



ANEJO B

Refiérase a la versión en inglés, la cual fue firmada el 29 de julio de 2016.

CRÉDITO CONTRIBUTIVO PARA VIVIENDAS DE BAJOS INGRESOS
PLAN DE ASIGNACIÓN 2016
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

TABLA DE CONTENIDO

PRÓLOGO	1
1. Requisitos legislativos para el Plan de Adjudicación Estatal (Plan de Adjudicación).....	2
2. Requisitos del Código de Rentas Internas.....	2
3. Evaluación de las Necesidades de Vivienda.....	3
4. Prioridades de vivienda	5
5. Metodología y Criterios de Adjudicación de Créditos Contributivos	6
6. Emisión de Créditos Contributivos	40
6.1. Reserva de créditos contributivos más allá del año de asignación real	40
6.2. Créditos Contributivos adicionales	42
6.3. Puesto-en-servicio	42
6.3.1. Permiso de uso.	42
6.3.2. Certificación de costo final del CPA independiente del desarrollo del proyecto (Anejo M)	42
6.3.3. Certificación del diseñador de finalización de la construcción (Anejo N)	42
6.3.4. Presupuesto operativo actualizado y flujos de efectivo proforma a 30 años.....	42
6.3.5. Certificación del propietario de cualquier subsidio federal, estatal o local recibido, o que espera recibir, para desarrollar y operar el proyecto.....	42
6.3.6. Consultor independiente de la Autoridad de inspección física y revisión de certificación de costos.....	42
6.3.7. Cualquier otro documento que la Autoridad pueda determinar según sea necesario.	42
6.4. Cambio en los costos reales de desarrollo u otras circunstancias.....	42
6.5. Fechas límites	42
6.6. Fecha de Servicio	43
6.6.1. Para construcciones nuevas y edificios existentes, colocados en fecha de servicio esto generalmente significa la fecha en que el edificio recibe el Permiso de Uso.....	43
6.6.2. Para una rehabilitación sustancial, colocarse en fecha de servicio esto significa el último día del período de 24 meses (o un período más corto si la rehabilitación está completa, si así lo elige el propietario) para agregar los costos de rehabilitación.....	43
7. Otros Requisitos de Procedimiento	43
8. Período de Tiempo.....	43
8.1. Itinerario de la solicitud para el ciclo 2016.....	44
9. Proyectos Financiados Exentos de Impuestos no Sujetos al Límite de Volumen del Crédito Contributivo Anual.	44
10. Proceso de Contrato Cualificado.....	45
11. Cumplimiento, Tarifas y Penalidades.....	45
11.1. Procedimiento para la Notificación al IRS de Incumplimiento.....	45
12. Tarifas	46
12.1. Tarifas Relacionada con la Solicitud	46

12.1.1.	Crédito Contributivo: Mil dólares (\$1,000.00) tarifa de radicación. Este es un pago no reembolsable ni transferible, que se enviará junto con la solicitud, independientemente del resultado de la evaluación y determinación de la Autoridad.	46
12.1.2.	HOGAR: ½ del 1% de la cantidad solicitada; con un pago mínimo de \$2,500 y un pago máximo de \$10,000. Este es un pago no reembolsable e intransferible.	46
12.1.3.	Crédito Contributivo: Dos por ciento (2.0%) de la cantidad anual solicitada tarifa de solicitud. Esta es una tarifa no transferible, que se presentará junto con la solicitud. A su entera discreción, la Autoridad podría considerar la devolución de la mitad de la cantidad de la tarifa si el proyecto no recibe una reserva de créditos.	46
12.1.4.	Los proyectos con compromisos vinculantes se les cobrará una tarifa de procesamiento del .25% del Crédito Contributivo anual solicitado.	46
12.1.5.	Proyectos que utilizan bonos extentos de impuestos del 4%:.....	46
12.1.5.1.	Cargo por Originación: 25 puntos básicos del importe de la deuda emitida (cargo inmediato); y	46
12.1.5.2.	Cargo Anual por originación: 12.5 puntos básicos de los bonos pendiente (atrasados).	46
12.2.	Asignación de Tarifa	46
12.3.	Tarifas Para Contratos Cualificados	46
13.	Penalizaciones y Otros Tarifas	47
14.	Alcance y Futuras Enmiendas	47

Anejos

- A. Código de Rentas Internas §42 – Crédito para Vivienda de Bajos Ingresos
- B. Dejado en Blanco Intencionalmente
- C. Restricciones de Renta y Límites de Ingresos para 2019
- D. Lista de zonas censales cualificadas y áreas difíciles de desarrollar
- E. Formulario de Acuerdo Vinculante
- F. Requisitos de Accesibilidad de la Ley de Vivienda Justa
- G. Certificación del Dueño
- H. Formulario Opinión del Contador
- I. Formulario Opinión
- J. Formulario Preliminar del Diseñador
- K. Formulario para la Declaración de Uso de la Tierra Pactos Restrictivos
- L. Formulario para 10% de Certificación de Costos
- M. Formulario para Certificación del Costo Final
- N. Formulario de Financiamiento de la Opinión del Diseñador de la Construcción
- O. Plan de Monitoreo de Cumplimiento
- P. Proceso de Contrato Cualificado
- Q. Mapas
 - 1. Q-1 *Centros Urbanos*
 - 2. Q-2 *Zonas Históricas*
 - 3. Q-3 *Reglamento de la Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público (Reglamento de Planificación Número 22)*

PRÓLOGO

El Congreso adoptó el Programa de Crédito Contributivo para Viviendas de Bajos Ingresos (en adelante, Créditos Contributivos)¹ como parte de la Ley de Reforma Contributiva de 1986 (Véase Anejo A). Los Créditos Contributivos ofrecen un incentivo financiero para construir, rehabilitar y operar viviendas de alquiler para inquilinos de bajos ingresos. Un Crédito Contributivo por 10 años está disponible para cada unidad reservada para uso de bajos ingresos siempre que los hogares elegibles ocupen una proporción específica de unidades en un edificio o proyecto. Los alquileres cobrados en las unidades reservadas están restringidos y las familias elegibles deben ocuparlas o cuando dichas unidades queden vacantes deben permanecer disponibles para las familias elegibles durante al menos 15 años, más un mínimo de 15 años adicionales que la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (Autoridad) requiere.

Como parte de los esfuerzos conjuntos e iniciativas en curso que se relacionan con el Plan de Vivienda Estatal de Puerto Rico 2014-2018 (en adelante, Plan 2014-2018), la Autoridad hará de este Plan de Asignación de Créditos Contributivos para Viviendas de Bajos Ingresos de 2016 (en adelante, QAP 2016, por sus siglas en inglés), un componente del próximo Aviso de Disponibilidad de Fondos (en adelante, NOFA, por sus siglas en inglés) que emitirá la Autoridad. El NOFA tiene la intención de aprovechar otros fondos de múltiples fuentes (ej. HOME) bajo criterios de suscripción (*underwriting*) conjunta compatibles con el QAP para maximizar el uso de fondos públicos y privados canalizados proyectos de alquiler asequibles que cumplan con las necesidades y metas de vivienda establecidas en el Plan Estatal de Vivienda 2014-2018. No obstante, cualquier representación y/o directriz contenida en el NOFA no pretenderá, ni estatutariamente modificará o sustituirá la responsabilidad de la Autoridad de cumplir con los requisitos de la Sección 42 del Código Federal de Rentas Internas (en adelante, Sección 42) aplicables a las agencias estatales de adjudicación.

El Procedimiento de Ingresos del IRS 2015-53 pautó el Crédito Contributivo de 2016 al mayor entre el Crédito Contributivo anual per cápita de \$2.35 o \$2,690,000. La población de Puerto Rico es 3,474,182 basada en el Aviso de Rentas Internas 2016-24 del 28 de marzo de 2016. El límite anual per cápita de 2016 multiplicado por la población de Puerto Rico representa \$8,164,328 en Créditos Contributivos. La Autoridad solo dispondrá de un estimado de los Créditos Contributivos per cápita 2018 y 2019 disponibles para adjudicación. El estimado se basa en las cifras de 2016: \$15,374,656 en Créditos Contributivos anuales, de los cuales \$1,537,466 serán reservados para adjudicar entre entidades sin fines de lucro, \$7,500,000 para vivienda pública y \$6,337,190 para proyectos privados. Si las circunstancias legales y/o económicas justifican una modificación, la Autoridad puede ejercer su discreción para cumplir con el ambiente aplicable.

Todos los criterios procesales y sustantivos contenidos en el QAP 2016 reemplazan cualquier criterio publicado en los planes de adjudicación previos.

¹ Los Créditos Contributivos se refieren al programa LIHTC, así como a la cantidad de Créditos Contributivos individuales según el texto.

**AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO
UNA SUBSIDIARIA DEL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO DE PUERTO RICO
AUTORIDAD DE CRÉDITO DEL ESTADO**

2016

**Plan de adjudicación de créditos contributivos para viviendas de bajos ingresos
(LIHTC, por sus siglas en inglés)**

1. Requisitos legislativos para el Plan de Adjudicación Estatal (Plan de Adjudicación)

La Ley de Reconciliación del Presupuesto Consolidado de 1989 ordenó que las agencias estatales de crédito para la vivienda adoptaran planes para otorgar Créditos Contributivos a proyectos de vivienda de bajos ingresos. El Gobernador de Puerto Rico (en adelante, Gobernador) debe aprobar el Plan de Adjudicación después que el público haya tenido la oportunidad de hacer comentarios a través de una vista pública.

Las guías y requisitos establecidos en este Plan de Adjudicación se utilizarán para otorgar los Créditos Contributivos.

2. Requisitos del Código de Rentas Internas

La entidad designada para administrar los créditos de vivienda para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico es la Autoridad. La Sección 42(m)(1)(B) del Código de Rentas Internas federal de 1986 (en adelante, Código), según enmendado, requiere que el Plan de Adjudicación:

- Establezca los criterios de selección para determinar las prioridades de vivienda adecuadas a las condiciones locales.
- Dé preferencia en la adjudicación de cantidades en dólares de créditos de vivienda entre proyectos seleccionados a aquellos que:
 - sirven a los inquilinos de menores ingresos; y
 - están obligados a servir a los inquilinos cualificados por los períodos más largos; y están ubicados en zonas censales cualificadas y cuyo desarrollo contribuye a un plan concertado de revitalización de la comunidad.
- Elabore un procedimiento que la Autoridad seguirá para monitorear el incumplimiento, notificando al Servicio de Rentas Internas (IRS, por sus siglas en inglés) de dicho incumplimiento, y monitorear el incumplimiento con las disposiciones de los Créditos Contributivos.

