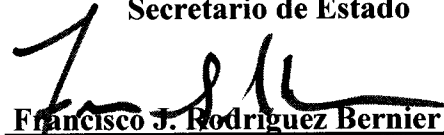


DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: 8330

Fecha: 9 de enero de 2013

Aprobado: Hon. David E. Bernier Rivera  
Secretario de Estado

Por:   
Francisco J. Rodríguez Bernier

GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
~~SECRETARÍA DE SERVICIOS~~

**REGLAMENTO PARA IMPLEMENTAR LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS POR INVERSIÓN EN LA NUEVA CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PARA ALQUILER A FAMILIAS DE INGRESOS BAJOS O MODERADOS, SEGÚN ENMENDADA, Y DEROGAR EL REGLAMENTO 6473 DE 11 DE JUNIO DE 2002.**

**AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO DEPARTAMENTO DE HACIENDA**

2012

**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 o Moderados.....	9
Sección 6-	Término para Nueva Construcción o Rehabilitación Sustancial; Requisito de Alquiler; Término y Condiciones de Alquiler de las Unidades de Vivienda; Renta Máxima.....	11
Sección 7-	Cesión, Venta o Transferencia de Créditos.....	14
Sección 8-	Error en el Cómputo del Crédito.....	17
Sección 9-	Tope Máximo de Créditos por Año; Aumento o Reducción del Crédito del Dueño.....	17
Sección 10-	Solicitud de Créditos; Requisitos; Derechos.....	18
Sección 11-	Evaluación de la Solicitud; Fianza, Seguro o Garantía de Cumplimiento; .....	22
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.....	26
Sección 14-	Reembolso del Crédito.....	27
Sección 15-	Penalidades.....	28
Sección 16-	Administración de la Ley; Determinaciones Administrativas.....	28
Sección 17-	Determinaciones Administrativas Serán Finales.....	29
Sección 18-	Separabilidad.....	29
Sección 19-	Vigencia.....	29
Sección 20-	Derogación.....	29

*2m*

### **Sección 1. Título.**

Este Reglamento se conocerá y podrá ser citado como "Reglamento de la Ley de Créditos Contributivos por Inversión en la Nueva 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, según enmendada por la Ley Núm. 261 de 13 de agosto de 2008, conocida como la "Ley de Créditos Contributivos por Inversión en la Nueva 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, especialmente para la población de edad dorada y para las madres y padres solteros.

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 hasta 50% de la Inversión Elegible y permite que combinando el crédito de esta Ley con créditos federales otorgables a este tipo de inversión se cubra la brecha de financiamiento de este tipo de proyecto hasta un máximo de noventa (90%) por ciento del costo total elegible. 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.

Por ser esta Ley una de carácter fiscal, se debe interpretar de forma jurídica y razonable, pero no de forma restrictiva ya que esta Ley y su reglamento buscan incentivar la nueva construcción o rehabilitación de vivienda para alquiler a familias de ingresos bajos o moderados lo cual persigue un bien social laudable.

#### 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) “Adquiriente o Cesionario”.- significará todo comprador o cesionario de un Crédito que haya adquirido el mismo conforme a una transacción mediando causa onerosa suscrita por el Dueño.
- (b) “Agencia”.- significa cualquier departamento, administración, negociado, oficina, instrumentalidad o corporación pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (c) “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” que fue derogada por la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009 con fecha de efectividad de 30 de noviembre de 2010.
- (d) “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.
- (e) “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”.
- (f) “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”.
- (g) “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.
- (h) “Centro Urbano”.- significa aquella porción geográfica comprendida en el entorno del corazón o casco tradicional de un pueblo o ciudad, caracterizada por su estructura urbana y morfológica, mezcla de usos compatibles, evolución histórica y continuidad espacial de su trazado, densidad poblacional y un área y extensión territorial con límites identificables y la cual es susceptible de ser definida como tal por un municipio en un Plan de Área para Centro Urbano o designada como zona histórica por la Junta de Planificación o delimitada provisionalmente por la Directoría de Urbanismo con el asesoramiento de la Junta de Planificación y en estrecha coordinación con el Alcalde del Municipio objeto de revitalización. Para propósitos de este Reglamento, plan de área,

zona histórica y Directoría tendrán el mismo significado dado bajo la Ley Núm. 212 de 29 de agosto de 2002, según enmendada, mejor conocida como la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos.

- (i) "Certificación de Crédito Estatal".- significa la concesión escrita emitida de conformidad con las disposiciones de la Ley y este Reglamento, mediante la cual el Director Ejecutivo certifica que el Crédito está disponible para ser reclamado por el Dueño de acuerdo a los términos y condiciones impuestos en la misma. El Dueño, Adquirente o Cesionario del Crédito tendrá que someter copia de la Certificación de Crédito con la radicación de la planilla de Contribución Sobre Ingreso para poder reclamar el Crédito.
- (j) "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.
- (k) "Código de Rentas Internas".- 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", o el Código de Rentas Internas de 2011, creado de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 1 de 31 de enero de 2011, según enmendada, conocido como "Codigo de Rentas Internas de 2011", según sea aplicable.
- (l) "Corredor Traficante".- significa cualquier persona licenciada a actuar como tal bajo la Ley Uniforme de Valores de Puerto Rico.
- (m) "Costo Total Elegible".- significa la base elegible ("eligible basis") de un proyecto de unidades de vivienda para alquiler a familias de ingresos bajos o moderados, según determinada bajo la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal ("Low Income Housing Tax Credit Program").
- (n) "Créditos Contributivos Federales".- significa créditos o beneficios contributivos bajo un Programa Federal de Créditos Contributivos que sea compatible con lo que persigue esta Ley, incluyendo los comprendidos en las Secciones 42 y 47 del Código de Rentas Internas Federal.
- (o) "Crédito" o "Créditos Contributivos Estatales".- 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.

- (p) "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".
- (q) "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.
- (r) "Director Ejecutivo". - significa el Director Ejecutivo de la Autoridad o el funcionario en quien éste delegue sus poderes y facultades.
- (s) "Dueño" - significa la persona que sea propietario en pleno dominio de un Proyecto de Vivienda para alquilar a Familias de Ingresos Bajos o Moderados.
- (t) "Familia de Ingresos Bajos o Moderados".- 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 de los Estados Unidos de América ó del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según establecido por el Secretario de la Vivienda a tenor con la reglamentación aplicable.
- (u) "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".
- (v) "Ingreso Máximo".- significa el ingreso anual máximo que podrá devengar una persona o familia para poder ser considerado como una Familia de Ingresos Bajos o Moderados 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 por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal ("HUD" por sus siglas en inglés).
- (w) "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, o Secciones 1010.04 y 1010.05 del Código de Rentas Internas de 2011, la(s) que aplique(n)
- (x) "Inversión Elegible".- significa la cantidad de dinero invertido para llevar a cabo un proyecto de nueva construcción de unidades de vivienda o de rehabilitación sustancial de estructuras existentes, en estado de abandono o grave deterioro, incluyendo el costo de adquisición de estructuras a ser rehabilitadas, para destinarlas a unidades de vivienda para alquilar a Familias de Ingresos Bajos o Moderados.

La inversión Elegible para el Crédito será igual al costo de construcción o rehabilitación sustancial 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 terceras personas contratadas por el Dueño, y aquellos otros costos que se consideren dentro de los "soft costs", según dicho término se usa en el idioma inglés. El Director Ejecutivo podrá, de tiempo en tiempo, disponer que costos cualificarán y que costos no cualificarán como Inversión Elegible, mediante cartas circulares a esos efectos.

Para propósitos de esta Ley, no se considerará como Inversión Elegible:

- (i) el dinero utilizado para la adquisición de terrenos;
- (ii) el dinero que haya sido invertido antes de la fecha de efectividad de esta Ley; 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).

El Director Ejecutivo de la Autoridad podrá dispensar el incluir como Inversión Elegible fondos que hayan sido invertidos antes de la celebración del "Pre-application Conference" si, a base de su discreción, los mejores intereses del pueblo de Puerto Rico así lo justifican.

(y) "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".

(z) "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 la Nueva Construcción y Rehabilitación Sustancial de Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados".

(aa) "Ley 261".- significa la Ley Núm. 261 de 13 de agosto de 2008, que enmendó la Ley.

(bb) "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".

(cc) "Nueva Construcción".- significa todo aquel Proyecto de Vivienda que no haya sido ocupado anteriormente y cuya construcción se comience después de la fecha de aprobación de la Ley.

- (dd) "Persona".- significa toda persona natural o jurídica, incluyendo a una corporación, corporación de individuos, compañía de responsabilidad limitada, sociedad, sociedad mercantil, sociedad especial, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad, individuo, o grupo de individuos, un fideicomiso, y una sucesión.
- (ee) "Peticionario".- significa el Dueño desarrollador, promotor o representante autorizado, de un Proyecto de Vivienda que ha solicitado un Crédito al amparo de la Ley y este Reglamento.
- (ff) "Programa Federal de Créditos Contributivos".- significa cualquier programa federal de beneficios contributivos por inversión en proyectos de vivienda para Familias de Ingresos Bajos o Moderados, incluyendo el programa dispuesto en la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal ("Low Income Housing Tax Credit Program") y el dispuesto en la Sección 47 del Código de Rentas Internas Federal ("Rehabilitation Credit").
- (gg) "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 de Ingresos Bajos o Moderados para el cual el Dueño ha solicitado un Crédito al amparo de la 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 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.
- (hh) "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 de manera que se extienda materialmente la vida útil de la facilidad física, se mejore (upgrade) el uso de dicha facilidad, o se preserve de tal manera que su condición mejore o su valor histórico incremente. El valor de la rehabilitación sustancial se determinará conforme a las normas contenidas en este Reglamento y cualesquiera otras que el Director Ejecutivo considere apropiadas a los efectos.
- (ii) "Renta Máxima".- significa el canon de arrendamiento máximo al cual un Dueño puede alquilar aquellas Unidades de Vivienda acogidas a las disposiciones de la Ley, según sea establecido por el Director Ejecutivo en este reglamento. mediante la fórmula dispuesta en la Sección 6 (d).

Para la determinación del canon de arrendamiento máximo, podrán utilizarse criterios similares a los dispuestos en el Programa Federal de Créditos Contributivos por Inversión en Proyectos de

Vivienda para Familias de Ingresos Bajos ("Low Income Housing Tax Credit Program"), dispuesto en la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal .

Además, el Director Ejecutivo deberá tomar en consideración factores tales como el tipo y tamaño de la unidad de vivienda, la localización del proyecto de vivienda y aquella cantidad que sea necesaria para que el dueño pueda cubrir los gastos de administración y mantenimiento de las unidades de vivienda y pueda recibir un rendimiento razonable sobre su inversión de capital.

(jj) "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 o Moderados 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.

(kk) "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".

(ll) "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."

