Núm. 3529
Fecha: 13 de noviembre de 1987 3:15 p.m.
Aprobado: Héctor Luis Acevedo
Secretario de Estado
Por: [illegible]
Secretario Auxiliar de Estado

REGLAMENTO DE LA NUEVA OPERACION DE VIVIENDA

PARTE I - DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO I - Autoridad

Este Reglamento se promulga al amparo de los poderes conferidos al Secretario de Hacienda, al Secretario de la Vivienda y al Presidente del Banco Gubernamental de Fomento por la Ley Número 47 del 26 de junio de 1987.

ARTICULO 2 - Alcance

Para reglamentar las disposiciones de la Ley Número 47 del 26 de junio de 1987, conocida como "Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda", a fin de definir su contenido y establecer las normas que han de regir su operación.

ARTICULO 3 - Título Breve

Este Reglamento se conocerá como "Reglamento de la Nueva Operación de Vivienda".

ARTICULO 4 - Propósitos del Programa

Este Programa persigue, mediante la coparticipación entre el sector público y el privado, el fomento de la construcción y la rehabilitación de viviendas para familias de ingresos bajos o moderados, como política pública encaminada a atender el problema de la escasez de viviendas que sufre este segmento de la población. El sector privado invertirá el capital y correrá con los riesgos de su inversión, mientras el sector público concederá como incentivo ciertas exenciones sobre determinadas

contribuciones, y proveyendo ciertos terrenos para la venta a precios razonables los cuales actualmente son propiedad de Agencias del Estado.

ARTICULO 5 - Definiciones

Los términos definidos en el Artículo 2 de la Ley Núm. 47 del 26 de junio de 1987, tendrán idéntico significado para propósitos de este Reglamento, aunque dichos términos podrán ser ampliados o precisados a continuación para su más cabal comprensión.

a. ADMINISTRADOR DEL PROGRAMA: Significa la Corporación para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento, a cuya agencia los Secretarios de la Vivienda y de Hacienda y el Presidente del Banco Gubernamental de Fomento, de común acuerdo, han delegado la responsabilidad de implementar la fase operacional de la Ley.

b. ANTEPROYECTO: Cuando se refiere al desarrollo de viviendas de interés social utilizando terrenos de Gobierno, el proponente someterá solamente esquemas preliminares de diseño y costos de urbanización, incluyendo infraestructura, así como de la unidad o unidades típicas a construir y sus precios unitarios para disposición por venta.

c. FAMILIA DE INGRESOS BAJOS O MODERADOS: Significa en el caso de venta, toda persona o familia que no posea una vivienda propia y cuyo ingreso

bruto anual máximo no exceda de cinco (5) veces la suma de los pagos hipotecarios de principal más intereses, seguros de la propiedad y consumo normal de agua y luz de una vivienda de interés social que interese comprar; o que en el caso de alquiler de vivienda, su ingreso máximo anual sea igual al establecido para familias de ingresos bajos o moderados por los programas de vivienda pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

d. FINANCIAMIENTO: La Ley no provee para financiamiento de los proyectos. La Ley contempla que el Desarrollador gestionará el financiamiento interino (de construcción) y el financiamiento permanente de fuentes privadas para cada tipo o subtipo de proyectos a ser desarollados.

e. GRUPO DE ACCION RAPIDA PARA LA NUEVA OPERACION DE VIVIENDA: Significa el grupo de funcionarios de alta jerarquía y poder decisional designados por los jefes de cada una de las agencias, departamentos, oficinas y corporaciones públicas que tengan funciones relacionadas con el trámite para considerar un proyecto de construcción o rehabilitación de

viviendas de interés social, bajo la Ley.

f. JUNTA REVISORA SOBRE LA NUEVA OPERACION DE VIVIENDA: Significa el organismo con jurisdicción apelativa, integrado por el Secretario de Hacienda, el Secretario de la Vivienda y el Presidente del Banco Gubernamental de Fomento.

g. LEY: Significa la Ley Número 47 del 26 de junio de 1987 conocida como "Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda".

h. OBRAS DE CONSTRUCCION O REHABILITACION: Se entenderá como aquellas actividades inherentes a la edificación de la unidad de vivienda de interés social misma, pero para la cual no se haya comenzado con el trabajo de pisos.

i. PRECIO RAZONABLE: Como término aplicable a la venta de terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para los propósitos de la Ley, significa el valor en el mercado que mediante tasación al efecto realice el Secretario de Hacienda. Si la viabilidad económica del proyecto se ve afectada adversamente por el monto de esta tasación, la misma podrá ser reducida hasta un treinta por ciento (30%) de dicho valor de tasación, pero el precio final de venta nunca será menor que el costo de adquisición más el

costo de mejoras a los terrenos, según certificación al efecto por la agencia que esté disponiendo del inmueble.

j. PROGRAMA: Significa "Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda".

k. TIPOS Y SUBTIPOS DE PROYECTOS Y SUS CODIGOS

A. Por virtud de las disposiciones de esta Ley, existen dos (2) tipos básicos de proyectos:

1. Nueva Construcción - NC
2. Rehabilitación - RH

B. Estos tipos básicos se subclasifican a su vez dependiendo si los mismos se han de dedicar a la venta o al alquiler:

1. Nueva Construcción
   (a) Venta -NCV
   (b) Alquiler -NCA
2. Rehabilitación
   (a) Venta -RHV
   (b) Alquiler -RHA

C. Cada tipo o subtipo de proyecto se procesará dependiendo si el mismo se desarrollará en terrenos privados o terrenos del Gobierno. Los tipos o subtipos de proyectos a considerar bajo las disposiciones de la Ley resultan ser las siguientes:

1.(a) Nueva Construcción para la venta hasta un

precio máximo de $30,000 en terrenos privados -NCVp

(b) Nueva Construcción para la venta hasta un precio máximo de $30,000 en terrenos de Gobierno -NCVg

(c) Nueva Construcción para Alquiler en Terrenos Privados-NCAp

(d) Nueva Construcción para alquiler en terrenos de Gobierno -NCAg

2. (a) Rehabilitación para la Venta hasta un máximo de precio de venta de $30,000 en edificios de propiedad privada -RHVp

(b) Rehabilitación para Alquiler en Edificios de propiedad Privada -RHAp

PARTE II - EXENCIONES CONTRIBUTIVAS

ARTICULO 6 - Exención Contributiva sobre el Ingreso Derivado de la Venta de Viviendas

a. El derecho al beneficio de exención contributiva sobre el ingreso que reciba el dueño de un proyecto de nueva construcción o rehabilitación de viviendas para familias de ingresos bajos o moderados está limitado a que la

construcción o rehabilitación de dichas viviendas haya comenzado con posterioridad al 26 de junio de 1987 y antes del 1 de enero de 1990.

b. El beneficio de exención contributiva sobre la venta de viviendas para familias de ingresos bajos o moderados se solicitará por el dueño del proyecto al Secretario de Hacienda por conducto del Administrador del Programa, sometiendo evidencia certificada de que es un participante elegible a los beneficios solicitados.

c. El dueño de un proyecto de construcción o rehabilitación que solicite participar en este programa presentará al Administrador del programa previo al comienzo de la obra, un desglose de los costos del proyecto, por partidas de gastos, siguiendo el modelo de informe que le suplirá el Administrador del Programa. El administrador solicitará del Secretario de Hacienda una certificación a los efectos de que el desarrollador no tiene deudas contributivas con el erario público. Esta última condición aplica tanto a la figura jurídica como a toda persona natural con una participación de un veinte por ciento (20%) o más en el proyecto.

d. El dueño de un proyecto someterá al Administrador del Programa al momento de solicitar la inclusión de su proyecto en el Programa, copia reciente y válida de todos los permisos y autorizaciones requeridos para llevar a cabo la construcción del proyecto. Someterá, además, prueba concreta de su título de propiedad o de la existencia de una opción de compra válida sobre el terreno sobre el cual construirá el proyecto, o del proyecto de rehabilitación sometido.

e. El comprador de la unidad de vivienda será una familia de ingresos bajos o moderados certificada como elegible por el acreedor hipotecario que origine el financiamiento

permanente de la vivienda, según se define en la Parte I, Artículo 5 - c., supra.