La Sección 42(m)(1)(C) del Código requiere que el Plan de Adjudicación incluya ciertos criterios de selección:

- ubicación del proyecto;
- características de las necesidades de vivienda;
- características del proyecto, incluyendo si el proyecto incorpora el uso de viviendas existentes
- como parte de un plan de revitalización de la comunidad;
- características del patrocinador;

2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

- poblaciones de inquilinos con necesidades especiales de vivienda;
- listas de espera de vivienda pública;
- poblaciones de inquilinos compuestas por individuos con hijos;
- proyectos destinados eventualmente a ser propiedad del inquilino;
- eficiencia energética del proyecto; y
- naturaleza histórica del proyecto.

Todo proyecto, incluyendo los financiados con bonos exentos de contribuciones emitidos después del 31 de diciembre de 1989, debe cumplir con los requisitos para la adjudicación de Créditos Contributivos.

La Autoridad puede utilizar, a su discreción, las prioridades y la clasificación de puntos establecidas para asignar otras fuentes de financiamiento que le confieran leyes estatales o Resoluciones de su Junta de Directores. Además, la Autoridad estimula y promueve el aprovechamiento (*leverage*) de fondos privados y públicos a fin de maximizar la utilización de Créditos Contributivos y aumentar el inventario de vivienda asequible.

3. Evaluación de las Necesidades de Vivienda

3.1. Prioridades identificadas en el Plan de Vivienda Estatal de Puerto Rico: 2014-2018

El Plan evalúa factores económicos, demográficos y de mercado relevantes a las necesidades de vivienda en Puerto Rico, al igual que las opiniones de las partes interesadas sobre los desafíos locales que afectan el proveer vivienda segura y decente. El Plan 2014-2018 se basa en la premisa que la vivienda no es solo proveer albergue. La vivienda es parte de una red complicada de relaciones que incorporan factores en diferentes áreas, y las políticas de vivienda requieren enfoques inclusivos e integrados. Por lo tanto, no pueden considerarse aisladamente de las influencias económicas, sociales y físicas.

Apoyadas por acciones específicas, las políticas del Plan abordan:

- la brecha entre la necesidad de vivienda a precios o alquileres asequibles y la oferta disponible para las familias trabajadoras, los ancianos, las familias de un solo jefe/progenitor y las familias jóvenes que buscan vivienda de nivel inicial, al tiempo que minimizan la expansión urbana, así como los costos de viaje y energía, que imponen una carga pesada a las familias de ingresos bajos y moderados;
- enfoques integrados que responden a las necesidades específicas de vivienda de una población de ancianos de rápido crecimiento y de bajos ingresos;
- proveer viviendas permanentes y servicios de apoyo necesarios; y
- la flexibilidad necesaria en la planificación y reglamentación de uso de terrenos para facilitar la construcción y rehabilitación de viviendas asequibles, apoyar el desarrollo de viviendas rurales y atender los problemas de rehabilitación urbana.

2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

3.2. Necesidades de vivienda del Plan Estatal de Vivienda de Puerto Rico (2014-2018)

Según el contexto y las estadísticas que presenta el Plan 2014-2018, las necesidades de vivienda en la Isla están creciendo a un ritmo mucho menor que en el pasado; sin embargo, persisten brechas sustanciales de vivienda basadas en el número de personas en la lista de espera de vivienda pública, subfamilias (según definido en la Encuesta de las Comunidades de Puerto Rico, PRCS, por sus siglas en inglés), personas sin hogar y el crecimiento esperado de 14,212 hogares de ingresos bajos y moderados durante este período.

Además, cerca de 234,000 hogares de bajos ingresos, de los cuales 64,422 de los dueños eran personas de edad avanzada, tenían algún tipo de problema de vivienda en 2011, incluyendo la carga de costos, los hogares hacinados y las viviendas de calidad inferior. Además, cerca de 12,000 hogares compuestos por personas de edad avanzada ingresarán en las filas de aquellos con cargas de vivienda dentro de los próximos cinco años. Para esta población, las actividades de vivienda deben continuar promoviendo el desarrollo de inventario de nuevas viviendas.

De acuerdo con la Encuesta de las Comunidades de Puerto Rico de 2014, 41.7% o 136,607 viviendas ocupadas por dueños con ingresos anuales inferiores a \$20,000, gastaban más del 30% de sus ingresos en costos de vivienda. Mientras tanto, el 75.7% ó 101,285 de los inquilinos con ingresos menores a \$20,000 sufrieron la carga de gastar más del 30% de sus ingresos en costos de vivienda.

Un área de preocupación es la necesidad de construir o rehabilitar viviendas inadecuadas e inseguras. A lo largo de todo Puerto Rico y particularmente en áreas de no-derecho (*non-entitlement areas*), la mayoría de las unidades de vivienda ocupadas por sus dueños se construyó antes de 1990. Lo que sugiere que, dada la antigüedad del inventario de vivienda, su rehabilitación es un asunto que requerirá atención y probablemente se convertirá en una necesidad más urgente en un futuro próximo.

Las políticas también deberían promover el desarrollo de áreas urbanas, en particular para satisfacer las necesidades de una población que envejece. En 2014, las estructuras unifamiliares (unidas y separadas) representaron el 79.2% de todas las unidades de vivienda. En las áreas de no-derecho (municipios con menos de 50,000 habitantes) la vivienda multifamiliar era el 10.1% de todas las viviendas.

Un número considerable de unidades de vivienda asequible basadas en proyectos también está en riesgo de conversión durante los próximos cinco años. Un total de 103 proyectos para personas que no son de edad avanzada, con 8,860 unidades, tienen contratos que vencen entre 2013 y 2018, y se deben tomar medidas para ayudar a preservar estas unidades bajo los programas existentes.

2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

Aunque el inventario de vivienda de Puerto Rico consiste principalmente de unidades ocupadas por sus dueños, se requerirán nuevas unidades de alquiler en lugares apropiados y con condiciones inadecuadas para atender las necesidades de los hogares que experimentan problemas de asequibilidad cada vez mayores, las personas de edad avanzada, las personas con necesidades especiales y los inquilinos más jóvenes, con mayor tendencia a alquilar. Además, las nuevas construcciones deben considerarse en áreas y nichos de mercado (o necesidades) dónde el desarrollo adicional sea justificable.

4. Prioridades de vivienda

4.1. Criterios

Conforme a la sección 42(m)(1)(B)(i) del Código de Rentas Internas (en adelante, Código), la sección 5.4 detalla los criterios de selección utilizados para determinar las prioridades de vivienda que son apropiadas para las condiciones locales y para implantar las políticas del Plan Estatal de Vivienda de Puerto Rico.

4.2. Política de Aumento en Base (*Basis Boost*): 30% de aumento en base

4.2.1. Conforme a la Sección 42(d)(5)(B)(v) del Código, todo proyecto ubicado en un área urbana, según se define el término bajo los criterios de selección, o cualquier porción del mismo, que no esté contenido en o designado como una Zona Censal Calificada (QCT, por sus siglas en inglés), deberá tratarse como ubicado en un Área de Desarrollo Difícil (DDA, por sus siglas en inglés). La designación busca promover el desarrollo de proyectos en los centros urbanos, incluidos los municipios que no cuentan con los servicios necesarios al ser excluidos de las designaciones DDA o QCT, mientras que se aborda la rehabilitación de áreas urbanas según lo establece el Plan Estatal de Vivienda.

4.2.2. Cualquier proyecto propuesto bajo la Reserva de Vivienda Pública (Public Housing Set-Aside).

4.2.3. Fuera de un QCT, DDA o las designaciones anteriores, cualquier proyecto que la Autoridad determine que necesita un aumento en base para que sea económicamente viable podría recibir la cantidad necesaria de aumento hasta el 30% máximo permitido. Una solicitud de aumento en base debe especificar las razones de su necesidad financiera y demostrar de manera concluyente que el aumento es necesario. A su entera discreción, la Autoridad determinará durante el proceso de underwriting si se requiere el aumento en base para la viabilidad financiera.

4.3. Reservas (*Set-Asides*)

4.3.1. Reserva para Entidades Sin Fines de Lucro: 10% del límite máximo anual de Crédito Contributivo de la Autoridad. Los Créditos Contributivos no asignados bajo la reserva posterior al cierre de las solicitudes para el ciclo se convierten en no utilizados y se añade al límite máximo de los Créditos Contributivos de la Autoridad del año siguiente. Si los Créditos Contributivos se agotan en un grupo designado de reserva, todos los proyectos presentados para dicho grupo competirán en el fondo general o, si son

2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

elegibles, en otro fondo de reserva disponible. La Autoridad podrá designar Créditos Contributivos de reserva adicionales.

- 4.3.2. Reserva de Vivienda Pública: \$7.5 millones de la adjudicación per cápita de 2018. Se reservarán siete millones y medio de dólares (\$7.5 millones) de Créditos Contributivos anuales de la adjudicación per cápita de 2018 de la Autoridad para preservar, rehabilitar o construir proyectos nuevos calificados que formen parte de un plan integral para desarrollar, remplazar y/o rehabilitar proyectos existentes o que eran del inventario de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico (AVP). Esta reserva se limita estrictamente a las solicitudes que revitalizan aquellos que se desarrollaron y financiaron a través de AVP en coordinación con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD).

Para los fines de la reservación de Créditos Contributivos conforme a esta categoría de reserva solamente, la Autoridad se reserva el derecho de exonerar de algún requisito básico de cualificación descrito en este documento y/o del cumplimiento con los puntos mínimos que se otorgarán según el Sistema de Puntuación siempre y cuando toda exención no viole las leyes y regulaciones aplicables. Una solicitud de exención conforme a esta cláusula requerirá una solicitud previa por escrito del solicitante y la respuesta formal correspondiente de la Autoridad antes de someter la solicitud.