(mm) "Unidad(es) de Vivienda".- significa toda estructura apta para la convivencia familiar y que reúna los requisitos de 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.

(nn) "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.

(oo) "Vivienda de Interés Social".- significa toda aquella vivienda que de ser vendida a una familia de ingresos bajos, su precio no podrá exceder el máximo establecido por la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como la "Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda" según dicha cantidad varíe de tiempo en tiempo.

(pp) "Año contributivo".-significa el año fiscal del gobierno central que empieza el 1 de julio y termina el 30 de junio.

(qq) "OGPs" significa la Oficina de Gerencia de Permisos creada de conformidad con las disposiciones de la Ley 161-2009, conocida como Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, la cual asumió muchas de las responsabilidades y poderes de ARPE a partir del 1 de diciembre de 2010, según se establece en dicha ley y el Reglamento 7951 aprobado el 30 de noviembre de 2010.



Para los fines de este Reglamento, cualquier término o frase definidos 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, o en el Código de Rentas Internas. En la alternativa, tendrá el significado del uso y costumbre del país.

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

(a) **Regla General.** Sujeto a las disposiciones de la Ley y este Reglamento, con excepción de los dispuesto en el inciso (b) de esta Sección, todo Dueño de un Proyecto de Vivienda para alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados 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 o Moderados, una vez analizados los méritos de la solicitud de Crédito. 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.

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, incluyendo la contribución alternativa mínima de la Sección 1017 ó 1022.03, y la contribución básica alterna a individuos de la Sección 1011(b) o Sección 1021.02, dependiendo del Código de Rentas Internas aplicable.

En el caso de corporaciones, sociedades no acogidas al Capítulo 7 del Subtítulo A del Código de Rentas Internas del 2011 y otras personas jurídicas no descritas en la próxima oración, 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. **En el caso de una sociedad especial o corporación de individuos; o de una sociedad, sociedad de responsabilidad limitada o compañía de responsabilidad limitada, sujeta al Capítulo 7 del Subtítulo A, u otra entidad similar donde sean sus integrantes los que tributen sobre las operaciones de la entidad, y no la entidad en sí, se entenderá que los socios, accionistas o participantes son los dueños originales del crédito.**

Para propósitos de las deducciones del ingreso bruto bajo la Sección 1023 o 1033, del Código de Rentas Internas, el costo del Proyecto de Vivienda por el cual se obtengan Créditos bajo la Ley será reducido por el monto de los Créditos Estatales o Federales concedidos al Dueño. 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.

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.

**(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, del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 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 o Moderados solicitados bajo la Ley, con excepción de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda". Los Créditos concedidos al amparo de la Ley podrán ser combinados con cualquier beneficio contributivo al amparo de las leyes y reglamentos de programas del Gobierno de los Estados Unidos de América, incluyendo el Programa de Low Income Housing Tax Credits bajo la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal y el Rehabilitation Credit de la Sección 47 de dicho Código.

En caso de un proyecto sobre el cual se reciban beneficios contributivos al amparo de dichos programas federales, el monto del crédito contributivo estatal por cada dólar de Inversión Elegible será el necesario para cubrir la brecha de financiamiento del proyecto hasta un máximo del noventa (90%) por ciento del Costo Total Elegible. **[El Director Ejecutivo especificará, mediante reglamento, los términos bajo los cuales se podrán combinar las disposiciones de esta Ley con las disposiciones de otros programas de beneficios contributivos dirigidos a vivienda de recursos bajos o moderados.]**

**Ejemplo-La corporación X está envuelta en un proyecto de rehabilitación de viviendas para alquiler a familias de ingresos bajos o moderados el cual lo cualifica para reclamar un crédito bajo la Sección 47 del Código de Rentas Internas Federal de un 10% sobre su Inversión Elegible y además reclamará un crédito a base de valor presente de 45% de la misma Inversión Elegible bajo la Sección 42 del mismo Código. La Corporación X podrá obtener un crédito contributivo estatal de hasta 35% para lograr cubrir el 90% del Costo de la Inversión Elegible.**

*Sum*  
**(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 o Moderados el cual no será menor de 75%;
- (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;

(6) El Costo Total Elegible, si el solicitante del Crédito solicita combinar el Crédito con créditos contributivos federales, y el monto estimado y % de dichos créditos federales de ser aplicables; y

(7) 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 podrá ser reclamado y utilizado a partir del año contributivo en que el Director Ejecutivo expida, en coordinación con el Secretario de Hacienda, la Certificación de Crédito. El Dueño tendrá que mantener las Unidades de Vivienda sobre las cuales recibió un Crédito, alquiladas por Familias de Ingresos Bajos o Moderados por un término mínimo de diez (10) años consecutivos según dispuesto en la Ley.

En el caso de que los Créditos se combinen con créditos contributivos federales, el periodo de restricción de los cánones de arrendamiento y límites de ingreso serán basados en las regulaciones aplicables de acuerdo al programa de crédito contributivo asignado. , normalmente entre quince (15) y dieciséis (16) años., dependiendo del día primero del año contributivo en que se reclamó el crédito federal.

Para fines del cómputo de la contribución sobre ingresos, la base de las Unidades de Vivienda sobre las cuales se recibió un crédito se reducirá por la cantidad tomada como crédito, pero nunca podrá reducirse a menos de cero.

(e) **Certificación de Crédito.** El Director Ejecutivo, en coordinación con el Secretario de Hacienda, emitirá una Certificación de Crédito, según dispone el Artículo 4(c) de la Ley, a los efectos siguientes:

(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 o Moderados, incluyendo pero no limitándose a, certificaciones de construcción, permiso de urbanización y documentos similares.

