

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)
(22 DE JUNIO DE 2012)

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea
Legislativa

7ma. Sesión
Ordinaria

CAMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 4027

31 DE MAYO DE 2012

Presentado por el representante *Silva Delgado*

Referido a las Comisiones de Vivienda y Desarrollo Urbano; y de Hacienda

LEY

Para enmendar los Artículos 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11 y 12 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 simplificar el proceso de solicitud y concesión de créditos a la luz de que la mayoría de estos son solicitados en forma combinada con el Programa de “Low Income Housing Tax Credits” bajo la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Mediante la Ley 261-2008, se enmendó la Ley 140-2001 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.

La Ley 261-2008 sí logró hacer el crédito de hasta un 50% de un Proyecto de esta índole más atractivo al permitir que los Peticionarios lo pudieran combinar con Programas Federales de Créditos Contributivos tales como el de la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal que se relaciona a la inversión en proyectos de vivienda para Familias de Ingresos Bajos (“Low Income Housing Tax Credit Program), sujeto a un límite de 90% del financiamiento total.

También dispuso para que el cincuenta por ciento (50%) del remanente de los créditos en un año, del máximo de quince (\$15) millones, que no sean concedidos se puedan pasar a un año fiscal siguiente y varios otros cambios importantes.

Sin embargo, y aunque la combinación de créditos estatales y federales han incrementado la utilización de ambos créditos, todavía el proceso de solicitud, evaluación y concesión del Crédito Estatal es demasiado oneroso y lento, muchas veces redundante, sobretodo en la mayoría de los casos donde hoy en día los Peticionarios solicitan ambos tipos de créditos, no el Estatal solamente.

Hace sentido, por tanto, buscar la manera de reducir el tiempo, esfuerzo y dinero dedicado a solicitar los mismos lo que redundará en que mas proyectos de interés social se generen y a más corto plazo.

Una manera práctica de lograr esto es eliminando el proceso de solicitud del crédito contributivo estatal en aquellos casos en que el Solicitante ya ha tramitado o está en vías de solicitar los créditos contributivos federales. También se acelera este proceso limitando la participación del Secretario de Hacienda a un endoso antes de emitir la Certificación del Crédito, para el cual tendrá un término que no exceda treinta (30) días, en aquellos casos donde no se solicita créditos contributivos federales a solicitud de crédito bajo la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal ya que de por sí este Programa Federal tiene un proceso formal y extenso de aprobación que hace innecesario una nueva solicitud para salvaguardar la transparencia y corrección de la solicitud del crédito estatal.

Esta medida también simplifica el proceso de conceder el crédito contributivo Estatal utilizando muchas de las reglas, definiciones y requisitos de la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal. De esta manera, los solicitantes de ambos programas de créditos contributivos no tienen que cumplir con reglas diferentes que pudieran ser contradictorias o inconsistentes en algunos casos, como las reglas de por ciento (%) de unidades de vivienda que tienen que ser alquiladas por familias o personas de ingresos bajos o moderados para que un proyecto cualifique para dichos créditos contributivos.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmiendan los incisos (b), (f), (h), (i), (l), (m), (n), (o), (r), (t), (u), (v), (w), (bb), (dd) y añadir los nuevos incisos (ee), (ff), (gg), (hh) y (ii) del Artículo 2 de la Ley 140-2001, según enmendada, para que lean como sigue:

“Artículo 2.-Definiciones

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

...

- (b) “ARPE”.- significa la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico, creada de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico” o su sustituta, la Oficina de Gerencia de Permisos, creada por virtud de la Ley 161 - 2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”.

...

- (f) “Certificación de Crédito Estatal”.- significa la concesión escrita emitida de conformidad con las disposiciones de esta Ley mediante la cual el Director Ejecutivo certifica que el Crédito está disponible para ser reclamado por el dueño de acuerdo a los términos y condiciones impuestos en la misma. El dueño adquiriente o cesionario del crédito tendrá que someter copia de la certificación de crédito con la radicación de la planilla de Contribución Sobre Ingreso para poder reclamar el Crédito.

...

