ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

CORPORACION PARA EL FINANCIAMIENTO
DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

4338

PLAN DE DISTRIBUCION
DE CREDITOS CONTRIBUTIVOS POR INVERSION
EN VIVIENDAS PARA FAMILIAS DE INGRESOS BAJOS
EN EL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

TABLA DE CONTENIDO

		Página
I.	Requisitos Legislativos para el Plan de Distribución Estatal	1
II.	Evaluación de las Necesidades de Vivienda	3
III.	Establecimiento de Prioridades de Vivienda	6
IV.	Criterios para la Selección de los Proyectos	8
	A. Presentación Inicial - Requisitos Básicos	8
	B. Criterios para la Evaluación	10
	Sistema de Evaluación	11
	a) Factores de Evaluación	11
	b) Costos de Intermediarios	12
	c) Análisis Financiero	14
	d) Notificación al Alcalde	15
	e) Familias de los Ingresos más Bajos y Servicios a los Inquilinos Durante el Tiempo más Largo	15
	C. Criterios de Selección	16
	1. Descripción de las Partidas	16
	a) Costos intermedios más bajos	16
	b) Localización del proyecto	17
	c) Características del proyecto	18
	d) Características de la necesidad de vivienda	18
	e) Características del desarrollador y/o dueño del proyecto	18
	f) Características del financiamiento	19
	g) Poblaciones de familias con necesidades especiales de viviendas	19
	h) Listas de espera de vivienda pública	20
	2. Sistema de Puntuación	20
	a) Localización del proyecto	20
	b) Características del proyecto	22
	c) Características de la necesidad de vivienda	23
	d) Características del desarrollador y/o dueño del proyecto	24
	e) Características del financiamiento	24
	f) Utilización de los ingresos por sindicalización	24

		Page
V.	Ciclos para Someter las Solicitudes	25
VI.	Proyectos Financiados con Bonos Exentos no Sujetos al Límite del Crédito Estatal	27
VII.	Procedimiento para Notificar al Negociado de Rentas Internas sobre el No Cumplimiento	28
VIII.	Honorarios	29
	A. Depósito No Sujeto a Reembolso	29
	B. Honorarios de Distribución	29
	C. Honorarios de Monitoría	30
IX.	Limitaciones	30

DR/hef
1172F

Núm. 4338
Fecha: 2 de octubre de 1990
4:19 P.M.
Aprobado: Antonio J. Colorado
Secretario de Estado
Por:
Secretario Auxiliar de Estado

PLAN DE DISTRIBUCION DE CREDITOS CONTRIBUTIVOS POR INVERSION EN VIVIENDAS PARA FAMILIAS DE INGRESOS BAJOS EN EL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

I. Requisitos Legislativos para el Plan de Distribución Estatal

El 21 de noviembre de 1989 el Congreso aprobó la Ley de Reconciliación Presupuestaria de 1989, la cual extendió los Créditos Contributivos por Inversión en Viviendas para Familias de Ingresos Bajos hasta el 31 de diciembre de 1990. Ordenó además que las agencias estatales que distribuyen el crédito contributivo adopten un plan para la distribución de dichos créditos entre los proyectos. El plan de distribución tiene que ser aprobado por el Gobernador, luego que el público haya tenido la oportunidad de ofrecer sus comentarios en una vista pública.

El Código de Rentas Internas requiere en la Sección 42(m)(1)(B) a la agencia que distribuye el crédito contributivo, que en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico es la Corporación para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (la "Corporación"), que cumpla con los siguientes requisitos en su plan de distribución:

1) exponer los criterios de selección a usarse para determinar las prioridades de vivienda de la agencia de créditos contributivos que sean apropiadas a las condiciones locales;

2) darle la mayor prioridad a aquellos proyectos donde los costos de intermediarios sean los más bajos, salvo que el conceder tal prioridad impida el desarrollo de proyectos en áreas de difícil desarrollo.

3) darle preferencia en la distribución de los créditos a los proyectos seleccionados, que:

a) sirvan a familias con los ingresos más bajos;

b) se comprometan a servir a familias cualificadas por los períodos más extensos;

4) proveer el procedimiento que la Corporación seguirá para notificar al Negociado de Rentas Internas cuando se percate que no se han cumplido con los requisitos del programa de créditos contributivos.

Asimismo el Código de Rentas Internas requiere en la Sección 42(m)(1)(c) que se incluyan los siguientes criterios de selección en el plan:

1) localización del proyecto,

2) características de las necesidades de vivienda,

3) características del proyecto,

4) características del patrocinador,

5) participación de organizaciones locales exentas de tributación,

6) familias que tengan necesidades especiales de vivienda y,

7) listas de espera para vivienda pública.

Los proyectos financiados con bonos exentos de tributación emitidos después del 31 de diciembre de 1989, tienen que cumplir con los requisitos de evaluación de este plan.

II. Evaluación de las Necesidades de Vivienda

Antes de diseñar el plan de distribución, la Corporación llevó a cabo una evaluación de las necesidades de vivienda en la isla. Para realizar esta evaluación, la Corporación envió cartas a la Secretaria del Departamento de la Vivienda, al Director de la Oficina del Caribe del Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano, a todos los Alcaldes de los Municipios de Puerto Rico, a los desarrolladores locales en su listado de correos, a la Asociación de Banqueros Hipotecarios y a la Asociación de Constructores de Hogares de Puerto Rico, y condujo vistas públicas sobre el asunto, tras publicar invitaciones en dos de los

periódicos locales principales. La Corporación utilizó además el estudio "Demanda para Vivienda por Regiones en Puerto Rico", preparado por CORPLAN, Inc. para la Asociación de Banqueros Hipotecarios de Puerto Rico. El propósito de ese estudio fue pronosticar la demanda de vivienda en Puerto Rico durante los años 1987-1990. También fue considerado el informe preparado por la Junta de Planificación, como resultado de un estudio que condujera en el 1988 sobre la demanda efectiva de vivienda en Puerto Rico.

Luego de dos días de audiencias y de recibir ponencias escritas, se analizaron los datos para mostrar la necesidad de reemplazar unidades existentes inadecuadas y llenar las necesidades de vivienda de las familias. A base del análisis de los informes orales, documentos, estudios y ponencias escritas, la Corporación ha encontrado que las necesidades de vivienda en Puerto Rico pueden ser resumidas como sigue:

1) La existencia de vivienda de alquiler a precios asequibles no es adecuada a través de la Isla, siendo este problema más severo en algunas áreas que en otras. Estas áreas han sido identificadas por el Departamento de la Vivienda del Estado Libre

Asociado. Véase Anejo 1, "Necesidad de Viviendas de Interés Social en Puerto Rico", por municipios, en cada región.

2) La existencia de viviendas de tipo multifamiliar y de vivienda subsidiada está concentrada en los centros urbanos de la isla. Las cuatro áreas principales son: El Area Metropolitana del Este, que comprende los Municipios de San Juan, Carolina, Trujillo Alto, Canóvanas, Río Grande y Loíza; el área del Oeste, que incluye los Municipios de Bayamón, Toa Alta, Toa Baja, Vega Alta, Vega Baja, Dorado y Corozal; el área Noroeste, compuesta por Arecibo, Hatillo, Camuy, Quebradillas, Isabela, Aguadilla, Moca, Aguada, San Sebastián y Utuado; y en el área Sur, los Municipios de Ponce, Juana Díaz, Santa Isabel, Coamo, Peñuelas y Guayanilla.

3) Hay necesidad de rehabilitar estructuras de viviendas reposeídas por el Gobierno, las cuales, debido a su abandono y al vandalismo, reducen la disponibilidad de unidades de vivienda decentes, seguras e higiénicas.

4) Hay necesidad de envolver a organizaciones 501(a), exentas de tributación, en el desarrollo de vivienda

para familias de ingresos bajos para asegurar la asequibilidad a largo plazo de las unidades desarrolladas.

Estuvimos entonces en posición de preparar una distribución, en borrador, a ser circulada al público, y se celebraron vistas públicas adicionales para recibir comentarios sobre el plan. Las vistas públicas se celebraron el 13 y 14 de junio de 1990. Se recibieron ponencias escritas hasta el 15 de junio de 1990.

III. Establecimiento de Prioridades de Vivienda

Reconociendo las necesidades de vivienda identificadas por la Corporación, se han establecido las siguientes prioridades para la distribución de créditos contributivos por inversión en viviendas para familias de ingresos bajos en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. A través de estas prioridades, la distribución de dichos créditos contributivos procurará apoyar y estimular:

1) el desarrollo de proyectos que añadan nuevas unidades a la existencia de viviendas de alquiler a precios asequibles a las familias de ingresos bajos;

2) el desarrollo de proyectos que aumenten la proporción de unidades con más de dos (2) dormitorios;

3) la rehabilitación de propiedades, reposeídas por el Gobierno, a través de los procedimientos de ejecución, las cuales están de hecho abandonadas y vandalizadas;

4) la participación de organizaciones exentas de tributación bajo la Sección 501(a) y (c) del Código de Rentas Internas en el desarrollo de proyectos para familias de ingresos bajos;

5) enfoques innovativos para proveer vivienda para familias de ingresos bajos, incluyendo la planificación, construcción, financiamiento y el uso más eficiente de otros fondos públicos ya provistos, o a ser provistos, para desarrollar viviendas para familias de ingresos bajos; y

6) el desarrollo de proyectos donde los costos de intermediarios sean los más bajos.

El propósito de este Plan de Distribución es utilizar al mayor alcance posible los créditos contributivos por inversión en viviendas para familias de ingresos bajos, como un instrumento para la creación y conservación de vivienda para familias de bajos y muy bajos ingresos, mediante el logro de las prioridades antes señaladas.