(3) Que la cantidad de las Unidades de Vivienda dentro del total de las unidades por las que se expidió el Certificado de Cualificación, fueron debidamente alquiladas por el Dueño a Familias de Ingresos Bajos o Moderados cualificadas como tales al amparo de la Ley y este Reglamento, en un término no mayor de

*Sum*

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.

Disponiéndose que si la cantidad de Unidades de Vivienda alquiladas es igual o mayor al setenta y cinco (75%) por ciento de la totalidad de las Unidades de Vivienda certificadas, esa cantidad de Unidades de Vivienda será la base para prorratear la cantidad de Créditos que se incluyeron en el Certificado de Cualificación. La cantidad de Créditos calculada, según lo anteriormente dispuesto, constituirá la cantidad máxima de Crédito que podrá ser reclamada por el Dueño o Adquiriente del Crédito dentro del término dispuesto en el Artículo 4 (a) de la Ley y Sección 5 (d) de este Reglamento. Si la cantidad de Unidades de Vivienda alquiladas no alcanza el setenta y cinco (75%) por ciento de las Unidades de Vivienda certificadas, el Dueño habrá incumplido el Requisito de Alquiler dispuesto en el Artículo 5 de la Ley y no tendrá derecho a recibir Crédito alguno bajo las disposiciones de la Ley, disponiéndose que dicho término podrá ser extendido por un (1) solo período adicional de ciento veinte (120) días mediante autorización escrita previa a tales efectos por el Director Ejecutivo. La fecha de terminación en el caso de una Nueva Construcción será la fecha del permiso de uso. En el caso de una Rehabilitación Sustancial, la fecha de terminación será la fecha de terminación de la obra según certificada a la Autoridad por el Dueño mediante declaración jurada. **Anejo M [El Director Ejecutivo, mediante reglamento, dispondrá los términos y requisitos para esta certificación.]** Las unidades de vivienda deberán ser alquiladas por un término no menor de ciento ochenta (180) días para cada año bajo las condiciones de alquiler provistas en esta Ley y este Reglamento.

*Sum*

(f) **Arrastre del Crédito.** La porción del Crédito no utilizada por el Dueño o Adquiriente 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 Alquiler; 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 de ese término.

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 este Reglamento. 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 Alquiler.** Al menos setenta y cinco (75%) por ciento de las Unidades de Vivienda certificadas en el Proyecto de Vivienda sobre el cual se concedieron los Créditos se mantendrán alquiladas por Familias de Ingresos Bajos o Moderados 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 requerir reembolso del Crédito concedido, según lo dispone el Artículo 14 de la Ley y la Sección 14 de este Reglamento. En el caso de que se combinen con créditos contributivos federales, el periodo de restricción de los cánones de arrendamiento y límites de ingreso serán basados en las regulaciones aplicables de acuerdo al programa de crédito contributivo asignado.

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 Alquiler si un veinticinco (25%) por ciento de las Unidades de Vivienda por las que se computó el Crédito no se encuentran alquiladas a Familias de Ingresos Bajos o Moderados 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.

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 Alquiler 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 Alquiler 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 esta Sección, el Dueño, excluyendo al Adquiriente o Cesionario, 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, certificando que

las Unidades de Vivienda sobre las que se computó el Crédito concedido estuvieron, durante el año anterior, alquiladas por Familias de Ingresos Bajos o Moderados.

En el caso de que se combinen con créditos contributivos federales, el término de la declaración jurada certificando las Unidades de Vivienda será basado en las regulaciones aplicables de acuerdo al programa de crédito contributivo asignado.

(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 Familias de Ingresos Bajos o Moderados calificadas como tales y por un término no menor de ciento ochenta días (180) días para 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 o Moderados por la Unidad de Vivienda alquilada, consignando en dicho contrato la Renta Máxima aplicable y los términos y condiciones que determine el Director Ejecutivo en este Reglamento.

(d) **Renta Máxima.** 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 base de los límites aprobados el 16 de noviembre de 2011 para el 2012 por el Departamento de la Vivienda de Estados Unidos (HUD) :

- 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 \$20,700.
- c. 30% del límite de ingreso bajo = \$6,210 (\$20,700 x.30).
- d. Renta Máxima anual para esa Unidad de Vivienda es\$6,210.
- e. Renta Máxima mensual para esa Unidad de Vivienda = \$517.50 (\$6,210 / 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 \$25,850.
  - c. 30% del límite de ingreso bajo = \$7,755(\$25,850 x .30).
  - d. Renta Máxima anual para esa Unidad de Vivienda es \$7,755.
  - e. Renta Máxima mensual para esa Unidad de Vivienda = \$646.25 (\$7,755/12).
- (f) **Responsabilidad de dueños sucesores.** Para propósitos de la obligación del reembolso total o parcial del monto del Crédito concedido, establecida en el Artículo 5 de la Ley y esta Sección, el responsable será únicamente el dueño de la propiedad en el momento que ocurra el incumplimiento o los incumplimientos en cuestión.
- (g) **Requisito de Inscripción.** Los requisitos dispuestos bajo el Artículo 5 de la Ley serán inscritos en el Registro de la Propiedad.

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

(a) **Cesión, Venta o Tráferencia 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, solamente una vez. Para propósitos de este inciso, un Cambio de Control del Dueño no constituirá una transferencia del Crédito.

*Sum*

(b) **Notificación; Aprobación.** El Dueño que haya cedido o transferido todo o parte de su Crédito, así como el Adquiriente, 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, venta o transferencia dentro de los veinte (20) días 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 Adquiriente. Si el Adquiriente fuera una corporación o sociedad, nombre y seguro social de sus accionistas o socios, a menos que se trate de una corporación cuyas acciones sean mercadeadas activamente en una bolsa de valores reconocida mundialmente, en cuyo caso bastará con el nombre, dirección y número de cuenta patronal de la entidad.

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

- (4) Cantidad total del Crédito concedido y año de la concesión.
- (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 recibida por el Crédito .

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 Adquiriente o Cesionario con sus planillas de contribución sobre ingresos para cada año que utilice todo o parte del Crédito cedido o adquirido. El Director Ejecutivo expedirá, dentro de un término máximo de sesenta (60) días a partir de recibir toda la documentación requerida para verificar 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 Adquiriente o Cesionario del Crédito para el año en que se efectúe la cesión, venta o transferencia del Crédito. El Director Ejecutivo notificará al Secretario de Hacienda del hecho de la certificación de la cesión, venta o transferencia del Crédito no más tarde de cinco días laborables luego de emitir la Certificación de cesión o transferencia al Dueño y al Adquirente o Cesionario del crédito.

El Adquirente o Cesionario del Crédito estará sujeto a las mismas condiciones y limitaciones aplicables al Dueño original, excepto que no podrá transferir, vender o ceder el Crédito. Solo podrá reclamar el Crédito contra las imposiciones contributivas dispuestas en el Subtítulo A del Código de Rentas Internas que venzan luego que ocurra la venta, transferencia o cesión del mismo en años contributivos que comiencen dentro o luego del primer año en que el Dueño tenía el derecho a utilizar el crédito transferido. La cantidad pagada por el Crédito no podrá reclamarse como una deducción, ni capitalizarse o considerarse de otra forma como un gasto bajo el Código.

(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 a un Adquirente o Cesionario conforme a las disposiciones del Artículo 7 de la Ley y este Reglamento, no se afectará su validez. En dichos casos, el Dueño, no el Adquiriente o Cesionario, 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. El Dueño podrá transferir, vender o de cualquier forma ceder su Crédito mediante un Corredor Traficante *si* se cumplen los siguientes requisitos:

- (1) Que al momento de la transferencia, venta o cesión del Crédito el Corredor Traficante 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 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. y **no como Cesionario del Crédito**

Al actuar como Corredor Traficante en la transferencia, venta o cesión del Crédito, cumpliendo con los requisitos de este Reglamento, éste podrá comparecer en representación del Adquirente o Cesionario del Crédito al otorgamiento de la declaración jurada requerida por esta Sección si el Adquirente o Cesionario del Crédito así lo desea. Sin embargo, toda la información del Adquirente o Cesionario del Crédito deberá aparecer en la declaración jurada.

En el caso en que un Corredor Traficante comparezca en representación del Adquirente o Cesionario del Crédito al otorgamiento de la declaración jurada requerida por esta Sección, el Corredor Traficante deberá proveer al Adquirente o 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 Adquirente o Cesionario del Crédito y el Corredor Traficante. En su planilla de contribución sobre ingresos, el Adquirente o Cesionario del Crédito deberá incluir copia del duplicado de la declaración jurada firmada por el Corredor Traficante cuando éste la hubiese firmado por el Adquirente o 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 estaba autorizado como tal según lo dispuesto en este Reglamento.

El Corredor Traficante que comparezca por un Adquirente o Cesionario de Crédito al otorgamiento de la declaración jurada requerida por esta Sección será responsable conjuntamente con el Adquirente o Cesionario del Crédito por cualquier fraude o falsificación en la declaración jurada. En estos casos el Corredor Traficante enviará copia de la declaración jurada al Adquirente o Cesionario del Crédito, dentro de los diez (10) días siguientes al otorgamiento de la misma. El Adquirente o Cesionario del Crédito podrá oponerse al otorgamiento de la declaración jurada cuando ésta hubiese sido firmada por un Corredor Traficante 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 Adquirente o Cesionario del Crédito al otorgamiento de la declaración jurada firmada en su nombre por el Corredor Traficante, el Adquirente o Cesionario del Crédito tendrá que otorgar una nueva declaración jurada.

(e) **Exención en la Cesión o Venta del Crédito.** El dinero o el valor del bien inmueble recibido a cambio de la cesión, venta o transferencia del Crédito estará exento de tributación bajo el Código de Rentas Internas, hasta una cantidad igual al monto del Crédito cedido, vendido o transferido. El valor de cualquier bien inmueble recibido 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 incluirá 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, sin incluir intereses, recargos ni penalidades, siempre y cuando se cumplan las siguientes reglas:

- (a) Si el crédito en exceso no es mayor que el crédito arrastrable, si alguno, según reflejado en el año contributivo en que el Dueño del Crédito es notificado por el Director de su error, el Dueño procederá a reducir el exceso de dicho crédito arrastrable por el monto del error.
- (b) Si el monto del arrastre del crédito, si alguno, fuera menor al monto del crédito concedido por error, el Dueño reconocerá una responsabilidad contributiva adicional en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año contributivo en que se le notificó dicho error.
- (c) Si el Dueño del crédito reconoce una responsabilidad contributiva adicional en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año contributivo de la notificación, tendrá un periodo de sesenta (60) días desde la fecha de vencimiento para la radicación de dicha planilla, incluyendo prórrogas, para realizar el pago de la contribución correspondiente. Luego de esa fecha, se añadirán intereses, recargos y cualesquiera otras adiciones a la contribución que apliquen de acuerdo al Código de Rentas Internas.

