

Ley de Créditos Contributivos por Inversión en la Construcción o Rehabilitación de Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados

Ley Núm. 140 de 4 de Octubre de 2001, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:
Ley Núm. 261 de 13 de Agosto de 2008)

Para crear la Ley de Créditos Contributivos por Inversión en la nueva Construcción o Rehabilitación de Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados, a fin de proveer créditos contributivos por la nueva inversión en la nueva construcción o rehabilitación sustancial de unidades de vivienda para alquiler a familias o personas de ingresos bajos o moderados; determinar las inversiones elegibles para los créditos contributivos provistos en esta Ley; definir la naturaleza, extensión y alcance de los mismos; facultar a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico a otorgar, denegar o revocar los mismos; establecer normas y disponer para la promulgación de la reglamentación necesaria para la implementación de esta Ley; disponer penalidades y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es política pública del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico garantizar, en la medida en que los recursos y esfuerzos del Gobierno lo permitan, que cada familia tenga la oportunidad de disfrutar de una vivienda adecuada. El problema de falta de vivienda y la necesidad de aquellas personas y familias que no pueden adquirir una residencia propia por limitaciones de ingresos o cualificación de crédito, es una situación que requiere nuestra atención y acción inmediata. Un estudio reciente reveló que se necesita un promedio de 20,640 viviendas anuales adicionales en un período de cinco (5) años (2002-2006) para cubrir la creciente demanda de vivienda de interés social.

Con miras a proveer a cada puertorriqueño la oportunidad de disfrutar de una vivienda adecuada, esta Asamblea Legislativa 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 y moderados. Mediante esta legislación, el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico concederá 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. 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.

Es importante señalar que este crédito contributivo proveerá además las herramientas necesarias 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 provistos en esta medida serán un instrumento para la generación de mayor actividad económica mediante la promoción de la industria de la construcción de nuestro país.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — Título.- (13 L.P.R.A. § 10621 nota)

Esta Ley se conocerá y podrá ser citada como “Ley de Créditos Contributivos por Inversión en la Construcción o Rehabilitación de Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados”.

Artículo 2. — Definiciones.- (13 L.P.R.A. § 10621)

A los fines de esta Ley, los términos y frases que se definen en adelante tendrán los significados que a continuación se expresan, salvo que del propio texto de los mismos se desprenda lo contrario. Los términos y frases usados en el singular incluirán el plural y viceversa.

(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 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la Ley Orgánica 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) “Banco”. — significa el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, creado de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 17 del 23 de septiembre de 1948, según enmendada, conocida como la “Ley del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico”.

(e) “Cambio de Control”. — significa la venta, gravamen, cesión, fusión, canje, permuta u otra transferencia del 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 concierto, 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 concierto del diez por ciento (10%) o más de las acciones, interés o participaciones en el capital de dicha corporación, sociedad o entidad.

(f) “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 de acuerdo a los términos y condiciones impuestos en la misma. El dueño o adquiriente 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.

(g) “Certificado de Cualificación”. — significa la comunicación escrita emitida de conformidad con las disposiciones de esta Ley, mediante la cual el Director Ejecutivo notifica al dueño que la Inversión Elegible y el Proyecto de Viviendas pre -cualifican para los créditos provistos al

amparo de esta 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 esta Ley, mientras construya y complete la construcción o rehabilitación del proyecto de vivienda cualificado para el crédito y obtenga la concesión final del crédito mediante la certificación de crédito, según dispuesto en esta Ley.

(h) “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.

(i) “Crédito”. — significa el crédito contributivo por Inversión Elegible en la nueva construcción o rehabilitación sustancial de unidades de vivienda para alquiler a familias de ingresos bajos o moderados concedidos por la Autoridad, con el endoso del Departamento de Hacienda, por medio de una certificación de crédito emitido al amparo de esta Ley.

(j) “Departamento de Hacienda”. — significa el Departamento de Hacienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico establecido 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”.

(k) “Director Ejecutivo”. — significa el Director Ejecutivo de la Autoridad o el funcionario en quien éste delegue sus poderes y facultades.

(l) “Dueño”. — significa la persona que sea propietario en pleno dominio de un Proyecto de vivienda para alquiler a familias o personas de ingresos bajos.

(m) “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.

(n) “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 el diez (10) por ciento 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) “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, para destinarlas a unidades de vivienda para alquiler a familias de ingresos bajos o moderados.

La Autoridad determinará mediante reglamento cuáles partidas del presupuesto de construcción o de la rehabilitación sustancial y cuáles fuentes de fondos particulares cualificarán como Inversión Elegible. 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.

(p) “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”.

(q) “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 esta Ley.

(r) “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.

(s) “Peticionario”. — significa el dueño desarrollador, promotor o representante autorizado de un proyecto de vivienda que ha solicitado un crédito al amparo de esta Ley.

(t) “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 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, y el cual incluirá 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.

(u) “Rehabilitación Sustancial”. — significa la cualificación del dueño y del proyecto de vivienda para la rehabilitación, 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%) de: (i) el 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 el Director Ejecutivo mediante reglamento a los efectos.

(v) “Renta Máxima”. — “Renta Máxima”. significa el canon de arrendamiento máximo al cual un Dueño puede alquilar aquellas unidades de vivienda acogidas a las disposiciones de esta Ley, según sea establecido de tiempo en tiempo por el Director Ejecutivo mediante reglamento a tales efectos. 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, (United States Internal Revenue Code § 42), disponiéndose además que el Director Ejecutivo deberá tomar en consideración factores tales como:

- (i) el tipo y tamaño de la unidad de vivienda;
 - (ii) la localización del proyecto de vivienda; y
 - (iii) 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.
- (w) “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 cualificados como tales, por un término no menor de diez (10) años consecutivos, según dispone el Artículo 5(a) de esta Ley, contados a partir de la fecha en que el Director Ejecutivo emita la Certificación de Crédito correspondiente.
- (x) “Secretario de Hacienda”. — significa el Secretario del Departamento de Hacienda o el funcionario en quien éste delegue sus poderes y facultades al amparo de la Ley Orgánica del Departamento de Hacienda.
- (y) “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.
- (z) “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.
- (aa) “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 “Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda”, según dicha cantidad varíe de tiempo en tiempo.
- (bb) “Unidad de Vivienda”. significa toda estructura apta para la convivencia familiar y que reúna los requisitos de construcción o rehabilitación aplicables a los programas de vivienda estatal o federal que cuente con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables.
- (cc) “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 de 1991”.
- (dd) “Adquiriente”- significará todo comprador o cesionario de un crédito que haya adquirido el mismo conforme a una transacción mediando causa onerosa suscrita por el dueño.

Artículo 3. — Crédito por Inversión en Construcción o Rehabilitación de Viviendas para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados. - (13 L.P.R.A. § 10622)

(a) Regla General — Sujeto a las disposiciones de esta Ley y de los reglamentos promulgados al amparo de la misma, con excepción de lo dispuesto en el inciso (b) de este Artículo, todo dueño de un proyecto de vivienda para alquiler podrá cualificar para un crédito contributivo de 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 el alquiler a familias de ingresos bajos o moderados.

(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 esta 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 contributivos concedidos al amparo de esta 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 de los Estados Unidos.

En caso de un proyecto sobre el cual se reciban beneficios contributivos al amparo del 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, (United States Internal Revenue Code § 42), el monto del crédito contributivo 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.

Artículo 4. — Disponibilidad y Arrastre del Crédito.- (13 L.P.R.A. § 10623)

(a) Regla General — El crédito estará disponible para ser utilizado por el dueño contra cualquier obligación contributiva impuesta por el Sub-título A del Código de Rentas Internas de 1994, a partir de la fecha en que el Director Ejecutivo expida la Certificación de Crédito. El dueño tendrá que mantener las unidades de vivienda en el proyecto sobre el cual se concedieron los créditos contributivos al amparo de esta Ley alquiladas por familias de ingresos bajos o moderados por un término de, al menos diez (10) años consecutivos.

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.

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.

(b) Disponibilidad del Crédito — El crédito podrá ser reclamado y utilizado a partir del año contributivo en que el Director Ejecutivo expida la Certificación de Crédito.

(c) Certificación de Crédito — El crédito podrá utilizarse luego que el Director Ejecutivo, en coordinación con el Secretario de Hacienda, certifique lo siguiente:

(1) Que la nueva construcción o rehabilitación sustancial de unidades de vivienda ha sido completada en su totalidad dentro del término provisto en el Artículo 6 de esta Ley;

(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 unidades de viviendas dentro del total de las unidades por las que se expidió el certificado de cualificación, fueron debidamente alquiladas por el Dueño a las familias de ingresos bajos o moderados cualificadas como tal, al amparo de esta Ley y de su reglamento, en un término no mayor de ciento ochenta (180) días contados a partir de la fecha de terminación de la construcción o rehabilitación sustancial. Disponiéndose que si la cantidad de unidades alquiladas es igual o mayor al setenta y cinco (75%) por ciento de la totalidad de las unidades certificadas esa cantidad de unidades 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 adquirente del crédito dentro del término dispuesto en el Artículo 4 (a) de esta Ley. Si la cantidad de unidades alquiladas no alcanza el setenta y cinco (75%) por ciento de las unidades certificadas el Dueño habrá incumplido el requisito de alquiler dispuesto en el Artículo 5 y no tendrá derecho a recibir crédito alguno bajo las disposiciones de esta Ley, disponiéndose que dicho término podrá ser extendido por un (1) solo período adicional de ciento veinte (120) días mediante autorización previa a tales efectos por el Director Ejecutivo. La fecha de terminación en el caso de una construcción nueva será la fecha del Permiso de Uso. En el caso de una rehabilitación sustancial, el dueño certificará a la Autoridad la fecha de terminación de la obra. 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 el reglamento que se adopte al amparo de la misma.

(d) Arrastre del Crédito — La porción del crédito no utilizada 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.

Artículo 5. — Requisito de ocupación; Término y Condiciones de Alquiler de las Unidades de Vivienda.- (13 L.P.R.A. § 10624)

(a) Requisito de Alquiler — Al menos setenta y cinco (75%) por ciento de las unidades de vivienda en el proyecto sobre el cual se concedieron créditos contributivos al amparo de esta Ley 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. 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. 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. En caso de revocación, y según dispone el Artículo 13(b), el dueño tendrá que reembolsar todo o parte del crédito concedido de acuerdo al año en que ocurre el incumplimiento, según se provee en el Artículo 14 de esta Ley. 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 a 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.

(b) Términos y condiciones de alquiler — Las unidades de vivienda sobre las que se compute el crédito solamente podrán ser alquiladas a familias de ingresos bajos o moderados cualificadas como tales por un término no menor de ciento ochenta (180) días para cada año, y a base de aquella renta máxima que el Director Ejecutivo determine, de tiempo en tiempo, como adecuada para el alquiler a familias de ingresos bajos o moderados. 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 aquellos términos y condiciones que determine el Director Ejecutivo por reglamento.

(c) Responsabilidad de dueños sucesores — Para propósitos de la obligación del reembolso total o parcial del monto del crédito concedido, establecida en este Artículo, el responsable será únicamente el dueño de la propiedad en el momento que ocurra el incumplimiento o los incumplimientos en cuestión.

(d) Requisito de Inscripción — Los requisitos dispuestos bajo este Artículo serán inscritos en el Registro de la Propiedad.

Artículo 6. — Término de Construcción o Rehabilitación.- (13 L.P.R.A. § 10625)

La nueva construcción o rehabilitación sustancial de unidades de vivienda para alquiler a familias de ingresos bajos o moderados debe completarse en su totalidad en un término máximo de tres (3) años y dos (2) años, respectivamente, contados 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 este Artículo 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 esta Ley, por cualquier solicitud de extensión del término anteriormente dispuesto.

Artículo 7. — Cesión, Venta o Transferencia de Crédito.- (13 L.P.R.A. § 10626)

(a) Cesión, Venta o Transferencia de Crédito — El crédito provisto bajo esta Ley podrá ser cedido, vendido o de cualquier modo transferido por el dueño a un adquirente, 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 provisto bajo esta Ley.

(b) Notificación; Aprobación — El dueño que haya cedido o transferido todo o parte de su crédito, así como el adquirente, 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. La declaración jurada contendrá la información que el Director Ejecutivo disponga mediante reglamento promulgado a tales efectos. El Director Ejecutivo expedirá, una vez verifique la validez de la cesión, venta o transferencia del crédito, una certificación de cesión, venta o transferencia, según sea el caso, la cual deberá ser incluida con la planilla de contribución sobre ingresos del dueño y del adquirente del Crédito para el año en que se efectúe la cesión, venta o transferencia del crédito. El Director Ejecutivo deberá notificar al Secretario de Hacienda del hecho de la certificación de la cesión, venta o transferencia del crédito.

(c) Exención contributiva — El dinero o el valor del bien inmueble recibido a cambio del crédito cedido o transferido 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 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, establezca, lo cual incluirá una tasación realizada por un tasador debidamente licenciado.

(d) Validez del Crédito en caso de Revocación — En caso de revocación del crédito según se dispone en esta Ley, si el mismo había sido cedido, vendido o transferido a un adquirente conforme a las disposiciones del Artículo 7, no se afectará su validez. En dichos casos, el dueño,

no el adquirente, será responsable por el reembolso del crédito según se dispone en el Artículo 13 de esta Ley.

Artículo 8. — Error en el cómputo del crédito.- (13 L.P.R.A. § 10627)

Si la Autoridad concediera a un dueño un crédito mayor al que correspondía, conforme a la inversión elegible, para la nueva construcción o rehabilitación sustancial de unidades de vivienda para alquiler a familias de ingresos bajos o moderados, dicho exceso se adeudará por el dueño como contribución sobre ingresos. El Director Ejecutivo notificará inmediatamente tenga conocimiento del error al Departamento de Hacienda del exceso del crédito.

Artículo 9. — Tope Máximo de Créditos por Año, Disponibilidad de Créditos.- (13 L.P.R.A. § 10628)

(a) Tope Máximo de Créditos. — Cada año contributivo el Secretario de Hacienda asignará quince millones (15,000,000) de dólares como cantidad máxima de créditos disponibles para distribuir al amparo de esta Ley, disponiéndose que el Secretario de Hacienda autorizará para un año contributivo 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.

(b) Remanente de Créditos — Si en algún año fiscal, la Autoridad no concede créditos por la cantidad total permitida, ésta podrá utilizar o pasar a un año fiscal siguiente el remanente en créditos, hasta un máximo del cincuenta (50%) por ciento 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 reducirán de la cantidad de créditos disponibles en el año en que se concedan los mismos. 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.”

Artículo 10. — Solicitud de Crédito; Requisitos; Derechos.- (13 L.P.R.A. § 10629)

(a) Solicitud — Todo peticionario presentará una solicitud bajo juramento en las oficinas centrales de la Autoridad con los documentos e información que sean requeridos por el reglamento que el Director Ejecutivo promulgue a tales efectos. El Director Ejecutivo enviará copia de la solicitud de crédito al Secretario de Hacienda dentro de treinta (30) días de ésta ser radicada.

(b) Requisitos — El Director Ejecutivo establecerá mediante reglamento la información y documentos que deberán acompañar la solicitud de crédito, disponiéndose, sin embargo, que

entre la información y documentos que deberá requerir el Director Ejecutivo con la solicitud de crédito se encuentra lo siguiente:

- (1) Localización y descripción del proyecto de vivienda, incluyendo pero no limitándose al tipo y número de unidades de vivienda a ser alquiladas a familias de ingresos bajos o moderados y el número y descripción de unidades a ser utilizadas para otros propósitos;
 - (2) Desglose detallado de las partidas de costos de nueva construcción o rehabilitación sustancial de todas las unidades del proyecto de vivienda; y
 - (3) naturaleza de la inversión elegible y método de financiamiento; y
- (c) Derechos de Presentación — Todo Peticionario deberá acompañar con la solicitud de créditos un cheque certificado o giro postal por la cantidad de quinientos (500) dólares, a favor del Secretario de Hacienda para cubrir los gastos de presentación y trámite de la solicitud. El Director Ejecutivo podrá aumentar esta cantidad, de tiempo en tiempo, mediante reglamento a esos efectos.
- (d) Derechos de Implantación — El Director Ejecutivo podrá cobrar a todo dueño que radiquen una solicitud de un crédito al amparo de esta Ley, un cargo anual, que consistirá en aquella cantidad que el Director Ejecutivo determine sea necesaria para cubrir los gastos de implementación de esta Ley.
- (e) Derechos de Cumplimiento — El Director Ejecutivo podrá cobrar a todo dueño a quien se le concede un crédito al amparo de esta Ley, un cargo anual, que consistirá de aquella cantidad que el Director Ejecutivo determine sea necesaria para cubrir los gastos de verificación y validación del cumplimiento con las obligaciones impuestas en esta Ley, en cuyo caso, no será mayor de quinientos (500) dólares.

Artículo 11. — Evaluación de la Solicitud; Certificado de Cualificación; Fianza, Seguro o Garantía de Cumplimiento.- (13 L.P.R.A. § 10630)

(a) Criterios. — El Director Ejecutivo evaluará toda solicitud de créditos de acuerdo a las disposiciones de esta Ley y del reglamento que adopte al amparo de la misma, dentro de los ciento veinte (120) días del recibo de la solicitud. En la evaluación de toda solicitud de créditos el Director Ejecutivo podrá considerar lo siguiente:

- (1) La necesidad del crédito para completar el financiamiento del desarrollo del proyecto, determinado a la competencia y discreción de la Autoridad;
- (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 dueño;
- (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 de unidades de vivienda de interés social; y

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

(b) Endosos de otras agencias — La aprobación de la solicitud de crédito deberá tener el endoso previo del Secretario de Hacienda y los endosos que sean determinados por el Director Ejecutivo mediante reglamento.

(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 una solicitud de crédito mediante la cual notifica al dueño que el proyecto de viviendas y la inversión elegible propuestos cualifican para el crédito provisto por las disposiciones de esta 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 dueño 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.

(d) Fianza, Seguro o Garantía de Cumplimiento — Todo dueño 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 esta Ley o sus reglamentos 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 esta Ley o sus reglamentos. Dicha fianza, seguro o garantía de cumplimiento deberá mantenerse vigente durante el término de diez (10) años mientras el proyecto de vivienda este 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 alquiler 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 esta Ley.

En el caso de que 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.

(e) Certificación de Crédito — Una vez se complete la obra de nueva construcción o rehabilitación sustancial de unidades de vivienda para alquiler objeto de una solicitud de créditos bajo esta Ley, y luego de cumplir con los requisitos y condiciones provistos en esta Ley, el reglamento que se adopte al amparo de la misma y el Certificado de Cualificación, el Director Ejecutivo emitirá la correspondiente Certificación de Crédito.

Artículo 12. — Cambio de Control del Dueño; Transferencia de Título del Proyecto de Vivienda o Transferencia del Crédito.- (13 L.P.R.A. § 10631)

(a) Regla general — Cualquier 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 previa aprobación del Director Ejecutivo y el endoso del Secretario de Hacienda. 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 reembolsar los créditos al Secretario de Hacienda de acuerdo al Artículo 14 de esta 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 dicha aprobación tomando en cuenta los mejores intereses del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y los propósitos de esta Ley. Toda solicitud debidamente cumplimentada de cambio de control o de transferencia del título del proyecto de vivienda o del crédito deberá ser aprobada o denegada dentro de los sesenta (60) días siguientes a su presentación. 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 válidos sin necesidad del 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 dicha 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 a virtud de dicho contrato estará sujeta a las disposiciones del inciso (a) de este Artículo;
- (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 este Artículo.

(c) Notificación.— Toda transferencia incluida en las excepciones del inciso (b) de este Artículo será informada por el dueño al Director Ejecutivo y con copia al Secretario de Hacienda dentro de los treinta (30) días de haberse efectuado. El incumplimiento con esta obligación acarreará una multa a ser impuesta por el Director Ejecutivo según dispone el Artículo 15 de esta 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 dicho crédito a un tercero como si fuere el dueño según lo dispone el Artículo 7 de esta Ley. Tanto la institución financiera en su carácter de cedente o transferente del crédito como el tercero cesionario o tercero adquirente estarán sujetos y deberán cumplir con las disposiciones de esta Ley según le sean éstas aplicables.

Artículo 13. — Denegación, revocación y limitación de los beneficios de esta Ley. - (13 L.P.R.A. § 10632)

(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. 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 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 excluyendo al adquirente, 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, excluyendo al adquirente, 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 o moderados, 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, excluyendo al adquirente, a reembolsar la totalidad del crédito recibido por el dueño, más los intereses, recargos y penalidades aplicables. Dicha cantidad la adeudará el dueño, excluyendo al adquirente, como contribución sobre ingresos para el próximo año contributivo.

Artículo 14. — Reembolso del Crédito.- (13 L.P.R.A. § 10633)

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, esta Ley o por el reglamento promulgado al amparo de la misma, 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 este Artículo 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.

Artículo 15. — Administración por el Director Ejecutivo; Evaluación por el Departamento de Hacienda. - (13 L.P.R.A. § 10634)

Excepto cuando otra cosa se disponga en esta Ley, el Director Ejecutivo tendrá a su cargo la administración de esta 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 esta Ley y ejercerá los poderes, desempeñará los deberes y cumplirá con las obligaciones que esta Ley le impone.

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

Artículo 16. — Penalidades. - (13 L.P.R.A. § 10635)

El Director Ejecutivo podrá imponer a cualquier persona que infrinja cualquiera de las disposiciones de esta Ley o de los reglamentos promulgados al amparo de la misma, una multa administrativa no menor de cinco mil (5,000) dólares ni mayor de cien mil (100,000) dólares por cada infracción.

Artículo 17. — Reglamentación. - (13 L.P.R.A. § 10621 nota)

El Director Ejecutivo, en coordinación con el Secretario de Hacienda, redactará y promulgará, dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la aprobación de esta Ley, aquellos reglamentos que sean necesarios para hacer cumplir e implementar las disposiciones y los propósitos de esta Ley.

Artículo 18. — Decisiones administrativas serán finales. - (13 L.P.R.A. § 10636)

Todo dueño adversamente afectado o perjudicado por cualquier acción tomada por el Director Ejecutivo denegando una solicitud para los beneficios de esta Ley debidamente radicada o revocando y cancelando una Certificación de Crédito de conformidad con las disposiciones de esta Ley, una vez agotado el remedio provisto en el Artículo 13 de esta Ley, tendrá derecho a revisión judicial de la misma a tenor con los términos y condiciones establecidos por el reglamento a ser promulgado por la Autoridad a estos efectos, 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 y penalidades, más intereses computados por el período de un año a la tasa legal prevaleciente.

Artículo 19. — Derogación de Leyes y Reglamentos. - (13 L.P.R.A. § 10621 nota)

Cualquier ley o reglamento, o parte de éstos, del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o de cualquier municipio, que esté en conflicto con las disposiciones de esta Ley queda por la presente derogado, salvo que en ésta se disponga otra cosa. Las disposiciones de esta Ley prevalecerán sobre cualquier disposición de ley o reglamento en conflicto.

Artículo 20. — Separabilidad. - (13 L.P.R.A. § 10621 nota)

Si cualquier artículo, inciso, cláusula, párrafo, sub-párrafo, o cualquier otra parte de esta Ley 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 esta Ley, y sus efectos estarán limitados al artículo, inciso, cláusula, párrafo, o parte de esta Ley que fuera declarada inconstitucional.

Artículo 21. — Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Nota. Este documento fue preparado por la Oficina de Gerencia y Presupuesto. En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley. Preparado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto