ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
CORPORACION PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
DE PUERTO RICO

Núm. 4675
Fecha 18 de junio de 1992 10:32 A.M.
Aprobado: Salvador M. Padilla, Ph.D.
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

REVISADO
MARZO DE 1992

TABLA DE CONTENIDO

4675

		Página
	Introducción	iv
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	12
	a) Factores de Evaluación	12
	b) Costos de Intermediarios	13
	c) Análisis Financiero	15
	d) Notificación al Alcalde	16
	e) Familias de los Ingresos más Bajos y Servicios a los Inquilinos Durante el Tiempo más Largo	16
	C. Criterios de Selección	17
	1. Descripción de las Partidas	18
	a) Costos de intermediarios más bajos	18
	b) Localización del proyecto	18
	c) Características del proyecto	19
	d) Características de la necesidad de vivienda	19
	e) Características del desarrollador y/o el dueño del proyecto	20
	f) Características del financiamiento	20
	g) Poblaciones de familias con necesidades especiales de vivienda	21
	h) Listas de espera de vivienda pública	21
	2. Sistema de Puntuación	21
	a) Localización del proyecto	21
	b) Características del proyecto	23
	c) Características de la necesidad de vivienda	25
	d) Características del patrocinador y/o el dueño del proyecto	25
	e) Características del financiamiento	26
	f) Uso de los ingresos de sindicalización	26

		Page
V.	Ciclos para Someter las Solicitudes	27
VI.	Proyectos Financiados con Bonos Exentos no Sujetos al Límite del Crédito Estatal	29
VII.	Procedimiento para Notificar al Negociado de Rentas Internas sobre el No Cumplimiento	29
VIII.	Honorarios	31
	A. Depósito No Sujeto a Reembolso	31
	B. Honorarios de Distribución	32
	C. Honorarios de Monitoría	32
IX.	Limitaciones	32

APENDICES

I.	Necesidades de Vivienda en Puerto Rico	35
II.	Plan para Verificar el Cumplimiento del Dueño	36

DR/hef
1172F

INTRODUCCION

El Plan de Distribución de Créditos Contributivos fue revisado tomando en consideración la experiencia de la Corporación en el proceso de distribución de créditos durante el 1990 y 1992. Los cambios propuestos son mínimos y pueden resumirse como sigue:

1. Sección II - Evaluación de las Necesidades de Vivienda:

Se utilizó la publicación del Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado de agosto de 1990 "Vivienda: Metas, Objetivos y Programas" para revisar las necesidades de vivienda previamente evaluadas. No se observaron cambios materiales en las necesidades de vivienda. Esa misma publicación fue utilizada por el Departamento de la Vivienda Estatal para preparar la Estrategia de Vivienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para el 1992-1996 (Comprehensive Housing Affordability Strategy 1992-1996).

2. Sección V - Ciclos para Someter las Solicitudes:

Se extendieron los cliclos para solicitar los créditos contributivos de dos a seis anualmente. El período para someter las solicitudes será en las primeras dos (2) semanas del mes, un mes sí y otro no, empezando en enero de cada año. Estos ciclos pueden ser cambiados previa notificación en dos (2) periódicos de circulación general.

3. Sección VII - Honorarios:

Se fijó el depósito no sujeto a reembolso en 1% de la cantidad anual de créditos solicitados. Los honorarios de distribución vencerán y serán pagaderos con la primera contribución de los inversionistas al proyecto. No se emitirá el formulario 8609 mientras no se haya pagado la totalidad de los honorarios.

4. Cumplimiento con la Sección 42 del Código de Rentas Internas:

El Plan para Verificar el Cumplimiento con los requisitos del Programa se incluye como el Anejo II, y es parte del Plan de Distribución de Créditos Contributivos.