5. Metodología y Criterios de Adjudicación de Créditos Contributivos

- 5.1. Presentación Inicial: Requisitos Básicos de Cualificación (Basic Threshold). Para ser considerado para una reserva de Créditos Contributivos y tener la oportunidad de ser clasificado acorde al sistema de puntuación de la sección 5.4, el solicitante debe enviar primero una solicitud completa en formato CD-ROM, incluir el pago completo de las tarifas y demostrar que el dueño y el proyecto cumplen con estos requisitos iniciales:

- 5.1.1. El proyecto es o será un proyecto de alquiler residencial calificado con las restricciones básicas de ingresos y alquiler de la Sección 42 del Código (Véase **Anejo C**, Rentas Máximas del Programa de Créditos Contributivos para Vivienda de Bajos Ingresos), evidenciado a través de:

5.1.1.1. Certificación del Dueño (**Anejo G**)

5.1.1.2. Opinión del Contador (**Anejo H**).

5.1.1.3. Opinión del Abogado (Anejo I).

5.1.1.4. Detalle propuesto de fuentes y usos de fondos y flujo de efectivo durante la construcción. Flujo de efectivo pro-forma de ingresos y gastos proyectado a 30 años (o cualquier otro período, según corresponda), que muestre una operación viable, preparado de acuerdo con las normas de suscripciones descritas en este documento y certificado por el agente administrador propuesto.

5.1.1.5. Certificación Preliminar del Diseñador (Anejo J).

5.1.1.6. Estados financieros auditados (actualizados dentro de los seis meses previos a la solicitud; solo aplica a personas jurídicas), del desarrollador, socios generales, miembros administradores, dueños y patrocinadores de cada entidad. Si es una entidad de nueva

2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

creación, la certificación del CPA de una entidad nueva y los estados más recientes, si se crea dentro de los 6 meses previos a la solicitud.

- 5.1.1.7. Estados financieros compilados o revisados (actualizados dentro de los seis meses previos a la solicitud; solo aplicables a personas naturales) de los accionistas, directores, oficiales, miembros y socios, según corresponda, del dueño, desarrollador, miembro administrador y socio general.
 - 5.1.1.8. Como mínimo, el capital neto combinado de todas las entidades y personas naturales involucradas en la estructura de propiedad del proyecto (excluyendo socios limitados actuales o futuros y/o proveedores de capital de Crédito Contributivo) debe ser igual o superior a \$500,000.
 - 5.1.1.9. No se requerirá una cantidad mínima de capital neto para los proponentes de dueños/desarrolladores sin fines de lucro, siempre y cuando se cumpla con los requisitos y estatus para entidades sin fines de lucro de acuerdo con este QAP.
 - 5.1.1.10. Endoso, sin reservas, por escrito del alcalde o representante autorizado del municipio donde ubicará el proyecto.
- 5.1.2. El dueño, desarrollador y sus accionistas, directores, funcionarios y socios, según corresponda, deben demostrar mediante declaración jurada (*affidavit*) que no han participado de manera alguna (ya sea personalmente o como accionistas, directores, funcionarios, miembros o socios de una corporación, sociedad u otra forma de organización comercial o empresa conjunta), en cualquier otro proyecto que la Autoridad haya financiado y/o subsidiado (como prestamista, conductor, custodio de fondos, u otro tipo), y en el cual se haya emitido un aviso de incumplimiento bajo los términos y condiciones de los documentos de financiamiento aplicables y no se haya subsanado.

Todos los participantes anteriores también deben demostrar mediante declaración jurada que no han participado o que no tienen algún conflicto de interés (de hecho, o apariencia) de manera alguna (personalmente o en cualquier otra capacidad jurídica) con la Autoridad, sus empleados, funcionarios o agentes participantes en cualquier capacidad en la adquisición, selección, adjudicación o la administración de un contrato o acuerdo respaldado bajo el QAP o NOFA. Dicho conflicto de interés surgiría cuando el empleado, funcionario o agente, cualquier miembro de su familia inmediata, su socio o una organización que emplee o esté a punto de emplear alguna de las partes indicadas en el presente documento, tenga un interés financiero u otro interés o beneficio personal tangible de una compañía considerada para un contrato. Los funcionarios, empleados y agentes de la Autoridad no deben solicitar ni aceptar propinas, favores o cualquier cosa de valor monetario de los proponentes, seleccionados, contratistas o de las partes a subcontratar. Para garantizar el desempeño objetivo de los consultores y eliminar la ventaja competitiva desleal, los contratistas que desarrollen o participen en la redacción de especificaciones, requisitos, declaraciones de trabajo e invitaciones a subasta o solicitudes de propuestas deben ser excluidos de competir en

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

cualquier capacidad para tales adquisiciones. Cualquier conflicto de interés descalificará inmediatamente al solicitante de cualquier participación en los programas de la Autoridad.

No obstante, si no solicita fondos HOME, la Autoridad se reserva el derecho de exonerar de cualquier posible conflicto de interés que involucre a cualquier participante, empleado, agente, consultor o contratista de las agencias involucradas cuando, después de la divulgación completa de las partes involucradas, dicho conflicto no se considera que infringe los mejores intereses de la Autoridad.

Además, el desarrollador deberá identificar y explicar cualquier conflicto de interés con cualquier otra parte del proyecto.

- 5.1.3. El dueño, desarrollador y sus accionistas, directores, funcionarios y socios, según corresponda, con participación previa en el programa, deben demostrar (mediante una certificación del Director del Departamento de Auditoría y Cumplimiento de la Autoridad), que cumplen con los requisitos de la Sección 42 de HOME y que, desde la auditoría/revisión de cumplimiento más reciente, no hay ningún señalamiento de incumplimiento pendiente (incluidos cargos adeudados a la Autoridad), en otro proyecto que haya recibido Créditos Contributivos/fondos HOME y en los que tienen un interés o participación.
- 5.1.4. Evidencia de su disposición para proceder (readiness to proceed) demostrada mediante la presentación de:
 - 5.1.4.1. Porcentaje de terminación de construcción certificado por el gerente de construcción del proyecto y el inspector de la institución crediticia (se requieren ambos informes), en caso de que el proyecto esté en construcción.
 - 5.1.4.2. Evidencia vigente de dominio sobre la propiedad (más de 99 años para contratos de arrendamiento bajo el programa HOME, u otro plazo de arrendamiento, siempre y cuando cualifique como un acuerdo válido para el propósito previsto).
 - 5.1.4.3. Recomendaciones de infraestructura emitidas por la OGP e y permiso de construcción radicado con la entidad competente.
 - 5.1.4.4. Conforme a la Sección 106 (36 CFR 800), carta de asistencia técnica o determinación final de la Oficina Estatal de Conservación Histórica. La carta de asistencia técnica indicará que no hay propiedades históricas o que ningún efecto adverso en las propiedades históricas está asociado con la iniciativa o las medidas de mitigación acordadas si se determina dicho efecto adverso.
 - 5.1.4.5. Mapa de inventario de humedales del Servicio de Pesca y Vida Silvestre de E.U. demostrando que la ubicación del proyecto se encuentra fuera de cualquier humedal, o una Determinación Jurisdiccional Preliminar de Humedal del Cuerpo de Ingenieros; indicando que el proyecto no afecta a humedales.
 - 5.1.4.6. La ubicación del proyecto debe identificarse en el mapa del NFIP (Mapa de FEMA) para demostrar cumplimiento con la Ley de Manejo

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

- de Inundaciones (Floodplain Management) (24 CFR 55), Orden Ejecutiva 11988. El proyecto debe ubicar fuera de la zona inundable de 100 años, áreas costeras de alto peligro y vías de inundación. Si el proyecto está ubicado dentro de la zona de inundación de 100 años, deberá someter la carta de aprobación de FEMA a la enmienda del mapa (LOMA) o la carta de revisión del mapa (LOMR).
- 5.1.4.7. La ubicación del proyecto debe identificarse en el mapa de (USFWS, por sus siglas en inglés), para demostrar el cumplimiento con la Ley de Recursos de Barrera Costera (CBRA, por sus siglas en inglés) (24 CFR 58.6(b)). La asistencia federal no se puede utilizar en el sistema CBRA.
- 5.1.4.8. Conforme a las Secciones 307(c) y (d) de la Ley de Manejo de Zonas Costeras, Certificación de Consistencia radicada con el Programa de Manejo de la Zona Costera estatal, de ser necesario.
- 5.1.4.9. Conforme a la Ley de Especies en Peligro de Extinción (50 CFR 402), carta de asistencia técnica o carta de determinación final del Servicio de Pesca y Vida Silvestre de EE.UU. del Departamento del Interior; y indicando que el proyecto no afecta a especies en peligro de extinción.
- 5.1.4.10. Todo proyecto ubicado a 1,000 pies de una fuente de ruido considerable, carretera o autopista, a 3,000 pies de ferrovías o a 5 millas de un aeropuerto civil, debe presentar un estudio de ruido según los requisitos establecidos en el Método Estándar Nacional Americano para la Medición Física del Sonido. El nivel de ruido determinado debe cumplir con el nivel aceptable de 65 decibeles establecido en 24 CFR 51.100 (Control y Reducción de Ruido).
- 5.1.4.11. Estudios de campo:
- 5.1.4.11.1. Estudio de suelo, si el proyecto es de nueva construcción o una rehabilitación sustancial que requiera la adición o expansión de las estructuras.
 - 5.1.4.11.2. Arqueológico, si SHPO lo requiere conforme a su revisión bajo la Sección 106, o si lo requiere el Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP), o copia de la recomendación de ICP como parte del proceso de consultoría de permiso de construcción evidenciando que el estudio no se requiere.
 - 5.1.4.11.3. Hidráulico/hidrológico, si el proyecto cumple con las condiciones establecidas en la Orden Administrativa 2013-12 del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, o una certificación que emita un ingeniero civil que certifique que el estudio no es requerido.
- 5.1.4.12. Carta de intención de las fuentes de financiamiento interino y/o permanente que especifique los términos del financiamiento disponible.
- 5.1.4.13. Los proyectos con financiamiento permanente, que no sea de la Autoridad, necesitarán una carta de intención de la institución financiera. La carta debe detallar:
- 5.1.4.13.1. monto y plazo del préstamo;
 - 5.1.4.13.2. tasa de interés fija;

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

- 5.1.4.13.3. indicar que será un préstamo sin derecho a reclamación (non-recourse);
- 5.1.4.13.4. periodo de amortización; y
- 5.1.4.13.5. penalidades por pago adelantado.

El solicitante debe presentar una carta compromiso de financiamiento firme dentro de los sesenta (60) días posteriores a recibir una reservación de Créditos Contributivos. Todos los proyectos que soliciten Créditos Contributivos y financiamiento de la Autoridad deben presentar la solicitud de préstamo a la Autoridad en o antes de someter la solicitud de Crédito Contributivo.
- 5.1.4.14. Equipo de desarrollo establecido: arquitecto/diseñador, contratista general, gerente de construcción, inspector residente, agente administrador, consultores, y sus resumes y sus contratos con las partes correspondientes.
- 5.1.4.15. Planos y especificaciones certificadas por un profesional licenciado (arquitecto del proyecto o ingeniero a cargo del diseño).
- 5.1.4.16. Desglose detallado de costos certificado por el contratista general propuesto o el diseñador del proyecto.
- 5.1.4.17. Carta de intención del distribuidor o inversionista directo que evidencie el capital privado disponible e indique el precio del crédito.
- 5.1.4.18. Estados financieros operacionales pro-forma certificados por el agente administrador propuesto para el proyecto.
- 5.1.4.19. Documentos organizacionales de todas las entidades especificadas en los puntos 3, 4, 5 y 7 de las páginas 1 a 3 de la hoja de Solicitud de Crédito Contributivo. (Véase hoja de cotejo de Requisitos Básicos de Cualificación incluida en el paquete de la solicitud para los documentos aplicables).
- 5.1.4.20. El formulario SS-4 del IRS (solicitud para número de identificación patronal) u otra evidencia del número de identificación del contribuyente para todas las entidades especificadas en el ítem anterior.
- 5.1.4.21. El dueño debe mostrar su compromiso de extender el período de cumplimiento inicial de 15 años para los requisitos de restricción de ingresos y alquiler del programa de Crédito Contributivo por un mínimo de 15 años adicionales. (Anejo K).
- 5.1.4.22. Informe de Fase I de evaluación ambiental del terreno y/o cualquier otro informe ambiental aplicable. Debe cumplir con la norma ASTM E 1527-13 o cualquier versión actualizada según lo promulgue la ASTM y que cumpla con los requisitos de las normas AAI de la EPA.
- 5.1.4.23. Estudio de mercado exhaustivo (actualizado dentro de los seis meses de la solicitud) realizado por un profesional aprobado, no afiliado con el desarrollador, de las necesidades de vivienda para personas de bajos ingresos en el área a ser atendida. La Autoridad publicará una lista de profesionales aprobados después de revisar sus cualificaciones. El estudio de mercado debe incluir al menos:
 - 5.1.4.23.1. Una declaración de la capacidad/conocimiento del proveedor del estudio de mercado, que detalle la educación y la

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

experiencia del autor principal e incluya una declaración de no interés.

- 5.1.4.23.2. Una descripción del proyecto y el vecindario propuestos, incluyendo las características físicas de la obra, los usos de los terrenos circundantes y la proximidad a las amenidades y/o servicios comunitarios o las características del vecindario, como mercados/tiendas, atención médica, escuelas y transportación.
- 5.1.4.23.3. Un mapa y fotos del proyecto y sus alrededores que muestren la ubicación de los servicios comunitarios.
- 5.1.4.23.4. Un resumen de las condiciones económicas locales, incluyendo el empleo por sector, la lista de los principales patronos y las tendencias del empleo y el desempleo en la fuerza laboral en los últimos 5 a 10 años.
- 5.1.4.23.5. Una descripción del desarrollo propuesto, que detalle la combinación propuesta de unidades (número de habitaciones, baños, pies cuadrados, alquileres propuestos, nivel AMI, asignaciones de utilidades y cualquier utilidad incluida en el alquiler), características propuestas de la unidad y servicios comunitarios propuestos, y población objetivo, incluyendo las restricciones de edad y/o poblaciones con necesidades especiales.
- 5.1.4.23.6. Análisis demográfico de la cantidad de hogares en el área de mercado que forman parte del mercado meta (es decir, familia, envejecientes, etc.), elegibles según los ingresos, y que pueden pagar la renta, incluyendo una base de hogares proyectada a la fecha de puesta en servicio.
- 5.1.4.23.7. Definición geográfica y análisis del área de mercado, incluyendo una descripción de la metodología utilizada para definir el área de mercado y el mapa del área de mercado que incluye el proyecto.
- 5.1.4.23.8. Análisis de los tamaños y tipos de hogares en el área de mercado, incluyendo los hogares por tenencia, ingresos y personas por hogar.
- 5.1.4.23.9. Una descripción de desarrollos comparables en el área de mercado, incluyendo cualquier concesión de alquiler que estos desarrollos ofrecen.
- 5.1.4.23.10. Una descripción de los niveles de alquiler y las tasas de vacantes de propiedades comparables en el área de mercado, segmentada por tipo de propiedad (tasa de mercado, Crédito Contributivo, subsidio de alquiler (*deep subsidy*, en inglés)) y con alquileres ajustados para tomar en cuenta diferencias en utilidades y concesiones u otros incentivos. Dicha descripción debe incluir todos los desarrollos de Créditos Contributivos existentes en el área del mercado primario y cualquier incorporación planificada al inventario de alquiler, incluyendo los desarrollos de Créditos Contributivos recientemente aprobados.

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

- 5.1.4.23.11. Absorción esperada del mercado a las viviendas de alquiler propuestas, incluyendo el análisis de la tasa de captura/penetración de las poblaciones objetivo.
- 5.1.4.23.12. Una descripción del efecto en el área de mercado, incluyendo el impacto en vivienda de Crédito Contributivo y otras viviendas de alquiler asequible existentes.

LA AUTORIDAD CONSIDERARÁ EL ESTUDIO DE MERCADO, EL MERCADO, LOS FACTORES DE MERCABILIDAD Y CUALQUIER INFORMACIÓN ADICIONAL DISPONIBLE PARA DETERMINAR SI EXISTE UN MERCADO ACEPTABLE PARA EL DESARROLLO PROPUESTO. LA AUTORIDAD NO ESTÁ OBLIGADA POR LAS CONCLUSIONES O RECOMENDACIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO Y SE RESERVA EL DERECHO DE DESCALIFICAR A CUALQUIER SOLICITANTE DE LA COMPETENCIA SI DETERMINA QUE NO EXISTE UN MERCADO ACEPTABLE.

- 5.1.4.24. Para proyectos de rehabilitación y adquisición/rehabilitación, un estudio de mejoras de capital comprensivo preparado por un arquitecto o ingeniero licenciado competente, incluyendo su opinión sobre el presupuesto de construcción propuesto. La evaluación debe examinar y analizar, entre otras cosas:
 - 5.1.4.24.1.1. terreno (site);
 - 5.1.4.24.1.2. sistemas estructurales (techo, muros y columnas de apoyo, cimientos);
 - 5.1.4.24.1.3. sistemas de plomería;
 - 5.1.4.24.1.4. sistemas eléctricos;
 - 5.1.4.24.1.5. sistemas de protección contra incendios;
 - 5.1.4.24.1.6. revestimiento y aislamiento del edificio;
 - 5.1.4.24.1.7. interiores (incluyendo unidades y áreas comunes); y
 - 5.1.4.24.1.8. sistemas mecánicos.

LA AUTORIDAD NO ADJUDICARÁ NINGÚN PROYECTO DE ADQUISICIÓN Y REHABILITACIÓN CON CRÉDITOS DEL 9% A MENOS QUE LA AUTORIDAD, A SU ENTERA DISCRECIÓN Y AL COSTO DEL SOLICITANTE, REALICE (YA SEA POR SÍ MISMA O A TRAVÉS DE LA PARTICIPACIÓN DE UNA FIRMA DE CONTABILIDAD RECONOCIDA EN LA INDUSTRIA) UN ANÁLISIS FINANCIERO EXHAUSTIVO QUE EVIDENCIE LA NO VIABILIDAD DEL PROYECTO BAJO EL PROGRAMA DE BONOS EXENTOS DE CONTRIBUCIONES/CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS DEL 4%.

- 5.1.4.25. Tasación del terreno (site) y de la propiedad preparada por un tasador aprobado y con licencia, dentro de los seis meses previos a la solicitud.
- 5.1.5. Los proyectos que organizaciones sin fines de lucro patrocinen o desarrollen y que reciben una reservación de Crédito Contributivo y una adjudicación de la reserva sin fines de lucro deben documentar que la

2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

organización es una organización sin fines de lucro válida cualificada bajo la Sección 42(h)(5)(C) del Código y:

- 5.1.5.1. Está exenta de impuestos bajo la Sección 501 (a) del Código y así se describe en el párrafo (3) o (4) de la Sección 501 (c) del Código;
- 5.1.5.2. Participa materialmente en la adquisición, desarrollo y administración continua del proyecto durante todo el período de cumplimiento; así como un acuerdo para proporcionar a la Autoridad certificaciones anuales para validar su participación continua;
- 5.1.5.3. No está afiliada, controlada por, o tiene algún vínculo con directivos de una organización con fines de lucro, y la base para dicha determinación, según lo certifique la opinión legal de un tercero;
- 5.1.5.4. Es elegible para la reserva sin fines de lucro conforme a la Sección 42(h)(5) del IRC, según lo certifique la opinión legal de un tercero; y
- 5.1.5.5. Fomenta la vivienda de bajos ingresos como uno de sus propósitos exentos.
- 5.1.6. Carta compromiso que indique fondos disponibles emitida por el Servicio de Vivienda de Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura de EU para proyectos que la entidad financie o patrocine.
- 5.1.7. Cumplimiento con el Fair Housing Act (Ley de Derechos Civiles de 1968 - 42 U.S.C. 3601, et. seq.), requisitos de accesibilidad certificados a través de las cartas de opinión del diseñador y la lista de cotejo de requisitos de accesibilidad del Fair Housing Act. Debidamente cumplimentados (Anejo F: Lista de cotejo de requisitos; Anejos J y N: Modelos de cartas de opinión).
- 5.1.8. Certificación del solicitante en cuanto a los subsidios federales, estatales o locales recibidos, o que se espera recibir, para el desarrollo y operación del proyecto. Si han sido ejecutados, deberá enviar copias de los contratos de subsidio/concesión o cartas compromiso con la solicitud.
- 5.1.9. Las solicitudes que procuren más de \$ 2,500,000 en créditos anuales no serán consideradas y los materiales se devolverán al proponente sin análisis adicional alguno.
- 5.1.10. Las entidades que deseen ser Organizaciones de Desarrollo de Vivienda Comunitaria (CHDO, por sus siglas en inglés), deben presentar la solicitud correspondiente.
- 5.1.11. Los proyectos de adquisición/rehabilitación deben presentar una certificación que acredite que hay un período de al menos 10 años entre la fecha de su adquisición por parte del contribuyente y la fecha en que el edificio obtuvo el permiso de uso por última vez o cualquier excepción aplicable a esta regla.

5.2. Presupuesto de Desarrollo y Revisión de Supuestos Pro-Forma

5.2.1. Descripción

La Autoridad evaluará las tablas de fuentes y usos de fondos y de flujo de efectivo durante la construcción propuestos para garantizar que todos los costos estimados para el proyecto sean razonables y se ajusten a los parámetros de *underwriting* de la Autoridad. La Autoridad utilizará sus parámetros y los números resultantes para revisar la viabilidad del proyecto, determinar la necesidad y asignar Créditos Contributivos.

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

Los proyectos que reclamen y/o reciben (o no) exenciones contributivas (por ejemplo, exenciones de impuestos a la propiedad, exenciones de ingresos por alquiler, etc.), deben presentar evidencia escrita. Los proyectos que requieren otros fondos que no sean los de una adjudicación de Créditos Contributivos deben cumplir con la revisión estratificada de subsidios (*subsidy layering*) correspondiente para determinar el nivel apropiado de financiamiento bajo cada programa.

5.2.2. Costos y gastos permitidos

5.2.2.1. Costos de intermediarios

No excederán el 5% de los costos totales de desarrollo. Los costos intermediarios incluirán, pero no se limitan a:

5.2.2.1.1. costos organizacionales;

5.2.2.1.2. honorarios de sindicación; y

5.2.2.1.3. honorarios profesionales (arquitectura, ingeniería, contabilidad, legal, diseño, consultoría ambiental, gerencia de construcción).

5.2.2.2. Honorarios del desarrollador

Las tarifas de desarrollador se limitarán a quince por ciento (15%) del costo estimado de desarrollo. Para propósitos de este computo, el costo de desarrollo incluye las cantidades de los artículos B a I, K y L de los usos detallados en el estado de Fuentes y Usos de Fondos (página 15 de la Solicitud de Crédito Contributivo).

Los honorarios del desarrollador incluyen los costos indirectos del desarrollador (*developer's overhead*), su ganancia y los consultores, exceptuando los honorarios de profesionales mencionados arriba, y todos los cargos pagados por servicios relacionados al proyecto que normalmente realizaría un desarrollador.

El solicitante debe presentar una copia de cada contrato con los consultores que detalle los servicios que realizaran y el monto de la tarifa del consultor por cada servicio o grupo de servicios.

Además, se permite un honorario de desarrollador máximo de 4% sobre el costo de adquisición de los edificios (excluyendo el valor o costo del terreno), comprados para rehabilitación.

No obstante, la Autoridad se reserva el derecho, a su entera discreción, de ajustar el momento de los pagos de los honorarios del desarrollador en cualquier momento para lograr o mantener la viabilidad y la rentabilidad a largo plazo de un proyecto.

5.2.2.3. Cargos máximos del contratista general

5.2.2.3.1. Ganancia del contratista: 6% del monto del contrato de construcción.

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

5.2.2.3.2. Costos indirectos del contratista (builder's overhead): 2% del monto del contrato de construcción.

5.2.2.3.3. Condiciones Generales: 6% del monto del contrato de construcción.

Los porcentajes totales permitidos para Condiciones Generales, Costos Indirectos y Ganancia del contratista se basan en costos de construcción directos y los costos combinados máximos no deben exceder catorce por ciento (14%) de los costos de construcción directos establecidos en el contrato de construcción AIA.

5.2.2.4. Mínimos por unidad

Los gastos de rehabilitación durante cualquier período de 24 meses serán el mayor de:

5.2.2.4.1. 20% de la base ajustada del edificio que se está rehabilitando,
o

5.2.2.4.2. \$6,000 por unidad de bajos ingresos en el edificio (base cualificada atribuible a dichos gastos dividida por el número de unidades de bajos ingresos), más el factor de ajuste de inflación según las leyes y regulaciones aplicables.

5.2.2.5. Revisión de costos por unidad

La Autoridad puede designar a un consultor independiente para validar los costos de construcción o rehabilitación en proyectos que cumplieron con los requisitos básicos de cualificación. El consultor podrá evaluar:

5.2.2.5.1. terreno, incluyendo demolición, movimiento de tierra, drenaje, pavimento, encintado, aceras, estacionamiento, paisajismo, agua, alcantarillado, drenaje sanitario, gas y líneas y utilidades eléctricas;

5.2.2.5.2. sistemas estructurales, de plomería, eléctricos, de protección contra incendios y de circulación vertical;

5.2.2.5.3. revestimiento, aislamiento térmico y sistemas de control de infiltración del aire;

5.2.2.5.4. interiores, incluyendo unidades, acabados de áreas comunes y mejoras de accesibilidad para personas discapacitadas;

5.2.2.5.5. eficiencia energética y tecnologías verdes;

5.2.2.5.6. métodos de construcción, supuestos de ingeniería de valor, factores de índice de costos y fuentes y documentación de los costos detallados presentados;

5.2.2.5.7. seguros de construcción y condiciones generales y especiales;
y

5.2.2.5.8. cualquier otro factor o información que la Autoridad considere necesario.

5.2.2.6. Costos de adquisición

El precio de adquisición se limitará al menor del precio de venta o el valor de tasación de la tierra y la propiedad, y en el caso de un

2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

vendedor municipal y/o gubernamental, los costos de rehabilitación incurridos en propiedades que aún no están en servicio.

5.2.2.7. Gastos operacionales

La Autoridad considerará la razonabilidad de los costos de desarrollo y operacionales del proyecto como un factor adicional para determinar la cantidad adecuada de Créditos Contributivos.

5.2.3. Parámetros de suscripción (underwriting)

5.2.3.1. Tasa de vacantes:

5.2.3.1.1. 5% en proyectos con subsidio de alquiler al proyecto;

5.2.3.1.2. 7% todos los demás proyectos;

5.2.3.2. Ingreso y reserva de reemplazo:

5.2.3.2.1. Crecimiento anual de 3% en alquileres, otros ingresos y reserva de remplazo.

5.2.3.3. Gastos operacionales:

5.2.3.3.1. 5% de crecimiento anual;

5.2.3.3.2. 4% para edificios certificados verde.

5.2.3.4. Razón de cobertura de servicio de la deuda (debt service coverage ratio)

Cobertura mínima de un 1.15 por el término del financiamiento de la deuda permanente. Equivale a la proporción de los ingresos operacionales netos del desarrollo (ingresos de operación menos gastos operacionales y pagos de reserva) a las obligaciones de servicio de deuda ejecutables, actualmente amortizándose.

5.2.3.5. Reservas Requeridas

5.2.3.5.1. La reserva de alquiler (Rent-up) debe ser razonable basado en el tiempo de alquiler (Rent-up) proyectado según el mercado y la población objetivo, pero en ningún caso menor a \$250 por unidad.

5.2.3.5.2. Reserva operacional: cuatro (4) meses de: (a) gastos operacionales proyectados, (b) servicio de la deuda y (c) pago de reserva de reemplazo.

Debe mantenerse durante todo el término del período de uso extendido del Crédito Contributivo.

El diferir los honorarios del desarrollador por el proyecto pueden permitirle al dueño del proyecto financiar la reserva operacional. En ese caso, la tarifa diferida del desarrollador solo se puede pagar del flujo de efectivo y después de que se realicen todos los depósitos de reserva de reemplazo requeridos. Se proyectará que dicha tarifa se pagará dentro de 10 años y debe cumplir con los estándares del IRS. Se debe incluir una declaración con los términos de la tarifa diferida.

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

Ni los ingresos por intereses ganados en algún tipo de fondos de reserva ni la liberación de tipo alguno de fondos de reserva se considerarán como una fuente de ingresos para un proyecto.

5.2.3.5.3. Reserva de reemplazo

5.2.3.5.3.1. Proyectos de nueva construcción para personas de edad avanzada, o con un 100% de subsidio de alquiler: \$250 por unidad por año.

5.2.3.5.3.2. Nuevas construcciones para personas menores de 62 años de edad y rehabilitación: \$300 por unidad por año.

La reserva de reemplazo se debe capitalizar de las operaciones del proyecto con incrementos anuales de 3%.

5.2.3.6. Subsidio de alquiler al proyecto

La Autoridad suscribirá las rentas de acuerdo con los límites de Crédito Contributivo, excepto para los proyectos que tengan la intención de utilizar el subsidio de alquiler al proyecto (e.g., Sección 8, Ley 173 o una legislación similar), que se suscribirá según las regulaciones aplicables, siempre que la evidencia por escrito sea presentada (e.g., una carta de adjudicación que indique las rentas brutas aprobadas para el proyecto o el contrato de subsidio de alquiler ejecutado). En el caso de la Sección 8, si las unidades de propiedad de la PHA (*Public Housing Authority*) son subsidiadas, se proporcionará evidencia del final del proceso de revisión de selección antes de la suscripción (*underwriting*).

Estos límites se basan en datos anuales de HUD. Si la Sección 8 HAP, los contratos de la Ley 173 u otra legislación similar permiten alquileres superiores a esos límites, un proyecto puede recibir ingresos adicionales basados en dichos ingresos adicionales.

5.2.3.7. Por Ciento de Crédito Contributivo

Si no utiliza bonos exentos de impuestos del 4%, la Autoridad utilizará la tasa fija de Crédito Contributivo bajo la Sección 42(b)(2) para reservar Créditos Contributivos.

Si utiliza bonos exentos de impuestos del 4%, la Autoridad utilizará la tasa de porcentaje mensual aplicable que el IRS publica para reservar Créditos Contributivos. Al otorgar los Créditos Contributivos, el solicitante debe elegir el porcentaje del Crédito Contributivo para el mes:

5.2.3.7.1. otorgamiento de créditos (*carryover allocation*); o

5.2.3.7.2. en que un proyecto está o estará puesto en servicio (con permiso de uso).

5.2.3.8. Precio de capital

2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

La Autoridad utilizará el precio que los dueños presentarán a través de una carta de intención/compromiso del inversionista que confirma los supuestos financieros de la compra.

5.2.4. Registro y Notificación

La Autoridad registrará y emitirá un aviso detallado, cuando notifique una reservación de Crédito Contributivo, o la denegación de ella, de modificaciones a los estados financieros pro-forma, cambios en los costos de desarrollo, gastos operacionales, reservas y supuestos de suscripción (*underwriting*).

5.3. Análisis de viabilidad financiera y suscripción (*underwriting*)

5.3.1. Descripción

La Autoridad evaluará el monto de los Créditos Contributivos, sujeto a su posición en el Sistema de Puntuación, una vez que haya determinado que un proyecto satisface todos los requisitos básicos de cualificación, que los costos y gastos propuestos son razonables y están dentro de los estándares prescritos, y que los parámetros de suscripción cumplen con las directrices de la Autoridad. La Sección 42 requiere que la Autoridad asigne los Créditos Contributivos necesarios para que un proyecto sea económicamente viable. Por lo tanto, ningún proyecto puede recibir, independientemente de su puntaje absoluto o relativo en el Sistema de Puntuación, más créditos que los que el proceso de suscripción de la Autoridad identifique como necesarios para la viabilidad financiera. Específicamente, la cantidad de los Créditos Contributivos será el menor de:

- 5.3.1.1. El máximo permitido bajo el Código según la base elegible del proyecto y el nivel de asequibilidad (análisis de base elegible);
- 5.3.1.2. la necesidad actual del proyecto, según lo determine la suscripción de la Autoridad (fuentes y usos o análisis de brecha de capital); y
- 5.3.1.3. cantidad de créditos que el solicitante pidió.

5.3.2. Estados Pro-forma

La Autoridad preparará estados pro-forma basados en el análisis descrito, que incluirán fuentes y usos recomendados de los fondos, así como los ingresos operacionales proyectados para el término de asequibilidad. Éstos incluirán la cantidad de Créditos Contributivos que un proyecto podría ser elegible a recibir, sujeto al Sistema de Puntuación, así como la cantidad de financiamiento permanente basada en los parámetros establecidos, los subsidios gubernamentales, las aportaciones de capital y los fondos de la Autoridad u otros programas privados

La Autoridad se reserva el derecho, a su entera discreción, de variar la metodología descrita y toda la metodología y los criterios de adjudicación de Créditos Contributivos para cumplir con los requisitos de la Sección 42, los requisitos de la ley estatal o para promover la política pública establecida en el QAP.

5.4. Evaluación y Selección de Proyectos (Sistema de Puntuación)

5.4.1. Descripción

La Autoridad considerará las solicitudes cualificadas para Créditos Contributivos después de que un proyecto satisfaga todos los factores básicos utilizando el Sistema de Puntuación establecido a continuación.

El proyecto puede acumular un total de 100 puntos en el Sistema de Puntuación. El proyecto debe acumular un mínimo de 30 puntos para tener derecho a una reservación o una adjudicación de Créditos Contributivos. La Autoridad anticipa la reservación de Créditos Contributivos para los proyectos con el puntaje más alto según los criterios de selección de proyectos hasta la cantidad permitida por la ley y el QAP.

UNA VEZ QUE EL SOLICITANTE SELECCIONE LOS CRITERIOS DE CALIFICACIÓN, ÉSTOS SERÁN FINALES, A MENOS QUE SURJA UNA CONCLUSIÓN DIFERENTE PORQUE LA DETERMINACIÓN DE UNA AGENCIA FEDERAL Y/O ESTATAL PERMITA LO CONTRARIO.

La Autoridad se reserva el derecho de no reservar o asignar Créditos Contributivos a cualquier solicitante, independientemente de la clasificación de puntos de ese solicitante, si la Autoridad determina, a su entero y absoluto criterio, que una reservación o adjudicación para dicho solicitante o proyecto no promueve el propósito y metas del Plan de Vivienda Estatal o el QAP; el proyecto propuesto por el solicitante no es financieramente viable; o no existe una probabilidad sustancial que el proyecto pueda cumplir con los requisitos del contrato de créditos otorgados (carryover) o adjudicación final en el tiempo establecido. La información que podría sopesarse para hacer tal determinación incluye, pero no se limita a, comentarios de funcionarios de jurisdicciones gubernamentales locales, la adecuación al mercado del proyecto y la información de mercado de fuentes distintas al estudio de mercado presentado, y la experiencia previa del patrocinador o sus representantes con proyectos para familias. Conforme a la Sección 42(m)(1)(A)(iv) del Código, la Autoridad pondrá a disposición del público general una explicación por escrito de cualquier adjudicación de créditos para vivienda que no se realice de acuerdo con las prioridades y criterios de selección que la Autoridad establezca.

Cada patrocinador, desarrollador, dueño o consultor da fe de la exactitud de la información proporcionada como condición para clasificar la solicitud del proyecto de acuerdo con los Criterios del Sistema de Puntuación. Si no se sostiene la información presentada o la representación realizada para respaldar la evaluación y clasificación de la solicitud a lo largo del proceso de adjudicación, resultará en un hallazgo de incumplimiento y participación limitada en más rondas para cada persona, desarrollador, dueño o consultor que participe en la solicitud del proyecto. La Autoridad puede utilizar o emplear cualquier otro recurso disponible o ejecutable bajo las leyes federales o estatales, reglamentos o cualquier código de ética profesional aplicable.

2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

5.4.1.1. Criterios legislativos obligatorios de la Sección 42

La legislación federal exige que la Autoridad otorgue preferencia en la adjudicación de Créditos Contributivos a aquellos proyectos que presten servicios a inquilinos con los ingresos más bajos y a aquellos proyectos comprometidos a servir a inquilinos cualificados durante el período más largo.

5.4.1.2. Otros criterios

Las solicitudes serán evaluadas de acuerdo con:

5.4.1.2.1. Ubicación preferida del proyecto

5.4.1.2.1.1. Área urbana definida como: área urbana central según lo define el Reglamento de la Infraestructura en el Espacio Público de la Junta de Planificación (Anejo Q); o centro urbano según el Departamento de Transportación y Obras Públicas o adoptado bajo un Plan de Área de Centro Urbano (Anejo Q); o una zona histórica que designe el estado o distrito histórico que designe el gobierno federal.

5.4.1.2.1.2. La porción de un distrito censal fuera de un área urbana, como se definió anteriormente, que tiene una tasa de umbral de pobreza designada, como se especifica en la Sección 5.4.2.

5.4.1.2.1.3. La zona de influencia alrededor de una estación de tren urbano, según se define en la Sección 3 (e) de la Ley 74-1965, según enmendada.

5.4.1.2.1.4. La proximidad a las amenidades deseadas y la evasión de las amenidades no deseadas.

5.4.1.2.2. Características preferidas del proyecto

5.4.1.2.2.1. Acondicionamiento de un terreno de relleno o un terreno expropiado conforme a un proceso de mitigación de estorbos públicos o que está incorporado a un proyecto disperso.

5.4.1.2.2.2. Rehabilitación sustancial de una propiedad histórica que designe el estado, un lugar histórico que designe el gobierno federal o un recurso que contribuye a un distrito histórico que designe el gobierno federal.

5.4.1.2.2.3. Uso nuevo de una propiedad no residencial existente.

5.4.1.2.2.4. Mejoras destinadas a facilitar la movilidad de sus residentes y el transporte público.

5.4.1.2.2.5. Desarrollo que fortalece y mejora el carácter urbano general del vecindario.

5.4.1.2.2.6. Mezcla de unidades que prefiere unidades de 2 dormitorios en proyectos de familias.

5.4.1.2.2.7. Superar la cantidad de unidades totalmente accesibles para discapacidades de movilidad.

5.4.1.2.2.8. Proveer amenidades que beneficien a todas las unidades.

2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

- 5.4.1.2.2.9. Capacidad para reducir los costos de manera efectiva al tiempo que se cumple con los estándares aplicables, los requisitos básicos de cualificación y la puntuación mínima.
- 5.4.1.2.2.10. Integración de las mejores prácticas y protocolos de eficiencia energética y diseño verde.
- 5.4.1.2.2.11. Disposición para la construcción (*readiness to proceed*).
- 5.4.1.2.3. Características Preferidas de Necesidades de Vivienda
 - 5.4.1.2.3.1. Desarrollos donde al menos la mitad de las unidades del proyecto están dirigidas a familias con los ingresos más bajos.
 - 5.4.1.2.3.2. Desarrollos que reservan el porcentaje aplicable de unidades para las categorías de poblaciones especiales identificadas tanto en el Plan Estatal de Vivienda como en el Plan Consolidado.
 - 5.4.1.2.3.3. Proyectos de preservación que buscan mantener el inventario de vivienda de alquiler asequible para personas no-envejecientes.
 - 5.4.1.2.3.4. Término de asequibilidad extendido más allá del período de uso extendido de treinta (30) años.
 - 5.4.1.2.3.5. Desarrollos proponen conversión de inquilinos a propietarios.
 - 5.4.1.2.3.6. Inclusión en cualquier lista de espera de una agencia de vivienda pública (PHA).
- 5.4.1.2.4. Características del Desarrollador
 - 5.4.1.2.4.1. Participación previa exitosa desarrollando y operando proyectos de Créditos Contributivos.
 - 5.4.1.2.4.2. Capacidad financiera adecuada.
- 5.4.1.2.5. Características Preferidas de Financiamiento
 - 5.4.1.2.5.1. Promueven aprovechar fondos de capital de fuentes públicas distintas a las administradas por la Autoridad, el Departamento de la Vivienda o los Municipios.
 - 5.4.1.2.5.2. Aprovechamiento de fondos de capital del gobierno local a través de aportaciones de efectivo, terrenos donados o descontados, mejoras al terreno o fuera del terreno (*off-site improvements*), exención o reducción de arbitrios municipales de construcción que se otorga al proyecto y que no está disponible bajo un estatuto local o estatal de aplicación general.
 - 5.4.1.2.5.3. Eficiencia en costos operacionales según el tamaño del proyecto.
 - 5.4.1.2.5.4. Proyectos con financiamiento de la Autoridad.
- 5.4.1.2.6. Servicios de Apoyo a Inquilinos de Poblaciones Especiales
 - 5.4.1.2.6.1. Proyectos que mantienen un nivel de financiamiento para prestar servicios de apoyo.
- 5.4.2. Sistema de Puntuación (*Point-Scoring*)
- 5.4.3.

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

Criterio		Puntuación
I.	Ubicación del proyecto	Hasta 12 ptos
I.1	Ubicación. A un proyecto se le pueden otorgar hasta 5 puntos si se ubica dentro de una de las siguientes áreas:	Hasta 5 ptos.
	Área urbana definida como: área urbana central en el Reglamento de la Infraestructura en el Espacio Público de la Junta de Planificación; o centro urbano designado por el Departamento de Transportación y Obras Públicas o adoptado bajo un Plan de Área de Centro Urbano; o una Zona Histórica designada por el estado o Distrito Histórico designado por el gobierno federal. Ver Anejo Q del Paquete de Solicitud para Mapas de Referencia.	5
	Documentación requerida: Certificado de ubicación que realice un agrimensor licenciado, dirección física y coordenadas. Cualquier proyecto (propiedad) que se encuentre traspasando el límite del área urbana designada se considerará como ubicado dentro.	
	La porción de un distrito censal (<i>census tract</i>) fuera de un área urbana, que tiene una tasa de:	
	20% o menos por debajo del nivel de pobreza.	3
	más del 20% y menos del 30% por debajo del nivel de pobreza.	2
	más del 30% y menos del 40% por debajo del nivel de pobreza.	1
	Documentación requerida: Certificado de ubicación de un agrimensor licenciado. Cualquier proyecto (propiedad) que se encuentre traspasando el límite del distrito censal se considerará como ubicado dentro.	
	Documentación requerida: Número del distrito censal; "% por debajo del nivel de pobreza" del distrito censal según el Informe del Censo 2015 del Consejo de Examinación de Instituciones Financieras Federales (FFIEC, por sus siglas en inglés). (Solicitud, página 1).	
	La zona de influencia alrededor de una estación de tren urbano, según se define en la Sección 3(e) de la Ley 74-1965, según enmendada.	1
	Documentación requerida: Certificado de ubicación de un agrimensor licenciado, dirección física y coordenadas. Cualquier proyecto (propiedad) que se encuentre traspasando el límite de la zona de influencia se considerará como ubicado dentro.	
I.2	Actividades Deseables	Hasta 7 ptos
I.2.1	General. Los proyectos ubicados dentro de 500 metros de las siguientes amenidades recibirán un punto cada uno, hasta 5 puntos:	Hasta 5 ptos
	Plaza de Pública de un centro urbano.	1

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

Criterio		Puntuación
	Parque público (debe incorporar un área pasiva no deportiva).	1
	Plaza de mercado.	1
	Escuela elemental, intermedia o superior pública o privada.	1
	Centro comercial (100,000 pies cuadrados o más de espacio comercial neto; ningún otro uso aquí mencionado es elegible si está ubicado dentro de un centro comercial).	1
	Colmado o supermercado con carnes, productos y lácteos.	1
	Hospital, centro de diagnóstico y tratamiento (CDT) o centro de salud cualificado por el gobierno federal (consulte www.hrsa.gov).	1
	Farmacia.	1
	Oficina de correo federal.	1
	Terminal de transporte público.	1
	Documentación requerida: Mapa certificado por un agrimensor licenciado que acredite la ubicación de las instalaciones y la distancia a lo largo de un camino público transitable entre la entrada peatonal principal del proyecto y el punto más cercano de una plaza pública o instalaciones de un parque o una entrada pública a cualquier instalación objetivo (en el caso de un centro comercial, a la entrada comercial o una entrada de instalación tipo caja grande). Si está cerca de más de una instalación del mismo tipo, solo se otorgará un punto. En el caso de un proyecto disperso, la distancia deberá certificarse desde el punto más cercano al edificio más cercano en el proyecto.	
	El estudio de mercado de hacer referencia a las amenidades.	
1.2.2	Enfoque. Los proyectos dirigidos a las siguientes poblaciones con necesidades especiales y ubicados dentro de 500 metros de las siguientes amenidades recibirán un punto por cada una, hasta 2 puntos.	
	Hogar de un solo jefe/progenitor:	
	Colmado/Supermercado con contrato WIC.	1
	Centro de cuidado para niños licenciado o autorizado.	1
	Documentación específica requerida: nombre y dirección física de las instalaciones.	
	Documentación específica requerida: Evidencia de inclusión en el Registro de Proveedores del WIC publicado en wicpuertorico.com .	
	Documentación específica requerida: Estatuto de centro de cuidado infantil emitido por ACUDEN.	
	Familia compuesta por Envejecientes:	
	Oficina Médica o Dental.	1
	Centro cívico o centro de trabajo voluntario.	1
	Documentación específica requerida: Nombre y dirección física de las instalaciones.	

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

Criterio		Puntuación
	Personas sin hogar (como se define en la Ley HEARTH, por sus siglas en inglés):	
	Centro de formación WIOA.	1
	Institución pública o privada con licencia de ASSMCA para el tratamiento ambulatorio de discapacidades mentales, drogadicción o dependencia de sustancias.	1
	Documentación específica requerida: Nombre y dirección física de las instalaciones.	

Criterio		Puntuación
	Documentación específica requerida: Autorización para centro de capacitación WIOA emitida por el Área de Desarrollo de la Fuerza Laboral Local	
	Documentación específica requerida: Copia de la licencia emitida por ASSMCA.	
	Documentación requerida: Mapa certificado por un agrimensor licenciado que certifique la ubicación de las instalaciones y la distancia a lo largo de un camino público transitado o una carretera entre la entrada peatonal principal del proyecto y la entrada pública a cualquier instalación prevista. Si está cerca a más de una instalación del mismo tipo, solo se otorgará un punto. En el caso de un proyecto de lotes dispersos, la distancia deberá certificarse desde el punto más cercano del edificio más próximo en el proyecto.	
	El estudio de mercado debe hacer referencia a estos servicios.	
1.3	Actividades no-deseables. Incluso si el proyecto cumple con la evaluación ambiental requerida, se descontará un punto por cada una de las siguientes actividades no-deseables aquí enumeradas, hasta un máximo de 5 puntos:	Hasta - 5
	Dentro de un octavo de milla:	
	Depósitos de chatarra (<i>junkers</i>).	-1
	Vertedero o basurero.	-1
	Planta industrial.	-1
	Aeropuerto.	-1
	Planta de tratamiento de aguas usadas.	-1
	Colindar con una propiedad que es o contiene:	
	Gasolinera.	-1
	Talleres de mecánica, hojalatería y pintura o gomeras de autos.	-1
	Taller de carpintería.	-1
	Ruidos innecesarios, según declarado por un Municipio.	-1
	Documentación requerida: Mapa preparado por un agrimensor licenciado que certifique la debida diligencia identificando cualquiera de las molestias arriba enumeradas dentro de la distancia establecida, medida a lo largo de la línea recta más	

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

Criterio		Puntuación
	corta entre el lote del proyecto y la propiedad con la molestia. En el caso de un proyecto de lotes dispersos, la distancia deberá certificarse desde el punto más cercano del lote del proyecto más próximo a la molestia identificada.	
II	Características del proyecto	Hasta 47 pts
II.1	Relleno o Estorbos Públicos. Los proyectos se adjudicarán un punto si propone desarrollar un lote baldío o expropiado como parte de un proceso de mitigación de estorbos públicos; y un punto adicional, hasta 5 puntos , por cada lote baldío no contiguo o expropiado como parte de un proceso de mitigación de estorbos públicos que se incorpora a un proyecto de lotes dispersos, ubicado dentro de un área con un radio no mayor a un cuarto de milla. Un lote baldío se definirá como un sitio que está vinculado en todos excepto uno de sus lados, o dos de sus lados en el caso de una propiedad tipo esquina, contiguas a las propiedades construidas, y que tiene acceso inmediato a la infraestructura pública existente de carreteras, agua, alcantarillado y electricidad.	Hasta 5 pts
	Documentación requerida: fotografía aérea de cada lote baldío que muestre las propiedades.	
	Documentación requerida: Números catastrales de las propiedades (Solicitud, página 1).	
	Documentación requerida: Plan de Mitigación de Estorbos Públicos realizado por el Municipio, respaldado por la escritura de la propiedad y certificación otorgada por el Municipio.	
II.2	Propiedad Histórica. Un proyecto de rehabilitación sustancial está ubicado en o incorpora una propiedad histórica designada por el estado, un lugar histórico designado por el gobierno federal o un recurso que contribuye a un Distrito Histórico designado por el gobierno federal.	3
	Documentación requerida: Cita de la ley o número de Resolución de la Junta de Planificación y fecha en caso de propiedades designadas por el estado; figurar en el Registro Nacional de Lugares Históricos en caso de propiedades designadas por el gobierno federal; o la certificación de recursos aportados de la Oficina Estatal de Conservación Histórica (SHPO, por sus siglas en inglés).	
II.3	Uso Nuevo. El uso residencial es una reutilización adaptada de una propiedad no residencial existente.	1
	Documentación requerida: Tasación que certifique el uso actual de la propiedad.	
II.4	Características del sitio.	Hasta 9 Pts
II.4.1	Movilidad. Los proyectos (o la totalidad de los edificios, en el caso de un proyecto de lotes dispersos), que incorporan mejoras destinadas a facilitar la movilidad de sus residentes y promover el transporte público se otorgarán hasta 4 puntos, de la siguiente	Hasta 4 pts

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

Criterio		Puntuación
	manera:	
	El proyecto proporciona una red de circulación peatonal accesible y designada dentro del proyecto para conectar la(s) entrada(s) peatonal (es) principal(es) del edificio(s) con salida(s) en todos los lados de la propiedad contiguos a una calle pública.	1
	Documentación requerida: Plano del sitio certificado por el diseñador del proyecto que identifica las mejoras propuestas.	
	Siempre que no sea requerido por una autoridad competente como una mejora fuera del lugar, el proyecto incluye la construcción o rehabilitación de todas las aceras en incumplimiento en el perímetro del lugar del proyecto contiguo a una vía pública, en cumplimiento con los estándares de accesibilidad aplicables y los códigos locales.	1
	Documentación requerida: un plano separado certificado por el diseñador del proyecto que identifique los segmentos de las vías peatonales existentes que requieren mejoras de accesibilidad o que necesitan reparación, y mejoras propuestas o nuevas construcciones necesarias para cumplir con los estándares de accesibilidad y los códigos locales aplicables.	
	Documentación requerida: Aprobación del Municipio y autoridad de tránsito competente, si corresponde.	
	Documentación requerida: la carta de la autoridad competente que certifique que la mejora fuera del lugar no es requerida.	
	Siempre que no sea requerido por una autoridad competente como una mejora fuera del lugar, el proyecto incluye la construcción o rehabilitación de paradas o paradas de transportación pública y los letreros requeridos en cualquier punto del perímetro de la carretera del lugar del proyecto; o la provisión o mejora de las aceras, cruces peatonales, isletas y letreros requeridos para conectar una parada de transportación pública existente fuera del lugar con el proyecto, en cumplimiento con los estándares de accesibilidad y los códigos locales aplicables.	1
	Documentación requerida: un plano separado certificado por el diseñador del proyecto que identifique los segmentos de las vías peatonales existentes que requieren mejoras de accesibilidad o que necesitan reparación, y mejoras propuestas o nuevas construcciones necesarias para cumplir con los estándares de accesibilidad y los códigos locales aplicables.	
	Documentación requerida: Aprobación del Municipio y autoridad de tránsito competente, si corresponde.	
	Documentación requerida: la carta de la autoridad competente que certifique que la mejora fuera del lugar no es requerida.	

