

## CDBG-DR GAP TO LOW INCOME HOUSING TAX CREDITS PROGRAM

Puerto Rico faces an increased need for affordable rental housing stock in the aftermath of hurricanes Irma and María. The substantial reduction in available housing units caused by the storms' destruction, combined with a surge of displaced residents in need of housing, represents a major hindrance to long-term recovery.

The Puerto Rico Housing Finance Authority (PRHFA) has participated in the construction of affordable rental housing projects through the Island. One of its Programs, the Low Income Housing Tax Credits, established in 1988, has been instrumental in the creation of thousands of units.

The CDBG-DR Gap to Low Income Housing Tax Credits (LIHTC) Program will provide gap funding, for properties being developed with LIHTC, thus leveraging both federal funding streams to spur development and replenish the current inventory of resilient and affordable rental housing.

### PROGRAM FACTS

- **Administering Entity:**  
Puerto Rico Housing Finance Authority (PRHFA)
- **National Objective:**  
Benefits Low and Moderate Income Households (LMI)
- **Overall Budget:**  
\$100,000,000
- **Maximum Award:**  
Validated Gap
- **Eligible Projects:**  
Phase 1 - 9% LIHTCs  
(pre-approved, NOFA 2016)

### DEVELOPMENT TEAM



**Developer**  
McCormack Baron Puerto Rico  
Developer, LLC

**General Contractor**  
F&R Construction Group

**Project Designer**  
Álvarez-Díaz & Villalón

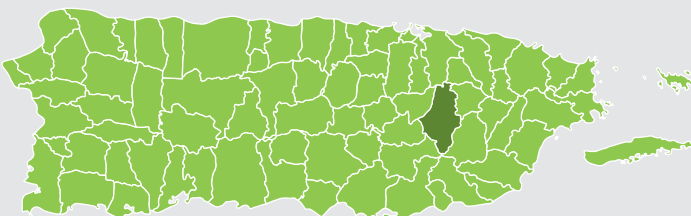
### PROJECT INFORMATION



- **Type of Project:**  
New Construction
- **Type of Housing:**  
Multifamily and Elderly
- **Total Number of Units:**  
438
- **Number of Buildings:** 48
- **Target Population:**  
Multifamily and Elderly
- **Gross Land Area:**  
21 Acres
- **Project Cost:** \$135M
- **CDBG-DR Award:** \$46.2M

### PROJECT LOCATION

Caguas, PR



### PROJECT DESCRIPTION



The site development is divided into six (6) residential blocks of which five (5) blocks are dedicated to family housing and the northwest block is reserved exclusively for elderly housing. The design of small city blocks with connecting streets, takes into consideration the pedestrian and vehicular traffic flows, and works within a human scale. As a result, the integration of these developments encourages economic activity and promote the social and economic development of the community.

The design of the JGB Multifamily Development consists of 238 new apartments with a mix of one, two, three, and four-bedroom units, in 40 residential 3-story buildings, including walk-ups, townhouses, and apartments. The Project has designated fifteen (15) units as mobility accessible, and seven (7) units as sensory accessible, for a total of twenty-two (22) accessible units.

The design of the JGB Elderly Development consists of 200 new one bedroom unit apartments, in 3 residential 5-story buildings. The Project has designated thirty (30) units as mobility accessible, and six (6) units as sensory accessible, for a total of thirty-six (36) accessible units.

The Development is designed with energy conservation and resiliency measures in mind including Energy Star® appliances, photovoltaic panels, emergency power generator, insulated stormproof windows, and environmentally conscious building materials and methods.

The Project will also include the installation of broadband infrastructure, as required by the US Department of Housing and Urban Development (HUD), in order to narrow the digital divide in mix income communities and to provide a platform for individuals and families to participate in the digital economy and increase their access to economic opportunities. Its urban location with plenty of commercial businesses within walking distance, will benefit the regional economy. The Development will offer its residents market-rate amenities, including, but not limited to a community center, outdoor exercise equipment, indoor exercise facility, picnic area, computer room, food market, swimming pool, playground, and walking trails.

## PROGRAMA DE BRECHA DE CBDG-DR DE CRÉDITO CONTRIBUTIVO DE VIVIENDA DE INGRESO BAJO

Puerto Rico se enfrenta a la gran necesidad de tener disponible más inventario para alquilar luego del paso de los huracanes Irma y María. La reducción substancial en la disponibilidad de propiedades para alquilar debido a la destrucción causada por los huracanes, en combinación con el aumento repentino de residentes sin hogar, representa un gran reto en el proceso de recuperación a largo plazo de la Isla.

La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV) ha participado en la construcción de propiedades de alquiler accesibles alrededor de toda la Isla. Su Programa de Créditos Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos (LIHTC, por sus siglas en inglés), establecido en el 1988, ha sido una pieza esencial en la creación y rehabilitación de miles de unidades.

El Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario-Recuperación ante Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) proveerá brecha de financiamiento para aquellas propiedades a desarrollarse bajo el Programa de CDBG-DR LIHTC. De esta forma, se maximiza el beneficio provisto por ambas ramas de fondos federales, estimulando así el desarrollo y reposición del inventario de vivienda para alquiler actual por uno más resiliente y accesible.

### FICHA DEL PROGRAMA

- **Entidad Administradora:** Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV)
- **Objetivo Nacional:** Beneficiar a Hogares de Ingreso Bajo o Moderado (LMI)
- **Presupuesto General:** \$100,000,000
- **Asignación Máxima:** Brecha Aprobada
- **Proyectos Elegibles:** Fase 1 -9% LIHTCs (Pre-aprobado, NOFA 2016)

### EQUIPO DESARROLLADOR:



**Desarrollador**  
McCormack Baron Puerto Rico Developer, LLC

**Contratista General**  
F&R Construction Group

**Diseñador del Proyecto**  
Álvarez-Díaz & Villalón

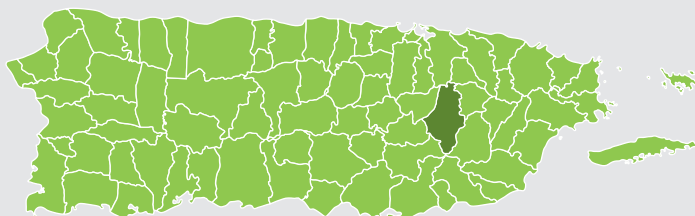
### INFORMACIÓN DEL PROYECTO



- **Tipo de Proyecto:** Construcción nueva
- **Tipo de Vivienda:** Multifamiliar y de Edad Avanzada
- **Cantidad Total de Unidades:** 438
- **Cantidad de Edificios:** 48
- **Población Objetivo:** Multifamiliar y de Edad Avanzada
- **Área de Construcción:** 21 acres
- **Costo del Proyecto:** \$135M
- **Asignación CDBG-DR:** \$46.2M

### UBICACIÓN DEL PROYECTO

Caguas, PR



### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO



El desarrollo de la obra está dividido en seis (6) bloques residenciales, de los cuales cinco (5) bloques están destinados a vivienda multifamiliar, mientras el bloque al noroeste está reservado exclusivamente para personas de edad avanzada. El diseño de bloques pequeños tipo ciudad, incluye calles que se conectan, lo cual toma en consideración tanto al peatón como el flujo vehicular, y funciona a escala humana. Como resultado, la integración de estos desarrollos impulsa la actividad económica y promueve el desarrollo social y económico de la comunidad.

El diseño del desarrollo multifamiliar consiste de 238 unidades nuevas, de uno, dos, tres y hasta cuatro habitaciones, divididas en 40 estructuras residenciales, en edificios de 3 niveles. Esto incluye tipo walk-ups, townhouses y apartamentos.

El Proyecto ha designado quince (15) unidades con accesibilidad móvil, mientras otras siete (7) con accesibilidad sensorial para un total de veintidós (22) unidades con accesibilidad.

El diseño de la égida consiste en 200 nuevas unidades de apartamento de una habitación, en tres edificios de cinco (5) niveles. El Proyecto ha designado treinta (30) unidades con accesibilidad móvil, además de seis (6) unidades con accesibilidad sensorial, para un total de treinta y seis (36) unidades accesibles.

El Proyecto ha sido diseñado con medidas de conservación de energía y resiliencia en mente, incluso equipos Energy Star®, paneles fotovoltaicos, generadores de energía eléctrica y ventanas con protección a prueba de huracanes, todo a través de métodos y materiales que promueven la concienciación ambiental.