



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
P U E R T O R I C O

Autoridad para el Financiamiento
de la Vivienda de Puerto Rico
SUBSIDIARIA DEL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO

15 de septiembre de 2016

DETERMINACIÓN ADMINISTRATIVA NÚM. AFV-2016-01

ATENCIÓN: A TODOS LOS SOLICITANTES

ASUNTO: REGLAS APLICABLES EN LA SOLICITUD DE CERTIFICADO DE CUALIFICACIÓN; REQUISITOS, DERECHOS Y OTORGAMIENTO DE LOS INCENTIVOS CONTRIBUTIVOS QUE CONCEDE LA LEY 77 DEL 1 DE JUNIO DE 2015, LA CUAL ENMIENDA LA LEY 140-2001, SEGÚN ENMENDADA, LEY DE CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS POR INVERSIÓN EN LA NUEVA CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PARA ALQUILER A FAMILIAS DE INGRESOS BAJOS O MODERADOS.

I. Exposición de Motivos

El 1 de junio de 2015 se aprobó la Ley Núm. 77 ("Ley 77") para enmendar la Ley Núm. 140 de 2001, "Ley de Créditos Contributivos por Inversión en la Nueva Construcción o Rehabilitación de Vivienda para Alquiler a Familiar de Ingresos Bajos o Moderados", la cual fue creada con el propósito de impulsar la oferta de viviendas de interés social destinada a alquiler para Familias de Ingresos Bajos o Moderados mediante la concesión de créditos contributivos por inversión en la nueva construcción o rehabilitación de vivienda. La realidad es que las personas envejecen cada vez más y las ofertas de vivienda, para personas de edad avanzada, es limitada y sus necesidades no han sido atendidas de manera eficaz.

La Ley 77 provee incentivos contributivos para alentar el desarrollo de viviendas para personas de edad avanzada, proveyendo un mecanismo de inversión privada y limitando el riesgo financiero del Estado Libre Asociado al ofrecer incentivos contributivos a partir del comienzo de la certificación de elegibilidad del proyecto y evitando la prestación de garantías, financiamiento o subsidios de renta por parte del gobierno.

La Ley 77 dispone que el Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, 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.

II. Discusión

La Ley 77 autoriza al Director Ejecutivo a solicitar documentos e información relacionada con una solicitud y evaluación de un Proyecto de Vivienda Asequible mediante reglamento, carta circular, determinación administrativa o cualquier otro medio de comunicación general que el Director Ejecutivo promulgue a tales efectos. Por lo tanto, a continuación se establecen las reglas, guías y normas que regirán el otorgamiento y concesión de los incentivos contributivos que concede la referida ley.

III. Definiciones

Según se utilizan en la Ley 77 y en esta Determinación Administrativa, los siguientes términos significarán:

- A. "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.
- B. "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. Disponiéndose, que dicho Certificado puede ser Parcial dependiendo de la Fase o Parte completada durante la construcción del Proyecto o, Final cuando se complete el Proyecto.
- C. "Certificado de Cualificación"- significa la comunicación escrita emitida de conformidad con las disposiciones de la Ley, mediante la cual el Director Ejecutivo notifica al Dueño que la Inversión Elegible y el Proyecto de Vivienda Asequible cualifican para los créditos provistos al amparo de la Ley, cuál es la cantidad del crédito que se le reserva, conforme a las disposiciones del Artículo 2.13 de la Ley, al Dueño, los cuales serán reclamables una vez expedida la Certificación de Crédito.
- D. "Crédito" o "Créditos Contributivos Estatales"- significa el crédito contributivo por Inversión Elegible en el costo de adquisición de terrenos y estructuras, además de, la Rehabilitación de un Proyecto para mejorar o crear proyectos de vivienda

asequible de alquiler con usos auxiliares o complementarios (i.e. estacionamiento o comercios) para ser alquilados a Personas de Edad Avanzada, reservados por la Autoridad por medio de un Certificado de Cualificación y concedidos mediante una Certificación de Crédito emitido al amparo de la Ley, el cual será notificado por el Dueño al Departamento de Hacienda dentro de un periodo de 30 días a partir del recibo de dicho Certificado.

- E. "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".
- F. "Director Ejecutivo"- significa el Director Ejecutivo de la Autoridad o el funcionario en quien éste delegue sus poderes y facultades.
- G. "Inversión Elegible"- significa, y no obstante cualquier disposición en contrario, lo siguiente:
- (i) Cualquier inversión (ya sea de capital, deuda o de otra manera), costos, gastos directos o indirectos, "hardcosts" o "softcosts", incurrido en: la construcción de edificios o estructuras, rehabilitación, mejoras, construcción, remodelación, renovación, existentes o nuevas mejoras, infraestructura, vivienda, estacionamientos, comerciales, al detal u otros usos, paisajismo, jardinería, pavimentación o el trabajo vial, estructural, no estructural, mano de obra, materia prima, productos terminados y no terminados, productos, equipos, accesorios, cualquier cosa adjunta, inmueble por su destino, o asociado con el inmueble del Proyecto, las construcciones o mejoras, los gastos de gestión y de desarrollo y los costos, arrendamiento y otros cargos y comisiones, mercadeo, costos de publicidad y relaciones públicas del proyecto, arquitectos, ingenieros, abogados, contadores, asesores financieros, otros profesionales y asesores, proveedores de servicios, costos de servicio de la deuda y los gastos financieros y/o rendimiento de las inversiones, incluyendo intereses, honorarios, puntos, otros costos de los préstamos y dividendos de inversiones en el Proyecto que puedan acumularse y/o calcularse bajo cualquier préstamo, inversión de capital, otros gastos, comisiones de servicio, gastos, honorarios, servicios, inversiones, préstamos u otras actividades de cualquier tipo asociado con el Proyecto que no está en la lista anterior, y cualquiera de los anteriores que está en conexión con cualquier directa o afiliados indirectos del propietario; y/o
 - (ii) El precio de compra para la adquisición de cualquier porción o parte de los terrenos, edificios, estructuras u otros componentes de valor del precio de

DETERMINACIÓN ADMINISTRATIVA NÚM. 2016-01

Reglas aplicables en la Solicitud de Certificado de Cualificación

Ley 77-2015

compra, que deberá incluir también los costos de cierre y los "Softcosts" en relación con dicha adquisición, cuya cantidad en este inciso (ii) estará limitada a treinta y siete y medio por ciento (37.5 %) de dicho monto; y/o

(iii) Cualquier inversión bajo los incisos (i) y (ii) anteriores se considerarán como inversión elegible cualificada (para el cual el Crédito de Inversión Elegible será aplicable) de la siguiente manera:

(1) si cualquiera de los costos referidos en los incisos (i) y (ii) se produjeron después del 1 de junio de 2015, y después de la fecha de la Conferencia Pre- Aplicación;

(2) los Créditos de Inversión Elegible sólo estarán disponible para su uso por el Dueño o por la parte compradora del crédito por inversión elegible del Dueño después del 31 de diciembre de 2016 (la "Restricción de Uso-Venta"); y/o

(3) el importe total acumulado de las Inversiones Elegibles (para lo cual aplica Crédito de Inversión Elegible) será igual a la suma de todos los elementos en los incisos (i) y (ii) anterior para el período que termina cuatro (4) años después de obtener el Permiso de Construcción para el Proyecto y se comience la construcción, disponiéndose que los cuatro (4) años pueden ser extendidos por actos de fuerza mayor o por el Director Ejecutivo (tales cuatro (4) años o cualquier período prolongado constituye el "Término de Construcción", entiéndase "Fecha de Terminación");

(4) hasta veinticinco millones (\$25,000,000) de Crédito por Inversión Elegible reservado para cualquier Proyecto puede ser reclamado durante cada año fiscal (o año fiscal parcial, que deberá ser tratado como un año fiscal completo para el primer año fiscal y el último año fiscal, entiéndase que el año fiscal más antiguo en el que cualquier Crédito por Inversión Elegible podrá ser reservado será desde el 1 de julio del 2016 al 30 de junio de 2017, sujeto a la Restricción de Uso-Venta), pero ningún Proyecto podrá reclamar más de setenta y cinco millones de dólares (\$ 75,000,000) en total de Crédito por Inversión Elegible;

(5) un Proyecto deberá consistir de al menos ciento cincuenta (150) Unidades de Vivienda, o las Unidades aprobadas por el Municipio en caso de desarrollo en un Centro Urbano, y, (A) cuando exista financiamiento o subsidios de renta provistos por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico al Proyecto, al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del total de las Unidades de Vivienda deberá estar disponible exclusivamente para el arrendamiento de Personas de Edad Avanzada o (B) cuando ni el financiamiento ni los subsidios de renta

que sean provistos por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico a un Proyecto, lo menor de ciento cincuenta (150) unidades de vivienda o el setenta y cinco por ciento (75%) del total de la Unidades de Viviendas, deberá estar disponible exclusivamente para el arrendamiento de Personas de Edad Avanzada, dentro de los trescientos sesenta (360) días después de la Fecha del Certificado de Crédito Final (la "Fecha de Medición"); y después de la Fecha de Terminación y durante el periodo de diez (10) años siguientes a la Fecha de Terminación. Si lo anterior no se cumple durante cualquier momento en el periodo de los 10 años siguientes a la Fecha de Terminación, el Dueño estará sujeto a las disposiciones de recobro al Departamento de Hacienda en la porción de Créditos por Inversión Elegible, utilizados o vendidos por el Dueño, se calcularán en los años restantes en el momento de dicho incumplimiento y se recobrarán de la siguiente manera: 1er año: 100%; 2do año: 90%, 3er año: 80%; 4to año: 70%; 5to año: 60%; 6to año: 50%; 7mo año: 40%; 8vo año: 30%; 9no año: 20%; y 10mo año: 10%; y/o

(6) Los Créditos por Inversión Elegible, que no hayan sido certificados anteriormente mediante un Certificado de Crédito Parcial, a la Fecha de Medición, podrán solicitarse no más tarde de dos (2) años siguientes a dicha fecha (la "Fecha Final de Crédito"); sin embargo, y no obstante cualquier disposición en contrario, los Créditos por Inversión Elegible que se emitieron, generaron y estaban disponibles para su uso o venta antes de la Fecha Final de Crédito, pero que no fueron realmente utilizados o vendidos por el Dueño, podrán utilizarse o venderse por el término de hasta 10 años después de la Fecha Final de Crédito;

(vi) Si alguna parte o una parte de los terrenos, edificios o estructuras se adquieren a través de un procedimiento en el Tribunal de Quiebras en el que se asuma o se adquiriera la deuda, el monto de Inversión Elegible atribuible a dicha adquisición será la cantidad nominal o valor nominal "de dicha deuda o la oferta de crédito" cantidad (o precio de compra) para este tipo de terrenos, edificios o estructuras mediante el procedimiento de quiebra.

H. "Ley" .- significa la Ley 140 del 4 de octubre del 2001, según ésta sea de tiempo en tiempo enmendada, conocida como "Ley de Créditos Contributivos por Inversión en la Construcción o Rehabilitación de Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados y de Créditos Contributivos por Inversión en la Adquisición, Construcción o Rehabilitación de Vivienda Asequible para Alquiler a las Personas de Edad Avanzada".

- I. "Ley 77".- significa la Ley Núm. 77 del 1 de junio de 2015, que enmendó la Ley para reenumerar los Artículos aplicables solamente al Capítulo I y crear un Capítulo II aplicable tan sólo a Créditos Contributivos por Inversión en la Adquisición, Construcción o Rehabilitación de Vivienda Asequible para Alquiler a las Personas de Edad Avanzada.
- J. "Persona de Edad Avanzada" - significa toda persona que tenga cincuenta y cinco (55) años o más de edad con un ingreso mayor que el requerido para vivienda pública asistida en Puerto Rico y no tiene dependientes menores de 21 años de edad que estarían viviendo con las Personas de Edad Avanzada en la Unidad de Vivienda. En los casos en que se reciba financiamiento o aportación gubernamental o subsidio en el pago de alquiler, se considerará como Persona de Edad Avanzada, toda persona que tenga cincuenta y cinco (55) años o más de edad, que no tenga dependientes menores de 21 años de edad que estarían viviendo con las Personas de Edad Avanzada en la Unidad de Vivienda, y que sus ingresos estén dentro de los parámetros dispuestos por el Departamento de la Vivienda Federal para fines de la determinación del canon de renta máximo (según requerido por el Artículo 2.1 (v) de la Ley 77, que define el término "Renta Máxima").
- K. "Proyecto o Proyecto de Vivienda Asequible" - significa el plan de desarrollo para cualquier compra o adquisición de terrenos, edificios, estructuras, incluyendo cualquier estructura auxiliar o complementaria, mejoras o usos (ej. Oficinas, espacios comerciales y estacionamientos), de Proyectos de Vivienda y usos auxiliares y complementarios para Personas de Edad Avanzada. Además, significa la construcción, renovación o Rehabilitación de cualquiera de las anteriores o de uno o varios edificios o facilidades físicas existentes, nuevas o rehabilitadas, así como, costos de obra, costos directos e indirectos, paisajismo o jardinería, pavimentación, entradas y todo otro trabajo para el mejoramiento del Proyecto, incluyendo cualquier "hard cost" o "soft cost" según definido en esta Determinación, 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 la 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. Disponiéndose que, para cualificar como un Proyecto de Vivienda Asequible, al menos el cincuenta y un (51%) por ciento de los pies cuadrados totales de la estructura a ser adquirida deberá existir a la fecha de efectividad de la Ley 77.

Un Proyecto podrá ser completado en Fases o Partes. Una Fase o Parte de un Proyecto o Fases significará cualquier parte o fase del Proyecto, incluyendo y sin limitarse a, y sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en esta

Determinación, (i) la adquisición de cualquier porción o parte de los terrenos, edificios, estructuras u otros componentes del valor del precio de compra, que deberá incluir también los costos de cierre y los "Soft Cost" en relación con dicha adquisición) y (ii) la construcción o rehabilitación de cualquier estructura para la cual se haya expedido un Permiso de Uso por una parte o Fase relacionado a "hard cost", y; (iii) los "Soft Cost" del Proyecto que sean incurridos de tiempo en tiempo, luego de que la adquisición descrita en el inciso (i) ocurra, y cuyo costo haya sido certificado en un informe de procedimientos previamente acordados ("AUP" por sus siglas en inglés) por un Contador Público Autorizado con licencia emitida y en vigor en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y por el cual pueda expedirse un Certificado de Crédito por la Agencia para dicha Fase (el "Certificado de Crédito Parcial"). Cada Fase incluirá, como parte de sus costos y para mitigar los riesgos correspondientes, fianzas, cartas de crédito, garantías hipotecarias, interés asegurado sobre las participaciones o endosos de "payment and performance bond" del contratista del Proyecto o cualquier otro tipo de garantía satisfactoria para el Director Ejecutivo, aplicables a la Fase.

Para propósitos del Capítulo II de la Ley, el Proyecto de Vivienda Asequible deberá constar con no menos de ciento cincuenta (150) Unidades de Vivienda a ser utilizadas para el alquiler a Personas de Edad Avanzada. En el caso de que el Proyecto de Vivienda Asequible se lleve a cabo en un Centro Urbano, puede constar de menos de ciento cincuenta (150) Unidades de Vivienda, siempre y cuando se cuente con la aprobación de la Asamblea Municipal y el Alcalde de dicho municipio.

- L. "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.
- M. "Soft Cost(s)" y "Hard Cost (s)" - significará, sin sujeción a cualquier otra disposición en contrario:

- (i) "Soft Cost(s)" son: los gastos y costos de gestión y de desarrollo, el arrendamiento y otros cargos y comisiones, mercadeo, costos de publicidad y relaciones públicas del proyecto, arquitectos, ingenieros, abogados, contadores, asesores financieros, y otros profesionales y/o asesores, proveedores de servicios, servicio de deuda, gastos financieros y/o rendimiento de la inversión, incluyendo intereses, honorarios, puntos, otros costos de los préstamos y dividendos de las inversiones en el Proyecto que puedan acumularse y/o calcularse correspondientes a un préstamo, el capital u otros acuerdos, cualesquiera otros gastos, honorarios por servicios, gastos, honorarios, servicios, inversiones, préstamos u otra actividad de cualquier tipo asociado con el Proyecto que no aparezca detallada en este párrafo como "Soft Cost (s)", y cualquiera de los anteriores que está en conexión con cualquier entidad afiliada directa o

indirectamente del Dueño, cualquier otra cantidad, costos, gastos e tarifas que no son "Hard Cost (s)" que se enumeran a continuación en el inciso (ii), y cualquiera de los anteriores que está en conexión con cualquier afiliadas directa o indirecta del Dueño; y

- (ii) "Hard Cost(s)" son: cualquier y todos los elementos o aspectos de la Inversión Elegible participantes que se indican en el apartado (o), pero que no aparece descrito como "Soft Cost(s)" en el apartado (i) anterior.

IV. Solicitud de Certificado de Cualificación; Requisitos; Derechos

- A. Solicitud- Todo Peticionario que interese Construir o Rehabilitar un Proyecto de Vivienda Asequible, e interese obtener un Crédito al amparo de la Ley y de esta Determinación, radicará en la Autoridad, en formato electrónico (sea CD o "USB" en dos copias), una solicitud de Certificado de Cualificación bajo juramento, según establecido en el inciso (B). El Director Ejecutivo enviará copia de dicha solicitud al 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 mil quinientos dólares (\$1,500.00) a cinco mil dólares (\$5,000.00), 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 8693 del 26 de enero de 2016, conocido como Reglamento para Imponer Cargos por Servicios por solicitudes Sometidas al Departamento de Hacienda (en adelante "Reglamento 8693"), de conformidad al Código de Rentas Internas.

La Autoridad asignará un número a cada solicitud de Certificado de Cualificación, 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 esta Determinación, 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 2.4 de la Ley, 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 ese 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 Certificado de Cualificación.

B. Requisitos - La Solicitud de Certificado de Cualificación a radicarse en la Autoridad deberá contener la siguiente información y documentos complementarios:

- (1) Una declaración jurada suscrita por el Peticionario que contenga en detalle lo siguiente:
 - (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 alguno de los accionistas es dueño de más del 10% de interés en el Proyecto), 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 bastara con el nombre, dirección y número de cuenta patronal de la entidad;
 - (iv) localización y descripción del Proyecto de Vivienda Asequible;
 - (v) evidencia de titularidad de tierras y edificios;
 - (vi) disposición legal bajo la cual se solicita el Crédito y explicación de por qué cualifica (en caso de que el Proyecto de Lleve a cabo en un Centro Urbano y conste de menos de 150 unidades de vivienda, debe proveer la aprobación del Alcalde y Asamblea Municipal de dicho municipio);
 - (vii) inversión realizada y/o que realizará (descripción y cuantía) en el Proyecto de Vivienda Asequible por el cual interesa obtener el Crédito, incluyendo el presupuesto preparado para propósitos de estudios de viabilidad o para propuestas de Construcción o Rehabilitación;
 - (viii) descripción de área geográfica a beneficiarse con la obra de Construcción o Rehabilitación del Proyecto de Vivienda Asequible;
 - (ix) fecha estimada de comienzo y terminación de la obra de Construcción o Rehabilitación, o por Fases, si aplica;
 - (x) detalle de la Inversión Elegible y método de financiamiento;
 - (xi) número de Unidad de Vivienda y descripción del número de habitaciones en el Proyecto de Vivienda Asequible;

- (xii) número y descripción de otras unidades de vivienda y espacios comerciales y auxiliares, estacionamientos a ser utilizadas para otros propósitos; y
 - (xiii) escritura de condiciones restrictivas que especifique el uso del Proyecto de Vivienda Asequible durante el periodo de cumplimiento.
- (2) Copia certificada del proyecto de desarrollo preliminar aprobado por OGPe o el Municipio donde se lleve a cabo el Proyecto, según aplique.
 - (3) Certificaciones negativas de deuda del: (A) Departamento de Hacienda; (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 Vivienda Asequible; (E) Corporación de 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 y (F) Certificación de ASUME, en el sentido de que el Peticionario y/o sus accionistas o socios no adeudan cantidades por pensión alimentaria.

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, si aplica, 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 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, la prueba fehaciente aplicable de ello.
- (6) Estados financieros sin auditar {los mismos deberán ser auditados por un CPA con licencia para ejercer en Puerto Rico si el volumen de negocios sobrepasa los tres millones de dólares (\$3,000,000)} de los últimos dos (2) años contributivos. En el caso de personas jurídicas de recién creación, estados financieros sin auditar de los accionistas o socios principales. Para

propósito de este inciso, se considerará como "accionistas" o "socio principal" todo aquel que por sí o en conjunto con cualquier otra persona que esté afiliada con, sea poseída por o controlado 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 Asequible preparados por un ingeniero o arquitecto licenciado en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Disponiéndose que en el caso en que surjan cambios a los planos sometidos, y éstos representen un aumento o reducción en exceso de veinticinco por ciento (25%) en relación a la Inversión Elegible total o al total de Unidades de Viviendas del Proyecto, los nuevos planos deberán ser sometidos nuevamente para la evaluación de la Autoridad, y el cual no será dilatado irrazonablemente.
- (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 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 Cualificación quedará condicionada hasta que se sometan todos los documentos e información requerida por la Ley y esta Determinación. Una solicitud para la cual no se acompañen todos los derechos correspondientes se tendrá por no radicada.

- g*
- C. Derechos de Presentación a la Autoridad - Todo Peticionario deberá acompañar con la Solicitud de Certificado de Cualificación un cheque certificado o giro postal por la cantidad de cinco mil (\$5,000) 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, según lo estime necesario. 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.


V. Evaluación de la Solicitud de Certificado de Cualificación

A. Criterios

El Director Ejecutivo evaluará toda Solicitud de Certificado de Cualificación de acuerdo a las disposiciones del Capítulo II de la Ley y de esta Determinación dentro de los ciento veinte (120) días del recibo de la misma. En la evaluación de toda solicitud el Director Ejecutivo podrá considerar lo siguiente:

1. La naturaleza y cantidad de Inversión Elegible a realizarse en la Rehabilitación de un Proyecto para alquiler a Personas de Edad Avanzada;
2. El tipo y características de los Proyectos de Vivienda Asequible a ser desarrollados o rehabilitados por el Dueño;
3. Las necesidades de vivienda para Personas de Edad Avanzada en el área propuesta;
4. La localización e impacto ambiental del Proyecto de vivienda propuesto;
5. Las características del Peticionario y experiencia en el desarrollo y Rehabilitación de Proyectos de Vivienda Asequible; y
6. Aquellos criterios que el Director Ejecutivo estime sean razonablemente 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 Asequible propuesto beneficiará a la comunidad impactada y cómo el mismo sirve los propósitos de la Ley y de esta Determinación, y podrá establecer, mediante carta circular o determinación administrativa a estos efectos, aquellos Proyectos de Vivienda Asequible a los cuales se les dará prioridad en la concesión del Créditos. Por consiguiente, 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 Construcción o Rehabilitación de Proyectos de Vivienda Asequible para las cuales se permite la concesión de Créditos bajo la Ley y esta Determinación.

 **B. Endosos de otras agencias**

La aprobación de la solicitud del Certificado de Cualificación deberá tener el endoso previo del Secretario de Hacienda y el endoso del Municipio en el cual se lleve a cabo el proyecto. Disponiéndose, que las agencias y municipios consultados por el Director Ejecutivo tendrán treinta (30) días para someter su informe o recomendación al Proyecto de Vivienda Asequible que le fuera referido. En caso de que la recomendación de la agencia y municipio no se reciba por la Autoridad durante el referido término de treinta (30) días, se estimará que dicho Proyecto de Vivienda Asequible ha recibido una recomendación favorable y el Director Ejecutivo podrá tomar la acción correspondiente sobre dicha solicitud.

Al evaluar la solicitud para endoso, el Secretario de Hacienda verificará el cumplimiento de los accionistas o socios del negocio solicitante con su responsabilidad contributiva bajo el Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011, según enmendado. Esta verificación no será necesaria en el caso de accionistas o socios no residentes de Puerto Rico o corporaciones públicas. La falta de cumplimiento con dicha responsabilidad contributiva será base para que el Secretario de Hacienda no endose su solicitud de cualificación al Proyecto de Vivienda Asequible.

Cualquier recomendación desfavorable sobre el Proyecto de Vivienda Asequible tendrá que venir acompañada de las razones para ello. En el caso de que el Municipio levantara alguna objeción con relación al Proyecto de Vivienda Asequible, la Autoridad procederá a dar consideración de dicha objeción según entienda necesario, por lo que la Autoridad notificará a las partes para la acción administrativa que se estime pertinente. Una vez dilucidada la controversia planteada, el Director Ejecutivo hará la determinación que estime procedente y notificará a las partes.

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 del Certificado de Cualificación mediante la cual notifica al Peticionario que el Proyecto de Vivienda Asequible 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 estén establecidos en la Ley, que sean razonables y no contrarios con la política pública establecida en la Ley y que deben cumplirse para disfrutar el 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 la Ley y esta Determinación.

El Certificado de Cualificación indicará:

1. Que la solicitud de Créditos cumple preliminarmente con los requisitos impuestos por la Ley y descritas en esta Determinación 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, y descritas en esta Determinación 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 Rehabilitación que podrá considerarse para el Crédito concedido por la Ley y si el Peticionario solicitó combinar Créditos estatales con Créditos contributivos federales, si algunos;
5. El aviso de que deberá comenzar la Rehabilitación del Proyecto de Vivienda Asequible (el cual puede incluir actividades relacionadas con la arquitectura, ingeniería y planos de construcción) 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 Vivienda Asequibles dentro de dicho término quedará sin efecto el Certificado de Cualificación.
6. La fecha estimada en que deberá completar la obra de Rehabilitación 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 Rehabilitación del Proyecto de Vivienda Asequible y la Inversión Elegible, o en aquellos intervalos que estime pertinente a la luz del Proyecto de Vivienda Asequible en particular.

D. Certificación de Crédito

Una vez la obra de Rehabilitación de Unidades de Vivienda o cualquier fase de la misma sea completada, según descrito en la Sección III.G de esta Determinación y luego de cumplir con los requisitos y condiciones provistos en esta Ley, esta Determinación 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 Asequible o la fase correspondiente fue completado de acuerdo a la solicitud y conforme a la Ley, esta Determinación 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 emitirá la correspondiente Certificación de Crédito.

VI. Crédito por Inversión en Construcción o Rehabilitación de Proyectos de Vivienda Asequible

A. Regla General

Sujeto a las disposiciones de la Ley, con excepción de lo dispuesto en el inciso B-Otros Beneficios Contributivos, todo Dueño de un Proyecto de Vivienda Asequible para alquilar a Personas de Edad Avanzada cualificará para un Crédito contributivo de setenta y cinco centavos (\$0.75) por cada dólar (\$1.00) de Inversión Elegible utilizados en el Proyecto 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 esta Determinación, cualesquiera otras circunstancias o condiciones que entienda apropiado para determinar la conveniencia de conceder Créditos en relación a un Proyecto de Vivienda Asequible.

Sujeto a las limitaciones impuestas por este Capítulo, el Crédito estará disponible para ser utilizado contra cualquier obligación contributiva impuesta por el Subtítulo A del Código de Rentas Internas, incluyendo la contribución alternativa mínima y la contribución básica alterna, según aplique.

B. Otros Beneficios Contributivos

El Crédito no será aplicable ni estará disponible a cualquier Dueño cuyo Proyecto de Vivienda Asequible 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 Rehabilitación de Proyectos de Vivienda Asequible para alquilar a Personas de Edad Avanzada. Es decir, este beneficio contributivo no debe ser utilizado en conjunto con otro beneficio contributivo otorgado por alguna agencia o instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Esta limitación no incluirá cualquier incentivo o beneficio otorgado al amparo de leyes federales.

C. Disponibilidad del Crédito

El Crédito será exigible, de tiempo en tiempo durante el Proyecto, luego de que el Dueño del Proyecto someta un informe de procedimientos previamente acordados certificando la Inversión Elegible preparada por un contador público autorizado con licencia emitida y en vigor en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por cada una de las Fases o partes, en caso de que el Proyecto se lleve a cabo de esta forma.

D. Certificación del Crédito

Una vez se complete el Proyecto, por Fases o en su totalidad, para alquiler objeto de una solicitud bajo el Capítulo II de la Ley y esta Determinación, y luego de cumplir con los requisitos y/o condiciones allí provistos, y en el Certificado de Cualificación, el Director Ejecutivo concederá la correspondiente Certificación de Crédito ya sea Parcial o Final, según aplique. El Director Ejecutivo evaluará el informe y expedirá la Certificación de Crédito, mediante la cual certificará lo siguiente:

- (1) Que el Proyecto de Vivienda Asequible ha sido completado en Fases o su totalidad, dentro del término provisto en esta Determinación o la Ley.
- (2) Que la Inversión Elegible fue realizada conforme al detalle de costos de adquisición, costos de Rehabilitación del Proyecto de Vivienda Asequible y algún otro costo según sometido por el Dueño a la Autoridad. El Director Ejecutivo podrá requerirles al Dueño todos aquellos documentos competentes e información que estime razonablemente necesaria para certificar la Inversión Elegible en la Rehabilitación de Proyectos de Vivienda Asequible, incluyendo pero no limitándose a, certificaciones de construcción y documentos similares.
- (3) Que el Dueño se compromete a que al menos setenta y cinco por ciento (75%) de las Unidades de Vivienda serán alquiladas dentro de trescientos sesenta (360) días siguientes a la fecha de emisión de la Certificación de

Crédito. Después de la emisión del Certificado de Crédito, 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 2.7 de la Ley y estará sujeto a las disposiciones de recobro de la Artículo 2.10 salvo que, el término para cumplir podrá ser extendido por un período adicional mediante autorización escrita previa a tales efectos por el Director Ejecutivo luego de ser solicitada por el Dueño debido a causa razonables tales como las condiciones económicas, el entorno competitivo, dificultades económicas o las condiciones únicas del Proyecto.

El Crédito podrá ser reclamado a partir del año contributivo en que el Dueño haya realizado la Inversión Elegible según sea certificado por un contador público autorizado con licencia en Puerto Rico mediante el informe de procedimientos previamente acordados ("AUP") y utilizado a partir de que el Director Ejecutivo expida la Certificación de Crédito. Disponiéndose que los créditos serán exigibles para su uso para años contributivos comenzados después del 31 de diciembre de 2016 y los créditos no utilizados podrán ser arrastrados a años contributivos subsiguientes hasta un máximo de

diez (10) años contados a partir de la fecha en que el Director Ejecutivo expida la certificación de crédito correspondiente. El Dueño tendrá que mantener la Unidad de Vivienda sobre las cuales recibió Crédito alquiladas por Personas de Edad Avanzada por un término mínimo de 10 años consecutivos según dispuesto en la Ley.

VII. Término para Construcción o Rehabilitación

El Proyecto de Vivienda Asequible para Personas de Edad Avanzada debe completarse en un término máximo de cuatro (4) años, contados a partir de la fecha en que el Director Ejecutivo expida el Certificado de Cualificación o se obtenga el Permiso de Construcción, lo último que ocurra, clarificando que, actos de fuerza mayor, casos fortuitos, decomiso parcial u otros actos fuera del control razonable del Dueño del Proyecto extenderán estos cuatro (4) años por un tiempo razonable aprobado por el Director Ejecutivo. Más aún, el Director Ejecutivo podrá, a su discreción, extender el término provisto aquí dispuesto si los intereses del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico lo justifican. El Director Ejecutivo podrá cobrar nuevamente el cargo o derecho de tramitación dispuestos en el Artículo 2.3 de la Ley, por cualquier solicitud de extensión del término anteriormente dispuesto.

VIII. Vigencia

Las disposiciones de esta Determinación Administrativa tendrán vigencia inmediata y serán aplicables a transacciones realizadas desde la vigencia de la Ley 77. Tan pronto se apruebe el reglamento correspondiente a la Ley 77, esta Determinación Administrativa y sus efectos cesarán. No obstante, aquellas solicitudes que hayan sido recibidas en la Autoridad durante la vigencia de esta Determinación Administrativa, se registrarán bajo todas las disposiciones establecidas en dicha Determinación hasta que el Proyecto sea terminado conforme a la Ley 77 y prevalecerá sobre cualquier disposición reglamentaria que esté en conflicto con ella.

Cordialmente,



José A. Sierra Morales
Director Ejecutivo

Para información adicional sobre las disposiciones de esta Determinación Administrativa, puede comunicarse al (787) 765-7577 o dirigirlas al Departamento de Financiamiento y Crédito Contributivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.