El Director Ejecutivo notificará inmediatamente tenga conocimiento del error al Dueño del Crédito y al Departamento de Hacienda del exceso del Crédito 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.**

*2m*

(a) **Tope Máximo de Créditos.** Cada año fiscal del Gobierno de Puerto Rico el Secretario de Hacienda asignará quince millones de dólares (\$15,000,000.00) como cantidad máxima disponible para distribuir al amparo de la Ley; disponiéndose, que el Secretario de Hacienda autorizará para un año fiscal particular, a petición del Director Ejecutivo, un incremento en la cantidad aquí provista cuando los intereses del Pueblo de Puerto Rico lo ameriten. Esta autorización se obtendrá mediante legislación a presentarse 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 fiscal en cuestión.

(b) **Remanente de Créditos.** Si en algún año fiscal, la Autoridad no concede Créditos por la cantidad total permitida, ésta, con el consentimiento del Secretario de Hacienda, podrá utilizar o pasar a un año fiscal siguiente el remanente en Créditos, hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) no concedidos en el año fiscal anterior.

(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 podrá, a su entera discreción, proveer los mismos, siempre que la cantidad de Créditos adicionales concedidos se reduzcan de la cantidad de Créditos disponibles en el año en que se concedan los mismos, y siempre que haya un remanente de créditos disponible luego de considerar solicitudes para dichos créditos radicadas con anterioridad por otras personas naturales o jurídicas que cumplan todos los requisitos de esta Ley y Reglamento. 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 de no existir solicitantes anteriores que cumplan los requisitos de la Ley y Reglamento, cuya cantidad de crédito solicitada sea mayor a dicho exceso. 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 necesarios para poder evaluar y certificar el aumento en la cantidad de la Inversión Elegible realizada y el aumento en los Créditos, incluyendo la información requerida que documente que los créditos estatales solicitados junto a los créditos federales sobre la misma Inversión Elegible no exceden el 90% del costo total elegible según establecido en el Artículo 3(b) de esta Ley y la Sección 5(b) de este Reglamento.

#### **Sección 10. Solicitud de Créditos; Requisitos; Derechos de Presentación.**

(a) **Solicitud.** Todo Peticionario que interese construir o rehabilitar sustancialmente Unidades de Vivienda para alquilar a Familias de Ingresos Bajos o Moderados, e interese obtener un Crédito al amparo de la Ley y de este Reglamento, radicará en la Autoridad, en original y dos (2) copias, una solicitud de Crédito bajo juramento, según establecido en el inciso (b) de esta sección. El Director Ejecutivo enviará copia de la solicitud de Crédito a la Oficina del Secretario Auxiliar de Rentas Internas del Departamento de Hacienda, dentro de los treinta (30) días de ésta ser radicada. Junto con la copia de la solicitud a ser enviada al Departamento de Hacienda 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 de 20 de julio de 1990, según enmendada, y el Artículo 6 del Reglamento 6103 del 25 de febrero de 2000, conocido como Reglamento para Imponer Cargos por Servicios por Solicitudes Sometidas al Departamento de Hacienda (Reglamento 6103), o cantidad mayor o menor de aprobarse un reglamento que derogue el Reglamento 6103 de conformidad al Código de Rentas Internas.

*Am*

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 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 esta Sección no comenzarán a correr hasta tanto el Peticionario radique, en original y dos (2) 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. Del 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.** La solicitud de Créditos a radicarse en la Autoridad deberá contener 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, si alguno;

(iii) Nombre y número de seguro social de los accionistas, si el Peticionario es una corporación, o de los socios, si es una sociedad, excepto se trate de una corporación cuyas acciones sean mercadeadas activamente en una bolsa de valores reconocida mundialmente, en cuyo caso bastará con el nombre, dirección y número de cuenta patronal de la entidad;

(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 o Moderados;

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

(xiii) En caso de que el Peticionario solicite combinar los Créditos con créditos contributivos federales, un detalle del Costo Total Elegible y cantidad de créditos contributivos federales solicitados o ya recibidos conforme a las regulaciones aplicables y un documento o anejo que detalle como el Peticionario entiende que la concesión de ambos créditos no

*Am*

excederá el límite de 90% del costo total elegible según establecido por la Ley, incluyendo cálculos aplicables.

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

(2) Copia certificada del proyecto de desarrollo preliminar aprobado por OGP's o ARPE, según aplique.

(3) Certificaciones negativas de deuda del: (A) Departamento de Hacienda, para todos los conceptos; (B) Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, en cuanto a propiedad mueble e inmueble; (C) Departamento del Trabajo y Recursos Humanos; (D) Municipio o municipios donde esté localizado el proyecto de viviendas; y (E) Corporación del Fondo de Seguro del Estado, en el sentido de que el Peticionario y sus accionistas o socios, si aplica, 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.

(4) Certificación de radicación de planillas del Peticionario y sus accionistas o socios, de aplicar, para los últimos cinco (5) años contributivos.

(5) Si es una corporación doméstica, una copia del certificado de incorporación, emitido por el Departamento de Estado, si es una compañía de responsabilidad limitada, una copia del certificado de organización; 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 en original 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, si es una sociedad de responsabilidad limitada, copia de su contrato de sociedad limitada; y en el caso de otras personas jurídicas, prueba fehaciente de ello.

(6) 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.

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

(8) 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 y se cumpla con el propósito de la Ley.

