**GOBIERNO DE PUERTO RICO**

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

**ENMIENDA AL PLAN DE ACCIÓN DEL ESTADO PARA LOS FONDOS PROVENIENTES DEL HOUSING TRUST FUND (2021)**

**Trasfondo**

La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV) es recipiente de los fondos provenientes del Housing Trust Fund (HTF), autorizado a través del Título I de la Ley de Vivienda y Recuperación de 2008, Sección 1338 de la Ley de Seguridad y Solidez Financiera de las Empresas Federales de Vivienda de 1992 (Ley Pública Núm. 110-289). HTF provee subvenciones a los estados para producir y preservar viviendas asequibles para individuos y familias de ingresos extremadamente bajos y muy bajos. Los fondos se reciben anualmente y los estados deben asegurar que al menos el 80 por ciento (80%) de cada subvención anual se utiliza para viviendas de alquiler; hasta el 10 por ciento (10%) para vivienda propia; y hasta un 10 por ciento (10%) para costos administrativos. Los fondos del HTF se pueden utilizar para la producción o conservación de viviendas asequibles a través de la adquisición, nueva construcción, reconstrucción y/o rehabilitación de viviendas no lujosas con las comodidades adecuadas.

En el año Programa 2021, la AFV recibió una asignación ascendiente a $3,202,552, de los cuales se asignó el 10% a gastos administrativos y el 90% a la nueva construcción o rehabilitación de proyectos de vivienda de alquiler.

El propósito de este documento es enmendar el Plan de Acción del Estado del Programa HTF para Año Programa 2021, a los efectos de transferir todos los fondos a la actividad de nueva construcción o rehabilitación de vivienda y modificar el método, para la distribución de estos fondos.

**Participación ciudadana**

La reglamentación contenida en el 24 CFR 91.505, exige la notificación al público cuando un cambio modifica sustancialmente un Plan de Acción Anual. Las enmiendas sustanciales del plan consolidado están sujetas al requisito de participación ciudadana del plan de participación ciudadana del estado, que establece un periodo no menor a 30 días para que las personas o entidades interesadas puedan emitir comentarios.

El 12 de mayo de 2023, la AFV publicó la disponibilidad de esta enmienda. Las personas y entidades interesadas tendrán hasta el lunes, 12 de junio de 2023 para emitir comentarios a través de los medios notificados en el aviso.

**Enmienda propuesta**

**Cambio en la distribución de la asignación**

A través de esta enmienda se busca transferir todos los fondos disponibles de la asignación 2021 del Programa HTF a la actividad de rehabilitación o nueva construcción de proyectos multifamiliares para alquiler, según se detalla en la tabla siguiente.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Partidas** | **Asignación original** | **Enmienda propuesta** |
| Administración | $320,255 | $0.0 |
| Nueva construcción o rehabilitación de proyectos de vivienda de alquiler | $2,882,297 | $3,202,552 |
| Total | $3,202,552 | $3,202,552 |

**Método de distribución**

Los fondos objeto de esta enmienda serán distribuidos mediante invitación a proyectos que hayan sido previamente asistidos o subvencionados por AFV en rondas competitivas, con necesidades no cubiertas posterior a la certificación *Low-Income Housing Credit Allocation and Certification del Departamento Federal del Tesoro y Rentas Internas (Forma* 8609). Estos deben cumplir con los siguientes requisitos, entre otros aplicables de acuerdo con la reglamentación y las normas relacionadas al Programa HTF:

* Deben ser proyectos en curso o, de ser proyectos nuevos, que razonablemente se pueda inferir que pueden comenzar construcción dentro de los primeros doce meses de haberse establecido el acuerdo de subvención.
* Se pueden comprometer fondos HTF adicionales para un proyecto hasta un año después de la finalización del mismo de acuerdo con la reglamentación, pero la cantidad de fondos HTF en el proyecto no puede superar la cantidad máxima de subvención de desarrollo por unidad establecida de conformidad con el 24 CFR 93.300.
* En el caso de proyectos en desarrollo, se debe cumplir con los requisitos siguientes, previo a la otorgación del acuerdo de subvención adicional, además de aquellos otros contenidos en la reglamentación:
  + *Underwriting* y la revisión de los niveles de subvención en conformidad (*Subsidy Layering Review*) con 24 CFR 93.300, lo cual incluye una evaluación del mercado y una evaluación de la capacidad del desarrollador. Además, completar una distribución de costos si existen otras fuentes de financiación en el proyecto (para determinar lo que HTF puede pagar y el número de unidades HTF).
  + Cumplir con los requisitos de estándar de sitio y vecindario (si es nueva construcción) bajo 24 CFR 93.150
  + Las normas de propiedad contienen los requisitos ambientales que deben cumplirse al finalizar el proyecto HTF.
  + Evaluaciones de necesidades de capital de acuerdo con el 24 CFR 93.(b)(1)(ix) (si la rehabilitación es de 26 o más unidades totales)
  + Acuerdo por escrito en virtud del 24 CFR 93.404(c)(2) donde se especifiquen los gastos a cubrir con HTF.
* Los proyectos deben ir dirigidos a beneficiar a personas de ingresos extremadamente bajos o muy bajos, en conformidad con la reglamentación aplicable al Programa HTF.
* Los gastos a ser subvencionados deben ser elegibles de acuerdo con la reglamentación contenida en el 24 CFR 93, y necesarios y razonables de acuerdo con los principios de costos en el 2 CFR 200 y la reglamentación aplicable de HTF.

**Comentarios recibidos y respuesta de la AFV**

--- a ser incluidos luego del periodo de comentarios---

**AMENDMENT TO THE STATE ACTION PLAN FOR FUNDS FROM THE HOUSING TRUST FUND (2021)**

**Background**

The Puerto Rico Housing Finance Authority (PRHFA) is a recipient of funds from the Housing Trust Fund (HTF), authorized through Title I of the Housing and Recovery Act of 2008, Section 1338 of the Federal Housing Enterprises Financial Safety and Soundness Act of 1992 (Public Law No. 110-289). HTF provides grants to states to produce and preserve affordable housing for extremely low- and very low-income individuals and families. Funds are received annually, and states must ensure that at least 80 percent (80%) of each annual grant is used for rental housing; up to 10 percent (10%) for homeownership; and up to 10 percent (10%) for administrative costs. HTF funds may be used for the production or preservation of affordable housing through the acquisition, new construction, reconstruction, and/or rehabilitation of non-luxury housing with appropriate amenities.

In Program Year 2021, the PRHFA received an allocation of $3,202,552, of which 10% was allocated to administrative expenses and 90% to new construction or rehabilitation of rental housing projects.

The purpose of this document is to amend the HTF Program Year 2021 Program Year State Action Plan to transfer all funds to new construction or rehabilitation of housing activity and to modify the method for the distribution of these funds.

**Citizen Participation**

The regulation, contained in 24 CFR 91.505, requires notification to the public when a change substantially amends an Annual Action Plan. Substantial amendments to the consolidated plan are subject to the citizen participation requirement of the state's citizen participation plan, which provides a period of not less than 30 days for interested persons or entities to submit comments.

On May 12, 2023, the PRHFA published the availability of this amendment. Interested persons and entities will have until Monday, June 12, 2023 to submit comments through the means notified in the notice.

**Proposed amenment**

**Changes in the allocation of funds**

This amendment seeks to transfer all available funds from the 2021 HTF Program allocation to the activity of rehabilitation or new construction of multifamily rental projects, as detailed in the table below.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Activities** | **Original allocation** | **Proposed amendment** |
| Administration | $320,255 | $0.0 |
| New Construction or Rehabilitation of Rental Housing Projects | $2,882,297 | $3,202,552 |
| Total | $3,202,552 | $3,202,552 |

**Method of distribution**

The funds subject to this amendment will be distributed by invitation to projects that have been previously assisted or subsidized by PRHFA in competitive rounds, with unmet needs subsequent to the Low-Income Housing Credit Allocation and Certification from the Department of the Treasury Internal Revenue Service (Form 8609). They must meet the following requirements, among others applicable in accordance with regulations and standards related to the HTF Program:

* They must be ongoing projects (underway) or, if new projects, projects that can reasonably be expected to commence construction within twelve months of the grant agreement.
* Additional HTF funds may be committed to a project for up to one year after completion of the project, according to the regulation, but the amount of HTF funds in the project may not exceed the maximum per-unit development grant amount established pursuant to 24 CFR 93.300.
* In the case of projects under development, the following requirements must be met prior to the award of the additional grant agreement, among other established in the corresponding regulations:
  + Underwriting and subsidy layer in accordance with 24 CFR 93.300 which includes a market assessment and an evaluation of developer capacity. In addition, complete a cost allocation if there are other sources of funding in the project (to determine what HTF can pay for and the number of HTF-units)
  + Site and neighborhood standard (if new construction) under 24 CFR 93.150
  + Property standards contained the environmental requirements which must be met at project completion in HTF.
  + Capital Needs Assessments (if rehabilitation of rental housing with 26 or more total units) under 24 CFR 93.(b)(1)(ix)
  + Written agreement under 24 CFR 93.404(c)(2) that must specify which HTF will be paid with HTF.
* Projects must be targeted to benefit extremely low-income or very low-income persons in accordance with the regulations applicable to the HTF Program.
* Funds must be for eligible expenditures in accordance with the regulations contained in 24 CFR 93, and necessary and reasonable in accordance with the cost principles in 2 CFR 200 and the applicable HTF regulations.

**Comments received and response from the PRHFA**

--- to be included after the comments period---