0287T

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

En la revisión del Plan de Distribución, la Corporación estudió la evaluación de las necesidades de vivienda en la isla que efectuara el Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado. El Departamento de la Vivienda preparó el estudio "Vivienda: Metas, Objetivos y Programas" y lo utilizó para preparar la Estrategia de Vivienda para el 1992-1996 (Comprehensive Housing Affordability Strategy - el "CHAS"). El "CHAS" es al presente un requisito del Departamento Federal de la Vivienda y Desarrollo Urbano, según lo establece la Ley de Vivienda Federal de 1990.

El "CHAS" preparado por el Departamento de la Vivienda analiza las necesidades de vivienda en la isla basadas en tres factores esenciales: las características de la población, vivienda no rehabilitable y la vivienda para reemplazar las unidades separadas del inventario. El Departamento de la Vivienda encontró las necesidades de vivienda basadas en estos tres elementos principales. Resumimos esas necesidades como sigue:

1) La población de Puerto Rico ha registrado un aumento en las personas de edad avanzada. Se ha estimado que la población menor de 34 años de edad ha disminuido y la población sobre 64 años de edad ha mantenido un ritmo de crecimiento estable.

2) La composición del núcleo de la familia puertorriqueña ha cambiado; el número de los miembros de la familia ha disminuido. Las proyecciones del Departamento de la Vivienda demuestran que esa tendencia continuará.

3) Durante las últimas cinco décadas, la vivienda urbana aumentó en 49% y la vivienda rural sólo tuvo un aumento de 46% durante el mismo período.

4) 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, según se identifican en el Anejo I, "Necesidad de Vivienda de Interés Social en Puerto Rico.

5) Se estima que hay en Puerto Rico en el período 1991-1992 necesidad de vivienda adicional para:

   a. Mujeres víctimas de violencia doméstica en áreas urbanas y rurales;
   b. Niños abusados, niños abandonados por sus padres, niños con SIDA;
   c. Personas sin hogar;
   d. Personas de edad avanzada;
   e. Pacientes con SIDA.

6) De acuerdo al Censo Federal, se estimaba que alrededor de 176,703 unidades, o 17%, eran inadecuadas en 1990, de las cuales 114,091 son rehabilitables y 62,412 no son rehabilitables.

7) Hay un amplio inventario de vivienda reposeídas por el gobierno que necesitan rehabilitarse.

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, especialmente para aquellos con necesidades especiales, tales como:

   a) Envejecientes
   b) Impedidos
   c) Personas sin hogar
   d) Mujeres jefes de familia

2) el desarrollo de proyectos que aumenten la proporción de unidades de vivienda de dos (2) y tres (3) dormitorios;

3) el desarrollo de proyectos en áreas con la mayor necesidad, según se define en el Anejo 1, "Necesidades de Vivienda en Puerto Rico".

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;

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

7) la rehabilitación de propiedades, reposeídas por el gobierno a través de los procedimientos de ejecución, las cuales están de hecho abandonadas y vandalizadas.

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) desglose 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 42h(5)(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 numérico, 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 - 15 puntos

-- Sobre 15% hasta 20% 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 alcálde 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 11 a la 13 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 difícil desarrollo 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 los 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 del proyecto:
Se le dará preferencia a proyectos desarrollados o con entidades exentas de tributación federal.
Se tomará en consideración la participación previa satisfactoria del (los) patrocinador(es) en desarrollos de vivienda para familias de ingresos bajos, así como la participación previa 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 bajo la Ley de Contribuciones Sobre Ingresos 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 las necesidades de vivienda para personas de edad avanzada, impedidas, mujeres jefes de familias o víctimas de violencia doméstica.

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.

(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 financiamiento exento de tributación bajo la Ley de Contribuciones 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 solicitantes pueden solicitar créditos contributivos para un proyecto en particular durante uno de los seis ciclos que la Corporación abrirá anualmente. Los períodos para someter las solicitudes y la cantidad máxima de créditos contributivos que se distribuirá en cada año será como sigue:

Ciclo para Solicitar	Porciento del Tope Disponible	Fecha límite para Contestación de la Agencia
Enero 2 al 16	17%	Febrero 28
Marzo 1 al 15	17%	Abril 30
Mayo 1 al 15	17%	Junio 30
Julio 1 al 15	17%	Agosto 30
Septiembre 1 al 15	17%	Octubre 31
Noviembre 1 al 15	15%	Diciembre 15

Si alguna de las fechas de vencimiento para solicitar o reservar los créditos cae en un día no laborable o en un día feriado oficial, ésta se moverá al próximo día laborable. Empezando con el ciclo de marzo la Corporación sumará el balance remanente del ciclo anterior al crédito disponible para el próximo ciclo.

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 el derecho de cambiar la fecha de cualquiera de los ciclos aquí establecidos previa notificación en un periódico de circulación general.

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 enmendada, 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 para la distribución de créditos. 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 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.

Los requisitos específicos de la Corporación para cumplir con este mandato se cubren en el Plan de Cumplimiento que aquí se incorpora y se hace parte de este plan como el Anejo II.

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 dentro de 30 días después de expirar el término que le conceda la Corporación al dueño para hacer las correcciones, aunque las haya corregido, o según lo requiera el Negociado de Rentas Internas Federal. La Corporación seguirá el procedimiento establecido en el Plan de Cumplimiento para notificar los hallazgos al Negociado de Rentas Internas Federal.

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, el procedimiento e instrucciones a seguir y el Plan de Cumplimiento, previo al pago de $50.00 para cubrir los costos de reproducción y otros gastos de la Corporación.

La Corporación cargará los siguientes honorarios:

A. Depósito no sujeto a reembolso: Uno por ciento (1%) de la cantidad anual solicitada. El depósito no reembolsable se remitirá con la solicitud.

B. Honorarios de Distribución: Uno por ciento (1%) de la cantidad total por diez años solicitada. Los honorarios de distribución se pagarán con el primer pago del producto de la sindicalización, pero antes de emitirse la Forma 8609.

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. Esta cantidad vencerá y será pagadera al 31 de enero de cada año durante el período de cumplimiento.

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.

JOSE M. BERROCAL (Firmado)
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 para 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 de Créditos bajo las disposiciones de la Sección 42 del Código de Rentas Internas de 1986, según enmendado por la Ley de Reconciliación Presupuestaria de 1989.

POR LO CUAL, estampo mi firma y el sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en San Juan, Puerto Rico hoy, 30 de marzo de 1992.

RAFAEL HERNANDEZ COLON (Firmado)
GOBERNADOR

1173F

ANEJO I

NECESIDADES DE VIVIENDA
EN PUERTO RICO

NECESIDADES DE VIVIENDA EN PUERTO RICO

NECESIDAD DE VIVIENDA EN PUERTO RICO

REGION	INVENT. DE VIVIENDA	UNIDADES DISPONIBLES	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

FUENTE: DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
DE PUERTO RICO

CAROLINA

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

FUENTE: DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

CAGUAS

MUNICIPIO	INVENTARIO DE VIVIENDA	VIVIENDA DISPONIBLE	UNIDADES DE REHAB.	NECESIDAD DE VIVIENDA
CAGUAS	39,385	3,113	1,261	4,374
AGUAS BUENAS	6,987	799	741	1,540
GURABO	8,277	804	606	1,410
COAMO	9,030	871	531	1,402
CAYEY	13,320	279	1,077	1,356
CIDRA	9,019	254	821	1,075
SALINAS	9,002	291	659	900
AIBONITO	7,379	(20)	632	612
BARRANQUITAS	7,664	(1,763)	699	(1,064)
	110,063	4,628	7,027	11,605

FUENTE: DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

HUMACAO

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

FUENTE: DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

AGUADILLA

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

FUENTE: DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

ARECIBO

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

FUENTE: DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

BAYAMON

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

FUENTE: DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

SAN JUAN

MUNICIPIO	INVENTARIO DE VIVIENDA	VIVIENDA DISPONIBLE	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
	175,524	6,223	5,332	11,555

FUENTE: DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

MAYAGUEZ

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

FUENTE: DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO