2) de los puestos se encuentran vacantes. Las convocatorias a dichos puestos ya fueron publicadas y está en proceso de cualificación de solicitantes por parte del Banco Gubernamental de Fomento (BGF).

- Instalación de equipo especial de teléfono, según indicado por el área de MIS, para el área designada para la nueva Asistente Administrativa.

- División de Contratos de Administración de Vivienda

  - Completar la implementación del nuevo sistema HDS.

- División de Pagos de Subsidios

  - Reclutamiento de personal. Falta por ocupar los puestos de un (1) Oficial de Pagos de Subsidio, un (1) Técnico de Pagos de Subsidio y la Secretaria compartida.

- División de Inspecciones y Tasaciones

  - Terminar con la implantación de un nuevo sistema de datos de Inspecciones. El sistema se instaló parcialmente, quedando varios cambios y mejoras presupuestados por realizar.
  - Nombramiento de Asistente Administrativa e Inspector de Vivienda. Ambos puestos fueron convocados y se encuentran en trámites de nombramiento y de cualificación de solicitantes, respectivamente por parte de BGF.

- División *de* Asset Management *Fondos TCAP y TCEP*

  - Culminar contratación de Consultor.

C. Área de Operaciones

- Departamento de Sistema de Información

  - Actualizar Manual de Procedimientos de Sistemas de Información (12/31/2012).
  - Crear procedimiento para establecer un mecanismo para evaluar el servicio de almacenamiento externo de los medios de resguardo de información de la AFV (11/30/2012).
  - Remplazo de las baterías del UPS del Centro de Cómputos.
  - Aumentar el ancho de banda de la línea dedicada de datos que provee la comunicación entre la AFV y BGF.

- Departamento de Servicios Administrativos

  - Versión 9 de *Lawson* - Hemos participado en la realización de pruebas de la versión 9 de *Lawson* con respecto a los diferentes módulos de *Procurement*. Se han reportado los informes correspondientes al personal de MIS de BGF. Completar la fase de prueba e iniciar la implantación en producción, depende de los trabajos en BGF (en proceso).
  - Oficializar los procedimientos de trabajo para la adquisición de bienes y servicios a través de *Lawson* (en proceso).
  - Completar el Inventario Físico de la Propiedad para entregar Informe del Inventario de Activos (Proceso).
  - Implantar el módulo de Cotizaciones a través del Programa *Lawson*.
  - Adquisición de mobiliario adicional (mesas) para el salón de conferencia del Programa Home y para el Departamento MIS (Proceso de cotización).
  - Adquisición de mobiliario (zafacones) para implantar el Programa de Reciclaje (Proceso de cotización).
  - Tramitar la contratación de un contrato mantenimiento de vehículos para evitar el proceso de solicitar cotizaciones cada vez que se daña un vehículo (Esperando propuestas).
  - Ya fueron aprobadas nueve (9) listas de disposición por parte del Programa de Documentos Públicos, del Archivo General que habían cumplido su periodo de retención. Proyectamos al 31 de septiembre terminar el proceso de disposición de 368 cajas de documentos.

- División de Servicios de Administración

  - Estacionamiento para Gerentes de la Autoridad.
  - Dar seguimiento a solicitud de cambio de alfombra en el primer piso área de préstamos hipotecarios. (Departamento de la Vivienda).
  - Reorganizar la distribución de los espacios en el área de *Post-Closing,* Bóveda y Colateral.

- División de Control de Documentos

- Implantar la aplicación de *content management* seleccionada y adiestrar a los usuarios.

- División de Administración de Préstamos

  - El 12/31/12 expira el contrato de *servicing* con el BPPR. La AFV se encuentra en el proceso de solicitar propuestas para evaluar la mejor alternativa para los servicios de *servicing*.
  - Actualizar y maximizar el programa (CLCS) de Administración de Préstamos Multifamiliares.

- División de Bienes Raíces

  - Programa "FORCLOS" para manejar inventario de reposeidas Fecha –Pendiente.
  - Demolición de Bay Point en Puerta de Tierra Fecha – Pendiente.
  - Lograr comunicación con contacto de Hacienda para que nos excluya de la Ley de Contribuciones especiales (Sobre tasa del CRIM) para poder liberar propiedades reposeidas y proceder con su venta Fecha – Pendiente.
  - Implantar el nuevo programa "FORCLOS" para manejar, organizar y tener informes del inventario de las propiedades reposeidas de la AFV.

- División de Post-Cierre y Colateral

  - Finalizar la última etapa de emisión de Notas del PECV cuyo status es el siguiente:
    - Casos recibidos para ultima venta – 2,733 ($30,165,000)
    - Casos con post-cierre completo – 1,635
    - Casos pendientes de recibir documentos – 528
    - Casos por realizar post-cierre – 567
    - Casos cancelados – 3
    - Fecha – 10/31/12

  - Completar la revisión de expedientes colaterales pendientes para finalizar la colaterización de préstamos de la emisión de notas de 38 Millones (*PRHFA Mortgage-backed Notes 2012-A*) Fecha – 12/31/12.

- Archivo de documentos que se encuentran en cajas.
- Digitalización de documentos de colateral.
- Sistema electrónico para registrar casos de Post-Cierre.

D. Área de Legal, Cumplimiento, Recursos Humanos y Contabilidad y Finanzas

- Oficina de Servicios Legales

  - 3 Casos pendientes en Legal del Programa **Asbesto Cemento**
  - Concluir el proceso de agrupación de las propiedades de Santurce y la correspondiente cancelación de las hipotecas que aun les gravan. Esto requiere investigaciones registrales por personal de la Autoridad y posiblemente algunas gestiones investigativas adicionales, ya que se han identificado algunos problemas de tracto registral con algunas de las sobre 50 fincas que fueron adquiridas.
  - Culminar la implementación de la iniciativa de Hipotecas Silentes bajo el Programa Nuevo Hogar Seguro.

- Departamento de Auditoría y Cumplimiento

  - Pendiente Revisión Administrativa – Proyecto Amelia III y IV del Sr. Julio Santos – Referido al Departamento de Servicios Legales.
  - Auditoría Oficina del Contralor
  - Pendiente de enviar contestaciones al Informe Final de la Auditoría 13555.
  - Planes de Acciones Correctivas de la Oficina del Auditor General de BGF (55 recomendaciones pendientes).
  - Informes Trimestrales OCIF (Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras)
  - Querellas Recibidas Programas (Llave y Ley 124)
  - Evaluación de Riesgo de la Entidad
    Fecha Límite 31 de diciembre de 2012.
  - Certificación Anual (Positiva o Negativa) Requerida Ley 103 – Referencia Carta Circular OC-11-11 de la Oficina del Contralor – (Seg. Recursos Humanos-BGF)
    Fecha Límite 31 de diciembre de 2012

- Certificación Anual – Informe Anual sobre Estado de Privatización - Referencia Carta Circular OC-12-07 de la Oficina del Contralor (Seg. Oficina de Contrato-AFVPR). Fecha Límite 31 de diciembre de 2012.

- Departamento de Contabilidad, Finanzas y Riesgo

  - ***Audit NMTC*** – La auditoría para *Puerto Rico Community Development Fund* I y otras entidades relacionadas al Programa de *New Market Tax Credit* necesitan ser auditadas como parte del cumplimiento durante el primer cierre de año fiscal de operaciones terminado al 30 de junio de 2012. Esta información es importante para el inversionista, *Citibank* además las planillas de contribución sobre ingresos y otros aspectos de cumplimiento que tienen que ser completados.
  - ***Single Audits*** – Deloitte está contratado para completar las auditorias de los *Single Audits* al 30 de junio de 2012 para los programas federales que así lo requieren. Este trabajo aunque comenzó no ha sido concluido.

CAPÍTULO 9

RECOMENDACIONES

1. Informe actuarial seguro hipotecario – Recomendamos contratar los consultores necesarios con el fin de obtener un informe actuarial que viabilice que el producto de Ley Núm. 87 (Seguro Hipotecario) obtenga un "rating". El propósito es explorar y discutir con las agencias acreditadoras qué información es necesaria para que el seguro hipotecario de la AFV obtenga un "*stand alone investment rating*". Además, discutir el establecimiento de un modelo de riesgo compartido con FHA, como existe en otras jurisdicciones de los EU, como un plan piloto en Puerto Rico. Este esfuerzo se vislumbra ampliará el mercado de los productos e instrumentos financieros de la Autoridad, de manera tal que maximice el rendimiento de los valores que pueda emitir la Autoridad y así lograr mayores ingresos para continuar la encomienda legislativa de la Autoridad con una fuente de liquidez recurrente.
2. Aumentar esfuerzos para que el gobierno central, a través del fondo general, asigne fondos para el pago del principal e intereses de la línea de crédito del Programa Nuevo Hogar Seguro (PNHS). El PNHS fue un esfuerzo interagencial en el cual la Autoridad fungió como gerente administrativo. La Autoridad asumió el costo y los gastos relativos a la implementación del PNHS con una línea de crédito autorizada por el BGF. Dicha línea de crédito tenía como fuente de repago los rembolsos que efectuaba FEMA por costos elegibles bajo el "Hazard mitigation Grant Program" (HMGP). Dichos rembolsos fueron descontinuados por falta de cumplimiento en múltiples facetas de implementación requeridas por el HMGP y su reglamentación. La Autoridad, en aras de minimizar el impacto adverso que esta determinación supondría sobre el erario, opto por continuar costeando las gestiones del Programa con dicha línea; la cual ha sido pagada en su totalidad con fondos propios de la Autoridad.
3. Allegar fondos para abonar al pago de la línea de crédito Programa Mi Nuevo Hogar, y realizar mejoras al programa para hacerle permanente, en vista de la creación del "Fondo Especial para el Financiamiento del Programa Mi Nuevo Hogar" mediante la Ley 122 de 6 de agosto de 2010, según enmendada. El propósito de esta gestión es analizar el impacto que ha tenido el programa y determinar en base a estadísticas el método más efectivo de reformar sus parámetros de elegibilidad para allegar los fondos a las personas con mayores necesidades de vivienda y reducir el estipendio anual de subsidios.
4. Disponer de las Propiedades de Santurce y utilizar los fondos para el abono o repago del REPO existente con el BGF. En el caso de las manzanas 195, 196 y 197, el Municipio de San Juan ha mostrado interés en crear un mercado gastronómico en la propiedad, con un atractivo turístico. La Autoridad está en disposición de negociar una venta u otro negocio jurídico que le permita maximizar el rendimiento de la propiedad, minimizar el "liability" o responsabilidad pública y

ciertamente aportar al desarrollo económico de la región. Para la propiedad identificada como manzana 55, la Autoridad estará procurando la demolición de las estructuras inservibles que allí yacen para facilitar su mercadeo.

5. Continuar con los esfuerzos del Programa *Third Party Origination.* Es importante notar que la AFV tomó un financiamiento de aproximadamente $38 millones a través de la transacción del *Mortgage-Backed Notes* para la compra de los préstamos bajo este Programa. Actualmente se está en proceso de seleccionar los proveedores de "servicing" de esta cartera. Esta gestión está íntimamente atada a la gestión de obtener un informe actuarial, ya que los productos hipotecarios estarán asegurados bajo la Ley Núm. 87.
6. Continuar con el desarrollo del Programa de Bonos del 4%. La Autoridad está en proceso de reglamentar y definir las políticas que regirán el proceso de selección de proyectos para esta iniciativa.
7. Utilizar los fondos de la Nueva Ronda de NMTC (se solicitaron $100 millones) para desarrollar un programa de garantías o ampliar el *Revolving Fund*.
8. Ampliar el uso de los fondos HOME para asistencia directa para los compradores de su primera residencia.
9. Desarrollar estrategia que incluya los más altos niveles del Gobierno de PR y EU para buscar una alternativa para el repago de $18 millones del Programa HOME que surgieron como resultado de la Auditoria del Oficina del Inspector General le realizo al departamento de la vivienda mientras administraron el Programa.
10. Continuar con el proceso de cumplimiento de los NMTC del fondo rotatorio de $45 millones de préstamos de desarrollos para la venta que cubre un periodo de siete años. Este proceso requiere varios componentes incluyendo auditoría de estados financieros, efectuar procesos y análisis de cumplimiento según requeridos por Ley.
11. Continuar con los esfuerzos para obtener financiamiento a intereses bajos a través del Federal Home Loan Bank.
12. Evaluar un plan estratégico para los diferentes sistemas de información de la AFV.
13. Considerar la consolidación del Departamento de Recursos Humanos bajo la administración de la Autoridad que cubra las necesidades particulares de la corporación pública.
14. Se recomienda la implantación del sistema CLCS para el manejo de cartera multifamiliar (venta y renta).
15. Programa HOME Unifamiliar - Organizar los expedientes y archivos de proyectos transferidos del Departamento de la Vivienda.
16. Mantener al día informes de actividades abiertas en IDIS y su status.
17. Identificar adiestramientos y/o entrenamientos para ayudar al personal de HOME en términos de obtener y aprender las destrezas y habilidades necesarias para trabajar y mejorar en las tareas que les corresponde.
18. Contratar personal adicional para agilizar el proceso de revisión de facturas, certificaciones de construcción y los documentos relacionados al desembolso de fondos otorgados al programa HOME.

19. Estandarizar el medio de control de acceso físico en las puertas de la AFV, estandarizar el sistema de cámaras de seguridad e iimplementar un reglamento sobre el uso de las cámaras de seguridad.
20. Adquirir un vehículo de carga que nos permita transportar más de 70 cajas por viaje hacia el almacén (ELECTRA), disminuyendo, de esta manera, los costos de transportación en el contrato con ELECTRA (servicios de almacenaje).
21. Enmienda a la Ley Núm. 103 del 11 de agosto de 2001 ("Ley Núm. 103")- La Ley Núm. 103 disolvió al Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico ("Banco de la Vivienda") y transfirió todos sus activos, pasivos, poderes, facultades y obligaciones a la Corporación para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, re-denominando la nueva corporación pública como la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico. A su vez dicha Ley derogó la Ley Núm. 146 de 30 de junio de 1961 ("Ley Núm. 146"), Ley orgánica del antiguo Banco de la Vivienda. En su consecuencia se creó una contradicción legislativa entre el texto y la intención legislativa en donde se transfieren facultades, poderes, privilegios y exenciones que estuvieron tipificados en la Ley Núm. 146, ahora derogada. Esta circunstancia crea una vulnerabilidad en la "delegación legislativa" de facultades, poderes, privilegios y exenciones que pretendió conceder la legislatura a la Autoridad para desempeñar cabal y eficientemente su designio gubernamental. Es nuestra recomendación que se enmiende la Ley Núm. 103, para incorporar en su texto las facultades, poderes, privilegios y exenciones, tipificadas en la derogada Ley Núm. 146, que se pretendieron transferir mediante la misma.
22. Procedimiento de Desahucio - La Autoridad tiene un gran número de propiedades reposeidas que por años continúan siendo ocupadas por los deudores hipotecarios a quien se les ejecutó la propiedad u otros invasores. Esta circunstancia dificulta la disposición de unidades reposeidas. Recomendamos se redacte y apruebe un Procedimiento escrito mediante el cual se brinde una oportunidad de readquisición o adquisición a dichos poseedores dentro de un término pre-establecido (incluyendo pero sin limitarse a la formalización de Contratos de Arrendamiento con Opción a Compra) y de no poder consumarse dicha adquisición o lograr un desalojo voluntario de la unidad, recomendar para trámite judicial de desahucio o el procedimiento jurídico que corresponda dependiendo de la naturaleza de la ocupación de la propiedad.
23. Actividad de subsidio de renta bajo el Programa HOME- Actualmente en Puerto Rico existe una gran necesidad de vivienda asequible para personas de escasos o muy escasos recursos. La Autoridad maneja fondos concedidos bajo el *House Choice Voucher Program*, mejor conocido como el Programa Sección 8 de HUD, bajo el cual se conceden vales de subsidio para el pago de renta. Bajo el programa HOME, para el cual la Autoridad es la Jurisdicción Participante del Gobierno de Puerto Rico, existe una actividad similar de subsidio de renta. Tanto en la Autoridad como en otras unidades de gobierno local que manejan ayudas de

Sección 8 hay una gran cantidad de residentes en lista de espera para la obtención de vales. La Autoridad tiene la facultad de redestinar o asignar en el futuro fondos concedidos bajo el Programa HOME por HUD para este tipo de actividad.

24. Por otro lado, la Autoridad promueve, mediante diversos programas de naturaleza estatal y federal, el desarrollo de vivienda para alquiler. Para allegar estos fondos a los dueños y desarrolladores se imponen límites a los cánones de arrendamiento que pueden ser cobrados. Por los niveles de ingreso en Puerto Rico, los límites impuestos, para algunos de los programas en ocasiones vulneran la operación de estos proyectos. Con este recurso adicional de subsidio se podría viabilizar más proyectos de renta en la isla, fomentando el desarrollo económico y aumentando el inventario de vivienda de interés social. Es nuestra recomendación que se estudie la demanda que existe para este tipo de ayuda a nivel isla para auscultar la posibilidad de crear esta actividad bajo el Programa HOME.
25. Revisión de Reglamentos- Se recomienda la revisión de todos los reglamentos vigentes que atinen a la Autoridad o al antiguo y extinto Banco y Agencia para el Financiamiento de la vivienda de Puerto Rico para determinar su efectividad a la fecha y proceder a la derogación según sea pertinente.
26. Asignación de 20% de fondos de Seccion 8 para *Project Based Rental Assistance*- Asignación de 20% de los fondos asignados a la Autoridad para la implementación del Programa de Sección 8 para proveer asistencia asignada al proyecto o "*Project Based Rental Assistance*". Esta asignación podría facilitar el desarrollo de proyectos de renta fomentando su viabilidad y rentabilidad.
27. Establecer actividad de *Tenant Based Rental Assistance (TBRA)* para el Programa HOME con el fin de incentivar la creación de proyectos dirigidos a Familias (*No Elderly*).
28. Pre-cualificación de los casos en la actividad de *Homebuyer* del Programa HOME para conocer el nivel económico de la composición familiar y determinar si pueden aportar alguna cantidad mínima a través de un préstamo con intereses bajos en lugar de que el dinero se provea como una concesión o regalía a todos los participantes.
29. Revisar las políticas de determinación de reserva de préstamos unifamiliares para asegurarnos que las mismas se ajusten a las fluctuaciones en los valores de las propiedades en el mercado.
30. Crear Área de *Loss Mitigation* o subcontratar estos servicios para minimizar los casos de ejecución de estas propiedades.
31. Establecer un acuerdo con el BGF para la creación, revisión y establecimiento de procedimientos y reglamentos de la Autoridad a través de la Oficina de Sistemas y Procedimientos. En adición se debe crear un Área separada en nuestro sistema para almacenar los procedimientos y reglamentos de la Autoridad y que los mismos estén disponibles para todas las Áreas.
32. Crear un sistema de comunicación interno (*Web Based*) para mantener informados a todos los empleados sobre:
    - Logros significativos

- Nuevos Programas de la Autoridad
- Planes Estratégicos

33. Diseñar un plan de mercadeo de la Autoridad para dar a conocer los Programas y Productos que se ofrecen en la AFVPR. Este plan puede incluir visitar los pueblos de la isla y orientarlos sobre los programas que administra la Autoridad y los beneficios que podría obtener la Ciudadanía en realizarlos a través de nuestra Agencia.
34. Contratar los servicios consultivos necesarios para activar todos los módulos en la aplicación de sistemas de información Lawson (aplicación utilizada en las operaciones fiscales de la AFVPR) para que puedan hacer interface al *General Ledger*. Además, procurar el adiestramiento del personal necesario para maximizar el rendimiento de esta herramienta.
35. Conectar a Lawson todos módulos fuera de la aplicación para garantizar eficiencia y maximizar los recursos.
36. Revisar los procedimientos del área fiscal y actualizarlas, según lo amerite. Particularmente lo relacionado al manejo de facturas y el interface que proponemos para el proceso contable con Lawson.
37. Área de Planificación y Análisis Financiero:
    - Utilizar módulo de Presupuesto por Fondos para monitorear las proyecciones de como se deben gastar los dineros asignados a cada fondo. Ahora este trabajo se hace manual y consume mucho tiempo.
    - Otorgar los accesos correspondientes para que el personal del área pueda accesar la data recibida del módulo de inversiones y calcular y establecer el valor del mercado de las inversiones de la Autoridad.
    - Establecer interfase de MANPRE (Sistema de Manejo de Presupuesto) con Lawson.
    - Establecer interfase del Sistema de Recaudaciones (aplicación de sistemas de información) con Lawson.
38. Área de Riesgo:
    - Formalizar la División de Riesgo con al menos un Gerente y un especialista en Riesgo donde se pueda analizar y evaluar todas las reservas de la Autoridad durante el año, trimestralmente (4 veces al año).
39. Debemos establecer planes de trabajo en cada división que sean cónsonos con los planes estratégicos de la Autoridad; dichos planes pueden ser a corto, mediano y largo plazo. Además de clarificar las metas y objetivos de cada área, sirven como herramienta importante al momento de evaluar el trabajo de los empleados. Obtener objetividad en esas evaluaciones es esencial para un mejor funcionamiento de la agencia.

40. Es necesario designar el personal que, entre sus tareas, tenga la de revisar periódicamente los procedimientos utilizados en las distintas áreas de trabajo. Debido a la variedad de programas que tenemos y que no todas las áreas tienen empleados suficientes, el actualizar los procedimientos nos permite mantener una mayor eficiencia en las operaciones.
41. Sería recomendable reforzar la comunicación interna de manera que las áreas de trabajo se familiaricen unas con otras y que los empleados conozcan de los logros obtenidos en las distintas divisiones. Además de mantener un sentido de dirección, se promueve así la idea de la interconexión de los programas y de la importancia de completar los trabajos dentro de un tiempo razonable para no afectar las metas y objetivos de otras áreas.
42. Requerir que bajo todos los programas de subsidios se establezca un gravamen por la duración del financiamiento hipotecario correspondiente; esto conllevaría la devolución total del subsidio en cualquier transacción de traslado de titularidad o dominio y una fuente adicional de capital para beneficios subsiguientes.
43. Establecer como condición restrictiva y obligatoria que todo desembolso de subsidio conlleve la participación ciudadana en programas de educación financiera y servicio comunitario.