GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

Departamento de Estado

Núm. 6473

A la fecha de: 11 de junio de 2002

Aprobado: Ferdinand Mercado
Secretario de Estado

Por: Giselle Romero García
Secretaria Auxiliar de Servicios

6473

REGLAMENTO DE LA LEY DE CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS POR INVERSIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PARA ALQUILER A FAMILIAS DE INGRESOS BAJOS O MODERADOS

AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

DEPARTAMENTO DE HACIENDA

2002

ÍNDICE

Sección 1-	Título	1
Sección 2-	Base Legal	1
Sección 3-	Declaración de Propósitos	1
Sección 4-	Definiciones	2
Sección 5-	Crédito por Inversión en Nueva Construcción o Rehabilitación Sustancial de Viviendas para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos	7
Sección 6-	Término para Nueva Construcción o Rehabilitación Sustancial; Requisito de Ocupación; Término y Condiciones de Alquiler de las Unidades de Vivienda; Renta Máxima	10
Sección 7-	Cesión, Venta o Transferencia de Créditos	13
Sección 8-	Error en el Cómputo del Crédito	16
Sección 9-	Tope Máximo de Créditos por Año; Aumento o Reducción del Crédito del Dueño	16
Sección 10-	Solicitud de Créditos; Requisitos; Derechos	17
Sección 11-	Aprobación de la Solicitud; Concesión Final; Fianza; Certificado de Cualificación	21
Sección 12-	Cambio de Control del Dueño; Transferencia de Título del Proyecto de Vivienda o Transferencia del Crédito	24
Sección 13-	Denegación, Revocación y Limitación de los Beneficios de la Ley	25
Sección 14-	Reembolso del Crédito	27
Sección 15-	Penalidades	27
Sección 16-	Administración de la Ley; Determinaciones Administrativas	27
Sección 17-	Determinaciones Administrativas Serán Finales	28
Sección 18-	Separabilidad	28
Sección 19-	Vigencia	28

Sección 1.-Título.-

Este Reglamento se conocerá y podrá ser citado como "Reglamento de la Ley de Créditos Contributivos por Inversión en Construcción o Rehabilitación de Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados".

Sección 2.-Base Legal.-

Este Reglamento es promulgado en virtud de las disposiciones de la Ley Núm. 140 del 4 de octubre de 2001, conocida como la "Ley de Créditos Contributivos por Inversión en Construcción o Rehabilitación de Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados", la Ley Núm. 103 del 11 de agosto del 2001, conocida como "Ley de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico" y de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la "Ley de Procedimientos Administrativos Uniformes del Gobierno de Puerto Rico".

Sección 3.-Declaración de Propósitos.-

Es política pública del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico garantizar, en la medida en que los recursos y medios del Gobierno lo permitan, que cada familia tenga la oportunidad de disfrutar de una vivienda adecuada. El problema de falta de vivienda y las necesidades de aquellas personas y familias que no pueden adquirir una residencia propia por limitaciones de ingresos o historial de crédito, es una situación que requiere nuestra atención y acción inmediata.

Con miras a proveer a cada puertorriqueño la oportunidad de disfrutar de una vivienda adecuada, con la adopción de la Ley y este Reglamento se pretende estimular a la empresa privada a construir o a rehabilitar proyectos de unidades de vivienda para alquiler a personas o familias de ingresos bajos o moderados. Mediante este Reglamento, la Autoridad para el Financiamiento de Vivienda de Puerto Rico podrá conceder un Crédito contributivo por la inversión en la nueva construcción o rehabilitación sustancial de unidades de vivienda a ser alquiladas a familias de ingresos bajos o moderados. De esta forma se atiende la problemática discutida aumentando el inventario de viviendas de interés social disponibles en el país, a la vez que se garantiza un precio de alquiler que esté al alcance de nuestras familias de menos recursos económicos.

Este Crédito contributivo proveerá además una herramienta para estimular la rehabilitación sustancial de facilidades y estructuras existentes que ayuden a renovar y repoblar los centros urbanos de nuestros pueblos. Por último, los Créditos aquí contemplados serán un instrumento para la generación de mayor actividad económica mediante la promoción de la industria de la construcción de nuestro país.

Sección 4.-Definiciones.-

A los fines de este Reglamento, los siguientes términos y frases tendrán los significados que se expresan a continuación, salvo que del propio contexto de los mismos se desprenda lo contrario:

(a) "Agencia".- significa cualquier departamento, administración, negociado, oficina, instrumentalidad o corporación pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

(b) "ARPE".- significa la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico, creada de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley de la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico".

(c) "Autoridad".- significa la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, creada de conformidad con la Ley Núm. 103 de 11 de agosto de 2001, o su sucesora.

(d) "Autoridad de Acueductos y Alcantarillados".- significa la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico, creada de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 40 de 1 de mayo de 1945, según enmendada, conocida como "Ley de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico".

(e) "Autoridad de Energía Eléctrica".- significa la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, creada de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 83 de 2 de mayo de 1941, según enmendada, conocida como "Ley de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico".

(f) "Cambio de Control".- significa la venta, gravamen, cesión, fusión, canje, permuta u otra transferencia de diez por ciento (10%) o más de las acciones, interés o participaciones en el capital de la corporación, sociedad, o entidad a una sola persona o grupo de personas actuando en común acuerdo, ya sea en una sola o en varias transacciones con ese propósito, o que resulte en la tenencia o control por cualquier persona o grupo de personas actuando en común acuerdo, del diez por ciento (10%) o más de las acciones, interés o participaciones en el capital de dicha corporación, sociedad o entidad.

(g) "Certificación de Crédito".- significa la concesión escrita emitida de conformidad con las disposiciones de esta Ley, mediante la cual el Director Ejecutivo certifica que el Crédito está disponible para ser reclamado por el Dueño y los términos y condiciones impuestos en la misma. El Dueño o cesionario o adquiriente del Crédito deberá someter copia de la Certificación de Crédito con la radicación de la planilla de Contribución Sobre Ingreso para poder reclamar el Crédito.

(h) "Certificado de Cualificación". - significa la comunicación escrita emitida de conformidad con las disposiciones de la Ley, y de este Reglamento mediante la cual el Director Ejecutivo notifica al Dueño que la Inversión Elegible y el Proyecto de Vivienda pre-cualifican para los Créditos provistos al amparo de la Ley, y los términos y condiciones impuestos en la misma. El Certificado de Cualificación indicará la cantidad de Créditos que serán reservados al Dueño por el término que se provee en la Ley, mientras construya y complete la nueva construcción o rehabilitación sustancial del Proyecto de Vivienda cualificado para el Crédito y obtenga la concesión final del Crédito mediante la Certificación de Crédito, según dispuesto en la Ley.

(i) "Código de Rentas Internas de 1994".- significa el Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, creado de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocido como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994".

(j) "Crédito" o "Créditos".- significa el crédito contributivo por Inversión Elegible en la nueva construcción o rehabilitación sustancial de Unidades de Vivienda para alquiler a Familias o Personas de Ingresos Bajos o Moderados, concedidos por la Autoridad, con el endoso del Departamento de Hacienda, por medio de una Certificación de Crédito emitida al amparo de esta Ley.

(k) "Departamento de Hacienda".- significa el Departamento de Hacienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, creado por la Sección VI del Artículo 10 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y la Ley Núm. 230 de 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como "Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico".

(l) "Detalle de Costos".- significa el desglose detallado de las partidas de costo o inversión total incurrida o a incurrirse en la nueva construcción o rehabilitación sustancial.

(m) "Director Ejecutivo". - significa el Director Ejecutivo de la Autoridad o el funcionario en quien éste delegue sus poderes y facultades.

(n) "Dueño" - significa la persona que sea propietario en pleno dominio de un Proyecto de Vivienda para alquiler a Familias de Ingresos Bajos.

(o) "Familia de Ingresos Bajos".- significa toda familia o persona que no posea una Vivienda propia y cuyo ingreso anual no exceda el establecido para Familias de Ingresos Bajos o Moderados por los programas de Vivienda de Interés Social del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o el Gobierno de los Estados Unidos de América, conforme dicha cantidad varíe de tiempo en tiempo, según determinado por el Secretario de la Vivienda.

(p) "Fondo del Seguro del Estado".- significa la Corporación para el Fondo del Seguro del Estado, creada de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 83 de 29 de octubre de 1992, según enmendada, conocida como "Ley del Sistema de Compensaciones por Accidentes en el Trabajo".

(q) "Ingreso Máximo".- significa el ingreso anual máximo que podrá devengar una persona o familia para poder ser considerado como una Persona de Ingresos Bajos para propósitos de la Ley y de este Reglamento. El Ingreso Máximo equivaldrá al ciento quince por ciento (115%) de la mediana de ingreso para el área donde se encuentre localizado el Proyecto de Vivienda y ajustada para el tamaño de la familia, según dicha mediana es determinada anualmente el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano federal ("HUD" por sus siglas en inglés).

(r) "Interés Propietario Mayoritario".- significa cualquier persona que posea o tenga control, o quien ha entrado en un acuerdo para poseer o controlar, directa o indirectamente, por lo menos diez por ciento (10%) de cualquier clase de acciones de una corporación, del capital social de una sociedad o de participaciones en una entidad. Para fines de determinar las acciones o la participación en el capital social de una sociedad o de participación en una entidad, serán de aplicación las reglas especiales de la Sección 1028 del Código de Rentas Internas de 1994.

(s) "Inversión Elegible".- significa la cantidad de dinero aportado por un Dueño para ser utilizado en su totalidad, exclusivamente, en la nueva construcción de Unidades de Vivienda o la rehabilitación sustancial de facilidades físicas existentes, para ser destinadas a Unidades de Vivienda para alquiler a Familias o Personas de Ingresos Bajos o Moderados, el cual puede provenir de financiamiento, aportaciones de los propios fondos del Dueño o de cualquier otra fuente que la Autoridad considere aceptable y cónsona con la política pública establecida en la Ley.

Para propósitos de esta Ley, no se considerará como Inversión Elegible: (i) el dinero utilizado para la adquisición de terrenos o estructuras a ser rehabilitadas, (ii) el dinero que haya sido invertido antes de la fecha de efectividad de este Reglamento, y (iii) el dinero que haya sido invertido antes de la celebración de una reunión con los oficiales designados de la Autoridad para discutir los méritos del Proyecto de Vivienda ("pre-application conference"), salvo en aquellas situaciones en que, a discreción del Director Ejecutivo, los mejores intereses del Estado Libre Asociado de Puerto Rico justifiquen lo contrario.

La Inversión Elegible para el Crédito será igual al costo de construcción constitutivo de materiales de construcción, mano de obra y aquellos costos conocidos en el idioma inglés como "hard costs" que el Director Ejecutivo entienda ameriten ser incluidos, excluyendo cualquier costo por servicios profesionales o de administración del Proyecto de Vivienda,

honorarios de arquitecto o ingeniero, con la excepción de aquellos que hayan sido prestados por terceros personas contratadas por el Dueño, y aquellos otros costos que se consideren dentro de los "soft costs" según se usa dicho término en el idioma inglés. El Director Ejecutivo podrá, de tiempo en tiempo, disponer qué costos cualificarán y qué costos no cualificarán como Inversión Elegible, mediante cartas circulares a los efectos.

(t) "Junta de Planificación".- significa la Junta de Planificación de Puerto Rico, creada de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico".

(u) "Ley".- significa la Ley Núm. 140 del 4 de octubre de 2001, según ésta sea de tiempo en tiempo enmendada, conocida como "Ley de Créditos Contributivos por Inversión en Construcción y Rehabilitación sustancial de Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados".

(v) "Municipios Autónomos".- significará aquellos municipios que han adquirido autonomía nivel cinco (5) de permisología conforme a la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

(w) "Nueva Construcción".- significa todo aquel Proyecto de Vivienda cuya construcción se comience después de la fecha de aprobación de la Ley.

(x) "Persona".- significa toda empresa, corporación, sociedad, sociedad mercantil, sociedad especial, individuo, o grupo de individuos, un fideicomiso, una sucesión y cualquier otra persona natural o jurídica.

(y) "Peticionario".- significa el Dueño o representante autorizado de un Proyecto de Vivienda que ha solicitado un Crédito al amparo de la Ley y este Reglamento.

(z) "Proyecto de Vivienda".- significa el plan de desarrollo de Unidades de Vivienda de nueva construcción o el plan de rehabilitación sustancial de una o varias facilidades físicas existentes a ser dedicadas a Unidades de Vivienda para alquiler a Familias o Personas de Ingresos Bajos o Moderados para el cual el Dueño ha solicitado un Crédito al amparo de esta Ley y para el cual el Dueño ha obtenido las correspondientes aprobaciones, endosos y permisos de las agencias concernientes según exigidos por las leyes y reglamentos aplicables, el cual podrá incluir Proyectos de Vivienda tales como urbanizaciones y estructuras de Vivienda tipo multipisos. Para propósitos de esta Ley, el Proyecto de Vivienda debe constar con no menos de doce (12) Unidades de Vivienda a ser utilizadas para el alquiler a Familias o Personas de Ingresos Bajos o Moderados, de las cuales al menos una (1) estará preparada y

equipada especialmente para albergar personas con impedimentos; En el caso de que el Proyecto de Vivienda se lleve a cabo en un Centro Urbano, puede constar de menos de doce (12) Unidades de Vivienda, siempre y cuando se cuente con la aprobación de la Asamblea Municipal y el Alcalde de dicho municipio.

(aa) "Rehabilitación Sustancial".- significa la rehabilitación sustancial, renovación o expansión sustancial de una o varias facilidades físicas existentes para las cuales se han invertido fondos equivalentes a por lo menos el veinticinco por ciento (25%) del valor de la facilidad a ser rehabilitada, renovada o expandida según tasación certificada. El valor de la rehabilitación sustancial se determinará conforme a las normas que disponga este Reglamento y cualesquiera otras que el Director Ejecutivo considere apropiadas a los efectos.

(bb) "Renta Máxima".- significa los cánones de arrendamiento máximos que un Dueño podrá cobrar por alquilar aquellas Unidades de Vivienda acogidas a las disposiciones de la Ley. La Renta Máxima para una Unidad de Vivienda se basará en la fórmula dispuesta en la Sección 6 (d) de este Reglamento.

(cc) "Requisito de Ocupación".- significa la condición de mantener las Unidades de Vivienda sobre las que se compute el Crédito alquiladas a y ocupadas por Familias de Ingresos Bajos cualificadas como tales, por un término no menor de diez (10) años consecutivos, según dispone el Artículo 5(a) de la Ley, contados a partir de la fecha en que el Director Ejecutivo emita la Certificación de Crédito correspondiente.

(dd) "Secretario de Hacienda".- es el Secretario del Departamento de Hacienda o el funcionario en quien éste delegue sus poderes y facultades al amparo de la Sección VI del Artículo 10 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y la Ley Núm. 230 de 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como "Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico".

(ee) "Secretario de la Vivienda".- significa el Secretario del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico o el funcionario en quien éste delegue sus poderes y facultades al amparo de la "Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda."

(ff) "Vivienda ".- significa cualquier edificio, estructura, o parte de los mismos, que se use y ocupe para habitación de seres humanos, o se intente utilizar para ese fin, e incluirá cualquier patio, jardín, dependencias y pertenencias de las mismas, o de que usualmente se disfrute como tales.

(gg) "Unidad de Vivienda".- significa toda estructura apta para la convivencia familiar y que reúna los requisitos de nueva construcción o rehabilitación

sustancial aplicables a los programas de Vivienda estatal o federal y que cuente con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y Reglamentos aplicables.

Para los fines de este Reglamento, cualquier término o frase definido en el singular también incluirá su uso en el plural. Cualquier término no definido y utilizado en este Reglamento tendrá el significado dado al mismo en la Ley.

Sección 5. Crédito por Inversión en Nueva Construcción o Rehabilitación Sustancial de Viviendas para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos.-

(a) **Regla General.-** Sujeto a las disposiciones de la Ley y este Reglamento, todo Dueño de un Proyecto de Vivienda para alquiler a Familias de Ingresos Bajos podrá cualificar para un Crédito contributivo equivalente a cincuenta centavos ($0.50) por cada dólar ($1.00) de Inversión Elegible utilizados en la nueva construcción o rehabilitación sustancial de Unidades de Vivienda para alquiler a Familias de Ingresos Bajos, una vez analizados los méritos de la solicitud de Créditos. El Director Ejecutivo podrá tomar en consideración, además de los criterios mencionados en la Ley y en este Reglamento, cualesquiera otras circunstancias o condiciones que entienda apropiado para determinar la conveniencia de conceder Créditos en relación a un Proyecto de Vivienda determinado.

Sujeto a las distintas limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento, el Crédito estará disponible para ser utilizado única y exclusivamente contra cualquier obligación contributiva impuesta por el Subtítulo A del Código de Rentas Internas de 1994, incluyendo la contribución alternativa mínima de la Sección 1017 y la contribución alterna a individuos de la Sección 1014.

En el caso de corporaciones y otras personas jurídicas que sean concesionarias bajo la Ley, el Crédito perteneciente a la persona jurídica sólo podrá ser utilizado contra la obligación contributiva impuesta a la persona jurídica misma y no contra la obligación contributiva de sus accionistas o participantes. La persona jurídica, sin embargo, podrá transferir el Crédito a sus accionistas o participantes a tenor con las disposiciones del Artículo 7 de la Ley y las secciones correspondientes de este Reglamento. Esta transferencia constituirá la única cesión o transferencia de Crédito permitida en el Artículo 7 de la Ley y también estará sujeta a lo dispuesto en el Artículo 12 de la Ley. El Crédito concedido o transferido a personas naturales podrá ser utilizado contra cualquier responsabilidad contributiva de dicha persona que haya sido

satisfecha mediante retención en el origen, según dispuesto en el Código de Rentas Internas de 1994. El concesionario del Crédito que rinda planilla estimada podrá utilizar el Crédito en dicha planilla estimada.

Para propósitos de las deducciones del ingreso bruto bajo la Sección 1023 del Código de Rentas Internas de 1994, el costo del Proyecto de Vivienda por el cual se obtengan Créditos bajo la Ley será reducido por el monto de los Créditos concedidos al Dueño bajo la Ley. En el cómputo de la cantidad de Inversión Elegible para el Crédito concedido bajo la Ley, no se restarán las deducciones que haya tomado el Dueño en sus planillas de contribución sobre ingresos correspondientes a los intereses pagados por el dinero tomado a préstamo utilizado para el Proyecto de Vivienda. Para fines del cómputo de la contribución sobre ingresos, la base de las Unidades de Viviendas sobre las cuales se recibió un Crédito se reducirá por la cantidad tomada como Crédito, pero nunca podrá reducirse a menos de cero.

Ningún contribuyente que tenga derecho a un Crédito y que no utilice dicho Crédito contra su obligación contributiva ni tampoco lo ceda, venda, o de cualquier otro modo lo traspase total o parcialmente tendrá, bajo ninguna circunstancia, la alternativa de solicitar del Departamento de Hacienda o de la Autoridad que se le reintegre en efectivo por la cantidad del Crédito que no ha sido utilizado.

La política pública gubernamental detrás de la Ley y el Reglamento es promover la construcción y rehabilitación sustancial de Unidades de Vivienda para alquiler a Familias de Ingresos Bajos en Puerto Rico. Por tal razón, la Autoridad evaluará anualmente si el programa de Créditos aquí creado cumple ese propósito. Además, los resultados de dicha evaluación podrán ser tomados en consideración cuando se evalúe aumentar la cantidad de Créditos disponibles para un año en particular.

(b) **Otros Beneficios Contributivos.-** El Crédito no será aplicable ni estará disponible a cualquier Dueño cuyo Proyecto de Vivienda reciba o haya recibido cualquier otro beneficio contributivo al amparo de otras leyes o reglamentos, estatales o federales, que pueda utilizar, o que haya utilizado contra la inversión en la nueva construcción o rehabilitación sustancial de Unidades de Vivienda para alquiler a Familias de Ingresos Bajos por la cual se han solicitado Créditos bajo la Ley, con excepción de los beneficios contributivos otorgados al amparo de la Ley Núm. 47 del 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como la "Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda".

(c) **Cómputo del Crédito.-** Antes de hacer el cómputo de este Crédito, el Director Ejecutivo determinará:

(1) El costo total del Proyecto de Vivienda, según el Detalle de Costos a ser sometido con la solicitud de Crédito y la porción de dicho costo que constituya la Inversión Elegible.

(2) El número de Unidades de Vivienda del Proyecto de Vivienda;

(3) La cantidad de Unidades de Vivienda que serán utilizadas para alquiler a Familias de Ingresos Bajos;

(4) El índice de necesidad de Vivienda en el área donde estará localizado el Proyecto de Vivienda propuesto;

(5) Cantidad de nuevos proyectos de Vivienda en el área donde estará localizado el Proyecto de Vivienda propuesto; y

(6) Cualesquiera otros factores que puedan ser tomados en consideración antes de tomar una determinación sobre la concesión de Créditos.

(d) **Disponibilidad del Crédito; Regla General. -** El Crédito estará disponible para ser reclamado y utilizado por el Dueño contra cualquier obligación contributiva según dispuesto en el inciso (a) de esta Sección, para el primer año contributivo siguiente a la fecha en que el Director Ejecutivo expida la Certificación de Crédito. El Dueño tendrá que cumplir con el requisito de mantener las Unidades de Vivienda sobre las cuales recibió un Crédito, alquiladas a y ocupadas por Familias de Ingresos Bajos por un término mínimo de diez (10) años consecutivos según dispuesto en la Ley.

(e) **Certificación de Crédito.** - El Crédito podrá utilizarse luego que el Director Ejecutivo, en coordinación con el Secretario de Hacienda, emita una Certificación de Crédito, mediante la cual certifique según dispone la Sección 4 (c) de la Ley lo siguiente:

(1) Que la nueva construcción o rehabilitación sustancial de Unidades de Vivienda ha sido completada en su totalidad dentro del término de tres (3) o dos (2) años, dependiendo si se trata de nueva construcción o rehabilitación sustancial, provisto en el Artículo 6 de la Ley y la Sección 6 de este Reglamento;

(2) Que la Inversión Elegible fue realizada conforme al Detalle de Costos de nueva construcción o costos de rehabilitación sustancial del Proyecto de Vivienda según sometido por el Dueño a la Autoridad.

El Director Ejecutivo podrá requerirle al Dueño todos aquellos documentos e información que estime necesarios para certificar la Inversión Elegible en la nueva construcción o rehabilitación sustancial de Unidades de Vivienda para alquiler a Familias de Ingresos Bajos, incluyendo pero no limitándose a, certificaciones de construcción, permiso de urbanización y documentos similares.

(3) Que la totalidad de las Unidades de Vivienda por las que se pre-cualificó un Crédito fueron debidamente alquiladas a Familias de Ingresos Bajos, cualificadas como tales, dentro de un término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la fecha de terminación de la nueva construcción o rehabilitación sustancial del Proyecto de Vivienda según certificado por el Dueño. Las Unidades de Vivienda deberán ser alquiladas según las condiciones de alquiler provistas en este Reglamento.

(f) **Arrastre del Crédito.-** La porción del Crédito no utilizada por el Dueño, cesionario o adquirente en un año contributivo particular podrá ser arrastrada a años contributivos subsiguientes hasta por un máximo de diez (10) años contados a partir de la fecha en que el Director Ejecutivo expida la Certificación de Crédito correspondiente.

Sección 6.- Término para Nueva Construcción o Rehabilitación Sustancial; Requisito de Ocupación; Término y Condiciones de Alquiler de las Unidades de Vivienda.-

(a) **Término para Nueva Construcción o Rehabilitación Sustancial.-** La nueva construcción de Unidades de Vivienda debe completarse en su totalidad en un término máximo de tres (3) años. La rehabilitación sustancial de las Unidades de Vivienda debe completarse en un término máximo de dos (2) años. Estos términos se contarán a partir de la fecha en que el Director Ejecutivo expida el Certificado de Cualificación. El Director Ejecutivo podrá, a su entera discreción, modificar o extender el término provisto en esta Sección si los intereses del Estado Libre Asociado de Puerto Rico lo justifican. El Director Ejecutivo podrá cobrar nuevamente el cargo o derecho de tramitación dispuesto en el Artículo 10 de la Ley y la Sección 10 (b)(9) de este Reglamento, por cualquier solicitud de extensión del término anteriormente dispuesto.

Cuando se trate de un Proyecto de Vivienda que consista de múltiples edificios cuya nueva construcción culmine en distintas etapas, el Crédito podrá ser concedido individualmente para cada edificio o estructura, según la nueva construcción y rehabilitación sustancial de los mismos se

vaya completando. No obstante, en los casos en que se permita y conceda el Crédito por estructura o edificio individual, el Proyecto de Vivienda en su totalidad deberá completarse dentro del término provisto por la Ley y esta Sección. De no completarse la nueva construcción o rehabilitación sustancial de todas las estructuras o edificios dentro del término requerido por la Ley, el Crédito podrá ser revocado en su totalidad.

(b) **Requisito de Ocupación**. - El Crédito provisto al amparo de la Ley podrá ser disfrutado por el Dueño, cesionario o adquirente siempre y cuando las Unidades de Vivienda se mantengan alquiladas a y ocupadas por Familias de Ingresos Bajos por un término de al menos diez (10) años consecutivos, contados a partir de la fecha en que el Director Ejecutivo emita la Certificación de Crédito. El Director Ejecutivo podrá revocar la totalidad o parte del Crédito concedido a un Dueño de incumplir con el requisito de ocupación. No constituirá un incumplimiento con el requisito de ocupación el que un veinticinco por ciento (25%) de las Unidades de Vivienda por las que se computó el Crédito se encuentran desocupadas o no alquiladas a Familias de Ingresos Bajos por un término máximo de ciento ochenta (180) días durante cada período de un año a partir de la fecha en que el Director Ejecutivo emita la Certificación de Crédito. Si pasado el término de ciento ochenta (180) días, no se hubiesen alquilado a Familias de Ingresos Bajos aquellas Unidades de Vivienda que se encontraban desocupadas, el requisito de ocupación habrá sido incumplido y procederá la revocación del Crédito.

Aquellos Proyectos de Vivienda que consistan de múltiples estructuras o edificios y que se completen en distintas etapas o fases deberán cumplir con los siguientes requisitos cada vez que se complete la nueva construcción o rehabilitación sustancial de un nuevo edificio o estructura:

(1) El Proyecto de Vivienda, sin tomar en cuenta el nuevo edificio o estructura, deberá estar en cumplimiento con el requisito de ocupación que establece la Ley y esta Sección a la fecha de completar la nueva construcción o rehabilitación sustancial del nuevo edificio o estructura, y

(2) El nuevo edificio o estructura, deberá cumplir con el requisito de ocupación dentro de los ciento ochenta (180) días desde la fecha en que se completó la nueva construcción o rehabilitación sustancial del nuevo edificio o estructura. A partir de los ciento ochenta (180) días antes mencionados el requisito de ocupación provisto en la Ley y este Reglamento se calculará para el Proyecto de Vivienda en su totalidad.

En caso de revocación por incumplimiento y según dispone el Artículo 13 de la Ley y la Sección 13 (b) de este Reglamento, el Dueño, cesionario o adquirente tendrá que reembolsar todo o parte del Crédito concedido de

acuerdo al año en que ocurrió el incumplimiento, según se provee en el Artículo 14 de la Ley y la Sección 14 de este Reglamento. El Dueño radicará anualmente, por el término de diez (10) años antes mencionado, una declaración jurada en las oficinas centrales de la Autoridad con copia al Secretario de Hacienda y al cesionario o adquiriente del Crédito, certificando que las Unidades de Vivienda sobre las que se computó el Crédito concedido estuvieron, durante el año anterior, alquiladas a y ocupadas por Familias de Ingresos Bajos.

(c) **Término y Condiciones de Alquiler de las Unidades de Vivienda.** - Las Unidades de Vivienda sobre las que se compute el Crédito solamente podrán ser alquiladas a y ocupadas por Familias de Ingresos Bajos cualificadas como tales y por un término no menor de seis (6) meses durante cada año, y a base de aquella Renta Máxima según se establece en el inciso (d) de esta Sección. El Dueño deberá otorgar un contrato de arrendamiento escrito con cada Familia de Ingresos Bajos a quien le alquile una Unidad de Vivienda, consignando en dicho contrato la renta aplicable y los términos y condiciones que la Autoridad considere necesarios.

(d) **Renta.-** El Dueño someterá para la consideración y aprobación del Director Ejecutivo la cantidad que determine como renta aplicable a las Unidades de Vivienda, disponiéndose que dicha cantidad no podrá exceder la Renta Máxima aplicable para las referidas Unidades de Vivienda. Dicha Renta Máxima será igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad determinada por HUD como el límite de ingresos bajos ("*low income limit*") para el área donde se encuentra localizado el Proyecto de Vivienda y ajustado según el tamaño del núcleo familiar, según la Tabla de Ingreso Máximo publicada anualmente por dicha entidad. Para propósitos de determinar el tamaño del núcleo familiar, se entenderá que cada Unidad de Vivienda podrá alojar hasta un máximo de dos (2) personas por habitación. Por ejemplo: una Unidad de Vivienda de una (1) habitación albergará hasta un máximo de dos (2) personas; una Unidad de Vivienda de dos (2) habitaciones albergará hasta un máximo de cuatro (4) personas; y una Unidad de Vivienda de tres (3) habitaciones albergará hasta un máximo de seis (6) personas.

(e) **Ejemplos de la determinación de Renta Máxima.**

(i) Unidad de Vivienda de 1 habitación localizada en San Juan.

a. 1 habitación x 2 personas = 2 Tamaño de Núcleo Familiar.

b. El límite de ingreso bajo correspondiente a una familia de 2 personas en San Juan según la Tabla de Ingreso Máximo es $18,800.

c. 30% del límite de ingreso bajo = $5,640 ($18,800 x .30).

d. Renta Máxima anual para esa Unidad de Vivienda es $5,640.

e. Renta Máxima mensual para esa Unidad de Vivienda = $470 (5,640 / 12).

(ii) Unidad de Vivienda de 2 habitaciones localizada en San Juan.

a. 2 habitaciones x 2 personas = 4 Tamaño de Núcleo Familiar

b. El límite de ingreso bajo correspondiente a una familia de 4 personas en San Juan según la Tabla de Ingreso Máximo es $23,500.

c. 30% del límite de ingreso bajo = $7,050 ($23,500 x .30).

d. Renta Máxima anual para esa Unidad de Vivienda es $7,050.

e. Renta Máxima mensual para esa Unidad de Vivienda = $587 ($7,050 / 12).

Sección 7.- Cesión, Venta o Transferencia de Créditos.-

(a) **Cesión, Venta o Trasferencia del Crédito**.- El Crédito concedido al amparo de la Ley podrá ser cedido, vendido o de cualquier modo transferido por el Dueño, en su totalidad o parcialmente. Cada dólar del Crédito podrá ser cedido, vendido o de cualquier otra forma transferido solamente una vez. Para propósitos de este inciso, un Cambio de Control del Dueño no constituirá una transferencia del Crédito.

(b) **Notificación; Aprobación**. - El Dueño que haya cedido o transferido todo o parte de su Crédito, así como el adquirente del Crédito, notificarán al Director Ejecutivo, con copia al Secretario de Hacienda, la cesión, venta o transferencia del Crédito mediante declaración jurada a tales efectos, sustentada con los documentos que acrediten la cesión o transferencia dentro de los cinco días (5) calendarios siguientes a la fecha de la cesión, venta o transferencia. La declaración jurada contendrá la siguiente información:

(1) Nombre, dirección y número de cuenta patronal o seguro social del beneficiario original del Crédito que pretende ceder, vender o transferir.

(2) Nombre, dirección y número de cuenta patronal o seguro social del cesionario. Si el cesionario fuera una corporación, nombre y seguro social de sus accionistas, y si fuese una sociedad, nombre y seguro social de sus socios.

(3) Nombre y localización del Proyecto de Vivienda del Dueño en relación al cual se concedió el Crédito.

(4) Cantidad total del Crédito concedido.

(5) Monto del Crédito utilizado por el Dueño y balance de Créditos pendientes a reclamar a la fecha de la cesión, venta o transferencia del Crédito.

(6) Monto del Crédito vendido, cedido o transferido.

(7) Fecha de la cesión, venta o transferencia del Crédito.

(8) Consideración dada a cambio del Crédito y valor.

Copia de dicha declaración, con evidencia de radicación, deberá ser incluida por el Dueño con su planilla de contribución sobre ingresos para el año en que se efectúe la cesión, venta o transferencia del Crédito y por el cesionario o adquirente con sus planillas de contribución sobre ingresos para cada año que utilice todo o parte del Crédito cedido o adquirido. El Director Ejecutivo expedirá, una vez verifique la validez de la cesión o transferencia del Crédito, una Certificación de cesión o transferencia, según sea el caso, la cual deberá ser incluida con la planilla de contribución sobre ingresos del Dueño y del cesionario o adquirente del Crédito para el año en que se efectúe la cesión, venta o transferencia del Crédito.

(c) **Validez del Crédito en caso de Revocación**. - En caso de revocación del Crédito según se dispone en la Ley y en este Reglamento, si el mismo había sido cedido, vendido o transferido, no se afectará su validez. En dichos casos, el Dueño será responsable por el reembolso del Crédito según se dispone en el Artículo 13 de la Ley y en la Sección 13 (b) de este Reglamento.

(d) **Cesión o Venta del Crédito por Corredor Traficante ("*Broker Dealer*").-** El Dueño podrá transferir, vender o de cualquier forma ceder su Crédito mediante un corredor traficante ("*broker dealer*") si se cumplen los siguientes requisitos:

(1) Que al momento de la transferencia, venta o cesión del Crédito el corredor traficante ("*broker dealer*") posea una licencia para operar como tal debidamente expedida por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico; y

(2) Que el corredor traficante ("*broker dealer*") haya obtenido una aprobación por escrito del Director Ejecutivo a los efectos de que para propósitos de la transferencia, venta o cesión de Créditos, estará actuando como un corredor traficante ("*broker dealer*").

Al actuar como corredor traficante ("*broker dealer*") en la transferencia, venta o cesión del Crédito, cumpliendo con los requisitos de este Reglamento, éste podrá comparecer en representación del cesionario del Crédito al otorgamiento de la declaración jurada requerida por esta Sección si el cesionario del Crédito así lo desea. Sin embargo, toda la información del cesionario del Crédito deberá aparecer en la declaración jurada.

En el caso en que un corredor traficante ("*broker dealer*") comparezca en representación del cesionario del Crédito al otorgamiento de la declaración jurada requerida por esta Sección, el corredor traficante ("*broker dealer*") deberá proveer al cesionario del Crédito un duplicado de tal declaración jurada en un plazo máximo de diez (10) días, o en un plazo menor según sea acordado previamente entre el cesionario del Crédito y el corredor traficante ("*broker dealer*"). En su planilla de contribución sobre ingresos, el cesionario del Crédito deberá incluir copia del duplicado de la declaración jurada firmada por el corredor traficante ("*broker dealer*") cuando éste la hubiese firmado por el cesionario del Crédito y copia de la aprobación por escrito del Director Ejecutivo requerida por este Reglamento a los efectos de que al momento de adquirir los Créditos el corredor traficante ("*broker dealer*") estaba autorizado como tal según lo dispuesto en este Reglamento.

El corredor traficante ("*broker dealer*") que comparezca por un cesionario de Crédito al otorgamiento de la declaración jurada requerida por esta Sección será responsable conjuntamente con el cesionario del Crédito por cualquier fraude o falsificación en la declaración jurada. En estos casos el corredor traficante ("*broker dealer*") enviará copia de la declaración jurada al cesionario del Crédito, dentro de los diez (10) días siguientes al otorgamiento de la misma. El cesionario del Crédito podrá oponerse al otorgamiento de la declaración jurada cuando ésta hubiese sido firmada por un corredor traficante ("*broker dealer*") debidamente autorizado para ello por esta Sección, alegando fraude o falsificación dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de la copia de la misma. De oponerse el cesionario del Crédito al otorgamiento de la declaración jurada firmada en su nombre por el corredor traficante ("*broker dealer*"), el cesionario del Crédito tendrá que otorgar una nueva declaración jurada.

(e) **Exención en la Cesión o Venta del Crédito.-** El dinero o el valor de la propiedad recibida a cambio de la cesión, venta o transferencia del Crédito estará exento de tributación bajo el Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, hasta una cantidad igual al monto del Crédito

cedido, vendido o transferido. El valor de cualquier propiedad recibida por el Dueño a cambio del Crédito será determinado en la forma que el Director Ejecutivo, en conjunto con el Secretario de Hacienda establezcan, lo cual podrá incluir una tasación realizada por un tasador debidamente licenciado escogido por el Director Ejecutivo.

Sección 8.- Error en el Cómputo del Crédito.-

Si por error o cualquier otra razón atribuible a la Autoridad, ésta concede a un Dueño un Crédito mayor al que cualifica, conforme la Inversión Elegible realizada, este exceso lo adeudará y deberá ser pagado por el Dueño en un solo plazo como contribución sobre ingresos, incluyendo cualesquiera intereses, recargos y penalidades aplicables desde la fecha en que el referido Crédito fue utilizado. El Director Ejecutivo notificará al Departamento de Hacienda del exceso del Crédito así concedido. En caso de que el Crédito hubiera sido adquirido, cedido, vendido o transferido, dicha adquisición, cesión, venta o transferencia no afectará su validez.

Sección 9. - Tope Máximo de Créditos por Año; Aumento o Reducción del Crédito del Dueño.-

(a) **Tope Máximo de Créditos.-** La cantidad máxima de Créditos disponibles en un año contributivo particular para distribuir al amparo de la Ley será de quince millones de dólares ($15,000,000.00), disponiéndose que el Secretario de Hacienda, junto con el Director Ejecutivo, podrá autorizar para un año contributivo particular, un incremento en la cantidad aquí provista cuando los intereses del Pueblo de Puerto Rico lo ameriten. Esta autorización se obtendrá mediante legislación a radicarse a esos efectos. Antes de aprobar cualquier solicitud de Créditos, el Director Ejecutivo obtendrá del Secretario de Hacienda una certificación sobre la cantidad corriente de los Créditos disponibles para el año contributivo en cuestión.

(b) **Remanente de Créditos. -** Si en algún año contributivo, la Autoridad no concede Créditos por la cantidad total permitida, ésta no podrá utilizar o pasar a un año fiscal siguiente el remanente de Créditos no reservados o concedidos en un año fiscal particular.

(c) **Aumento o Reducción del Crédito del Dueño.-** En los casos en que el Dueño invierta más de la cantidad previamente calculada como Inversión Elegible y el Proyecto de Vivienda cualifique para una cantidad mayor de Créditos, el Director Ejecutivo y el Secretario de Hacienda podrán, a su entera discreción, proveer los mismos, provisto que la cantidad de Créditos adicionales concedidos se reducirán de la cantidad de Créditos disponibles en el año en que se concedan los mismos. En los casos en que otros Dueños que han solicitado un Crédito al amparo de la Ley no hubiesen cualificado para la totalidad de Créditos reservados para éstos en el mismo año en que otro Dueño haya solicitado un incremento en su

Crédito, dicho exceso de Créditos podrá ser concedido y utilizado por éste último. En este último caso la cantidad de Créditos disponibles para ese año no se afectará. El Dueño deberá someter todos aquellos documentos, evidencia e información que el Director Ejecutivo entienda sean necesarios para poder evaluar y certificar el aumento en la cantidad de la Inversión Elegible realizada y el aumento en los Créditos.

Sección 10.- Solicitud de Créditos; Requisitos; Derechos .-

a) **Solicitud.-** Toda persona que interese construir o rehabilitar sustancialmente Unidades de Vivienda para alquiler a Familias de Ingresos Bajos, e interese obtener un Crédito al amparo de la Ley y de este Reglamento, deberá radicar una solicitud de Crédito bajo juramento en original y cinco (5) copias en la Autoridad. Junto con la copia de la solicitud se incluirá el pago del cargo de quinientos dólares ($500.00) o mil quinientos dólares ($1,500.00), según aplique, conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 15 del 20 de julio de 1990 y el Artículo 6(2)(g) del Reglamento para Imponer Cargos por Servicios por Solicitudes Sometidas al Departamento de Hacienda, aprobado el 25 de febrero de 2000. El Director Ejecutivo enviará copia de la solicitud de Crédito al Secretario de Hacienda dentro de treinta (30) días de ésta ser radicada.

La Autoridad asignará un número a cada solicitud de Créditos, llenará la hoja de cotejo correspondiente y expedirá copia de la misma al Peticionario a la mano si la radicación es en persona, o por correo, según sea el caso luego de un término razonable de diez (10) días laborables. La hoja de cotejo indicará el número de solicitud asignado, la fecha y hora de recibo de la solicitud y la firma del oficial de la Autoridad. En caso de estar incompleta o que no se hayan presentado uno o más de los documentos complementarios requeridos por este Reglamento, lo cual será indicado en la hoja de cotejo, la solicitud será considerada como radicada provisionalmente. En ese caso, los términos establecidos en el Artículo 10 de la Ley y Sección correspondiente de este Reglamento no comenzarán a correr hasta tanto el Peticionario radique, en original y cinco (5) copias en la Autoridad todos los documentos que se le requieran. Una vez dichos documentos sean presentados, el oficial a cargo en la Autoridad firmará la hoja de cotejo y hará constar la fecha y hora de recibo de la solicitud debidamente radicada. De el Peticionario no completar debidamente su solicitud dentro de los sesenta (60) días de la misma ser radicada provisionalmente, la solicitud se considerará retirada y la Autoridad devolverá la misma al Peticionario, salvo que por motivos

justificados el Director Ejecutivo autorice una extensión de este término. En ningún caso, sin embargo, se devolverán los derechos o cargos cobrados por la Autoridad y por el Departamento de Hacienda en relación a la solicitud de Créditos.

(b) **Requisitos; Derechos.-** La solicitud de Créditos deberá radicarse con la siguiente información y documentos:
(1) Una declaración jurada suscrita por el Peticionario que contenga en detalle la siguiente información:

(i) Nombre, dirección y número de cuenta patronal o seguro social del Peticionario

(ii) Nombre y dirección del representante legal del Peticionario;

(iii) Nombre y número de seguro social de los accionistas, si el Peticionario es una corporación, o de los socios, si es una sociedad;

(iv) Disposición legal bajo la cual se solicita el Crédito y explicación de por qué cualifica;

(v) Localización y descripción del Proyecto de Vivienda;

(vi) Inversión realizada y/o que realizará (descripción y cuantía) en el Proyecto de Vivienda por el cual interesa obtener el Crédito, incluyendo el presupuesto preparado para propósitos de estudios de viabilidad o para propuestas de nueva construcción;

(vii) Descripción del área geográfica a beneficiarse con la obra nueva construcción o rehabilitación sustancial del Proyecto de Vivienda;

(viii) Fecha estimada de comienzo y terminación de la obra de nueva construcción o rehabilitación sustancial;

(ix) Detalle de Costos;

(x) Tipo y número de Unidades en dicho Proyecto de Vivienda y descripción del número de habitaciones de cada Unidad;

(xi) Número de Unidades que serán alquiladas a Familias de Ingresos Bajos;

(xii) Número de Unidades que serán utilizadas para otros propósitos;

(xiii) Tabla de Contenido detallando todo lo requerido en el inciso (b) de esta Sección del Reglamento.

(2) Copia certificada del plano del Proyecto de Vivienda del Peticionario y del permiso de urbanización expedido por ARPE o Municipio Autónomo que tenga su plan de ordenamiento territorial culminado, según la etapa en que se encuentre, el cual debe describir en detalle los costos del desarrollo del Proyecto de Vivienda y copia de cualquier otro permiso expedido.

(3) Copia certificada del proyecto de desarrollo preliminar aprobado por ARPE.

(4) Certificaciones negativas de deuda del: (A) Negociado de Recaudaciones del Departamento de Hacienda, (B) Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, (C) Departamento del Trabajo, y (D) Fondo del Seguro del Estado en el sentido de que el Peticionario o sus accionistas o socios no adeudan contribuciones, impuestos, arbitrios o derechos de clase alguna. Si el Peticionario es un negocio nuevo o es una persona jurídica de reciente creación, o nunca ha radicado planillas de contribuciones sobre ingresos ni pagado derechos sobre ninguna de las áreas cubiertas en este inciso, la Certificación negativa correspondiente deberá identificar al Peticionario como una entidad nueva o explicar las razones por las cuales no se han pagado los derechos correspondientes, según sea aplicable.

(5) Certificación de radicación de planillas del Peticionario y sus accionistas o socios por los últimos cinco (5) años.

(6) Si es una corporación doméstica, una copia del certificado de incorporación, emitido por el Departamento de Estado; si es una sociedad civil, copia de la escritura de sociedad; si es una sociedad mercantil, copia de la escritura social y Certificación del Registrador de la Propiedad en el sentido de que está inscrita en el Registro Mercantil; si es una corporación foránea, una Certificación expedida por el Departamento de Estado autorizándola a hacer negocios en Puerto Rico y copia de sus artículos de incorporación; si es una sociedad especial, copia de la escritura social y copia de la elección de sociedad especial sometida al Departamento de Hacienda; y en el caso de otras personas jurídicas, prueba fehaciente de ello.

(7) Estados financieros auditados de los últimos dos (2) años contributivos, o en los casos de personas jurídicas de recién creación, estados financieros sin auditar de los accionistas o socios principales. Para propósitos de este inciso, se considerará como "accionista o socio principal" todo aquel que por sí o en conjunto con cualquier otra persona que esté afiliada con, sea poseída por o controlada directa o indirectamente por dicho accionista o socio principal posea diez por ciento (10%) o más de las acciones o participaciones del Peticionario.

(8) Los planos del Proyecto de Vivienda preparados por un ingeniero o arquitecto licenciado en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

(9) Cheque certificado o giro postal por la cantidad de quinientos dólares ($500.00) a favor de la Autoridad para cubrir los gastos de la Autoridad en el trámite e implantación de la Ley y este Reglamento. El Director Ejecutivo, en coordinación con el Secretario de Hacienda, podrán aumentar esta cantidad, de tiempo en tiempo, mediante Reglamento. Este cargo no será reembolsable.

(10) Cualquier otro documento o información que el Peticionario estime conveniente someter o que el Director Ejecutivo le requiera por ser necesario para llevar a cabo un examen completo y cabal de la solicitud del Peticionario.

Del Peticionario entender que uno o más de los documentos complementarios aquí enumerados no está disponible al momento de radicar su solicitud, incluirá en la declaración jurada las razones de tal

determinación y una aseveración a los efectos de que los documentos serán sometidos posteriormente. La Certificación de Crédito quedará condicionada hasta que se sometan todos los documentos e información requerida por la Ley y este Reglamento. Una solicitud para la cual no se acompañen todos los derechos correspondientes se tendrá por no radicada.

(c) **Derechos de Implantación.** - El Director Ejecutivo podrá cobrar a todo Peticionario que radique una solicitud de un Crédito al amparo de la Ley, un cargo anual, que será igual a un medio por ciento (1/2%) de la cantidad total del Crédito concedido.

(d) **Derechos de Cumplimiento.** - El Director Ejecutivo podrá cobrar a todo Peticionario a quien se le concede un Crédito al amparo de la Ley, un cargo anual, para cubrir los gastos de verificación y validación del cumplimiento con las obligaciones impuestas en la Ley, que será igual a: (i) un medio por ciento (1/2%) de la cantidad total del Crédito concedido; ó (ii) dieciocho dólares por cada Unidad de Vivienda del Proyecto de Vivienda, lo que sea mayor, hasta un máximo de quinientos dólares ($500.00).

Sección 11. – Aprobación de la Solicitud; Certificado de Cualificación; Fianza. -

(a) **Criterios.-** El Director Ejecutivo evaluará toda solicitud de Créditos de acuerdo a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento dentro de los ciento veinte (120) días del recibo de la solicitud. En la evaluación de la solicitud, el Director Ejecutivo considerará lo siguiente:

(1) La naturaleza y cantidad de Inversión Elegible a utilizarse en la nueva construcción o rehabilitación sustancial de Unidades de Vivienda para alquiler a Familias de Ingresos Bajos;

(2) El tipo y características de las Unidades de Vivienda a ser desarrolladas o rehabilitadas por el Peticionario;

(3) La localización e impacto ambiental del Proyecto de Vivienda propuesto por el Peticionario;

(4) Las necesidades de Vivienda para Familias de Ingresos Bajos en el área propuesta;

(5) Las características del Peticionario y experiencia en el desarrollo y rehabilitación sustancial de Unidades de Vivienda; y

(6) Aquellos criterios que el Director Ejecutivo estime sean relevantes y necesarios conforme a los propósitos de la Ley y los mejores intereses del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Además, el Director Ejecutivo podrá tomar en consideración cómo el Proyecto de Vivienda propuesto beneficiará el bienestar de la comunidad impactada y cómo el mismo sirve los propósitos de la Ley y de este Reglamento, y establecerá, mediante carta circular a estos efectos, aquellos Proyectos de Vivienda a los cuales se les dará prioridad en la concesión del Crédito.

Sin embargo, cuando el Director Ejecutivo entienda que los mejores intereses del Pueblo de Puerto Rico así lo ameritan, podrá dar prioridad a cualesquiera de las obras de nueva construcción y rehabilitación sustancial de Proyectos de Vivienda para las cuales se permite la concesión de Créditos bajo la Ley y este Reglamento.

(b) **Endosos de Otras Agencias.-** La aprobación de la solicitud de Crédito deberá tener el endoso previo del Secretario de Hacienda y, dependiendo del tipo de nueva construcción o rehabilitación sustancial de la cual se trate, de las Agencias o municipios con inherencia en la misma según determine el Director Ejecutivo.

(c) **Certificado de Cualificación. -** El Director Ejecutivo deberá expedir una determinación por escrito en un término no mayor de ciento veinte (120) días desde la fecha de la debida radicación de la solicitud de Crédito mediante la cual notifica al Peticionario que el Proyecto de Viviendas y la Inversión Elegible propuestos cualifican para el Crédito provisto por las disposiciones de la Ley. El Director Ejecutivo podrá especificar en el Certificado de Cualificación los términos y condiciones que deben cumplirse para disfrutar del Crédito. El Certificado de Cualificación indicará la cantidad de Créditos que serán reservados al Peticionario y que el Crédito no estará disponible ni será reclamable hasta que se expida la Certificación de Crédito conforme a lo Dispuesto en esta Ley.

El Certificado de Cualificación indicará:

(1) Que la solicitud de Créditos cumple preliminarmente con los requisitos impuestos por la Ley y este Reglamento y que se le reservarán los Créditos para los que cualifique;

(2) Que la Concesión Final de Crédito estará sujeta a que se cumplan con todos los requisitos y condiciones impuestos por la Ley, este Reglamento y por el mismo Certificado de Cualificación;

(3) Que el Crédito no estará disponible ni será reclamable hasta que se expedida la Certificación de Crédito;

(4) La inversión o costo total de la obra de nueva construcción o rehabilitación sustancial que podrá considerarse para el Crédito concedido por la Ley;

(5) La cantidad máxima de Crédito disponible que podrá concederse al Peticionario una vez complete la nueva construcción o rehabilitación sustancial y se certifique el fiel cumplimiento con los requisitos y condiciones de la Ley, este Reglamento y el mismo Certificado de Cualificación;

(6) El aviso de que deberá comenzar la nueva construcción o rehabilitación sustancial del Proyecto de Vivienda dentro de noventa (90) días de haber recibido dicha notificación, prorrogable sólo cuando el Director Ejecutivo entienda se protegen los mejores intereses del Pueblo de Puerto Rico y que de no comenzar a construir o rehabilitar el Proyecto de Viviendas dentro de dicho término quedará sin efecto el Certificado de Cualificación; y

(7) La fecha estimada en que deberá completar la obra de nueva construcción o rehabilitación para poder ser recipiente del Crédito reservado.

El Director Ejecutivo podrá requerir en el Certificado de Cualificación que el Peticionario radique informes trimestrales o anuales sobre el progreso de la nueva construcción o rehabilitación sustancial del Proyecto de Vivienda y la Inversión Elegible.

(d) **Fianza, Seguro o Garantía de Cumplimiento.** - Todo Peticionario deberá someter dentro de los treinta (30) días de expedido el Certificado de Cualificación, una fianza, seguro o cualquier otra forma de garantía aceptable para el Director Ejecutivo y al Secretario de Hacienda, que responderá por cualquier reembolso o revocación de Crédito que se ordene al amparo de la Ley o este Reglamento incluyendo aquellos intereses, penalidades o cargos aplicables. La fianza, seguro o garantía de cumplimiento, deberá expedirse a favor del Departamento de Hacienda en la forma, cantidad y bajo los términos y condiciones que el Director Ejecutivo, en coordinación con el Secretario de Hacienda, estime convenientes para cumplir con los propósitos de la Ley o este Reglamento. Dicha fianza, seguro o garantía de cumplimiento deberá mantenerse vigente durante el término de diez (10) años mientras el Proyecto de Vivienda esté condicionado al requisito de ocupación. La fianza, seguro o garantía de cumplimiento se reducirá a medida que vayan transcurriendo los diez (10) años comprendidos en el requisito de ocupación del Proyecto de Vivienda en cuestión, reduciéndose en una proporción igual a la inversa de los por cientos provistos en la tabla de reembolso de Créditos del Artículo 14 de la Ley y la Sección 14 de este Reglamento.

Una vez la obra de nueva construcción o rehabilitación sustancial de Unidades de Vivienda sea completada, el Dueño deberá notificarlo por escrito al Director Ejecutivo con copia al Secretario de Hacienda. El Director Ejecutivo tendrá cuarenta y cinco (45) días a partir de dicha

notificación para inspeccionar y certificar que el Proyecto de Vivienda fueron completados de acuerdo a la solicitud y conforme a la Ley, este Reglamento y el Certificado de Cualificación, y notificar al Dueño que el Crédito está disponible para ser utilizado. El Dueño someterá al Director Ejecutivo cualquier documento, evidencia o información que éste requiera durante la inspección y Certificación de la obra completada. Una vez completado el procedimiento de inspección y Certificación el Director Ejecutivo emitirá la correspondiente Certificación de Crédito.

Sección 12. - Cambio de Control del Dueño; Transferencia del Título del Proyecto de Vivienda o Transferencia del Crédito.-

(a) **Regla General. -** La transferencia de las acciones, participaciones, propiedad o cualquier interés propietario mayoritario que constituya un Cambio de Control del Dueño a otra persona y cualquier venta, permuta, donación o cualquier tipo de enajenación o transferencia de la titularidad del Proyecto de Vivienda o del Crédito requerirá la aprobación previa del Director Ejecutivo, con el endoso del Secretario de Hacienda. Para tales propósitos, el Dueño deberá remitir una solicitud por escrito al Secretario de Hacienda y al Director Ejecutivo detallando el Proyecto de Vivienda que se trata, los Créditos obtenidos y utilizados a la fecha y las acciones, participaciones o propiedad que se pretende transferir y las personas a quien serán transferidas. Si el Cambio de Control o transferencia de la titularidad del Proyecto de Vivienda se efectúa sin la aprobación previa, el Dueño tendrá que rembolsar los Créditos al Secretario de Hacienda de acuerdo al Artículo 14 de la Ley. No obstante lo anterior, el Director Ejecutivo, podrá aprobar cualquier Cambio de Control transferencia del título del Proyecto de Vivienda o del Crédito efectuado sin su aprobación con efecto retroactivo cuando, a su juicio, las circunstancias del caso ameriten la aprobación, tomando en cuenta los mejores intereses del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y los propósitos de la Ley. En estos casos, se podrán imponer las penalidades dispuestas en la Sección 13 de este Reglamento. Toda solicitud de Cambio de Control o transferencia bajo esta Sección deberá ser aprobada o denegada dentro de los sesenta (60) días siguientes a su radicación. Cualquier solicitud de transferencia que no sea aprobada o denegada dentro de este período se considerará aprobada. La denegación a una solicitud de transferencia de titularidad del Proyecto de Vivienda o del Crédito, o Cambio de Control deberá hacerse por escrito, y además, detallará los fundamentos por las cuales se deniega la misma.

(b) **Excepciones. -** Las siguientes transferencias o Cambios de Control serán válidas sin necesidad de consentimiento previo del Director Ejecutivo:

(1) La transferencia de los bienes de un finado a su haber hereditario o la transferencia por legado o herencia;

(2) La transferencia de las acciones o participaciones del Dueño cuando la transferencia no resulte directa o indirectamente en un Cambio de Control del Dueño;

(3) La prenda o hipoteca otorgada en el curso ordinario de los negocios con el propósito de proveer una garantía de una deuda *bona fide*. Cualquier transferencia de control, título o interés en virtud de dicho contrato estará sujeta a las disposiciones del inciso (a) de esta Sección;

(4) La transferencia por operación de ley, por orden de un tribunal o un juez de quiebra a un síndico fiduciario. Cualquier transferencia subsiguiente a una tercera persona que no sea el mismo deudor o quebrado anterior estará sujeta a las disposiciones del inciso (a) de esta Sección.

(c) **Transferencia por Instituciones Financieras.-** La institución financiera que haya obtenido un Crédito en ejecución o en otro procedimiento legal, por habérsele cedido o entregado el Certificado de Cualificación en garantía, como parte del financiamiento del Proyecto de Vivienda del Dueño, podrá ceder, vender o transferir el Crédito a un tercero como si fuera el Dueño según dispone el Artículo 7 de la Ley. Tanto la institución financiera como el cedente o transferente del Crédito así como el tercero-cesionario o tercero-adquiriente deberán cumplir con las disposiciones de la Ley y este Reglamento según sean éstas aplicables.

(d) **Notificación. -** Toda transferencia incluida en las excepciones del inciso (b) de esta Sección será notificada por correo certificado por el Dueño al Director Ejecutivo y el Secretario de Hacienda dentro de los treinta (30) días de haberse efectuado. El incumplimiento de esta obligación acarreará una multa a ser impuesta por el Director ejecutivo según el Artículo 15 de la Ley.

Sección 13. - Denegación, Revocación y Limitación de los Beneficios de la Ley. -

(a) Denegación y Reconsideración.- El Director Ejecutivo podrá denegar cualquier solicitud radicada al amparo de esta Ley cuando determine en su sana discreción que no amerita una concesión de crédito, tomando en consideración los hechos presentados, los criterios provistos en esta Ley para la evaluación de solicitudes de crédito y los demás requisitos y condiciones provistos en esta Ley y en los reglamentos que se adopten al amparo de la misma.

El dueño, una vez haya sido notificado de una denegación por virtud de las disposiciones de este Artículo, podrá solicitar del Director Ejecutivo una primera y única reconsideración, a tenor con los términos y condiciones establecidos por el reglamento que la Autoridad promulgue para estos propósitos, conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

Al reconsiderar la solicitud, el Director Ejecutivo podrá considerar cualquier otro término o condición, que no exceda los beneficios que dispone esta Ley, y que en su sano criterio, sea necesario para asegurar los mejores intereses del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y los propósitos de esta Ley.

(b) Bases y Procedimientos para Revocación; Recobro del Crédito. - El Director Ejecutivo podrá revocar todo o parte del Crédito concedido al Dueño al amparo de esta Ley luego de permitir al Dueño comparecer y ser oído. La determinación sobre el referido procedimiento le será notificada al Dueño mediante correo certificado e incluirá los fundamentos en los que se basa la misma y la disponibilidad de un recurso de reconsideración dentro de un término de treinta (30) días computados a partir de la referida notificación. El Director Ejecutivo podrá determinar que dicha revocación será efectiva desde la fecha en que el Dueño incumplió, conforme a los siguientes casos:

(1) Cuando el Dueño incumpla con el requisito de ocupación, imponga un canon de arrendamiento mayor al permitido como renta máxima, o por el incumplimiento con cualesquiera de las obligaciones que le hayan sido impuestas al amparo de esta Ley, por los reglamentos promulgados bajo la misma, o por los términos contenidos en su Certificado de Cualificación o en la Certificación de Crédito, según sea el caso. Una revocación de Crédito bajo este inciso, obligará al Dueño, sus sucesores o cesionarios, a reembolsar el Crédito recibido de acuerdo al año en que ocurra el incumplimiento según se establece en el Artículo 14 de esta Ley, disponiéndose además, que el reembolso del crédito revocado incluirá cualesquiera intereses, recargos y penalidades aplicables. Dicha cantidad la adeudará el Dueño, sus sucesores o cesionarios, como contribución sobre ingresos para el próximo año contributivo;

(2) Cuando los beneficios de esta Ley hayan sido obtenidos mediante representaciones falsas o fraudulentas, incluyendo pero sin limitarse a, representaciones falsas o fraudulentas con relación a la descripción del proyecto de vivienda, de su detalle de costos e inversión elegible, la descripción de las unidades de vivienda a ser y no ser utilizadas para alquiler a familias de ingresos bajos, el cumplimiento con las condiciones del Certificado de Cualificación, la Certificación de Crédito, esta Ley, de su reglamento, o por cualquier otro hecho o circunstancia que en todo o en parte hayan motivado la aprobación de la solicitud del crédito. Una revocación de crédito bajo este inciso, obligará al Dueño, sus sucesores o cesionarios, a reembolsar la totalidad del crédito recibido por el Dueño, más los intereses, recargos y penalidades aplicables. Dicha cantidad la adeudará el Dueño, sus sucesores o cesionarios, como contribución sobre ingresos para el próximo año contributivo.

Según dispuesto en el Artículo 7 (d) de la Ley, en los casos contemplados en esta Sección, la validez del Crédito no se afectará si el mismo había

transferido a cambio de consideración adecuada según lo determine el Director Ejecutivo.

Sección 14.- Reembolso del Crédito.-

En caso de revocación bajo el inciso (b)(1) de la Sección 13 de este Reglamento, el Dueño vendrá obligado a reembolsar al Departamento de Hacienda aquella porción del crédito la cual no tiene derecho a utilizar conforme al año en que ocurra el incumplimiento de acuerdo a la siguiente tabla:

SI EL INCUMPLIMIENTO OCURRE DURANTE EL:	CRÉDITO REEMBOLSABLE
Primer y Segundo Año	100%
Tercer año	90%
Cuarto año	80%
Quinto año	70%
Sexto año,	60%
Séptimo año	50%
Octavo año	40%
Noveno año	30%
Décimo año	20%

El reembolso del Crédito provisto por esta Sección será adeudado por el Dueño como contribución sobre ingresos, disponiéndose además que el mismo incluirá cualesquiera intereses, recargos y penalidades aplicables. En el caso en que el Dueño no haya utilizado alguna porción del Crédito que tenga obligación de reembolsar, dicha porción del Crédito será cancelada.

Sección 15. - Penalidades. -

El Director Ejecutivo podrá imponer a cualquier persona que infrinja cualquiera de las disposiciones de este Reglamento una multa administrativa no menor de cinco mil dólares ($5,000.00), ni mayor de cien mil dólares ($100,000.00) por cada infracción.

Sección 16. -Administración de la Ley; Determinaciones Administrativas. -

El Director Ejecutivo tendrá a su cargo la administración de este Reglamento y ejercerá los poderes, desempeñará los deberes y cumplirá con las obligaciones que la Ley y este Reglamento le imponen. El Director Ejecutivo podrá, de tiempo en tiempo, emitir determinaciones administrativas y cartas circulares en relación a la aplicación y alcance de cualquier disposición específica de la Ley o de este

Reglamento. Los deberes dispuestos en la Ley, relacionados con las contribuciones sobre ingresos, serán administrados por el Secretario de Hacienda.

Sección 17. - Decisiones Administrativas Serán Finales. -

Todo Dueño adversamente afectado o perjudicado por cualquier acción tomada por el Director Ejecutivo denegando una solicitud para los beneficios de la Ley debidamente radicada o revocando y cancelando una Certificación de Crédito, una vez agotado el remedio provisto en la Sección 13 (b) de este Reglamento, tendrá derecho a revisión judicial conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada. Durante la tramitación de la revisión judicial, el Director Ejecutivo queda autorizado, cuando a su juicio la justicia lo requiera, para posponer la fecha de efectividad de cualquier acción tomada bajo aquellas condiciones que se requieran y en los extremos que sean necesarios para evitar daño irreparable. Cuando se solicite tal posposición y la misma sea denegada, el tribunal ante el cual se solicite la revisión puede decretar cualquier proceso necesario y apropiado para posponer la fecha de efectividad de cualquier acción tomada por el Director Ejecutivo para conservar el status o los derechos de las partes hasta la terminación de los procedimientos de revisión, previa prestación de fianza a favor del Secretario de Hacienda, sujeta a su aprobación y por el montante de las contribuciones al descubierto, más intereses, penalidades e intereses computados por el período de un año a la tasa legal prevaleciente.

Sección 18. - Separabilidad.

Si cualquier sección, inciso, cláusula, párrafo, sub-párrafo, o cualquier otra parte de este Reglamento fuere declarada inconstitucional por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia emitida a estos efectos no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de las disposiciones de este Reglamento y sus efectos estarán limitados a la sección, inciso, cláusula, párrafo, o parte de este Reglamento que fuera declarada inconstitucional.

Sección 19. - Vigencia.

Este Reglamento comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación por la Autoridad y el Departamento de Hacienda.

Así lo acordó, La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico y el Departamento de Hacienda, hoy 24 de mayo de 2002.

AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

José R. Cestero Casanova
Director Ejecutivo

DEPARTAMENTO DE HACIENDA

Juan Flores Galarza
Secretario