

(P. de la C. 2045)

LEY NUM. 77 1 DE JUNIO DE 2015

Para enmendar el Artículo 1, crear un Capítulo 1, enmendar el Artículo 2 y reenumerarlo como Artículo 1.1, reenumerar el Artículo 3 como Artículo 1.2, enmendar los Artículos 4, 5, 6 y 7, y reenumerar como Artículos 1.3, 1.4, 1.5 y 1.6, respectivamente, reenumerar los Artículos 8, 9 y 10 como Artículos 1.7, 1.8 y 1.9, respectivamente, enmendar los Artículos 11, 12 y 13 y reenumerarlos como Artículos 1.10, 1.11 y 1.12, respectivamente, reenumerar el Artículo 14 como Artículo 1.13, enmendar el Artículo 15 y reenumerarlo como Artículo 1.14, para que formen parte del Capítulo 1, crear un Capítulo 2, reenumerar los Artículos 16 y 17, como Artículos 3 y 4, respectivamente, enmendar el Artículo 18, y reenumerarlo como Artículo 5, reenumerar el Artículo 19 como Artículo 6, enmendar el Artículo 20 y reenumerarlo como Artículo 7 y reenumerar el Artículo 21, como Artículo 8 de la Ley 140-2001, 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 hacer extensiva la concesión de los créditos por toda inversión en la adquisición, construcción o rehabilitación de vivienda asequible para alquiler a las personas de edad avanzada; y para otros propósitos.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 140-2001, según enmendada, fue creada con el propósito de darle un impulso a 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.

Ahora bien, es una realidad que Puerto Rico envejece cada vez más. La población puertorriqueña cada vez tiene más personas de edad avanzada y las necesidades para este grupo siguen latentes y sin atenderse de manera eficaz. Según los resultados del Censo del 2010, Puerto Rico tiene unos 3.7 millones de habitantes, de los cuales cerca de 1.2 millones tienen 50 años o más. Es decir, el treinta y tres (33%) por ciento de la población total del País se encuentra bajo la categoría de Persona de Edad Avanzada.

Pese a que la población en Puerto Rico se redujo por unas 82,821 personas en el Censo del 2010 al comparar con el Censo del 2000, hubo un incremento en la población de edad avanzada. En el 2020 se proyecta que habrá alrededor de 983,130 personas con 65 años o más en el País y en 36 años, la población entre 75 a 85 años en Puerto Rico se habrá triplicado.

Teniendo presente dichas proyecciones y reconociendo que uno de los problemas principales que aqueja a la población de personas de edad avanzada que continúa en aumento es la falta de vivienda adecuada, es menester de esta Asamblea Legislativa atender y llevar a cabo toda acción necesaria para atender dichas necesidades.

Existe una necesidad urgente de desarrollar y proveer viviendas asequibles para nuestros envejecientes. El inventario actual de viviendas no permite ofrecer las oportunidades de adquirirlas, por lo que con la aprobación de éstos incentivos contributivos finalmente esta Asamblea Legislativa atiende una de las principales problemáticas, que es la falta de vivienda para la población de mayor crecimiento. Esta pieza legislativa hace justicia a dicha población, pues mediante ella se le podrán ofrecer alternativas viables.

Asimismo, esta medida proporciona incentivos contributivos para alentar el desarrollo de viviendas para personas de edad avanzada, limitando a su vez el riesgo financiero del Estado Libre Asociado al ofrecer incentivos contributivos específicos y cuantificables a partir del comienzo de un proyecto aprobado y así evitar el ofrecimiento de garantías basadas en el desempeño operativo futuro de cualquier proyecto o garantías de préstamos a estos proyectos cuando no son cuantificables al inicio del mismo. Las enmiendas contenidas en esta legislación tendrán el efecto de ampliar la concesión de créditos contributivos por toda inversión en la adquisición, construcción o rehabilitación de vivienda asequible para alquilar a las Personas de Edad Avanzada.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 1 de la Ley 140-2001, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 1.-Título

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 y de Créditos Contributivos por Inversión en la Adquisición, Construcción o Rehabilitación de Vivienda Asequible para Alquiler a las Personas de Edad Avanzada”.”