- (h) “Código de Rentas Internas”.- significa el Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, creado de conformidad con las disposiciones de la Ley 120-1994, según enmendada, conocido como “Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, o el Código de Rentas Internas, creado de conformidad con las disposiciones de la Ley 1-2011, según enmendada, conocido como “Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico”, según sea aplicable.
- (i) “Crédito” o “Créditos Contributivos Estatales”.- significa el crédito contributivo por Inversión Elegible en la nueva construcción o rehabilitación sustancial de unidades de vivienda para alquiler a personas o familias de ingresos bajos o moderados concedidos por la Autoridad, con el endoso del Departamento de Hacienda, solo en aquellos casos en que el peticionario no ha solicitado o recibido créditos federales, por medio de una certificación de Crédito emitida al amparo de esta Ley.
- ...
- (l) “Dueño”.- significa la persona que sea propietario en pleno dominio de un Proyecto de Vivienda para alquiler a Personas o Familias de Ingresos Bajos o Moderados.
- (m) “Familia de Ingresos Bajos o Moderados”.- significa toda familia o persona que no posea una vivienda propia y cuyo ingreso anual no exceda el establecido para familias de ingresos bajos o moderados por los programas de Vivienda de Interés Social del Gobierno de los Estados

Unidos de América, según establecido por el Secretario de la Vivienda a tenor con la reglamentación aplicable o cartas circulares.

- (n) “Interés Propietario Mayoritario”.- significa cualquier persona que posea o tenga control, o quien ha entrado en un acuerdo para poseer o controlar, directa o indirectamente, por lo menos diez por ciento (10%) de cualquier clase de acciones de una corporación, del capital social de una sociedad o de participaciones en una entidad. Para fines de determinar las acciones o la participación en el capital social de una sociedad o de participación en una entidad, serán de aplicación las reglas especiales de la[sección]Sección 1028 del Código de Rentas Internas de 1994 o las Secciones 1010.04 y 1010.05 del Código de Rentas Internas de 2011, según apliquen.
- (o) “Inversión Elegible”.- significa la cantidad de dinero invertido para llevar a cabo un proyecto de nueva construcción de unidades de vivienda o de rehabilitación sustancial de estructuras existentes, en estado de abandono o grave deterioro, incluyendo el costo de adquisición de estructuras a ser rehabilitadas, para destinarlas a unidades de vivienda para alquiler a familias de ingresos bajos o moderados.

La inversión elegible para el crédito será igual al costo de construcción o rehabilitación sustancial constitutivo de materiales de construcción, mano de obra, y aquellos costos conocidos en el idioma inglés como “hard costs”, que el Director Ejecutivo entienda ameriten ser incluidos, más

cualquier costo por servicios profesionales, honorarios de arquitecto o ingeniero y aquellos otros costos que se consideren dentro de los “softcosts”, que sean íntimamente relacionados al Proyecto, según definidos por la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal y su reglamentación, según dicho término se usa en el idioma inglés.

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

- (i) el dinero utilizado para la adquisición de terrenos;
- (ii) el dinero que haya sido invertido antes de la fecha de efectividad de esta Ley; y
- (iii) el dinero que haya sido invertido antes de la celebración de una reunión con los oficiales designados de la Autoridad para discutir los méritos del proyecto de vivienda (Pre-application Conference).

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

...

- (r) “Persona”.- significa toda persona natural o jurídica, incluyendo a una corporación, corporación de individuos, compañía de responsabilidad limitada, sociedad, sociedad mercantil, sociedad especial, sociedad de responsabilidad limitada, individuo o grupo de individuos, un fideicomiso y una sucesión.

...

(t) “Proyecto de Vivienda”.- significa el plan de desarrollo de unidades de vivienda de nueva construcción o el plan de rehabilitación sustancial de una o varias facilidades físicas existentes a ser dedicadas a unidades de vivienda para alquiler a familias de ingresos bajos o moderados para el cual el dueño ha solicitado un crédito al amparo de 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. Para propósitos de esta Ley, el proyecto de vivienda debe constar con no menos de diez (10) unidades de vivienda a ser utilizadas para el alquiler a familias de ingresos bajos o moderados, de las cuales al menos una (1) estará preparada y equipada especialmente para albergar personas con impedimentos. En el caso de que el proyecto de vivienda se lleve a cabo en un Centro Urbano, puede constar de menos de diez (10) unidades de vivienda.

(u) “Rehabilitación Sustancial”.- significa la rehabilitación sustancial, renovación o expansión sustancial de una o varias facilidades físicas existentes para las cuales se han invertido fondos equivalentes a por lo menos el veinticinco por ciento (25%) del valor de la facilidad a ser rehabilitada, renovada o expandida según tasación certificada, de manera

que se extienda materialmente la vida útil de la facilidad física, se mejore el uso de dicha facilidad o se preserve de tal manera que su condición mejore o su valor histórico incremente. El valor de la rehabilitación sustancial se determinará conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados y certificados por un Contador Público Autorizado con licencia para ejercer en Puerto Rico.

(v) “Renta Máxima”.- significa el canon de arrendamiento máximo al cual un Dueño puede alquilar aquellas unidades de vivienda acogidas a las disposiciones de esta Ley. Para la determinación del canon de arrendamiento máximo, se utilizarán los criterios del Programa Federal de Créditos Contributivos por Inversión en Proyectos de Vivienda para Familias de Ingresos Bajos (“Low Income Housing Tax Credit Program”), dispuesto en la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal.

(w) “Requisito de Alquiler”.- 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 calificadas como tales, por un término no menor de diez (10) años consecutivos, según dispone el Artículo 5(a) de esta Ley, contados a partir de la fecha en que el Director Ejecutivo emita la Certificación de Crédito correspondiente.

...

(bb) “Unidad de Vivienda”.- significa toda estructura apta para la convivencia familiar y que reúna los requisitos de construcción o rehabilitación

sustancial aplicables a los programas de vivienda federal y que cuente con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables.

...

- (dd) “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.
- (ee) “Año Fiscal” - significa el año fiscal que comienza el 1 de julio y termina el 30 de junio del año siguiente.
- (ff) “Costo Total Elegible” - significa la base elegible (“eligible basis”) de un proyecto de unidades de vivienda para alquiler a familias de ingresos bajos o moderados, según determinada bajo la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal (“Low Income Housing Tax Credit Program”).
- (gg) “Crédito o Créditos Contributivos Federales” - significa créditos o beneficios contributivos bajo el Programa Federal de Créditos Contributivos comprendido en la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal.
- (hh) “Ingreso Máximo”.- significa el ingreso anual máximo que podrá devengar una persona o familia para poder ser considerado como una Familia de Ingresos Bajos o Moderados para propósitos de la Ley. El Ingreso Máximo equivaldrá al ciento quince por ciento (115%) de la mediana de ingreso para el área donde se encuentre localizado el Proyecto

de Vivienda ajustada para el tamaño de la familia, según dicha mediana es determinada anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano federal (“HUD” por sus siglas en inglés).

- (ii) “Programa Federal de Créditos Contributivos” –significa el programa federal de beneficios contributivos por inversión en proyectos de vivienda para Familias de Ingresos Bajos o Moderados, dispuesto en la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal (“Low Income Housing Tax Credit Program”).”

Artículo 2.-Se enmiendan los incisos (a) y (b) del Artículo 3 de la Ley 140-2001, según enmendada para que lea como sigue:

“Artículo 3.-Crédito por inversión o rehabilitación de viviendas para alquilar a Familias de Ingresos Bajos o Moderados.

- (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 para alquilar a familias de ingresos bajos o moderados podrá cualificar para un crédito contributivo equivalente a cincuenta centavos (\$0.50) por cada dólar (\$1.00) de Inversión Elegible utilizados en la nueva construcción o rehabilitación sustancial de unidades de vivienda para el alquilar a Familias de Ingresos Bajos o Moderados.

Sujeto a las limitaciones impuestas por esta Ley, 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 de la Sección 1017 o 1022.03 del Código de Rentas Internas de 1994 y la contribución básica alterna a individuos de la Sección 1011(b) o Sección 1021.02 del Código de Rentas Internas de 2011.

En el caso de corporaciones, sociedades no acogidas al Capítulo 7 del Subtítulo A del Código de Rentas Internas del 2011 y otras personas jurídicas no descritas en la próxima oración, que sean concesionarias bajo la Ley, el Crédito perteneciente a la persona jurídica sólo podrá ser utilizado contra la obligación contributiva impuesta a la persona jurídica misma y no contra la obligación contributiva de sus accionistas o participantes. En el caso de una sociedad especial o corporación de individuos; o de una sociedad, sociedad de responsabilidad limitada o compañía de responsabilidad limitada sujeta al Capítulo 7 del Subtítulo A del Código de Rentas Internas de 2011, u otra entidad similar donde sean sus integrantes los que tributen sobre las operaciones de la entidad, y no la entidad en sí, se entenderá que los socios, accionistas o participantes son los dueños originales del crédito.

Para propósitos de las deducciones del ingreso bruto bajo la Sección 1023 de Código de Rentas Internas de 1994 o la Sección 1033 del Código de Rentas Internas de 2011, el costo del proyecto de vivienda por el cual se obtengan créditos bajo la Ley será reducido por el monto de los

créditos concedidos al dueño bajo la Ley. En el cómputo de la cantidad de inversión elegible para el crédito concedido bajo la Ley, no se restarán las deducciones que haya tomado el dueño en sus planillas de contribución sobre ingresos correspondientes a los intereses pagados por el dinero tomado a préstamo utilizado para el proyecto de vivienda.

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

Artículo 3.-Se enmienda el inciso (a), se elimina el inciso (b), se reenumera y enmienda el inciso (c) como inciso (b), y se remunere el inciso (d) como inciso (c) del Artículo 4 de la Ley 140-2001, según enmendada, para que lea como sigue:

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

- (a) Regla General-El crédito podrá ser reclamado y utilizado a partir del año contributivo en que el Director Ejecutivo expida la Certificación de Crédito. El dueño tendrá que mantener las unidades de vivienda sobre las cuales recibió un crédito alquiladas por familias de ingresos bajos o moderados por un término mínimo de diez (10) años consecutivos.

En el caso de que los créditos se combinen con créditos contributivos federales bajo la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal, el

período de restricción de los cánones de arrendamiento y límites de ingreso serán basados en las regulaciones aplicables de acuerdo a dicha Sección 42.

Para fines del cómputo de la contribución sobre ingresos, la base de toda inversión elegible será determinada mediante las reglas de la Sección 1114 del Código de Rentas Internas de 1994 o la Sección 1034.02 del Código de Rentas Internas de 2011 y se reducirá anualmente por la cantidad reclamada como crédito contributivo estatal o federal por el dueño original o cesionario.

- (b) Certificación de Crédito. El crédito podrá utilizarse luego que el Director Ejecutivo emita la Certificación de Crédito, mediante la cual certifique, según dispone la Sección 4(c) de esta Ley, lo siguiente:
- (1) Que la nueva construcción o rehabilitación sustancial de unidades de vivienda ha sido completada en su totalidad dentro del término de tres (3) o dos (2) años, dependiendo si se trata de nueva construcción o rehabilitación sustancial, provisto en el Artículo 6 de esta Ley.
 - (2) Que la inversión elegible fue realizada conforme al detalle de costos de nueva construcción o costos de rehabilitación sustancial del proyecto de vivienda según sometido por el dueño a la Autoridad. El Director Ejecutivo podrá requerirle al dueño todos aquellos documentos e información que estime necesarios para certificar la

inversión elegible en la nueva construcción o rehabilitación sustancial de unidades de vivienda para alquiler a familias de ingresos bajos o moderados, incluyendo pero no limitándose a, certificaciones de construcción, permiso de urbanización y documentos similares a menos que estos documentos ya hayan sido sometidos por el dueño para cualificar la inversión elegible para créditos contributivos federales;

- (3) Que la cantidad de las unidades de vivienda dentro del total de las unidades por las que se expidió el certificado de cualificación, fueron debidamente alquiladas por el Dueño a familias de ingresos bajos o moderados cualificadas como tales al amparo de esta Ley a partir de la fecha de terminación de la nueva construcción o rehabilitación sustancial del proyecto de vivienda según certificado por el dueño.

Disponiéndose que si la cantidad de Unidades de Vivienda alquiladas es igual o mayor a la prueba de 20% - 50% ó 40% - 60% de la Sección 42(g)(1) del Código de Rentas Internas Federal, a elección del dueño, de la totalidad de las unidades de vivienda certificadas, esa cantidad de unidades de vivienda será la base para prorratear la cantidad de créditos que se incluyeron en el certificado de cualificación. La cantidad de créditos calculada, según lo anteriormente dispuesto, constituirá la cantidad máxima

de crédito que podrá ser reclamada por el dueño o adquiriente del crédito dentro del término dispuesto en el Artículo 4(a) de la Ley. Si la cantidad de Unidades de Vivienda alquiladas no cumple con la prueba(test) de 20% - 50% ó 40% - 60% que aplique de las unidades de vivienda certificadas, el dueño habrá incumplido el Requisito de Alquiler dispuesto en el Artículo 5 de esta Ley 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 escrita previa a tales efectos por el Director Ejecutivo. La fecha de terminación en el caso de una nueva construcción será la fecha del permiso de uso. En el caso de una rehabilitación sustancial, la fecha de terminación será la fecha de terminación de la obra según certificada a la Autoridad por el dueño mediante declaración jurada. El Director Ejecutivo, mediante reglamento, dispondrá los términos y requisitos para esta certificación.

(c) ...”

Artículo 4.-Se enmiendan los incisos (a) y (b) del Artículo 5 de la Ley 140-2001, según enmendada para que lea como sigue:

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

- (a) Requisito de Alquiler - El dueño cumplirá con la prueba de 20% - 50% ó 40% - 60% de la Sección 42(g)(1) del Código de Rentas Internas Federal por un término de al menos diez (10) años consecutivos, contados a partir de la fecha en que el Director Ejecutivo emita la Certificación de Crédito. El Director Ejecutivo podrá requerir reembolso del crédito concedido, según lo dispone el Artículo 14 de esta Ley.

El Director Ejecutivo podrá revocar la totalidad o parte del crédito concedido a un dueño de incumplir con el requisito de alquiler.

En caso de revocación por incumplimiento, y según dispone el Artículo 13 de esta Ley, el dueño, excluyendo al adquiriente o cesionario, tendrá que reembolsar todo o parte del crédito concedido de acuerdo al año en que ocurre el incumplimiento, según se provee en el Artículo 14 de esta Ley. El dueño radicará anualmente, por el término de diez (10) años antes mencionado, una declaración jurada en las oficinas centrales de la Autoridad con copia al Secretario de Hacienda, certificando que las unidades de vivienda sobre las que se computó el crédito concedido estuvieron, durante el año anterior, alquiladas a familias de ingresos bajos o moderados.

En el caso de que se combinen con créditos contributivos federales bajo la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal, el término de la declaración jurada certificando las Unidades de Vivienda será basado en

las regulaciones aplicables de acuerdo al programa de crédito contributivo federal.

- (b) Término y Condiciones de Alquiler de las Unidades de Vivienda - Las unidades de vivienda sobre las que se compute el crédito solamente podrán ser alquiladas a familias de ingresos bajos o moderados cualificadas como tales a base de aquella renta máxima según se establece en la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal. El dueño deberá otorgar un contrato de arrendamiento escrito con cada familia de ingresos bajos o moderados por la unidad de vivienda alquilada, consignando en dicho contrato la renta máxima aplicable y los términos y condiciones que determine el Director Ejecutivo.

...”

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

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

- (a) Cesión, Venta o Trasterencia del Crédito - El crédito concedido al amparo de esta Ley podrá ser cedido, vendido o de cualquier modo transferido por el Dueño a un adquirente o cesionario, 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.
- (b) Notificación; Aprobación - El dueño que haya cedido o transferido todo o parte de su crédito, así como el adquirente o cesionario, 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 diez (10) 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 para cada año que utilice todo o parte del crédito cedido o adquirido. El Director Ejecutivo expedirá, dentro de un término máximo de sesenta (60) días a partir de recibir toda la documentación requerida para verificar la validez de la cesión o transferencia del crédito, una certificación de cesión o transferencia, según sea el caso, la cual deberá ser incluida con la planilla de contribución sobre ingresos del dueño y del adquirente o cesionario del crédito para el año en que se efectúe la cesión, venta o transferencia del crédito. El Director Ejecutivo notificará al Secretario de Hacienda del hecho de la certificación de la cesión, venta o transferencia del crédito no más tarde de cinco (5) días laborables luego de emitir la certificación de cesión o transferencia al dueño y al adquirente o cesionario del crédito.

El adquirente o cesionario del crédito estará sujeto a las mismas condiciones y limitaciones aplicables al dueño original, excepto que no podrá transferir, vender o ceder el crédito. Solo podrá reclamar el crédito contra las 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 en la Cesión o Venta del Crédito - El dinero o el valor del bien inmueble recibido a cambio de la cesión, venta o transferencia del crédito estará exento de tributación bajo el Código de Rentas Internas que aplique 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 escogido por el Director Ejecutivo.
- (d) Validez del Crédito en caso de Revocación - En caso de revocación del crédito según se dispone en esta Ley, si el mismo había sido cedido, vendido o transferido a un adquirente o cesionario conforme a las disposiciones del Artículo 7 de esta Ley, no se afectará su validez. En

dichos casos, el Dueño, no el adquirente o cesionario, será responsable por el reembolso del crédito según se dispone en el Artículo 13 esta Ley.”

Artículo 6.-Se enmienda el Artículo 8 de la Ley 140-2001, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 8.-Error en el cómputo del crédito.-

Si por error o cualquier otra razón atribuible a la autoridad, ésta concede a un dueño un crédito mayor al que cualifica, conforme la inversión elegible realizada, este exceso lo adeudará y deberá ser pagado por el dueño en un solo plazo como contribución sobre ingresos, sin incluir intereses, recargos ni penalidades, siempre y cuando se cumplan las siguientes reglas:

- (a) Si el crédito en exceso no es mayor que el crédito arrastrable, si alguno, según reflejado en el año contributivo en que el dueño del crédito es notificado por el director de su error, el dueño procederá a reducir el exceso de dicho crédito arrastrable por el monto del error.
- (b) Si el monto del arrastre del crédito, si alguno, fuera menor al monto del crédito concedido por error, el dueño reconocerá una responsabilidad contributiva adicional en la planilla correspondiente al año contributivo en que se le notificó dicho error.
- (c) Si el dueño del crédito reconoce una responsabilidad contributiva adicional en la planilla correspondiente al año contributivo de la notificación, tendrá un período de sesenta (60) días desde el recibo de la notificación para realizar el pago de la contribución correspondiente,

luego de esa fecha se añadirán intereses, recargos y cualesquiera otras adiciones a la contribución que apliquen de acuerdo al Código de Rentas Internas aplicable.

El Director Ejecutivo notificará inmediatamente tenga conocimiento del error al dueño del crédito y al Departamento de Hacienda del exceso del crédito concedido. En caso de que el crédito hubiera sido adquirido, cedido, vendido o transferido, dicha adquisición, cesión, venta o transferencia no afectará su validez.”

Artículo 7.-Se enmiendan los incisos (a), (b) y (c) del Artículo 9 de la Ley 140-2001, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 9.-Tope Máximo de Créditos por Año; Aumento o Reducción del Crédito del Dueño.-

- (a) Tope Máximo de Créditos-Cada año fiscal el Secretario de Hacienda asignará quince millones de dólares (\$15, 000,000.00) como cantidad máxima disponible para distribuir al amparo de esta Ley. El Director Ejecutivo obtendrá del Secretario de Hacienda una certificación sobre la cantidad corriente de los créditos disponibles para el año fiscal en cuestión, no más tarde del 1 de julio de cada año.
- (b) Remanente de Créditos - Si en algún año fiscal, la Autoridad no concede créditos por la cantidad total permitida, ésta podrá pasar a un año fiscal siguiente el remanente en créditos, hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) no concedidos en el año fiscal anterior.

- (c) Aumento o Reducción del Crédito del Dueño - En los casos en que el dueño invierta más de la cantidad previamente calculada como inversión elegible y el proyecto de vivienda cualifique para una cantidad mayor de créditos, el Director Ejecutivo podrá, a su entera discreción, proveer los mismos, siempre que la cantidad de créditos adicionales concedidos se reduzca de la cantidad de Créditos disponibles en el año en que se concedan los mismos y siempre que haya un remanente de créditos disponibles luego de considerar solicitudes para dichos créditos radicadas con anterioridad por otras personas naturales o jurídicas que cumplan todos los requisitos de esta Ley. En los casos en que otros dueños que han solicitado un crédito al amparo de la Ley no hubiesen cualificado para la totalidad de créditos reservados para éstos en el mismo año en que otro dueño haya solicitado un incremento en su crédito, dicho exceso de créditos podrá ser concedido y utilizado por éste último de no existir solicitantes anteriores que cumplan los requisitos de la Ley, cuya cantidad de crédito solicitada sea mayor a dicho exceso. El dueño deberá someter todos aquellos documentos, evidencia e información que el Director Ejecutivo entienda sean necesarios para poder evaluar y certificar el aumento en la cantidad de la inversión elegible realizada y el aumento en los créditos, incluyendo la información requerida que documente que los créditos estatales solicitados junto a los créditos federales sobre la misma

inversión elegible no exceden el 90% del costo total elegible según establecido en el Artículo 3(b) de esta Ley.”

Artículo 8.-Se enmienda el inciso (b) del Artículo 11 de la Ley 140-2001, según enmendada, para que lea como sigue:

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

(a) ...

(b) Endosos de Otras Agencias -En aquellas peticiones de crédito estatal donde no se ha solicitado el crédito contributivo federal bajo la Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal, la aprobación de la solicitud de crédito deberá tener el endoso previo del Secretario de Hacienda y, dependiendo del tipo de nueva construcción o Rehabilitación Sustancial de la cual se trate, de las agencias o municipios con inherencia en la misma según determine el Director Ejecutivo de caso a caso.

...”

Artículo 9.-Se enmienda el inciso (a) del Artículo 12 de la Ley 140-2001, según enmendada, para que lea como sigue:

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

(a) Regla General - La transferencia de las acciones, participaciones, propiedad o cualquier interés propietario mayoritario que constituya un cambio de control del dueño a otra persona y cualquier venta, permuta,

donación o cualquier tipo de enajenación o transferencia de la titularidad del proyecto de vivienda o del crédito requerirá la aprobación previa del Director Ejecutivo. Para tales propósitos, el dueño deberá remitir una solicitud por escrito al Director Ejecutivo en forma de declaración jurada detallando el proyecto de vivienda que se trata, los créditos obtenidos y utilizados a la fecha y las acciones, participaciones o propiedad que se pretende transferir y las personas a 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 rembolsar los créditos al Secretario de Hacienda de acuerdo al Artículo 14 esta Ley. En estos casos, se podrán imponer las penalidades dispuestas en Artículo 13 de esta Ley. 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 Gobierno de Puerto Rico y los propósitos de esta Ley. Toda solicitud debidamente cumplimentada de cambio de control o transferencia al amparo de este Artículo deberá ser aprobada o denegada dentro de los sesenta (60) días siguientes a su radicación. La solicitud debidamente cumplimentada de cambio de control, transferencia o titularidad del proyecto de vivienda o del Crédito se considerará

automáticamente aprobada si el Director Ejecutivo no se expresa sobre ésta dentro de los sesenta (60) días siguientes a su presentación. La denegación a una solicitud de cambio de control, transferencia de titularidad del proyecto de vivienda o del crédito deberá hacerse por escrito y además detallará las razones por las cuales se deniega la misma.

(b) ...”

Artículo 10.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.