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 Presentación a la Autoridad.** Todo Peticionario deberá acompañar con la solicitud de Créditos un cheque certificado o giro postal, a favor del Secretario de Hacienda, por la cantidad de quinientos dólares (\$500.00) o mil quinientos dólares (\$1,500.00), según sea el caso, para cubrir gastos de presentación y trámite de la solicitud en la Autoridad. El Director Ejecutivo podrá aumentar esta cantidad de tiempo en tiempo, mediante enmienda al referido Reglamento, directamente o haciendo referencia en dicha enmienda a la reglamentación aplicable. Este cargo no será reembolsable y es en adición al cargo que se acompañará con la copia de la solicitud que el Director Ejecutivo enviará al Departamento de Hacienda.

(d) **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 no excederá un medio por ciento (1/2%) de la cantidad total del Crédito concedido.

(e) **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 (\$18) por cada Unidad de Vivienda del Proyecto de Vivienda, lo que sea mayor, hasta un máximo de quinientos dólares (\$500.00).

## **Sección 11. Evaluación de la Solicitud; Certificado de Cualificación; Fianza, Seguro o Garantía de Cumplimiento**

(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 podrá considerar lo siguiente:

(1) La necesidad del Crédito para completar el financiamiento del desarrollo del Proyecto de Vivienda, determinado a la competencia y discreción de la Autoridad, incluyendo los créditos federales solicitados o concedidos ;

(2) 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 o Moderados;

- (3) El tipo y características de las Unidades de Vivienda a ser desarrolladas o rehabilitadas por el Peticionario;
- (4) La localización e impacto ambiental del Proyecto de Vivienda propuesto por el Peticionario;
- (5) Las necesidades de vivienda para Familias de Ingresos Bajos o Moderados en el área propuesta;
- (6) Las características del Peticionario y experiencia en el desarrollo y Rehabilitación Sustancial de Unidades de Viviendas de interés social; y
- (7) 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 podrá establecer, mediante carta circular a estos efectos, aquellos Proyectos de Vivienda a los cuales se les dará prioridad en la concesión del Crédito.

*Sum*  
Sin embargo, cuando el Director Ejecutivo entienda que los mejores intereses del Pueblo de Puerto Rico así lo ameritan, podrá dar prioridad a cualquiera 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 de caso a caso.

El Secretario de Hacienda, así como demás agencias concernidas, se reserva el derecho de solicitar cualquier documento o información que entienda necesaria para la evaluación de la solicitud de Créditos y emisión del correspondiente endoso.

- (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 Vivienda 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 expida 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 y, si el Peticionario solicitó combinar Créditos estatales con créditos contributivos federales, el Costo Total Elegible, y la cantidad y el por ciento (%) de dicho costo elegible cubierto por créditos estatales y crédito federales que no excederán el 90% de dicho Costo Total Elegible ;
- (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 Sustancial para poder ser recipiente del Crédito reservado.

El Director Ejecutivo podrá requerir en el Certificado de Cualificación que el Peticionario radique informes trimestrales, semestrales, o anuales sobre el progreso de la Nueva Construcción o Rehabilitación Sustancial del Proyecto de Vivienda y la Inversión Elegible, o en aquellos intervalos que estime pertinente a la luz del Proyecto de Vivienda en particular.

(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, que sea suficiente para responder 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 Alquiler. 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.

En el caso de que los Créditos se combinen con créditos contributivos federales, el periodo de restricción de los cánones de arrendamiento, límites de ingreso y el reembolso de créditos será basado en las regulaciones aplicables de acuerdo al programa de crédito contributivo asignado.

*Sum*

(e) **Certificación de Crédito.** Una vez la obra de Nueva Construcción o Rehabilitación Sustancial de Unidades de Vivienda sea completada, y luego de cumplir con los requisitos y condiciones provistos en esta Ley, el Reglamento y el Certificado de Cualificación, 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 fue completado 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 dentro del plazo de treinta (30) días 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, con el endoso previo del Secretario de Hacienda, emitirá la correspondiente Certificación de Crédito. El Secretario de Hacienda requerirá al Dueño aquella información que estime necesaria para determinar cumplimiento con las leyes contributivas aplicables o cualquier otra ley que pueda estar bajo la jurisdicción del Secretario de Hacienda. Conflige con la 5e

## **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 en forma de declaración jurada 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 o del Crédito 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. En estos casos, se podrán imponer las penalidades dispuestas en la Sección 13 de este Reglamento. No obstante lo anterior, el Director Ejecutivo, podrá aprobar cualquier Cambio de Control o 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. Toda solicitud debidamente cumplimentada de Cambio de Control o transferencia bajo esta Sección deberá ser aprobada o denegada dentro de los sesenta (60) días siguientes a su radicación. La solicitud debidamente cumplimentada de Cambio de Control, transferencia o titularidad del Proyecto de Vivienda o del Crédito se considerará automáticamente aprobada si el Director Ejecutivo no se expresa sobre ésta dentro de los sesenta (60) días siguientes a su presentación. La denegación a una solicitud de Cambio de Control, transferencia de titularidad del Proyecto de Vivienda o del Crédito deberá hacerse por escrito y además detallará las razones 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) **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.

(d) **Transferencia por Instituciones Financieras.** La institución financiera que haya obtenido un Crédito en ejecución o en otro procedimiento legal, por habersele 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 estarán sujetos y deberán cumplir con las disposiciones de la Ley y este Reglamento según le sean éstas aplicables.

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

(a) **Denegación y Reconsideración.** El Director Ejecutivo podrá denegar por escrito mediante correo certificado, 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 la Ley y este Reglamento para la evaluación de solicitudes de Crédito y los demás requisitos y condiciones provistos en la Ley y este Reglamento. La notificación además de expresar las razones en las cuales se fundamenta la denegación, expresará los términos y los foros correspondientes para apelar dicha decisión.

El Dueño, una vez haya sido notificado de una denegación por virtud de las disposiciones del Artículo 13 de la Ley y este Reglamento, podrá solicitar del Director Ejecutivo una primera y única reconsideración, a tenor con los términos y condiciones establecidos en este reglamento, conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, mejor conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.

Al reconsiderar la solicitud, el Director Ejecutivo podrá considerar cualquier otro término o condición, que no exceda los beneficios que dispone la 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 la Ley.

De ser denegada la reconsideración, el Peticionario determinará si hace uso de las disposiciones de apelación contenidas en la antes mencionada Ley 170-1988.

(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 la Ley luego de permitir al Dueño comparecer y ser oído. La determinación del Director Ejecutivo 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 y otros remedios provistos por la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. 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 Alquiler, 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 la Ley y este Reglamento, 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, excluyendo al Adquiriente o Cesionario, a reembolsar el Crédito recibido y reclamado o vendido total o parcialmente de acuerdo al año en que ocurra el incumplimiento según se establece en el Artículo 14 de la Ley y Sección 14 de este Reglamento, disponiéndose, además, que el reembolso del Crédito revocado incluirá cualesquiera intereses, recargos y penalidades aplicables. Dicha cantidad la adeudará el Dueño, excluyendo al Adquiriente o Cesionario, como contribución sobre ingresos para el próximo año contributivo, salvo se demuestre que dicho

comprador o cesionario ha cometido fraude, engaño o dolo en la transacción del crédito con la intención de defraudar el erario;

(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 o Moderados, el cumplimiento con las condiciones del Certificado de Cualificación, la Certificación de Crédito, la Ley y este 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, excluyendo al Adquiriente o Cesionario, a reembolsar la totalidad del Crédito recibido y reclamado o vendido total o parcialmente por el Dueño, más los intereses, recargos y penalidades aplicables. Dicha cantidad la adeudará el Dueño, excluyendo al Adquiriente o Cesionario, salvo se demuestre que dicho comprador o cesionario ha cometido fraude, engaño o solo en la transacción del crédito con la intención de defraudar el erario, 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. Se presumirá que hay consideración adecuada en toda transacción efectuada entre personas no relacionadas-

#### Sección 14. Reembolso del Crédito.

*Sum*  
En caso de incumplimiento con el requisito de alquiler, la Renta Máxima aplicable a las Unidades de Vivienda, o por cualquier otro incumplimiento con cualesquiera otras obligaciones y condiciones impuestas por el Certificado de Cualificación, la Certificación de Crédito, la Ley o por este Reglamento, en las que el Director Ejecutivo estime meritorio, 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 el Artículo 14 de la Ley y esta Sección será adeudado por el Dueño como una contribución sobre ingresos para el año en que se realizó el beneficio, bien sea cuando se reclamó contra la responsabilidad contributiva o cuando se efectuó la venta o cesión del crédito. A partir de ese momento aplicarán las adiciones a la contribución impuesta por el Código de Rentas Internas. La cantidad así adeudada; contribución, intereses, recargos y penalidades aplicables tendrá que ser satisfecha al Secretario de Hacienda como un recobro de crédito tomado en exceso, unto con la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año contributivo en que se determinó el incumplimiento. El reembolso del crédito descrito en este párrafo no afectará a las personas a las que el dueño original del crédito haya transferido, vendido o de cualquier otra forma cedido el crédito contributivo, salvo que se demuestre que dicho comprador o cesionario ha cometido fraude, engaño o dolo en la transacción del crédito con la intención de defraudar al erario. En el caso 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.**

Excepto cuando otra cosa se disponga en la Ley y Reglamento, el Director Ejecutivo tendrá a su cargo la administración de la Ley, la evaluación de la solicitud, determinación de la Inversión Elegible, emisión del Certificado de Cualificación y de la Certificación de Créditos sujeto a lo establecido en el Artículo 4 y Artículo 11 de la Ley y este Reglamento y ejercerá los poderes, desempeñará los deberes y cumplirá con las obligaciones que la Ley le impone. 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, según allí señalado. 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, sub-cláusula, párrafo, sub-párrafo, o cualquier otra parte de este Reglamento fuere declarada inconstitucional o nulo por un Tribunal de jurisdicción competente, la sentencia dictada a estos efectos no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de las disposiciones de este Reglamento quedando sus efectos limitados a la sección, inciso, cláusula, sub-cláusula, párrafo, sub-párrafo o parte de este Reglamento que fuera declarada inconstitucional o nulo.

### Sección 19. Vigencia.

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

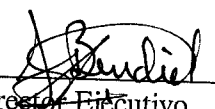
### Sección 20. Derogación.

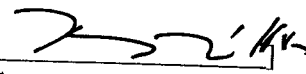
Ese Reglamento deroga el Reglamento 6473 de 11 de junio de 2002, así como toda disposición en cualquier reglamento que esté en contravención con las disposiciones de este Reglamento.

Así lo acordó la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico y el Departamento de Hacienda, hoy 28 de abril de 2012.

**AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO  
DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO**

**DEPARTAMENTO DE HACIENDA**

/Fdo. / [  ]  
Director Ejecutivo

/Fdo. / [  ]  
Secretario