f. El Administrador del Programa, en coordinación con el Secretario de Hacienda, se asegurará que al momento de formalizarse la venta de la unidad de vivienda que genera el ingreso sobre el cual se solicita exención contributiva la unidad vendida no tenga gravamen o carga contributiva alguna.

g. El dueño del proyecto demostrará a satisfacción del Secretario de Hacienda que el ingreso sobre el cual se reclama la exención contributiva tiene relación directa exclusivamente con el proyecto de vivienda para familias de ingresos bajos o moderados al que se atribuyen dichos ingresos.

ARTICULO 7 - Exención Contributiva sobre Ingreso Derivado del Alquiler de Viviendas

a. La construcción o rehabilitación de un proyecto multifamiliar para alquiler a familias de ingresos bajos o moderados cuyo dueño solicite exención contributiva sobre la renta derivada del mismo tiene que haber sido comenzado después del 26 de junio de 1987 y antes del 1 de enero de 1990.

b. El beneficio de exención contributiva sobre el ingreso derivado del alquiler de viviendas a familias de ingreso bajo o moderado se solicitará por el dueño del proyecto al Secretario de Hacienda, sometiendo evidencia certificada por el Administrador del Programa de que es elegible a este beneficio bajo la Ley. El dueño demostrará que no tiene deudas con el erario público. Esta condición aplica tanto a la figura jurídica como a toda persona natural con una participación de un veinte por ciento (20%) o más en el proyecto.

c. El dueño del proyecto multifamiliar demostrará al Administrador del Programa que el proyecto es una transacción bonafide mediante la presentación de una certificación al efecto de la institución financiera que ha provisto los fondos para el mismo y una declaración jurada de su parte.

d. El canon de arrendamiento de las unidades de vivienda será determinado en su inicio, y luego podrá ser reevaluado anualmente, por el Administrador del Programa mientras el dueño del proyecto disfrute del beneficio de la exención contributiva. En su determinación del canon de arrendamiento el Administrador requerirá del dueño del proyecto estados anuales certifificados por un Contador Público Autorizado del período fiscal aplicable a dicho proyecto que detalle los gastos de administración, manteninimiento de la propiedad, los gastos indirectos que normalmente origina esta clase de operación, el rendimiento aprobado sobre su inversión y sus demás obligaciones como dueño. Ningún aumento en el canon de arrendamiento excederá el factor de ajuste anual que de tiempo en tiempo adopte el Administrador del Programa.

e. El derecho a exención contributiva sobre la renta de cada unidad de vivienda en el proyecto será válido mientras la unidad de vivienda sea dedicada para la ocupación por una persona o familia de ingreso bajo o moderado.

f. El dueño del proyecto suministrará al Departamento de la Vivienda al momento de seleccionar un candidato para ocupación, toda la información necesaria y verificaciones de ingreso pertinentes que determinen la elegibilidad de la familia al Programa, según se define en la Parte I, Artículo 5 - c supra. y utilizará el formulario que para estos propósitos suministre el Secretario de la Vivienda. El Secretario de la Vivienda verificará el ingreso de cada

inquilino al momento de la ocupación inicial y regularmente una vez al año subsiguientemente mientras estén en vigor los beneficios de la Ley.

g. La exención contributiva no aplicará a las unidades de vivienda alquiladas a personas que reciban subvención directa para el pago del canon de arrendamiento del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o del Gobierno de los Estados Unidos de América.

h. La exención del pago de contribución sobre ingresos en viviendas dedicadas a alquiler bajo los términos de este Artículo no podrá ser reclamada por un término mayor de quince (15) años a partir de la fecha inicial de la concesión de este beneficio por el Secretario de Hacienda.

i. Si luego de suspendida una concesión de exención contributiva por dejar de cualificar el inquilino de la vivienda volviese el dueño a solicitar exención por cualificar un nuevo inquilino, la exención podrá concederse por el remanente del término de quince (15) años.

j. Los ingresos que reciba un dueño de proyecto que cumpla con las cláusulas enumeradas en este Artículo estarán exentos del pago de contribución sobre ingresos hasta un máximo de un diez por ciento (10%) de rendimiento sobre el capital invertido en la adquisición, la construcción o rehabilitación de un proyecto multifamiliar para el alquiler a personas o familias de ingresos bajos o moderados.