Artículo 2.-Se crea un nuevo Capítulo 1 y se enmienda el Artículo 2 y se reenumera como Artículo 1.1, se reenumera el Artículo 3, como Artículo 1.2, se enmiendan los Artículos 4, 5, 6, 7, y se reenumeran como Artículos 1.3, 1.4, 1.5 y 1.6, respectivamente, se reenumeran los Artículos 8, 9 y 10 como Artículos 1.7, 1.8 y 1.9, respectivamente, se enmiendan los Artículos 11, 12 y 13 y se reenumeran como Artículos 1.10, 1.11 y 1.12, respectivamente, se reenumera el Artículo 14 como Artículo

1.13, se enmienda el Artículo 15 y se reenumera como Artículo 1.14 dentro del nuevo Capítulo 1 de la Ley 140-2001, según enmendada para que lea como sigue:

"CAPÍTULO I
CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS POR INVERSIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN O
REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PARA ALQUILER A FAMILIAS DE INGRESOS
BAJOS O MODERADOS

Artículo 1.1.-Definiciones.-

A los fines de este Capítulo, 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) ...

...

(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 1.4(a) de esta Ley, contados a partir de la fecha en que el Director Ejecutivo emita la Certificación de Crédito correspondiente.

(x) ...

...

(dd) ..."

Artículo 1.2.-Crédito por Inversión en Construcción o Rehabilitación de Viviendas para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados.-...

Artículo 1.3.-Disponibilidad y Arrastre del Crédito.-

(a) ...

(b) ...

(c) ...

- (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 1.5 de esta Ley.
- (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 adquiriente del crédito dentro del término dispuesto en el Artículo 1.3(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 1.4 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 1.4.-Requisito de alquiler; Término y Condiciones de Alquiler de las Unidades de Vivienda.-

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 1.13. 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 1.12(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 1.13 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) ...

(c) ...

(d) ...

Artículo 1.5.-Término de Construcción o Rehabilitación.-

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 1.9 de esta Ley, por cualquier solicitud de extensión del término anteriormente dispuesto.

Artículo 1.6.-Cesión, Venta o Transferencia de Crédito.-

- (a) ...
- (b) ...
- (c) ...
- (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 adquiriente conforme a las disposiciones del Artículo 1.6, no se afectará su validez. En dichos casos, el dueño, no el adquiriente, será responsable por el reembolso del crédito según se dispone en el Artículo 1.12 de esta Ley.

Artículo 1.7.-Error en el cómputo del crédito.- ...

Artículo 1.8.-Tope Máximo de Créditos por Año, Disponibilidad de Créditos.- ...

Artículo 1.9.-Solicitud de Crédito; Requisitos; Derechos.- ...

Artículo 1.10.-Evaluación de la Solicitud; Certificado de Cualificación; Fianza, Seguro o Garantía de Cumplimiento.-

- (a) ...
 - (1) ...
 - (2) ...
 - (3) ...
 - (4) ...
 - (5) ...

- (6) ...
- (7) ...
- (b) ...
- (c) ...
- (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 este Capítulo 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 este Capítulo 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 1.13 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) ...

Artículo 1.11.-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 1.13 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) ...
 - (1) ...
 - (2) ...
 - (3) ...
 - (4) ...
- (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 1.14 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 1.6 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 1.12.-Denegación, revocación y limitación de los beneficios de esta Ley. -

- (a) ...
- (b) ...
- (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 este Capítulo, 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 adquiriente, a reembolsar el Crédito recibido de acuerdo al año en que ocurra el incumplimiento según se establece en el Artículo 1.13 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 adquiriente, como contribución sobre ingresos para el próximo año contributivo;
- (2) ...

Artículo 1.13.-Reembolso del Crédito. - ...

Artículo 1.14.-Administración por el Director Ejecutivo; Evaluación por el Departamento de Hacienda.-

Excepto cuando otra cosa se disponga en este Capítulo, el Director Ejecutivo tendrá a su cargo la administración de este Capítulo, 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 1.3 y Artículo 1.10 de este Capítulo 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 3.-Se crea un nuevo Capítulo 2 en la Ley 140-2001, según enmendada para que lea como sigue:

“CAPÍTULO 2 - CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS POR INVERSIÓN EN LA ADQUISICIÓN, CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE PARA ALQUILER A LAS PERSONAS DE EDAD AVANZADA

Artículo 2.1.-Definiciones.-

A los fines de este Capítulo, 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) “Adquiriente o Cesionario”- significará todo comprador o cesionario de un crédito que haya adquirido el mismo conforme a una transacción mediando causa onerosa suscrita por el dueño.
- (b) “Agencia”- significa cualquier departamento, administración, negociado, oficina, instrumentalidad o corporación pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (c) “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) “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.

- (e) "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.
- (f) "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 cualifican para los créditos provistos al amparo de éste Capítulo, cuál es la cantidad del crédito que se le reserva, conforme a las disposiciones del Artículo 2.13, al dueño, los cuales serán reclamables una vez expedida la Certificación de Crédito.
- (g) "Código de Rentas Internas"- significa el "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994", creado de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, así como el Código de Rentas Internas, creado de conformidad con las disposiciones de la Ley 1-2011, según enmendada, conocido como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011", según sea aplicable, o cualquier ley análoga sucesora.
- (h) "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 o la nueva construcción de un Proyecto para mejorar o crear proyectos de vivienda asequible de alquiler con usos auxiliares o complementarios 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 este Capítulo, el cual será notificado por el Dueño al Departamento de Hacienda dentro de un periodo de 30 días a partir de su emisión.
- (i) "Conferencia de Preaplicación"- significa la reunión que llevará a cabo el peticionario con los oficiales designados de la Autoridad para presentar un Proyecto de Vivienda Asequible, previo a la radicación de la solicitud del Certificado de Cualificación bajo esta Ley, y en la cual el peticionario explicará y presentará los méritos del proyecto propuesto, el estimado de los costos que se espera incurrir para desarrollar y construir el proyecto,

según definido en este Capítulo, las fuentes de financiamiento, y cualquier otra información que el Director pueda requerir.

- (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 Asequible.
- (m) "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, más del 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 las secciones 1010.04 y 1010.05(a) del Código de Rentas Internas.
- (n) "Inversión Elegible"- significa la cantidad de dinero invertido para llevar a cabo la adquisición, construcción, rehabilitación o conversión de un Proyecto, nuevo o existente, para crear, convertir o rehabilitar propiedad a Proyectos de Vivienda Asequible de nueva construcción, de rehabilitación o de estructuras existentes, incluyendo el precio de compra, costo o gasto de adquisición de edificios existentes, nuevos, rehabilitados o renovados, terrenos, propiedad, estructuras a ser creadas, infraestructura y las mejoras y el terreno asociado con el Proyecto, incluyendo cualquier estructura auxiliar o complementaria, mejoras o usos (ej. Oficinas, espacios comerciales y estacionamientos), así como todos los costos directos e indirectos asociados con todos los anteriores, costos conocidos en el idioma inglés como "hardcosts" y "softcosts" respectivamente, para destinarlas a Proyectos de Vivienda Asequible. Sin embargo, para propósitos de la definición de inversión elegible, el precio de adquisición de edificios y terrenos existentes estará limitado a un treinta y siete punto cinco (37.5) por ciento de dicho precio. Cualquier mejora o construcción subsiguiente a dicha adquisición no estará sujeta a esta limitación.