IV. Criterios para la Selección de los Proyectos

A. Presentación Inicial - Requisitos Básicos

Para ser considerado para una reservación de crédito contributivo, el solicitante tiene que demostrar primero que el proyecto llena los siguientes requisitos:

1) El proyecto es uno residencial, de renta, que cumple con las restricciones básicas de ocupación y de arrendamiento bajo la Sección 42 del Código de Rentas Internas de 1986, según enmendado.

2) Se demuestre la prontitud para proceder, mediante la presentación de la siguiente información y/o documentos:

a) una solicitud completa, incluyendo el pago total de honorarios;

b) evidencia de control sobre el predio;

c) evidencia de aprobación de zonificación;

d) evidencia de las utilidades en el predio;

e) compromiso de financiamiento, condicional o firme;

f) equipo de desarrollo en su posición: arquitecto, contratista general y agente administrador;

g) diseños esquemáticos y una reseña de las especificaciones.

h) detalle de costos firmado por el contratista;

i) carta de compromiso sobre inversión privada.

3) La intención de entrar en un compromiso a largo plazo con la Corporación para proveer vivienda a familias de ingresos bajos, luego que se le emita una carta de reservación al dueño, según lo dispone la Sección 42 del Código de Rentas Internas.

4) Para proyectos a ser desarrollados por organizaciones sin fines pecunarios:

a) tiene que ser una organización sin fines de lucro, cualificada según se define en la Sección 42n(s)(c) del código; y

b) dicha organización tiene que participar sustancialmente en el desarrollo y la operación del proyecto a través del período de cumplimiento. Esto incluye, pero no se limita a, tener un interés de propiedad en el proyecto y ser por lo menos un socio copartícipe.

5) Para proyectos de la Administración de Hogares para Agricultores (FmHA), una carta de compromiso, identificando la cantidad de fondos para el proyecto.

B. Criterios para la Evaluación

Solamente aquellas solicitudes que satisfagan los requisitos iniciales aplicables a éstas, según antes señalados, serán consideradas ulteriormente. Los dueños de proyectos cuyas solicitudes no llenen los requisitos básicos serán notificados por escrito al efecto.

La Corporación reservará 10% del tope del crédito contributivo anual para proyectos sin fines

de lucro, según lo requiere el Código de Rentas Internas. La Corporación reservará 20% del tope de crédito contributivo anual para proyectos FmHA 515 que cualifiquen. La Corporación se reserva el derecho de separar ciertas otras cantidades, según lo estime pertinente. Con la excepción de las cantidades separadas para entidades de fines no lucrativos, si la cantidad reservada para la categoría Farmers Home 515, o cualquier otra categoría que la Corporación haya considerado apropiado separar, no se utiliza a la conclusión del segundo ciclo, las cantidades así separadas que aún queden disponibles serán abiertas para distribución a otros proyectos.

Luego que se determine que los proyectos satisfacen todos los requisitos básicos para su cualificación, la Corporación considerará las solicitudes que cualifican para la distribución de los créditos de vivienda, utilizando la evaluación y sistemas de puntuación que más adelante se establecen. La Corporación hará la reserva de créditos para aquellos proyectos que obtengan la mayor puntuación, de acuerdo con los criterios de

selección, hasta la cantidad permitida por ley. Sin embargo, la clasificación bajo los criterios de selección no va dirigida a investir a un solicitante o proyecto con el derecho a una reservación o distribución de créditos en cantidad alguna. Se concederá un máximo de 125 puntos al proyecto con la clasificación más alta.

Sistema de Evaluación

a) Factores de Evaluación

En el pasado un proyecto podía ser automáticamente elegible, bajo diferentes circunstancias, bien para setenta por ciento (70%), o un treinta por ciento (30%) del valor presente del crédito. La nueva legislación federal prohibe a la agencia estatal distribuir créditos a un proyecto en una cantidad mayor a aquella requerida para establecer su viabilidad económica y su viabilidad como un proyecto de vivienda dedicado a familias de ingresos bajos, a través de todo el período de cumplimiento requerido por la ley.

Para determinar el nivel de créditos contributivos, la Corporación realizará un análisis financiero de cada solicitud, utilizando los siguientes factores:

1) Costos de desarrollo, incluyendo los honorarios del desarrollador;
2) Fuentes y usos de los fondos;
3) Ingresos y gastos proyectados; y
4) Los ingresos proyectados de la sindicalización.

b) Costos de Intermediarios

La ley requiere que la Corporación dé la mayor prioridad a aquellos proyectos donde los costos de intermediarios sean los más bajos. Este requisito de ley se llenará clasificando las solicitudes en orden número, a base del por ciento de costos de intermediarios versus costos totales del proyecto, según aquí se definen. En la revisión de la viabilidad económica de las solicitudes, la Corporación no concederá costos de intermediarios que excedan el 25% del costo total de desarrollo y dará prioridad, en todo caso, a aquellos proyectos

con los costos de intermediarios más bajos. Los costos de intermediarios incluirán, pero no se limitarán a: costos de organización, honorarios del desarrollador (pagos de honorarios al desarrollador, gastos generales y ganancia); costos de sindicalización; y honorarios profesionales (honorarios al arquitecto por el diseño y honorarios a los abogados y al consultor). Se le concederá un máximo de 25 puntos al proyecto con los costos de intermediarios más bajos. La clasificación de las solicitudes en relación con esta partida será como sigue:

Si los costos de intermediarios representan

-- Hasta 10% del costo total de desarrollo - 25 puntos
-- Sobre 10% hasta 15% del costo total de desarrollo - 10 puntos
-- Sobre 20% hasta 25% del costo total de desarrollo - 5 puntos
-- Sobre 25% del costo total de desarrollo - 0 puntos

c) Análisis Financiero

Se requiere que la Corporación conduzca tres análisis financieros: Uno para la reservación de créditos, otro al tiempo en que actualmente distribuye el crédito a cada proyecto y un tercer análisis financiero cuando el proyecto se pone en servicio. La Corporación requerirá los costos de desarrollo auditados y los estados financieros auditados cuando el proyecto se ponga en servicio.

Cuando distribuya el crédito contributivo a cualquier edificio, la Corporación especificará el por ciento aplicable (el cual a la discreción de la Corporación pudiera ser menor que el publicado por el Negociado de Rentas Internas para el mes en el cual éste se puso en servicio) y la base de cualificación máxima que pueda tomarse en cuenta respecto a tal edificio.

A base del primer análisis financiero, la Corporación estimará la cantidad de créditos contributivos que reservará para cada solicitud. Si el proyecto es aprobado para una reservación, la Corporación le informará por

escrito al solicitante sobre la reservación e identificará cualesquiera criterios adicionales que tenga que safisfacer el proyecto para poder recibir la distribución de créditos contributivos.

d) Notificación al Alcalde

Cuando se efectúe la reservación, la Corporación notificará al alcalde de la municipalidad donde se vaya a localizar el proyecto propuesto. El alcalde tendrá 15 días para someter sus comentarios sobre la propuesta.

e) Familias de los Ingresos más Bajos y Servicio a los Inquilinos Durante el Tiempo más Largo

La legislación federal requiere que, en la distribución de créditos contributivos, las agencias den prioridad a aquellos proyectos elegibles que sirvan a familias de los ingresos mas bajos y a aquellos proyectos comprometidos a servir familias cualificadas por el mayor período de tiempo. La Corporación efectuará su análisis financiero de acuerdo a estos requisitos de ley.

C. Criterios de Selección

La Corporación usará los criterios de selección que se señalan más adelante en la clasificación de los proyectos elegibles para la distribución. Los resultados de la evaluación y clasificación serán determinados a la discreción única de la Corporación y no estarán sujetos a disputa o apelación por el solicitante. El orden numérico no va dirigido a investir a un solicitante o proyecto con el derecho a una reservación o distribución de créditos contributivos en cantidad alguna. La Corporación reservará y distribuirá los créditos contributivos en todo momento de acuerdo con su sano y razonable juicio, las prácticas de negocios prudentes y el ejercicio inherente de su discreción.

Las solicitudes se clasificarán de acuerdo con los siguientes criterios de selección:

1. Descripción de las Partidas

a) Costos de intermediarios más bajos:

Según se señala en las páginas 12 a la 14 de este plan.

b) Localización del proyecto:

La Corporación dará preferencia a aquellos proyectos localizados en una región identificada por el Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado como una región con la mayor necesidad; proyectos localizados en un área de desarrollo difícil, señalada por el Secretario del Departamento Federal de la Vivienda y Desarrollo Urbano como un área de altos costos de construcción y de la tierra, y de costos de utilidades relativos al ingreso bruto mediano del área; proyectos localizados en municipios con la mayor necesidad de vivienda, según identificada por el Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado, y a los proyectos localizados en municipios donde no se hayan concedido créditos contributivos durante años anteriores.

c) Características del proyecto:

Se le dará preferencia a aquellos proyectos en los cuales se dedicará el 100% de las unidades de vivienda a servir

a familias de ingresos bajos; proyectos donde se le dé preferencia a familias en las listas de espera de vivienda pública; proyectos en los que no se necesita relocalización; proyectos comprometidos a ofrecer vivienda a familias de ingresos bajos por el período de tiempo más largo; y proyectos desarrollados de estructuras propiedad del Gobierno a ser rehabilitadas.

d) Características de la necesidad de vivienda:

Se le dará preferencia a aquellos proyectos que consistan de la mayor cantidad de unidades de tres (3) dormitorios y a proyectos que llenen la necesidad de familias cuyo jefe sea de edad avanzada, impedido o incapacitado.

e) Características del desarrollador y/o el dueño:

Se le dará preferencia a proyectos desarrollados por, o con, entidades exentas de tributación federal.

Se tomará en consideración la previa participación satisfactoria del (los) patrocinador(es) en desarrollos de vivienda para familias de ingresos bajos, así como la previa participación satisfactoria del agente administrador propuesto para administrar el proyecto.

f) Características del financiamiento:

Se le dará preferencia a proyectos financiados por el programa FmHA 515 y a los proyectos financiados con bonos exentos de tributación bajo el Código de Rentas Internas y/o exentas bajo las leyes contributivas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

g) Poblaciones de inquilinos con necesidades especiales de vivienda;

Se le dará preferencia a proyectos que provean amenidades a familias cuyo jefe sea de edad avanzada, impedido o incapacitado y a familias con dos o más niños.

h) Listas de espera de vivienda pública:

Se le dará preferencia a proyectos que se comprometan por escrito a darle prioridad a familias en las listas de espera de vivienda pública.

2. Sistema de Puntuación

a) Localización del proyecto (máximo: 15 puntos).

(5 puntos) ___ 1) Proyecto localizado en una región que refleje las mayores necesidades de vivienda para familias de ingresos bajos, de acuerdo al Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado (Anejo 1). La puntuación se concederá, será como sigue:

a) proyectos localizados en una región que refleje las mayores necesidades de vivienda para familias de bajos ingresos. (5 puntos).

b) proyectos localizados en una región que refleje la segunda mayor demanda de vivienda para familias de bajos ingresos. (3 puntos).

c) proyectos localizados en una región que refleje la tercer mayor demanda de vivienda para familias de bajos ingresos. (1 punto).

(5 puntos) ___ 2) Proyecto localizado en un área de difícil desarrollo, que haya sido designada por el Secretario del Departamento Federal de la Vivienda y Desarrollo Urbano como un área de altos costos de construcción y de la tierra, y de costos de utilidades relativo al ingreso bruto mediano del área.

(5 puntos) ___ 3) Proyecto localizado en un municipio que refleje las mayores necesidades de vivienda para familias de bajos ingresos, en cada una de las regiones identificadas por el Departamento

de la Vivienda del Estado Libre Asociado (Anejo 1). La puntuación se otorgará como sigue:

a) proyectos localizados en municipios con la mayor demanda en la región. (5 puntos).

b) proyectos localizados en municipios con la segunda mayor demanda en la región. (3 puntos).

c) proyectos localizados en municipios con la tercer mayor demanda en la región. (1 punto).

b) Características del proyecto (máximo 40 puntos)

(10 puntos) ___ 1) Todas las unidades en el proyecto van dirigidas a servir a familias de ingresos bajos.

(10 puntos) ___ 2) Se dará preferencia a familias de ingresos bajos en la lista de espera de una Agencia de Vivienda

Pública. Se evidenciará la preferencia a través de un acuerdo de referimiento con las Agencias de Vivienda Pública.

(3 puntos) ___ 3) No será necesario el realojo.

(5 puntos) ___ 4) El término mayor de asequibilidad:

A los proyectos que garanticen su asequibilidad más allá del período de cumplimiento de treinta años, se les concederá la siguiente puntuación:

--hasta 20 años - 1 punto

--hasta 30 años - 3 puntos

--más de 31 años - 5 puntos

(2 puntos) ___ 5) El proyecto se pondrá en servicio dentro del año calendario.

(10 puntos) ___ 6) El proyecto rehabilitará una estructura existente, que ha adquirido el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico por vía de ejecución forzosa.

c) Características de la necesidad de vivienda. (Máximo 10 puntos)

(5 puntos) ___1) El 50% o más de las unidades del proyecto son de tres (3) dormitorios.

(5 puntos) ___ 2) El proyecto llena la necesidades de vivienda de familias de ingresos bajos cuyo jefe sea de edad avanzada, impedido y/o incapacitado.

d) Características del patrocinador y/o el dueño del proyecto (máximo 20 puntos).

(10 puntos) ___ 1) El patrocinador es una entidad sin fines de lucro, exenta de tributación bajo la Sección 501(c) 3 o la Sección 501(c) 4 del Código de Rentas Internas.

(5 puntos) ___ 2) El solicitante puede demostrar que tiene experiencia satisfactoria en el desarrollo de proyectos de vivienda similares, dedicados a familias de ingresos bajos.

(5 puntos) ___ 3) El agente administrador propuesto puede demostrar que tiene experiencia satisfactoria en la

administración de proyectos de vivienda similares, dedicados a familias de ingresos bajos.

e) Características del financiamiento. (máximo 15 puntos).

(15 puntos) ___ 1) Financiamiento exento de tributación bajo la Sección 103 del Código de Rentas Internas y/o bajo las leyes contributivas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

(15 puntos) ___ 2) Proyectos financiados bajo el programa FmHA 515.

f) Uso de los Ingresos de Sindicalización (máximo 20 puntos).

(20 puntos) ___ 1) El patrocinador o dueño compromete el 100% de los ingresos netos de la sindicalización (que consistirán del total de ingresos de la sindicalización, menos honorario(s) depositado(s) para producir unidades de vivienda que servirán a familias de ingresos bajos).

(5 puntos) ___ 2) El patrocinador o dueño compromete menos del 100% de los ingresos netos de la sindicalización para producir unidades de vivienda adicionales para servir a familias de ingresos bajos.

V. Ciclos para Someter las Solicitudes

Los interesados tienen que someter sus solicitudes durante uno de los dos ciclos de elegibilidad señalados más adelante, para que el proyecto pueda recibir la distribución del crédito contributivo durante el año calendario. Los periodos para someter las solicitudes y la cantidad máxima de créditos contributivos que se distribuirá en cada ciclo serán como sigue:

Para 1990

Ciclo	Período para Solicitar	Crédito Disponible (incluyendo las cantidades reservadas)	Fecha de Distribución
1	15 de Sept. al 30 de septiembre	Por lo menos 50%	Hasta el 15 de noviembre de 1990
2	1 de octubre al 31 de octubre	El balance restante del primer ciclo	1 de diciembre al 31 de diciembre de 1990

Después de 1990

Ciclo	Período para Solicitar	Crédito Disponible (incluyendo las cantidades reservadas)	Fecha de Distribución
1	1 de marzo hasta el 31 de marzo	Por lo menos 50%	Hasta el 30 de junio
2	1 de agosto al 31 de agosto	El balance restante	1 de noviembre al 30 de noviembre

El por ciento de créditos contributivos disponibles en cada ciclo comprende el mismo por ciento para las cantidades reservadas. La Corporación se reserva el derecho de distribuir un mayor por ciento de las cantidades reservadas en cada ciclo, si hay créditos contributivos disponibles.

La Corporación se reserva además el derecho, de distribuir aquellos créditos contributivos que no se concedan durante los ciclos antes mencionados, mediante otras rondas de competencia y utilizando los mismos criterios de selección aquí señalados, previa notificación al público. Los créditos no distribuidos o recuperados durante uno de esos ciclos se moverán al próximo año, mientras sea permitido por el Congreso.

VI. Proyectos Financiados con Bonos Exentos, No Sujetos al Límite del Crédito Estatal

La Sección 42(m)(2)(D) del Código de Rentas Internas, según enmendado, establece que los proyectos que no reciban una distribución de créditos directa de la Corporación porque éstos cualifican bajo la Sección 42(h)(4) del Código (proyectos financiados con bonos exentos, emitidos después del 31 de diciembre de 1989), tienen que cumplir con los requisitos establecidos bajo este Plan y estarán sujetos a las evaluaciones que aquí se requieren, pero no estarán sujetos a las fechas de los ciclos señalados anteriormente. Los proyectos financiados con bonos exentos estarán sujetos a los honorarios establecidos en la Sección VIII.

VII. Procedimiento para Notificar al Negociado de Rentas Internas sobre el No Cumplimiento

La nueva legislación federal requiere que cada Plan de Distribución de Créditos Contributivos contenga un procedimiento, por el cual se regirá la agencia distribuidora para notificar al Negociado de Rentas Internas sobre el no cumplimiento. Para observar ese mandato, la Corporación requerirá de los desarrolladores

que somentan certificaciones anuales sobre las familias cualificadas de ingresos bajos, en las que se incluirán los ingresos de éstas y las rentas cargadas, así como el número de unidades de vivienda dedicadas a familias de ingresos bajos, y cualquier otra información pertinente que ayude a determinar que se cumple con los requisitos del programa.

La Corporación se reserva el derecho de llevar a cabo monitorías en el lugar, según sea necesario, en cualquier momento durante el período de cumplimiento. El dueño tendrá que permitir a la Corporación el acceso a los predios del proyecto y a cualesquiera libros, documentos, papeles y récords del mismo hasta donde sea necesario para verificar que se está cumpliendo con los requisitos del programa. Si la Corporación tuviera conocimiento de que un proyecto no está cumpliendo, en parte, o en todo, con los requisitos de la Sección 42 del Código de Rentas Internas para el recibo del crédito contributivo, deberá notificar por escrito al Negociado de Rentas Internas no más tarde de 30 días después de haber recibido la evidencia al respecto.

VIII. Honorarios

Cualquier persona interesada en obtener una solicitud para créditos contributivos de inversión en vivienda para familias de ingresos bajos la solicitará por escrito a la Corporación. Se le entregará el paquete de la solicitud, conteniendo el plan de distribución, las instrucciones de la solicitud y el procedimiento, previo al pago de $50.00 para cubrir los costos de reproducción y otros gastos de la Corporación.

Cada solicitante someterá con la solicitud a la Corporación las siguientes cantidades:

A. Depósito no sujeto a reembolso:

Uno por ciento (1%) de la cantidad anual solicitada, o $250.00 más $10.00 por unidad en el proyecto, lo que sea mayor.

B. Honorarios de Distribución:

Uno por ciento (1%) de la cantidad total por diez años solicitada.

Si la Corporación no hace una distribución de créditos contributivos al proyecto, ésta reembolsará los honorarios de distribución (B., arriba) en su totalidad, salvo que el solicitante voluntariamente

retire la solicitud, o no provea a la Corporación cualquier información o documento que ésta le solicite por ser necesarios para la evaluación de la solicitud dentro de un período dado, en cuyos casos no estará disponible al solicitante el reembolso de los honorarios de la distribución.

C. Honorarios de Monitoría:

Si se hace una distribución de créditos contributivos, la Corporación cargará el medio de 1% de la cantidad distribuida cada año, más $10.00 por unidad, como honorarios de monitoría.

Las cantidades que aquí se establecen pueden ser revisadas por la Corporación de tiempo en tiempo según sea necesario, para asegurarse que tales honorarios cubren los gastos administrativos de la agencia para procesar las solicitudes y la supervisión de los proyectos para verificar que cumplen con los requisitos establecidos.

IX. Limitaciones

La legislación federal requiere que la Corporación distribuya a un proyecto solamente aquella cantidad de crédito contributivo que sea necesario para hacerlo

económicamente viable. La determinación de la Corporación se hace exclusivamente a su discreción y en forma alguna constituye una representación o garantía, expresa o implícita, a cualquier patrocinador, prestamista, inversionista, o a una tercera parte en cuanto a la viabililidad de un proyecto dado. Con la distribución de créditos contributivos a un proyecto, la Corporación no hace representación o da garantía, expresa o implícita, al dueño del proyecto, inversionistas, prestamista, o tercera parte, de que dicha distribución establece que el proyecto cumple con los requisitos del Código de Rentas Internas, las reglamentaciones relevantes del Tesoro, o cualesquiera otras leyes o requerimientos que gobiernen el programa de créditos contributivos.

El Plan reconoce que la Corporación enfrentará situaciones que no han sido previstas y para las que no se han hecho provisiones en el mismo, y se reserva el poder y la autoridad de enmendar el plan, luego que el público haya tenido la oportunidad de ofrecer sus comentarios. La Corporación también se reserva el poder y la autoridad de administrar, operar y manejar las

distribuciones de créditos contributivos en todas las situaciones y circunstancias, ambas, previstas y no previstas, en el plan.

Ningún miembro, empleado o agente de la Corporación será personalmente responsable respecto a cualquier asunto o asuntos que surjan de, o en relación, con el programa de créditos contributivos.

PRESIDENTE
CORPORACION PARA EL FINANCIAMIENTO
DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

Yo, Rafael Hernández Colón, Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por la presente apruebo el Plan de Distribución de Créditos Contributivos por Inversión en Viviendas para Familias de Ingresos Bajos en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, adoptado por la Corporación para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, una subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, como la Agencia Estatal que Distribuye los Créditos Contributivos bajo las disposiciones de la Sección 42 del Código de Rentas Internas de 1986, según enmendado por la Ley de Reconciliación Presupuestaria de 1989.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, yo suscribo y estampo el sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en San Juan, Puerto Rico hoy 28 de agosto de 1990.

RAFAEL HERNANDEZ COLON
GOBERNADOR

ANNEX 1

4338

NECESIDAD DE VIVIENDAS

DE INTERES SOCIAL

EN PUERTO RICO

NECESIDAD DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN PUERTO RICO

REGION	INVENT. DE VIVIENDA	UNID.PARA ACOMODAR CREC.POB.	UNIDADES NO REHAB.	NECESIDAD DE VIVIENDA
CAROLINA	116,926	16,383	4,335	20,718
CAGUAS	110,063	4,578	7,027	11,605
HUMACAO	95,268	9,426	7,248	16,674
AGUADILLA	79,465	4,277	5,719	9,996
ARECIBO	124,707	8,380	9,398	17,778
BAYAMON	142,763	11,333	6,702	18,035
S.JUAN	175,524	6,223	5,332	11,555
MAYAGUEZ	101,650	6,537	6,957	13,494
PONCE	100,134	11,596	9,694	21,290
TOTAL	1,046,500	78,733	62,412	141,145

DATOS SUMINISTRADOS POR EL DEPARTAMENTO
DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

REGION: ARECIBO

MUNICIPIO	INVENT. DE VIVIENDA	UNID.PARA ACOMODAR CREC.POB.	UNIDADES NO REHAB.	NECESIDAD DE VIVIENDA
ARECIBO	28,686	2,040	1,711	3,751
BARCELONETA	6,574	90	442	532
CAMUY	8,728	1,021	596	1,617
CIALES	4,753	376	838	1,214
FLORIDA	2,539	535	142	677
HATILLO	9,716	384	782	1,166
LARES	8,053	143	770	913
MANATI	13,282	(81)	868	787
MOROVIS	6,177	241	623	864
UTUADO	9,943	1,411	1,036	2,447
VEGA ALTA	9,188	796	550	1,346
VEGA BAJA	17,068	1,424	1,040	2,464
TOTAL	124,707	8,380	9,398	17,778

REGION: BAYAMON

MUNICIPIO	INVENT. DE VIVIENDA	UNID.PARA ACOMODAR CREC.POB.	UNIDADES NO REHAB.	NECESIDAD DE VIVIENDA
CATAÑO	8,715	(98)	275	177
BAYAMON	61,745	8,222	960	9,182
COMERIO	6,038	(483)	772	289
NARANJITO	8,129	(196)	667	471
COROZAL	7,798	1,214	493	1,707
OROCOVIS	6,532	(1,359)	535	(824)
TOA ALTA	11,174	1,505	810	2,315
TOA BAJA	23,698	233	1,447	1,680
DORADO	8,934	2,295	743	3,038
TOTAL	142,763	11,333	6,702	18,035

REGION: HUMACAO

MUNICIPIO	INVENT. DE VIVIENDA	UNID.PARA ACOMODAR CREC.POB.	UNIDADES NO REHAB.	NECESIDAD DE VIVIENDA
CEIBA	4,151	2,551	173	2,724
NAGUABO	6,983	1,028	357	1,385
L.PIEDRAS	8,067	373	498	871
HUMACAO	16,245	1,864	782	2,646
JUNCOS	9,533	(703)	820	117
S.LORENZO	10,052	1,940	657	2,597
YABUCOA	9,661	(162)	849	687
MAUNABO	3,376	270	446	716
PATILLAS	5,571	(534)	909	375
GUAYAMA	12,130	1,064	1,329	2,393
ARROYO	5,596	574	242	816
CULEBRAS	578	244	10	254
VIEQUES	3,325	917	176	1,093
TOTAL	95,268	9,426	7,248	16,674

REGION: SAN JUAN

MUNICIPIO	INVENT. DE VIVIENDA	UNID.PARA ACOMODAR CREC.POB.	UNIDADES NO REHAB.	NECESIDAD DE VIVIENDA
SAN JUAN	147,855	4,288	4,125	8,413
GUAYNABO	27,669	1,935	1,207	3,142
TOTAL	175,524	6,223	5,332	11,555

REGION: AGUADILLA

MUNICIPIO	INVENT. DE VIVIENDA	UNID.PARA ACOMODAR CREC.POB.	UNIDADES NO REHAB.	NECESIDAD DE VIVIENDA
RINCON	4,485	166	227	393
AÑASCO	7,594	318	587	905
AGUADA	9,622	796	1,053	1,849
MOCA	9,007	657	761	1,418
AGUADILLA	18,021	653	1,129	1,782
ISABELA	12,421	479	845	1,324
S.SEBASTIAN	12,119	361	772	1,133
QUEBRADILLA	6,196	847	345	1,192
TOTAL	79,465	4,277	5,719	9,996

REGION: PONCE

MUNICIPIO	INVENT. DE VIVIENDA	UNID.PARA ACOMODAR CREC.POB.	UNIDADES NO REHAB.	NECESIDAD DE VIVIENDA
GUAYANILLA	6,271	218	782	1,000
PENUELAS	6,035	1,837	577	2,414
PONCE	53,486	7,832	4,195	12,027
VILLALBA	6,167	14	729	743
J.DIAZ	12,413	905	1,348	2,253
S.ISABEL	5,580	1,207	619	1,826
ADJUNTAS	6,014	(464)	964	500
JAYUYA	4,168	47	480	527
TOTAL	100,134	11,596	9,694	21,290

REGION: CAGUAS

MUNICIPIO	INVENT. DE VIVIENDA	UNID.PARA ACOMODAR CREC.POB.	UNIDADES NO REHAB.	NECESIDAD DE VIVIENDA
COAMO	9,030	871	531	1,402
SALINAS	9,002	291	659	900
BQUITAS.	7,664	(1,763)	699	(1,064)
AIBONITO	7,379	(20)	632	612
CAYEY	13,320	279	1,077	1,356
CIDRA	9,019	254	821	1,075
CAGUAS	39,385	3,113	1,261	4,374
A. BUENAS	6,987	799	741	1,540
GURABO	8,277	804	606	1,410
TOTAL	110,063	4,628	7,027	11,605

REGION: CAROLINA

MUNICIPIO	INVENT. DE VIVIENDA	UNID.PARA ACOMODAR CREC.POB.	UNIDADES NO REHAB.	NECESIDAD DE VIVIENDA
T. ALTO	14,918	2,666	434	3,100
CAROLINA	52,128	6,328	1,300	7,628
LOIZA	7,281	1,173	422	1,595
CANOVANAS	9,428	4,344	427	4,771
R. GRANDE	13,654	1,284	867	2,151
LUQUILLO	6,850	166	438	604
FAJARDO	12,667	422	447	869
TOTAL	116,926	16,383	4,335	20,718

REGION: MAYAGUEZ

MUNICIPIO	INVENT. DE VIVIENDA	UNID.PARA ACOMODAR CREC.POB.	UNIDADES NO REHAB.	NECESIDAD DE VIVIENDA
MAYAGUEZ	31,678	5,576	1,483	7,059
L.MARIAS	2,949	(13)	484	471
MARICAO	1,853	131	291	422
HORMIG.	4,737	681	121	802
S.GERMAN	11,278	471	610	1,081
CABO ROJO	14,276	(837)	1,135	298
LAJAS	7,970	692	484	1,176
S.GRANDE	7,456	240	697	937
YAUCO	12,753	(385)	1,067	682
GUANICA	6,700	(19)	585	566
TOTAL	101,650	6,537	6,957	13,494