

(P. de la C. 4052)

LEY

Para enmendar los incisos (f), (m), (o), (q) y (v) y añadir un nuevo inciso (dd) del Artículo 2; enmendar el inciso (i) del Artículo 2; enmendar el inciso (a) y (b) del Artículo 3; enmendar los incisos (a) y (b) y el apartado (3) del inciso (c) del Artículo 4; enmendar los incisos (a), (b) y añadir dos nuevos incisos como (c) y (d) del Artículo 5; enmendar los incisos (a), (b), (c) y (d) del Artículo 7; enmendar el inciso (a), (b) y (c) del Artículo 9; enmendar los incisos (a) y (c) y se deroga el sub-inciso (4) del inciso (b) del Artículo 10; enmendar los incisos (b) y (d) del Artículo 11; enmendar los incisos (a) y (d) del Artículo 12; enmendar los apartados (1) y (2) del inciso (b) del Artículo 13; enmendar el Artículo 14 y enmendar el Artículo 15 de la Ley Núm. 140 de 4 de octubre de 2001, según enmendada, conocida como “Ley de Créditos Contributivos por Inversión en la Nueva Construcción o Rehabilitación de Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados”, con el propósito de disponer que se considere “inversión elegible” al costo de adquisición de estructuras a ser rehabilitadas, tal como se permite en el programa de créditos federal.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Un estudio del Departamento de la Vivienda de enero de 2007 indica que durante los próximos años Puerto Rico experimentará una demanda creciente de vivienda de interés social para el alquiler de ~7,000 unidades anuales y una oferta de ~3,000 unidades anuales, para un déficit de ~4,000 unidades. Es a la luz de esta realidad que se propone esta medida. La Ley Núm. 140 de 4 de octubre de 2001, conocida como Ley de Créditos Contributivos por Inversión en la Nueva Construcción o Rehabilitación de Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados, persigue tres propósitos medulares. En primer término responde a la creciente demanda de vivienda de interés social de la política pública antes aludida, especialmente para la población de edad dorada y para las madres y padres solteros. En segundo lugar, promueve el desarrollo de proyectos de vivienda en los cascos urbanos, áreas que han sido abandonadas en las últimas décadas. Por último, pretende ser un instrumento para la generación de mayor actividad económica mediante la promoción de la industria de la construcción.

Al amparo de la Ley Núm. 140, *supra*, como regla general todo dueño de un proyecto de vivienda para alquiler a familias de ingresos bajos puede 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. Mediante esta ley, enmendamos la Ley Núm. 140, *supra*, con el propósito de disponer que se considere “inversión elegible” el costo de adquisición de estructuras a ser rehabilitadas, tal como se permite en el programa de créditos federal. Se faculta a su vez al Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV) a conceder la certificación de crédito requerida en coordinación con el Secretario de Hacienda.

La Ley Núm. 140, *supra*, facultó a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV) a administrar e implantar, en consulta con el Departamento de Hacienda, el Programa de Créditos Contributivos por la Inversión en la Nueva Construcción o Rehabilitación de

Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados. Este Programa permite que el dueño de un proyecto de alquiler de viviendas para personas de recursos bajos o moderados se beneficie de determinados créditos contributivos que pueden venderse para recuperar el capital o el financiamiento invertido en un proyecto. El monto del crédito asciende a cincuenta centavos (\$0.50) por cada dólar (\$1.00) de inversión elegible en la construcción o rehabilitación sustancial de viviendas de alquiler. La Ley establece una cantidad fija máxima anual de \$15 millones para estos propósitos.

Al presente se ha producido la lamentable realidad de que ninguno de estos programas ha sido utilizado al máximo de su potencial, especialmente el Programa de Créditos Contributivos por la Inversión en la Nueva Construcción o Rehabilitación de Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados creado mediante la Ley Núm. 140, *supra*. Desde la creación del Programa Estatal en el 2001 hasta el presente se han utilizado únicamente un total de \$2 millones de dólares en créditos de los \$90 millones que estuvieron cumulativamente disponibles para el desarrollo de vivienda.

Paralelamente, en el Programa Federal, durante el año 2005 no se asignaron créditos federales con un valor de ~\$21.7 millones y se devolvió por parte de los proyectistas una cantidad adicional de ~\$22.3 millones; durante el año 2006 no se asignaron créditos federales con un valor de ~\$16.5 millones y se devolvió por parte de los proyectistas una cantidad adicional de ~\$14.2 millones. Aunque este dinero no se pierde, sino que se almacena para uso futuro por un periodo de 1 a 2 años.

La razón principal de esta sub-utilización es que ninguno de los dos programas, por sí solo, es suficiente para hacer un proyecto de alquiler de vivienda de interés social viable en Puerto Rico.

El Programa Estatal provee un crédito de 50% de la Inversión Elegible, mientras que el Programa Federal provee un crédito de ~65% y 75% de la Inversión Elegible. Esto quiere decir que el proyectista tiene que identificar fuentes de fondos adicionales entre 25% y 50% del costo del proyecto. Dado que las rentas están reglamentariamente restringidas por un periodo de 10 a 30 años a un nivel bajo, y que los proyectos tienen gastos operacionales (mantenimiento, administración, seguridad, utilidades) sustanciales, el financiamiento que los proyectos pueden sufragar es muy limitado, y promedio ~10% del costo del proyecto. Esto deja una brecha de financiamiento de ~15% hasta ~40% del proyecto. Los proyectos que sí se desarrollan es porque (i) están localizados en Municipios tales como San Juan y Bayamón que tienen rentas relativamente altas; o (ii) reciben asignaciones de otros programas de subsidio federales tales como HOME Investment Partnerships Program. El reto entonces nosotros no es de ejecución, sino de estructura de financiamiento dada la realidad de los costos de desarrollo en el Puerto Rico de hoy.

Esta Ley entonces va a permitir que se utilice el programa estatal para llenar esa brecha de financiamiento con los fondos que provienen del programa federal. Esta utilización y combinación de los créditos de ambos programas tendrán un monumental impacto en el desarrollo de vivienda y en el desarrollo económico de Puerto Rico que beneficiará de forma

directa a nuestras familias de ingresos bajos y moderados. No sólo promoviendo la viabilidad de la construcción de más viviendas de alquiler, sino incentivando a la industria a través de la obtención de capital para la construcción.

Además de enmendar las disposiciones del Artículo 3 que expresamente prohíben la combinación de los dos programas, se mantendrá el monto del crédito por dólar de Inversión Elegible de cincuenta centavos (\$0.50) por dólar (\$1.00) para los proyectos que sólo usen el Programa Estatal, pero se proveerá la flexibilidad a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV) para asignar los créditos estatales cuando se combinen con los créditos federales. Esto persigue la lógica antes expuesta de utilizar el Programa Estatal para llenar la brecha de financiamiento y al no establecer un monto fijo de crédito máximo en la combinación de los créditos permitirá que la Autoridad pueda realmente cubrir el financiamiento necesario para el desarrollo de los proyectos de vivienda de alquiler hasta un noventa por ciento (90%), promoviendo así el uso máximo de los créditos federales y estatales. Cualquier excedente de capital al proyectista al combinar ambos Programas se puede recortar ajustando el monto del crédito del Programa Federal.

Por su parte, la combinación de los créditos estatales con los federales permitirá desarrollar proyectos de viviendas de alquiler con rentas mixtas para familias de ingresos bajos y moderados haciendo así viable que más familias se beneficien y puedan acceder a una vivienda de alquiler y que se garantice una mejor calidad de vida mediante el mantenimiento óptimo de los proyectos.

Esta Ley dispone que la inversión elegible incluya el costo de adquisición de estructuras a ser rehabilitadas, tal como se permite en el programa de créditos federal. En casos de rehabilitación sustancial, la adquisición de las estructuras constituye el costo principal del proyecto. El Estado recibe un beneficio claro de la adquisición de por sí, ya que la estructura se somete al régimen de control de rentas bajo el Programa Estatal independientemente de las mejoras que se deban realizar y las que se les requiera hacerle por parte de los proyectistas.

También se enmienda el requisito de ocupación para que sea un requisito de alquiler, ya que la ocupación es un concepto maleable, de difícil verificación y de menos control por el dueño. Se establece que el requisito de alquiler u ocupación inicial de 180 (ciento ochenta) días sea extensible por un periodo adicional de 120 (ciento veinte) días, dado que las condiciones de mercado en muchos municipios de la Isla requieren mayor tiempo para la absorción del proyecto. Finalmente, se aclara que en caso que no se logre una ocupación u alquiler inicial de 100%, pero sí una mayor al 75%, el crédito a concederse se prorratee por la ocupación u alquiler alcanzado.

Del mismo modo, esta ley atiende la situación de los balances de créditos estatales no utilizados durante algún año fiscal por no permitirse ser transferidos al siguiente año fiscal, como ocurre con los créditos federales. Así, de tener algún remanente ambos programas tendrían la oportunidad de transferir sus créditos en el siguiente año fiscal promoviendo así su uso máximo. Además, de permitir a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV) a educar y promover entre la industria el uso de estos incentivos a cabalidad.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmiendan los incisos (f), (i), (m), (o), (q) y (v) y añadir un nuevo inciso (dd) del Artículo 2 de la Ley Núm. 140 de 4 de octubre de 2001, para que se lea como sigue:

“Artículo 2.-Definiciones

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) ...
- (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) ...
- (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) ...
- (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.
...
- (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.

- (p) 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.

...

- (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.

...

- (v) "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.

....

- (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 2.-Se enmienda el inciso (a) y (b) del Artículo 3 de la Ley Núm. 140 de 4 de octubre de 2001, para que se lea como sigue:

“Artículo 3.- Crédito por Inversión en Construcción o Rehabilitación de Viviendas para

Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados. -

- (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 3.-Se enmienda el inciso (a) y (b) y el apartado (3) del inciso (c) del Artículo 4 de la Ley Núm. 140 de 4 de octubre de 2001, para que se lea como sigue:

"Artículo 4.-Disponibilidad y Arrastre del Crédito.-

- (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) ...
 - (2) ...
 - (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)”

Artículo 4.-Se enmienda el inciso (a), (b) y se añade dos nuevos incisos (c) y (d) del Artículo 5 de la Ley Núm. 140 de 4 de octubre de 2001, para que se lea como sigue:

“Artículo 5.- Requisito de ocupación; término y condiciones de alquiler de las unidades de vivienda.

- (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 5.-Se enmiendan los incisos (a) (b) (c) y (d) del Artículo 7 de la Ley Núm. 140 de 4 de octubre de 2001, para que se lea como sigue:

“Artículo 7.-Cesión, Venta, o Transferencia de Crédito

- (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 6.-Se enmienda el inciso (a), (b) y (c) del Artículo 9 de la Ley Núm. 140 de 4 de octubre de 2001, para que se lea como sigue:

“Artículo 9.-Tope Máximo de Créditos por Año, Disponibilidad de Créditos.-

- (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 7.-Se enmiendan los incisos (a) y (c) y se deroga el sub-inciso (4) del inciso (b) del Artículo 10 de la Ley Núm. 140 de 4 de octubre de 2001, para que se lea como sigue:

“Artículo 10.-Solicitud de Crédito; Requisitos; Derechos.-

- (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) ...
 - (2) ...
 - (3) ...
- (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.”

Artículo 8.-Se añade un nuevo apartado uno (1) del inciso (a) y se redesignan los demás como (2), (3), (4), (5), (6) y (7) y se enmienda el inciso (d) del Artículo 11 de la Ley Núm. 140 de 4 de octubre de 2001, para que se lea como sigue:

“Artículo 11.- Evaluación de la Solicitud; Certificado de Cualificación; Fianza, Seguro o Garantía de Cumplimiento.-

- (a) ...
 - (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 alquilar 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...
 - (c) Certificado de Cualificación...
 - (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...”

Artículo 9.-Se enmiendan los incisos (a) y (d) del Artículo 12 de la Ley Núm. 140 de 4 de octubre de 2001, para que se lea como sigue:

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

- (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) ...
- (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-adquiriente estarán sujetos y deberán cumplir con las disposiciones de esta Ley según le sean éstas

aplicables.”

Artículo 10.-Se enmiendan los apartados (1) y (2) del inciso (b) del Artículo 13 de la Ley Núm. 140 de 4 de octubre de 2001, para que se lea como sigue:

“Artículo 13. Denegación, revocación y limitación de los beneficios de esta Ley. -

(a) ...

(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 11.-Se enmienda el Artículo 14 de la Ley Núm. 140 de 4 de octubre de 2001, para que se lea como sigue:

“Artículo 14.-Reembolso del Crédito

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:	CREDITO 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 12.-Se enmienda el Artículo 15 de la Ley Núm. 140 de 4 de octubre de 2001, para que se lea como sigue:

“Artículo 15.-Administración por el Director Ejecutivo; Evaluación por el Departamento de Hacienda.

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 11.-Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

.....
Presidente de la Cámara

.....
Presidente del Senado

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes

Certifico que es copia fiel y exacta del original.

Fecha: 21 de agosto de 2008

Firma: 

Francisco José Martín Caso
Secretario Auxiliar de Servicios