La inversión elegible para el crédito será igual a todos los costos de compra y adquisición de los terrenos, edificios, estructuras y mejoras existentes más los costos de cierre relacionados, pero limitado a un treinta y siete punto cinco (37.5) por ciento de dichos costos de adquisición, así como, los costos de construcción, renovación o rehabilitación de estructuras existentes, rehabilitadas o nuevas, así como, costos de obra, paisajismo o jardinería, pavimentación, entradas y todo otro trabajo para el mejoramiento del Proyecto, incluyendo, materiales de construcción, mano de obra, y aquellos costos conocidos en el idioma inglés como "hardcosts", más cualquier costo por servicios profesionales, honorarios de arquitecto o ingeniero y aquellos otros costos que se consideren dentro de los "softcosts", que estén relacionados al Proyecto.

Para propósitos de este Capítulo, no se considerará como Inversión Elegible:

- (i) el dinero que haya sido invertido antes de la fecha de efectividad de esta Ley, excluyendo de esta cantidad el dinero invertido como precio de compra de la propiedad sujeta a la Inversión Elegible; y
- (ii) 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 Asequible (Conferencia de Preaplicación).
- (o) "Nueva Construcción"- significa toda construcción que constituya una expansión a estructuras existentes objeto del Proyecto de Vivienda Asequible cuya construcción se comience después de la fecha de aprobación de esta Ley.
- (p) "OGPe" - significa la Oficina de Gerencia de Permisos creada en virtud de la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico.
- (q) "Persona"- significa toda persona natural o jurídica, incluyendo a una corporación, compañía de responsabilidad limitada, sociedad, sociedad mercantil, sociedad especial, sociedad de responsabilidad limitada, individuo o grupo de individuos, un fideicomiso o una sucesión.
- (r) "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.

- (s) "Peticionario"- significa el dueño desarrollador, promotor o representante autorizado de un Proyecto de Vivienda Asequible para Personas de Edad Avanzada que ha solicitado un crédito al amparo de éste Capítulo.
- (t) "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 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 esta Ley.

Para propósitos de este Capítulo, 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 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.

- (u) "Rehabilitación"- significa la renovación, mejora, reanudación, expansión o creación de facilidades físicas nuevas o existentes en el Proyecto.
- (v) "Renta Máxima"- significa el canon de arrendamiento máximo al cual un Dueño puede alquilar aquellos Proyectos de Vivienda Asequible acogidos a las disposiciones de este Capítulo.

Para el año fiscal que termina el 30 de junio de 2014, el canon de renta máximo de alquiler, será según los parámetros dispuestos por el Departamento de la Vivienda Federal. Disponiéndose que, las guías del Departamento de Vivienda Federal para establecer la Renta Máxima, no serán de aplicación a un Proyecto de Vivienda Asequible que no reciba financiamiento o aportación gubernamental ni subsidio en el pago de alquiler.

En estos casos, la Renta Máxima, en 75% del total de viviendas de un Proyecto de Vivienda Asequible, será de mil cien (\$1,100) dólares mensuales para una unidad de vivienda de una habitación, de mil doscientos cincuenta (\$1,250) dólares mensuales para una unidad de vivienda de dos habitaciones y de mil cuatrocientos (\$1,400) dólares mensuales para una unidad de vivienda de tres o más habitaciones.

Los criterios de cantidad de Renta Máxima de alquiler, o para aumentar la renta, serán determinados por el Director Ejecutivo a través de reglamento, carta circular, orden administrativa o cualquier otro medio de comunicación general, a tales efectos, siempre que tal determinación no esté en contradicción con los criterios de Renta Máxima en este artículo o en las demás disposiciones de este Capítulo.

No obstante lo anterior, el canon de renta máximo podrá ser aumentado cada año luego de terminado el año fiscal por: (i) un tres por ciento (3%) por año sobre el año fiscal anterior o (ii) el incremento en el Índice de Precio al Consumidor en Puerto Rico por cada año sobre el año anterior, lo que sea mayor. Dicho canon de renta incluirá los costos de agua, luz y gas.

Hasta un máximo de veinticinco por ciento (25%) del total del Proyecto de Vivienda Asequible no tendrá restricción en la cantidad del canon de renta máximo o lo que se incluya en el cálculo de la tasa de alquiler mensual. No habrá ninguna restricción al canon de renta máximo de oficinas, espacios comerciales y estacionamientos.

- (w) "Requisito de Alquiler"- significa la condición de mantener los Proyectos de Vivienda Asequible sobre los que se compute el crédito, alquiladas y ocupadas por Personas de Edad Avanzada, cualificados como tales, por un término no menor de diez (10) años consecutivos, según dispone el Artículo 2.7(a) de este Capítulo, contados a partir de la fecha en que el Director Ejecutivo emita la Certificación de Crédito correspondiente. Clarificando que, dichos términos podrán ajustarse por actos de fuerza

mayor, casos fortuitos, decomiso parcial u otros actos fuera del control razonable del dueño.

- (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) "Unidad de Vivienda"- significa un espacio residencial disponible para Personas de Edad Avanzada en el Proyecto.
- (aa) "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".

Artículo 2.2.-Crédito por Inversión en Construcción o Rehabilitación de Proyecto de Viviendas Asequible.

- (a) Regla General- Sujeto a las disposiciones de la Ley, con excepción de lo dispuesto en el inciso (b) de este Artículo, 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.
- (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 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.

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.

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

Artículo 2.3.-Solicitud de Certificado de Cualificación; 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, carta circular, determinación administrativa o cualquier otro medio de comunicación general que el Director Ejecutivo promulgue a tales efectos. El Director Ejecutivo enviará copia de dicha solicitud al Secretario de Hacienda dentro de treinta (30) días de ésta ser radicada.
- (b) Requisitos - El Director Ejecutivo establecerá mediante reglamento, carta circular, determinación administrativa o cualquier otro medio de comunicación general, la información y documentos que deberán acompañar la Solicitud de Certificado de Cualificación, disponiéndose, sin embargo, que entre la información y documentos que deberá requerir el Director Ejecutivo con la misma se encuentran, entre otros, los siguientes:
 - (1) Nombre, dirección y número de cuenta patronal o seguro social del peticionario;
 - (2) Localización y descripción del Proyecto de Vivienda Asequible, incluyendo pero no limitándose al tipo y número de unidades de viviendas a ser alquiladas a Personas de Edad Avanzada y el número y descripción de unidades a ser utilizadas para otros propósitos;
 - (3) Naturaleza de la inversión elegible y método de financiamiento; y
 - (4) Fecha estimada de comienzo y terminación de la obra.
- (c) Derechos de Presentación 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, mediante reglamento a esos efectos.

Artículo 2.4.-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 de este Capítulo y del reglamento, cartas circulares, determinación administrativa o cualquier otro medio de comunicación general, que adopte al amparo de esta Ley, 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 utilizarse en la nueva construcción o 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) La localización e impacto ambiental del proyecto de vivienda propuesto por el Peticionario;
 - (4) Las necesidades de vivienda para Personas de Edad Avanzada en el área propuesta;
 - (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 esta Ley y los mejores intereses del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (b) Endosos de otras agencias - La aprobación de la Solicitud del Certificado de Cualificación deberá tener el endoso previo del Secretario de Hacienda y los endosos que sean determinados por el Director Ejecutivo mediante reglamento, carta circular, orden administrativa o cualquier otro medio de comunicación general.

- (c) Certificado de Cualificación - Una vez el Director Ejecutivo apruebe la Solicitud este deberá expedir el Certificado de Cualificación al Dueño.

Artículo 2.5.-Término de Construcción o Rehabilitación.-

- (a) El Proyecto de Vivienda Asequible para Personas de Edad Avanzada debe completarse en su totalidad en un término máximo de cuatro (4) años, contados a partir de la fecha en que el Director Ejecutivo expida el Certificado de Cualificación y 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 aun, el Director Ejecutivo podrá, a su discreción, 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 dispuestos en el Artículo 2.3 de este Capítulo, por cualquier solicitud de extensión del término anteriormente dispuesto.
- (b) Certificación de Crédito - Una vez se complete el Proyecto para alquiler objeto de una solicitud bajo este Capítulo, y luego de cumplir con los requisitos y condiciones provistos en este Capítulo, el reglamento que se adopte al amparo de la misma y el Certificado de Cualificación, el Director Ejecutivo concederá la correspondiente Certificación de Crédito.

Artículo 2.6.-Certificación de Crédito y Disponibilidad.-

- (a) Regla General- El crédito será exigible 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. 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 su totalidad dentro del término provisto en el Artículo 2.5 de este Capítulo. La fecha de terminación en el caso de una construcción nueva o de una rehabilitación será la fecha del Permiso de Uso. En el caso de una rehabilitación el dueño certificará a la Autoridad, la fecha de terminación de la obra. Clarificando que, cualquiera de los términos mencionados anteriormente podrá ajustarse por actos de fuerza mayor, casos fortuitos, decomiso parcial u otros actos fuera del control razonable del dueño.

- (2) Que la Inversión Elegible fue realizada conforme al detalle de costos de adquisición, nueva construcción, costos de rehabilitación del Proyecto de Vivienda 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 nueva construcción o rehabilitación de Proyectos de Vivienda Asequible, incluyendo pero no limitándose a, certificaciones de construcción y documentos similares.
- (3) 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 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 este Capítulo y no tendrá derecho a recibir crédito alguno bajo las disposiciones de esta Ley, disponiéndose que, dicho término 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.

Artículo 2.7.-Requisito de alquiler; término y condiciones de alquiler de los Proyectos de Vivienda Asequible.

- (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 Personas de Edad Avanzada 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 2.10 de este Capítulo. 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 o menos del Proyecto de Vivienda Asequible por el que se computó el crédito no se encuentra alquilado a Personas de Edad Avanzada.

En caso de revocación por incumplimiento, y según dispone el Artículo 2.11 de este Capítulo, 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 2.10 de este Capítulo. El dueño radicará anualmente, por el término de diez (10) años antes mencionado, una declaración jurada en las oficinas centrales de la Autoridad, certificando que el Proyecto de Vivienda Asequible sobre el que se computó el crédito concedido estuvieron, durante el año anterior, alquilados a Personas de Edad Avanzada.

- (b) Términos y Condiciones de Alquiler de los Proyectos de Vivienda Asequible - Los Proyectos de Vivienda Asequible sobre las que se compute el crédito podrán ser alquilados a base de aquella Renta Máxima que determine ésta Ley. El dueño deberá otorgar un contrato de arrendamiento escrito con cada Persona de Edad Avanzada 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, siempre y cuando dicho Reglamento no contradiga las disposiciones de esta Ley.
- (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 en cuestión.

Artículo 2.8.-Cesión, Venta o Transferencia de Crédito y Arrastre del 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) 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.
- (c) 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 dentro de los veinte (20) días calendarios siguientes a la fecha de la cesión, venta o transferencia. Copia de dicha declaración, con evidencia de la radicación, deberá ser incluida por el dueño con su planilla de contribución sobre ingresos para el año en que se efectúe la cesión, venta o transferencia de crédito y por el adquirente o cesionario con sus planillas de contribución sobre ingresos, incluyendo cualquier prórroga, para cada año que utilice todo o parte del crédito cedido o adquirido.