ARTICULO 8 - <u>Exención de Contribución sobre la Propiedad a Dueños de Proyectos de Viviendas para Alquiler</u>

a. El dueño de un proyecto de vivienda para alquiler a personas de ingresos bajos o moderados deberá radicar solicitud al efecto ante el Secretario de Hacienda sometiendo evidencia certificada por el Administrador del Programa de que es elegible a este beneficio bajo la Ley.

b. Las secciones "d", "e", "f" y "g" del Artículo 7 de este Reglamento aplican a este Artículo.

c. El canon de arrendamiento de una unidad de vivienda alquilada a una persona o familia de ingresos bajos o moderados deberá reflejar una reducción equivalente al monto total de la contribución sobre la propiedad que estaría obligado a pagar el dueño de no aplicar la exención contributiva sobre la propiedad. En el caso que se suspenda la exención contributiva porque la familia ya no cualifique por ingreso, el dueño no podrá aumentar el canon de arrendamiento a la familia por una cantidad que exceda al monto de la contribución de la propiedad aplicable a dicha unidad. Será responsabilidad del dueño efectuar el pago proporcional de dicha contribución al Secretario de Hacienda comenzando con el año contributivo que comienza el primero de enero del año subsiguiente en que la familia experimente el aumento en su ingreso y se convierta en inelegible al Programa. Bajo ningún concepto el dueño de un proyecto podrá iniciar trámites de desahucio al inquilino por razones de su inelegibilidad por ingresos.

d. La exención contributiva sobre la propiedad que se conceda a un dueño por el Secretario de Hacienda estará en vigor mientras la unidades de vivienda estén ocupadas o disponibles para ocupación por familias de ingresos bajos o moderados y por un término de tiempo no mayor de quince (15) años comenzando a partir del primero de enero del año siguiente a la fecha de ocupación de la unidad de vivienda por una familia de ingresos bajos o moderados. En el caso que se suspenda la exención contributiva porque la familia ya no cualifique por haber aumentado su ingreso y más tarde ocupe la vivienda otra familia que cualifique, la exención contributiva podrá concederse solamente por el balance de tiempo del límite de quince (15) años.

e. El Secretario de la Vivienda certificará al Secretario de Hacienda al primero de enero de cada año si las familias que ocupan las unidades de vivienda sobre las que se reclama exención contributiva sobre la propiedad son elegibles como familias de ingreso bajo o moderado.

ARTICULO 9 - Condiciones para la Otorgación de Exención Contributiva

a. Todo dueño que construya o rehabilite viviendas para vender o alquilar a personas o familias de ingresos bajos o moderados y que desee acogerse a las exenciones contributivas que ofrece la Ley deberá presentar por conducto del Administrador del Programa, ante el Secretario de Hacienda, una solicitud de exención acompañada de los documentos y datos que requiera el Secretario de Hacienda.

b. El Secretario de Hacienda actuará sobre tal solicitud dentro de los sesenta (60) días contados a partir de la fecha en que la solicitud sea presentada.

c. Todo dueño que radique una solicitud de exención deberá estar al día en todas las contribuciones impuestas por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo aquellas en que actúe como agente retenedor.

d. Todo dueño a quien se conceda el beneficio de exención contributiva deberá mantenerse al día en el pago de sus obligaciones contributivas mientras disfrute de las exenciones que permite la Ley.

e. Todo dueño que radique una solicitud de exención someterá con ella copia reciente de su Estado Financiero certificado por un Contador Público Autorizado.

f. En el caso de exención contributiva por el ingreso generado por la venta o alquiler de residencias a personas o familias de ingresos bajos o moderados, se someterá al Secretario de Hacienda un informe del costo final del proyecto sobre el cual se solicita la exención con el

detalle que este Funcionario requiera, certificado por un Contador Público Autorizado. En el caso que el proyecto ofrezca a la venta distintos tipos de vivienda, el informe arriba requerido las identificará y ofrecerá información del costo de cada una. El dueño del proyecto informará el precio de venta de las viviendas.

PARTE III - USO DE TERRENOS PUBLICOS PARA VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 10 - Venta de Terrenos Públicos para Vivienda de Interés Social

a. Los terrenos de las agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, excepto los de la Autoridad de Tierras, que no tengan uso para las entidades que los posean y administren podrán ser vendidos para la construcción de viviendas a dueños de proyectos de interés social que cualifiquen dentro de este Programa.

b. Los dueños de proyectos de interés social que adquieran estos terrenos con el propósito de construir y vender residencias de interés social no podrán ofrecer éstas a la venta a un precio mayor de treinta mil dólares ($30,000) por unidad, disponiéndose que, cuando para proveer las facilidades sanitarias requeridas el dueño haya tenido que incurrir en gastos de mejoras a plantas de tratamiento de aguas usadas o alternativas sustitutas que viabilicen la construcción del proyecto, se excluirá hasta un máximo de un diez por ciento (10%) del cómputo del precio total de venta antes establecido, aquella cantidad atribuible a la unidad de vivienda como costo directo de las obras de facilidades sanitarias antes mencionadas.

c. Los terrenos arriba mencionados deben estar incluidos en el inventario de propiedades del Gobierno de Puerto Rico al 1 de enero de 1987.

d. Los terrenos que están disponibles para los propósitos de la Ley deben ser aquéllos que no son necesarios para los

propósitos de las entidades gubernamentales que actualmente los posean.

e. La Junta de Planificación de Puerto Rico deberá obtener de las entidades del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, que posean terrenos, el detalle de aquellos predios que se entienda puedan ser utilizados por el Programa, incluyendo, pero sin limitar a, precio, ubicación, cabida, zonificación, condición de suelo y los costos de adquisición y mejoras por parte de las agencias propietarias. La Junta de Planificación evaluará preliminarmente dichos terrenos e indicará al Administrador del Programa cuáles pueden someterse al proceso de consulta de ubicación por entender que podrían tener probabilidades para desarrollar viviendas.

f. El Secretario de Hacienda tasará los terrenos públicos identificados como disponibles al Programa a base del valor de mercado de los mismos. Esta tasación tendrá vigencia por un período máximo de seis meses y la misma se hará disponible al Administrador del Programa.

g. Los terrenos de Gobierno se pondrán a la disposición de todos los desarrolladores en igualdad de condiciones luego de su tasación, mediante invitaciones a ser publicadas en por lo menos dos rotativos de amplia circulación en la Isla, según se dispone en la Parte IV., Artículo 12 (a) de este Reglamento, para que radiquen un anteproyecto.

h. En el caso de que más de un proponente someta un anteproyecto para el desarrollo de un mismo predio, el Administrador del Programa los recibirá y evaluará y seleccionará sobre las bases de la mayor conveniencia que resulte para el interés público.

i. El Administrador del Programa recomendará la venta de estos terrenos a los dueños de proyectos de vivienda de interés social que cualifiquen al precio determinado por la tasación hecha por el Secretario de Hacienda, a menos

que se vea afectada la viabilidad económica del proyecto por esta tasación. En este caso ésta podrá ser revisada disponiéndose que el valor de tasación podrá ser reducido hasta un treinta por ciento (30%) de dicho valor, pero que el precio final de venta nunca será menor que el costo de adquisición más el costo de mejoras a los terrenos, según certificación al efecto por la agencia que esté disponiendo del inmueble.

j. El Administrador del Programa evitará que ocurra un acaparamiento indebido de los terrenos de Gobierno, utilizando como parámetros de medición, el potencial de mercadeo de las unidades propuestas para desarrollo, el tamaño del predio que permita el desarrollo del número de viviendas dentro de las densidades permitidas por las leyes y reglamentos aplicables, que no resulte el desarrollador finalmente con un remanente mayor de aproximadamente dos mil (2,000) metros cuadrados útiles, y que el uso total del predio de terreno de gobierno sea para la consecución específica de los propósitos que persigue la Ley.

k. El Administrador del Programa concederá al desarollador seleccionado un término de seis (6) meses para presentar el proyecto en forma final con todas las aprobaciones gubernamentales requeridas y permiso de construcción.

l. El Administrador del Programa tendrá la facultad de conceder una extensión, al antes mencionado período de seis (6) meses, por un segundo período máximo e improrrogable de tres (3) meses adicionales siempre que dicha extensión no resulte en el comienzo de las obras de construcción después del 1ro de enero de 1990.

m. El Administrador del Programa velará que el predio cedido al proponente desarrollador revierta al inventario de terrenos de la agencia concernida si el desarrollador no

cumple con los requisitos de término de tiempo y uso de terrenos específicos dentro de los propósitos de la Ley.

n. En cada transacción de venta de terrenos, el Administrador del Programa se asegurará, si aplica, de que se constituya una obligación subordinada por la diferencia entre el valor de tasación y el precio convenido de venta para asegurar que, en caso de venta posterior con ganancias de las unidades individuales o de venta y cambio de uso de los proyectos de vivienda para alquiler dentro de los períodos que por reglamento se establezcan, el valor diferido de venta revierta al Tesoro Público.

o. El Administrador del Programa velará que las obras de construcción de los proyectos de vivienda a ser desarrollados se inicien después del 26 de junio de 1987 y antes del 1 de enero de 1990.

PARTE IV - RADICACION Y APROBACION DE PROYECTOS

ARTICULO 11 - Reglas de Aplicación General para la Radicación de Solicitudes de Participación al Programa

a. La Corporación para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, como Administrador del Programa, publicará en por lo menos dos (2) rotativos de mayor circulación en la Isla la (o las) invitaciones correspondientes para la radicación de propuestas bajo cada tipo y subtipo de proyecto a considerar.

b. Cada invitación a ser publicada contendrá los términos y condiciones específicos de la invitación e indicará el lugar donde los proponentes pueden obtener los pliegos con las instrucciones detalladas que se requieran.

c. El Administrador del Programa publicará la primera invitación para someter propuestas dirigidas a desarrolladores con terrenos y financiamiento interino y

permanente de fuentes privadas no más tarde de cinco (5) días laborables luego de firmado este Reglamento correspondiente a la Ley por el Honorable Gobernador de Puerto Rico.

d. Las invitaciones para someter propuestas serán dirigidas a dueños de proyectos o desarrolladores bonafide y/o a las instituciones financieras dependiendo del tipo de proyecto a desarrollarse.

e. Todo dueño de proyecto o desarrollador bonafide que interese participar en el Programa Nueva Operación de Vivienda, radicará la solicitud correspondiente ante el Administrador del Programa directamente y/o a través de la entidad financiera que haya aceptado proveerle el financiamiento interino y permanente necesario. Todo caso que el financiamiento permanente lo ofrezca una entidad distinta a la que ofrece el financiamiento interino (de construcción) ambas entidades financieras deberán radicar la solicitud en conjunto.

f. El Administrador del Programa procesará la propuesta dentro de un período de treinta (30) días laborables a tenor con el siguiente itinerario de acciones a tomar:

   1. Dentro de los primeros diez (10) días de la radicación de la solicitud, determinará si el precio de venta de la vivienda y/o los costos totales de desarrollo del proyecto para viviendas de alquiler resultan razonables y propician un desarrollo viable dentro de las disposiciones de la Ley.

   2. Finalizado el proceso interno de evaluación, referirá al Secretario de Hacienda los proyectos viables dentro de las disposiciones de la Ley para corroborar los datos de elegibilidad de los

proponentes en cuanto se refiere a sus responsabilidades contributivas y/o existencia de gravámenes sobre la propiedad a desarrollar. El Secretario de Hacienda deberá tomar acción para cada caso referido dentro de un período máximo de diez (10) días laborables y notificar los resultados al Administrador del Programa.

3. Recibida la notificación oficial del Secretario de Hacienda, el Administrador del Programa notificará dentro de los próximos diez (10) días al proponente su aceptación o denegación a acogerse a los beneficios de la Ley.

ARTICULO 12 - Reglas de Aplicación Específica para Radicación y Aprobación de Solicitudes de Participación al al Programa Utilizando Terrenos del Gobierno

a. El Administrador del Programa publicará en no menos de dos (2) periódicos de amplia circulación, el listado de los terrenos de Gobierno que estén disponibles para la venta con el propósito exclusivo de desarrollar viviendas de interés social, tanto para la venta como para alquiler en beneficio de familias de ingresos bajos o moderados.

b. La información a ser publicada indicará únicamente el tamaño del predio disponible y el municipio en particular en que ubiquen los terrenos.

c. La codificación de la propiedad, las características específicas de cada predio y la tasación del Secretario de Hacienda se harán disponibles a todos los desarrolladores en los documentos de instrucciones al desarrollador de la invitación a someter propuestas.

d. Se suministrarán asimismo con las instrucciones al desarrollador los planos de localización de las propiedades disponibles.

e. Todo desarrollador de viviendas interesado en uno o más de los predios anunciados deberá someter un anteproyecto con el detalle necesario para evaluar si el mismo es aceptable dentro de los términos y disposiciones de la Ley.

f. Los detalles a someter por el desarrollador en su solicitud para anteproyecto se suministrarán mediante formularios que a dichos efectos proveerá el Administrador del Programa.

g. Para la evaluación de los proyectos donde se utilizarán terrenos gubernamentales se tomarán en cuenta todos los siguientes factores:

   (a) Localización

   (b) Vías de comunicación y acceso

   (c) Proximidad a áreas urbanas

   (d) Acceso y proximidad a servicios vecinales normales e indispensables

   (e) Diseño arquitectónico y funcional de la vivienda propuesta

   (f) Tamaño del solar

   (g) Distribución de espacio, áreas de las distintas dependencias de la vivienda

   (h) Viabilidad del sistema de construcción propuesto y experiencia previa sobre su efectividad

   (i) Análisis de los desgloses de costos (mejoras y viviendas)

   (j) Determinación de beneficios justos y razonables para el desarrollador o proponente

   (k) Esquema financiero

h. De ser aceptable el anteproyecto, el Administrador del Programa procederá a notificar a la agencia propietaria que dicho predio de terreno fue separado para la venta.

i. El Desarollador seleccionado será referido al Secretario de Hacienda para corroborar su elegibilidad en cuanto a sus responsabilidades contributivas se refiere.

j. El Desarrollador que resulte seleccionado deberá gestionar todas las aprobaciones gubernamentales locales y federales que fueren pertinentes dentro del término que establece el Artículo 10 inciso k supra.

k. Una vez que el Administrador del Programa haya otorgado su aceptación a una propuesta, procederá de inmediato a activar el Grupo de Acción Rápida para la Nueva Operación de Vivienda para acelerar el trámite del caso.

l. Cuando el proyecto alcance la etapa final de permiso de construcción y cierre del financiamiento interino, se culminará la compraventa del predio a desarollar.

m. El Administrador del Programa coordinará la transacción de compraventa con todas las partes concernientes.

n. De aprobarse una rebaja al precio de tasación determinado por el Secretario de Hacienda, se establecerá la cuantía y tiempo, si aplica, que estará sujeta a una segunda hipoteca de acuerdo a los téminos que dispone la Ley.

PARTE V - OTRAS CONSIDERACIONES

ARTICULO 13 - Acción Conjunta de Agencias

a. Se crea por virtud del presente Reglamento un grupo de funcionarios que formarán un equipo de trabajo que se conocerá como "Grupo de Acción Rápida para la Nueva Operación de Vivienda".

b. Las Agencias que estarán representadas en este equipo de trabajo son las siguientes:

1. Junta de Planificación
2. Administración de Reglamentos y Permisos
3. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados
4. Autoridad de Energía Eléctrica
5. Junta de Calidad Ambiental
6. Depto. de Transportación y Obras Públicas
7. Departamento de Instrucción Pública
8. Departamento de Salud
9. Oficina Estatal de Preservación Histórica
10. Departamento de Recursos Naturales
11. Municipio (Obras Públicas)
12. Puerto Rico Telephone Company
13. Instituto de Cultura
14. Departamento de Agricultura
15. Departamento de Bomberos

c. Cada uno de los jefes de agencias, departamentos, oficinas y corporaciones públicas que tengan funciones relacionadas con el trámite para considerar un proyecto de construcción o rehabilitación de viviendas bajo la Ley, designará un funcionario de alta jerarquía y poder en la toma de decisiones para formar parte del "Grupo de Acción Rápida para la Nueva Operación de Vivienda".

d. El "Grupo de Acción Rápida para la Nueva Operación de Vivienda" actuará en conjunto con el propósito primordial de coordinar la tramitación de los proyectos que se sometan a la consideración del Administrador del Programa.

e. El Administrador del Programa activará el "Grupo de Acción Rápida para la Nueva Operación de Vivienda" cuando sea necesaria su intervención.

ARTICULO 14 - Venta de las Viviendas

El dueño será responsable de la venta de las unidades de viviendas que se produzcan en los proyectos aprobados por el Administrador del Programa.

ARTICULO 15 - Financiamiento

El dueño del proyecto será responsable de gestionar directamente con la institución bancaria de su selección el financiamiento interino y el financiamiento permanente necesario para el desarrollo del proyecto bajo las disposiciones de la Ley.

ARTICULO 16 - Recurso de Revisión

a. El Secretario de Hacienda, Secretario de la Vivienda y el Presidente del Banco Gubernamental de Fomento constituirán, en conjunto, un organismo con jurisdicción apelativa.

b. Los antes tres mencionados funcionarios se constituirán como una Junta que se denominará Junta Revisora sobre la Nueva Operación de Vivienda.

c. En sus funciones como Junta los tres funcionarios deberán destinar el último jueves de cada mes para pasar juicio sobre las determinaciones del Administrador del Programa, así como sobre las apelaciones radicadas por virtud de denegaciones de participación en el Programa.

d. Toda persona natural o jurídica a quien le sean denegados los beneficios provistos por la Ley podrá recurrir ante dicha Junta dentro de un plazo de veinte (20) días a partir de la fecha en que le sea notificado el rechazo de su solicitud.

e. La Junta deberá emitir su decisión por escrito dentro de un plazo de treinta (30) días a partir de la fecha en que el recurrente le haya provisto toda la información necesaria para tomar la determinación.

f. La Junta establecerá los procedimientos internos a tono con el debido proceso de ley y las disposiciones de derecho administrativo aplicables.

Recurso ante el Tribunal Superior

g. La parte recurrente podrá acudir en alzada al Tribunal Superior con competencia dentro del término de veinte (20) días, a partir de la fecha en que le sea notificada la decisión de la Junta Revisora sobre la Nueva Operación de Vivienda.

ARTICULO 17 - Informes

El Administrador del Programa rendirá trimestralmente un informe a la Asamblea Legislativa sobre las transacciones de venta de terrenos públicos realizadas de acuerdo a la Ley.

ARTICULO 18 - Salvedad

Nada de lo dispuesto en este Reglamento se interpretará como una restricción, limitación o renuncia a los derechos que por cualquier otra Ley se concede a los desarrolladores de proyectos.

ARTICULO 19 - Separabilidad de las Disposiciones de este Reglamento

En caso de que un Tribunal competente declare cualquiera de las disposiciones aquí expuestas inválida, nula e ineficaz por ser inconstitucional, seguirán rigiendo con toda su fuerza de Ley el resto de las disposiciones del presente Reglamento.

ARTICULO 20 - Discrepancias entre el Texto en Español e Inglés

En caso de que existan discrepancias entre el texto en español y el texto en inglés de este Reglamento, el texto en español prevalecerá.

ARTICULO 21 - Vigencia

Este Reglamento empezará a regir inmediatamente después de su aprobación por el Gobernador de Puerto Rico, conforme a lo

dispuesto en la Ley Número 112 del 30 de junio de 1957, según enmendada, conocida como la Ley de Reglamentos de 1958.

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de noviembre de 1987.

SECRETARIO
DEPARTAMENTO DE HACIENDA

SECRETARIO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

PRESIDENTE
BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO

APROBADO POR:

GOBERNADOR
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO