



GOBIERNO DE PUERTO RICO
AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

Minuta
Vistas Públicas
Borrador del *Qualified Allocation Plan* 2022

19 de mayo de 2022

9:30 AM

Las vistas públicas para la discusión y recibir comentarios vía teams (*a través de comments*) del borrador del *Qualified Allocation Plan* (QAP) de 2022 se llevaron a cabo en el día de hoy, **jueves, 19 de mayo de 2022.**

Hora de comienzo: 9:37 AM

Modalidad: virtual

Registrados: 45 participantes externos

La Directora Ejecutiva de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de PR, Sra. Blanca Fernández González, dio comienzo con la bienvenida a los participantes de las Vistas Públicas. Luego, dio paso a que el Sr. Javier Trogolo, Director Ejecutivo Auxiliar del Área de Proyectos Multifamiliares, continuara la reunión.

El señor Trogolo dio la bienvenida y recordó las instrucciones y reglas generales que ya se le había enviado a los participantes sobre tener las cámaras y micrófonos apagados; que la Vista Pública sería grabada. (***Lamentablemente, el sistema no lo hizo y por eso se está emitiendo esta minuta***). Además, que las preguntas se tenían que hacer por escrito a través de la plataforma de TEAMS (en el chat), que no se iba a discutir página por página el borrador de QAP 2022, sino solamente informar los cambios surgidos desde el pasado QAP 2020 y que los mismos iban a ser comentados por la Sra. María I. Martínez, Directora Interina del Depto de Financiamiento y Créditos Contributivos (Departamento).

Además, confirmó lo siguiente:

- Una vez el QAP-2022 esté aprobado por el Gobernador, registrado en el Depto. de Estado y estén disponibles las solicitudes, se emitirá el anuncio (NOFA) que indicará las fechas específicas de la ronda.
- **NO habrá excepción alguna en la fecha y hora límite de radicación de la solicitud. Deben **estar pendientes de la fecha y hora límite que establezca el anuncio para que no queden fuera.****
- Las preguntas que se reciban través de la plataforma de TEAMS (en el chat) se contestarán posteriormente y las respuestas se publicarán en la página de AFV.
- Toda observación o comentario se va a evaluar, pero no quiere decir que se vayan a adoptar. Algunos de ellos sí, otros no. Se verán según el mérito que tenga y la reglamentación que le aplique y entonces se incorporarán.

- Se aceptarán comentarios y preguntas sobre el borrador del QAP-2022 hasta el lunes, 23 de mayo de 2022. Pueden enviar preguntas a nofa2022comments@afv.pr.gov y las respuestas se publicarán en la página de AFV en o antes del viernes, 18 de junio de 2022.

Así mismo, afirmó que estarían combinando estos créditos con otros fondos de los Programas *HOME* (\$40.000M aprox), *Housing Trust Fund* (\$9.000M aprox) y *CDBG-DR* (\$250.000M). De surgir cualquier otro fondo, así mismo se estaría informando para beneficio de los solicitantes y sus proyectos.

También el señor Trogolo comentó que de la AFV identificar fondos adicionales y/o la creación de algún programa federal o estatal no contemplado el momento en que se llevó a cabo la vista pública, estará a su discreción el incluirlos como fuente de fondo en la ronda en curso (9%).

Una vez terminada las observaciones del señor Trogolo, dio paso a la presentación de María I. Martínez, directora interina del Dept. Financiamiento y Crédito Contributivo:

Ella notificó los cambios incorporados al QAP 2022, a saber:

- **Foreword:**

Durante la ronda 2022 se harán disponibles los créditos de 2022, 2023 y 2024 (\$8,165,904 por cada año); créditos asignados a Puerto Rico bajo el IRS-Notice 2021-45, *Taxpayer Certainty and Disaster Relief Act-2020* (DTRA). El DTRA provee créditos para los municipios incluidos en las declaraciones de desastre emitidas por FEMA como consecuencia de los terremotos de 2019 y 2020, la tormenta tropical Isaías e inundaciones del 13 de septiembre de 2020 (FEMA-4473-DR, FEMA-4560-DR y FEMA-4571-DR, según enmendados). Estas declaraciones de desastre cubren a los siguientes municipios: Adjuntas, Aguada, Añasco, Arecibo, Barceloneta, Cabo Rojo, Ciales, Coamo, Corozal, Guánica, Guayanilla, Hormigueros, Jayuya, Juana Díaz, Lajas, Lares, Las Marías, Maricao, Mayagüez, Moca, Morovis, Naranjito, Orocovis, Peñuelas, Ponce, Rincón, Sabana Grande, Salinas, San Germán, San Sebastián, Santa Isabel, Utuado, Villalba y Yauco.

Además, se establecen los set-asides:

- (1) Non-Profits (requisito de Sección 42), por el 10% del crédito disponible en la ronda y
- (2) Public Housing Administration (PHA) Set-Aside.

En resumen, los créditos disponibles para la ronda 2022 se distribuyen como sigue:

• <i>Undesignated Tax Credits:</i>	\$14,352,615
• <i>Nonprofit Set-Aside:</i>	\$3,731,036
• <i>PHA Set-Aside:</i>	\$12,727,977
• <i>DTRA 2022-Tax Credits:</i>	\$3,688,500

- Finalmente, los proyectos bajo *PHA Set-Aside* también tendrán disponibles una asignación de \$250MM de fondos CDBG-DR bajo el programa *CDBG-DR Gap to LIHTC*. (ver **QAP-2022-section 4.3.2**).

- **Section 5.1.2 Identity of Interests:**

Se han incorporado limitaciones a los *Developer's Fees* y *Contractor's Fees* cuando existe identidad de intereses entre Dueño, Desarrollador, Comprador/Vendedor y/o Contratista General. La definición que usará la AFV es la establecida en el *HUD's Management Agent Handbook (4381.5)*:

"An identity-of-interest relationship exists if any officer, director, board member, or authorized agent of any development of any development team member (consultant, general contractor, attorney, management agent, seller of the land, etc.):

- (a) Is also an officer, director, board member or authorized agent of any other development team member;*
- (b) Has any financial interest in any other development team member's firm or corporation;*
- (c) Is a business partner of an officer, director, board member or authorized agent of any other development team member;*
- (d) Has a family relationship through blood, marriage or adoption with an officer, director, board member, or authorized agent of any other development team member; or*
- (e) Advances any funds or items of value to the sponsor/borrower."*

- **Section 5.1.2.1:** En proyectos de adquisición/rehabilitación se impondrán las siguientes restricciones al por ciento de *developer fee* si existe identidad de interés con el vendedor de la estructura existente. [De ahora en adelante los *Developer's fees* se computarán de forma diferente: en propuestas de adquisición/rehabilitación se establece una fórmula para la porción de adquisición y otra para la porción de rehabilitación. Mientras que para nueva construcción y rehabilitación se determinará a base de por cientos por unidad].

- ✓ El *Developer Fee* en la porción de adquisición está limitado al 3% de los costos de adquisición o un mínimo de \$5,000 (sin incluir el terreno).
- ✓ El *Developer Fee* en la porción de adquisición está limitado al 5% de los costos de adquisición o un mínimo de \$15,000 (sin incluir el terreno) de tratarse de la preservación de un proyecto HUD o *Rural Development*.
- ✓ El *developer fee* en la porción de rehabilitación se limitará a:
 - 13%: primeras 75 unidades del proyecto
 - 6%: 76 unidades en adelante

La porción de rehabilitación incluye todos los costos de desarrollo, excepto la porción de costos bajo adquisición: terreno, costos de adquisición y *developer fees* (*profit, overhead, consultant & real-estate attorney*).

De existir identidad de interés entre el desarrollador, el dueño y el contratista general, se aplicarán las siguientes limitaciones:

- Proyectos de 50 unidades o menos: el total combinado de los *general requirements, contractor's profit and overhead, consultant's fee, real estate attorney's fee, developer's fee, y developer's overhead* se limitará al **25 %** de los costos totales de desarrollo.
- Proyectos de 51 unidades o más: el total combinado de los *general requirements, contractor's profit and overhead, consultant's fee, real estate attorney's fee, developer's fee, y developer's overhead* se limitará al **20 %** de los costos totales de desarrollo.

Section 5.1.6.16: El arquitecto/diseñador designado y el coordinador de accesibilidad certificarán que el desarrollo cumplirá con el *Oversight & Quality Assurance Program-Accessibility Standards Manual* (Anexo F) establecido conforme a las disposiciones de los *Conciliation Agreements and Voluntary Compliance Agreements* (VCAs) entre HUD y AFV del 21 de julio de 2016 y el 26 de abril de 2021, respectivamente.

El coordinador de accesibilidad es un profesional que deberán incorporar al equipo de desarrollo según requiere el *Oversight & Quality Assurance Program-Accessibility Standards Manual*.

Se eliminan los Anejos F usados hasta 2020 (F.1-FAIR HOUSING ACT ACCESSIBILITY CHECKLIST & F.2-HUD-UFA'S Accesibility Cheklists). De ahora en adelante deben radicar con la solicitud los anejos del *Oversight & Quality Assurance Program-Accessibility Standards Manual*:

- *Appendix A: ADA Accessibility Verification Checklist*
- *Appendix B: Fair Housing Act Accessibility Checklist*
- *Appendix C: Uniform Federal Accessibility Standards*

Estos tres apéndices deben radicarlos debidamente cumplimentados y certificados por el arquitecto/diseñador designado y el coordinador de accesibilidad.

Section 5.1.6.30 El Estudio de Mercado que presenten con la solicitud debe incluir una descripción de todos los proyectos de créditos contributivo existentes en el área del mercado principal del proyecto propuesto, incluyendo proyectos LIHTC en etapa de planificación y/o construcción, y certificar que las unidades LIHTC propuestas no tendrán un impacto negativo en los proyectos LIHTC existentes en el mercado.

También debe cumplir con los otros requisitos establecidos en la sección 5.16.30 del QAP-2022

Section 5.2.2.2.1: De ahora en adelante los *Developer's fees* se computarán de forma diferente: en propuestas de adquisición/rehabilitación se establece una fórmula para la porción de adquisición y otra para la porción de rehabilitación. Mientras que para nueva construcción y rehabilitación se determinara a base de por cientos por unidad.

- El *developer fee* para proyectos de nueva construcción y rehabilitación se limitara a:
 - 15%: primeras 75 unidades del proyecto
 - 8%: 76 unidades en adelante

Para determinar estos cargos, los costos de desarrollo incluyen todos las partidas presupuestados, excepto el terreno y *developer fees (profit, overhead, consultant & real-estate attorney)*.

- El *developer fee* en la porción de adquisición está limitado al 4% de los costos de adquisición o un mínimo de \$10,000; sin incluir el terreno y *developer fees (profit, overhead, consultant & real-estate attorney)* designados a la sección de rehabilitación.

Section 5.2.3.8: Tax Credit Percentages: según aprobado por el Congreso de EU y IRS las tasas de créditos contributivos serán fijas:

- 9%: nueva construcción y rehabilitación en las rondas competitivas
- 4%: adquisición de proyectos existentes en las rondas competitivas
- 4%: proyectos con financiamiento exento en rondas no-competitivas y aplica a rehabilitación/adquisición de estructuras y nueva construcción

Section 5.4.2: Point Ranking Evaluation-Cambios y criterios nuevos

Al igual que en el QAP-2020 el máximo a acumular son 100 puntos y el mínimo necesario para pasar la evaluación es 30 puntos. Sin embargo, los puntos fueron redistribuidos para enfatizar las prioridades y preferencias de vivienda indicadas en QAP-2022 y en la política de vivienda vigente.

Criterio I. *Project Location*:

- I.1.1: *Preferred Project Location* se otorgarán 10 puntos a las propuestas de desarrollo de proyectos en los municipios afectados por los terremotos de diciembre/2019 y enero/2021. Se utilizó de guía la declaración de desastres FEMA-DR-4473 emitida el 16 de enero de 2020, según enmendada. Esta declaración de desastre incluye los siguientes pueblos: **Adjuntas, Aguada, Arecibo, Barceloneta, Cabo Rojo, Ciales, Coamo, Corozal, Guánica, Guayanilla, Hormigueros, Jayuya, Juana Díaz, Lajas, Lares, Las Marías, Maricao, Mayagüez, Moca, Morovis, Naranjito, Orocovi, Peñuelas, Ponce, Sabana Grande, Salinas, San Germán, San Sebastián, Utuado, Villalba y Yauco.**

Criterio II. *Project Characteristics*

- II.6: *Gap Financing Efficiency*: se sustituye la puntuación por *cost containment* y se reemplaza por *Gap Financing Efficiency*. Esto es, proyectos que demuestren la capacidad

de reducir eficientemente los costos totales de desarrollo en relación con las fuentes de financiamiento de brecha (CDBG-DR, HOME, HTF, FHLBNY, entre otros). Esta eficiencia se determinará usando la siguiente formula:

$$(TDC-GFR/TDC)*10=\text{Puntos para el Proyecto (hasta un máximo de 10 puntos)}$$

TDC-Total Development Cost

GFR-Gap Financing Requested

Section 11.1 Application Related Fees: los cargos cobrados por la AFV para participar de los programas LIHTC y HOME fueron revisados y algunos aumentaron, específicamente:

- 11.1.2: *Tax Credit Application Fee*: aumento a 2.5% del crédito anual solicitado
- 11.1.3 *HOME Program Application Fee*: ½ del 1% de la cantidad solicitada (cargo mínimo de \$2,500 y cargo máximo de \$10,000)
- 11.2 *Allocation Fee*: 1.5% del total de créditos adjudicados por el periodo de 10 años de cumplimiento.

La Directora Interina del Departamento agradeció a los participantes su interés en la Vista Pública y dio por terminada la misma.

El señor Trogolo ofreció mensaje de despedida.

La vista pública terminó aproximadamente a las 10:25 am.