El adquirente o cesionario del crédito estará sujeto a las mismas condiciones y limitaciones aplicables al dueño original en cuanto a su uso únicamente. Sólo podrá reclamar el crédito contra las contribuciones dispuestas en el Subtítulo A del Código de Rentas Internas que venzan luego que ocurra la venta, transferencia o cesión del mismo en años contributivos que comiencen dentro o luego del primer año en que el dueño tenía el derecho a utilizar el crédito transferido. La cantidad pagada por el crédito no podrá reclamarse como una deducción, ni capitalizarse o considerarse de otra forma como un gasto bajo el Código.

- (c) Exención contributiva en la Cesión o Venta del Crédito -
 - (i) El dinero o el valor del bien recibido a cambio de la cesión, venta o transferencia del crédito estará exento de tributación bajo el Código de Rentas Internas que aplique en ese momento, 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 establezca, lo cual incluirá una tasación realizada por un tasador debidamente licenciado.
 - (ii) El exceso del monto del crédito sobre el dinero o el valor de la propiedad pagado por un adquirente de dicho crédito no constituirá ingreso bruto para propósitos del Código de Rentas Internas.
- (c) 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, 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 2.10 de esta Ley.

Artículo 2.9.-Cambio de Control del Dueño; Transferencia de Título del Proyecto de Vivienda o Transferencia del Crédito.-

- (a) Regla general - La transferencia de las acciones, participaciones, propiedad o cualquier interés propietario mayoritario que constituya un cambio de control del dueño a otra persona y cualquier venta, permuta, donación o cualquier tipo de enajenación o transferencia de la titularidad del Proyecto de Vivienda Asequible o del crédito requerirá la autorización, autorización que no será retenida o retrasada irrazonablemente, al Director Ejecutivo.

Para tales propósitos, el dueño deberá remitir una solicitud por escrito al Director Ejecutivo en forma de declaración jurada detallando el Proyecto de Vivienda Asequible en cuestión, los créditos obtenidos y utilizados a la fecha, y las acciones, participaciones o propiedad que se pretende transferir y a las personas a quienes serán transferidas. Si el cambio de control o transferencia de la titularidad del proyecto de vivienda o del crédito se efectúa sin la aprobación previa, el dueño tendrá que reembolsar los créditos al Secretario de Hacienda de acuerdo al Artículo 2.10 de este Capítulo.

No obstante lo anterior, el Director Ejecutivo podrá aprobar cualquier cambio de control o transferencia del título del proyecto de vivienda o del crédito efectuado sin su aprobación con efecto retroactivo cuando, a su juicio, las circunstancias del caso ameriten la aprobación, tomando en cuenta los mejores intereses del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y los propósitos de esta Ley.

Toda solicitud debidamente cumplimentada de cambio de control o de transferencia al amparo de este Artículo deberá ser aprobada o denegada dentro de los sesenta (60) días siguientes a su radicación, cuya aprobación no será retenida o retrasada irrazonablemente. La solicitud debidamente cumplimentada de cambio de control, transferencia 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 3 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 2.8 de este Capítulo. 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 este Capítulo según le sean éstas aplicables.

Artículo 2.10.-Ajuste de Base y Reembolso del Crédito.-

- (a) La base de toda inversión elegible se reducirá por la cantidad concedida como crédito pero nunca a menos de cero.
- (b) 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 materiales y condiciones impuestas por el Certificado de Cualificación, la Certificación de Crédito, este

Capítulo 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 material de acuerdo a la siguiente tabla:

Primer año	100%
Segundo año	90%
Tercer año	80%
Cuarto año	70%
Quinto año	60%
Sexto año	50%
Séptimo año	40%
Octavo año	30%
Noveno año	20%
Décimo año	10%

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 2.11.-Denegación, revocación y limitación de los beneficios de esta Ley -

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

El dueño, una vez haya sido notificado de una denegación por virtud de las disposiciones de este Artículo, podrá solicitar del Director Ejecutivo una primera y única reconsideración, a tenor con los términos y condiciones establecidos por el reglamento que la Autoridad promulgue para estos propósitos, conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada. Al reconsiderar la solicitud, el Director Ejecutivo podrá considerar cualquier otro término o condición, que no exceda los beneficios que dispone esta Ley, y que en su sano criterio, sea necesario para asegurar los mejores intereses del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y los propósitos de esta Ley.

(b) Bases y procedimientos para revocación; Recobro del Crédito.- El Director Ejecutivo podrá revocar todo o parte del Crédito concedido al dueño al amparo de esta Ley luego de permitir al dueño comparecer y ser oído. 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 este Capítulo, 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 2.10 de este Capítulo.

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 este Capítulo 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 Personas de Edad Avanzada, 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 2.12.-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 2.3 y el Artículo 2.6 de este Capítulo 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 2.13.-Tope Máximo de Créditos por Año, Disponibilidad de Créditos.-

- (a) Tope Máximo de Créditos - Un Proyecto de Vivienda Asequible que califique para un crédito por medio de esta Ley tendrá derecho a recibir hasta veinticinco millones de dólares (\$25,000,000) en créditos por año fiscal y no más de setenta y cinco millones de dólares (\$75,000,000) en total por todo el crédito concedido en relación a un Proyecto de Vivienda Asequible con al menos ciento cincuenta (150) unidades de vivienda. La cantidad veinticinco millones de dólares (\$25,000,000) se acumulará al final de cada año fiscal a partir de la expedición del Certificado de Cualificación.

El primer año fiscal acumulable tras la expedición del Certificado de Cualificación puede ser un año parcial, pero se considerará como un año fiscal completo terminado el 30 junio para propósitos de acumulación. La cantidad total acumulada nunca será mayor de setenta y cinco millones de dólares (\$75,000,000) por Proyecto de Vivienda. Tales créditos acumulados sólo serán exigibles para su uso para años contributivos comenzados después del 31 de diciembre de 2016 y los créditos no utilizados podrán ser arrastrados, según dispuesto en el Artículo 2.8.

No obstante, en aquellos casos en que el Director evalúe las actividades que propone realizar el peticionario, y considere que las mismas contribuirán sustancialmente al desarrollo económico de Puerto Rico, el Director podrá, en consulta con el Departamento de Hacienda, reservar los créditos, aun cuando para un año en particular ya se hayan reservado créditos hasta el límite anual establecido. El Director le confirmará por escrito el monto de los créditos contributivos que, sujeto al cumplimiento con las disposiciones de esta Ley, estarán disponibles al

petionario dentro del término establecido por el Director, aunque se haya alcanzado el límite anual.

- (b) Remanente de Créditos - Si en algún año fiscal, la Autoridad no concede créditos por la cantidad total permitida, ésta podrá transferir al año fiscal siguiente el remanente en créditos, para cubrir la cantidad no concedida 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 necesarias para poder evaluar y certificar el aumento en la cantidad de la inversión elegible realizada y el aumento en los créditos.

Artículo 4.-Se enmiendan los Artículos 16, 17, 18, 19, 20 y 21 y se reenumeran como Artículos 3, 4, 5, 6, 7 y 8, respectivamente, de la Ley 140-2001, según enmendada, para que lean como sigue:

“Artículo 3.-Penalidades.-

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 4.-Reglamentación.-

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 5.-Decisiones administrativas serán finales.-

Todo dueño adversamente afectado o perjudicado por cualquier acción tomada por el Director Ejecutivo denegando una solicitud para los beneficios de 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 1.12 o el Artículo 2.11 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 6.-Derogación de Leyes y Reglamentos.-

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 7.-Separabilidad.-

Si cualquier capítulo, 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 capítulo, artículo, inciso, cláusula, párrafo, o parte de esta Ley que fuera declarada inconstitucional.

Artículo 8.-Vigencia.-

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.”

Artículo 5.-Reglamentación.-

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 6.-Derogación de Leyes y Reglamentos - 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 7.-Separabilidad.-

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 8.-Vigencia.-

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.