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

Criterio		Puntuación
	El proyecto proporciona un área cerrada para almacenamiento de bicicletas (espacio cubierto y seguro dentro de los límites del edificio) para residentes en la planta baja con al menos un estante para bicicletas por cada dos unidades; y un área abierta de almacenamiento de bicicletas accesible para los visitantes con al menos un estante para bicicletas por cada 10 espacios de estacionamiento de vehículos.	1
	Documentación requerida: plano de la planta baja certificado por el diseñador del proyecto que muestra la ubicación y la capacidad de las instalaciones.	
II.4.2	Consideraciones urbanas. Un desarrollo propuesto que fortalece y mejora el carácter urbano general del vecindario puede recibir un punto por cada uno de los siguientes criterios, hasta 5 puntos:	5
	El proyecto alcanza la superficie máxima (<i>gross floor area</i>), la densidad de vivienda y/o altura permitida bajo las disposiciones del código aplicable.	1
	Documentación requerida: Tabla comparativa con las disposiciones de códigos aplicables, parámetros máximos y parámetros del proyecto certificados por el diseñador del proyecto.	
	Los espacios de estacionamiento y las áreas de servicio no son visibles desde cualquier acera o vía pública por medio de arbustos, cercas o paredes con una relación vacío-sólido de 1 o menos.	1
	Documentación requerida: el plano del lugar y los detalles de elevación certificados por el diseñador del proyecto, identificando barreras visuales y certificando el cumplimiento.	
	La(s) entrada(s) principal(es) del (de los) edificio(s) abre(n) hacia la acera de una vía pública contigua.	1
	Documentación requerida: plano del lugar certificado por el diseñador del proyecto que muestra la ubicación de la(s) entrada(s) principal(es) del edificio.	1
	Los espacios comerciales ofrecidos a los inquilinos del proyecto sirven al público en general y se puede acceder directamente desde un espacio público.	1
	Documentación requerida: Plano de las entradas certificado por el diseñador del proyecto que identifica los espacios comerciales y el acceso directo desde un espacio público.	
	El proyecto tiene un jardín abierto o una plaza para uso público conectado o adyacente a una acera o camino.	1
	Documentación requerida: Plano del lugar certificado por el diseñador del proyecto que identifica el espacio público, el área y la relación con una acera o camino.	
	Documentación requerida: Documentación que documenta la designación del área para uso público.	

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

Criterio		Puntuación
II.5	Características del edificio.	
II.5.1	Variación de Unidades. Los proyectos pueden ganar hasta 2 puntos por la variedad de unidades favoreciendo unidades de 2 dormitorios de la siguiente manera:	2
	75% o más unidades de 2 dormitorios	2
	50% o más unidades de 2 dormitorios	1
	Documentación requerida: Planos certificados por el diseñador del proyecto.	
	Documentación requerida: Proforma del proyecto.	
II.5.2	Accesibilidad. Al exceder los requisitos del 24 CFR 8.22 (b, los proyectos podrían ganar hasta 3 puntos por la cantidad de unidades totalmente accesibles para discapacidades de movilidad (que cumplen con los requisitos aplicables a las viviendas Tipo A según definido en la sección 1003 de ICC ANSI A117.1 (2009)), como sigue:	3
	Al menos el 20% del total de unidades son totalmente accesibles para discapacidades de movilidad.	3
	Al menos el 15% del total de unidades son totalmente accesibles para discapacidades de movilidad.	2
	Al menos el 10% del total de unidades son totalmente accesibles para discapacidades de movilidad.	1
	Documentación requerida: Planos y elevaciones certificados por el diseñador del proyecto mostrando las características de accesibilidad requeridas según el criterio aplicable.	
	Documentación requerida: Carta de Opinión Preliminar del Diseñador (Anexo J del QAP, modelo de certificación), especificando el cumplimiento de los criterios.	
	Documentación requerida: Si solicita el programa HOME, un <i>Plan Afirmativo de mercadeo de vivienda justa</i> (similar al anexo S del paquete de solicitud, <i>Fair Housing Marketing Plan</i>).	
II.5.3	Servicios del Edificio. Los proyectos recibirán un punto, hasta 5 puntos , por cada una de las siguientes características del edificio o unidad que beneficien a todas las unidades y, si corresponde, no requerido por el código o autoridad de permisos:	Hasta 5 pts
	Patio centralmente ubicado con un área de no menos de 30 pies cuadrados por unidad directamente accesible desde la(s) entrada(s) principal(es) del edificio(s).	1
	Centro comunal o de reuniones con un área de no menos de 15 pies cuadrados por unidad, con cocina y baños públicos.	1
	Balcón abierto en cada unidad con un área de no menos de 24 pies cuadrados.	1
	Sala(s) de ejercicios equipada(s) con un área o área agregada de no menos de 300 pies cuadrados.	1
	Lavandería(s) común(es) equipada(s) con al menos un par de lavadoras y secadoras por cada 15 unidades o proveer a cada unidad un combo de lavadora/secadora.	1

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

Criterio		Puntuación
	Área de juegos al aire libre equipada con control visual desde la entrada principal.	1
	Guardia de seguridad durante las noches.	1
	Conductos de basura (para unidades en niveles medio y/o alto).	1
	Ventanas contra tormenta o tormenteras en todas las unidades.	1
	Abanicos de techo para todas las habitaciones y áreas de sala.	1
	Documentación requerida: Planos y elevaciones certificados por el diseñador del proyecto que muestren los espacios, equipos y / o áreas designados.	
	Documentación requerida: Carta de Opinión Preliminar del Diseñador (Anexo J del QAP, modelo de certificación), especificando el cumplimiento de los criterios de diseño aplicables.	
II.6	Diseño Innovador. La Autoridad favorece los proyectos que promueven la política del Plan Estatal de Vivienda que busca identificar, adoptar e implementar estándares y tecnologías de diseño, construcción y rehabilitación que sean apropiados para el clima de la isla, destinados a reducir los costos de construcción y promover la eficiencia energética.	Hasta 14 pts
II.6.1	Control de costos. El costo total de desarrollo promedio de la Autoridad para nueva construcción es de aproximadamente \$233,607 para unidades que no sean de envejecientes y \$176,221 para unidades de envejecientes; para rehabilitación sustancial promedia aproximadamente \$108,579 y \$129,123, respectivamente. Los proyectos que demuestren la capacidad de reducir los costos de manera efectiva y también cumplan con los estándares aplicables, los requisitos mínimos y la puntuación mínima, pueden ganar hasta 5 puntos , de la siguiente manera:	
	Costo total de desarrollo por unidad más del 20% por debajo del índice de referencia aplicable (<i>benchmark</i>).	5
	Costo total de desarrollo por unidad más del 15% por debajo del índice de referencia aplicable (<i>benchmark</i>).	3
	Costo total de desarrollo por unidad más del 10% por debajo del índice de referencia aplicable (<i>benchmark</i>).	1
	Documentación requerida: desglose de costos de construcción (lista detallada de valores) que se ajusta sustancialmente al formulario HUD 2328 (formulario no requerido), certificado por el contratista general propuesto o el diseñador del proyecto.	
	Documentación requerida: Estimado de costos de construcción preparado por un tercero (Arquitecto o Ingeniero con licencia, Estimador de Costos Profesional o Profesional Certificado en Costos).	

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

	Criterio	Puntuación
	Documentación requerida: Costos de Desarrollo del Proyecto (Solicitud, páginas 11 y 12).	
	Honorarios requeridos para cubrir la evaluación por parte de la Autoridad de las estimaciones de costos propuestas.	
	Documentación requerida: Fuentes y usos (Solicitud, página 15).	
II.6.2	Eficiencia energética. Los proyectos pueden ganar hasta 9 puntos al promover la eficiencia energética y las mejores prácticas y protocolos de diseño ecológico, de la siguiente manera:	Hasta 9 pts
	Se otorgará un punto cada uno a cualquier proyecto que especifique y cuyos costos iniciales incluyan cualquiera de los siguientes:	1
	Todos los enseres eléctricos ubicados inicialmente en áreas comunes y apartamentos, y/o productos en la envoltura del proyecto (específicamente: neveras, ventiladores de baño, lavadoras-secadoras y/o ventanas, puertas y tragaluces), así como su reemplazo, se especifica serán de clasificación <i>Energy Star</i> .	1
	La estufa ventila directamente hacia el exterior y todas las campanas ventilan hacia el exterior; Ventilador de baño clasificado <i>Energy Star</i> , con cronometro o higrostat, donde se requiera.	1
	Todas las Luminarias con clasificación <i>Energy Star</i> .	1
	Todos los aparatos y accesorios de conservación de agua iniciales y sus reemplazos cumplen o superan los estándares <i>WaterSense</i> de la EPA para inodoros, grifos de cocina, grifos de baño y cabezales de ducha.	1
	Área y Equipo de Reciclaje, incluyendo los recipientes de reciclaje de cada unidad.	1
	Documentación requerida: planos que especifiquen espacios, equipos y / o sistemas requeridos.	
	Documentación requerida: Carta de Opinión Preliminar del Diseñador (Anexo J del QAP, modelo de certificación), especificando el cumplimiento de los criterios.	
	Documentación requerida: Estimado de costos de construcción detallados que identifican el costo inicial del equipo.	
	Documentación requerida: Incluir términos y condiciones para el reemplazo del equipo durante la operación del proyecto que adopten las normas más recientes del programa. Incluirlos en carta de intención para firmar la Escritura de Condiciones Restrictivas de Uso (en sustancialmente la misma forma que el Anexo K del QAP).	
	El permiso de construcción es un Permiso de Construcción Verde (<i>Green Construction Permit</i>) de OGPe.	3
	Documentación requerida: Copia del Permiso de Construcción Verde de OGPe.	

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

Criterio		Puntuación
	Un <i>Enterprise Green Communities Pre-Build</i> o una Certificación <i>LEED Neighborhood Development Plan</i> completada a la fecha de la solicitud.	1
	Documentación requerida: Copia de la certificación.	
II.7	Disposición para Construir (<i>Readiness to Proceed</i>) . Se otorgarán hasta 5 puntos si solicita solo Créditos Contributivos, y hasta 10 puntos, si solicita fondos de HOME, si el proyecto cuenta con uno de los siguientes:	Hasta 5 Pts
	Permiso de Construcción o Notificación de Aprobación del Permiso de Construcción vigentes.	5
	Documentación requerida: Documento emitido por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) o Municipio Autónomo.	
	Permiso de Urbanización o Notificación de Aprobación del Permiso de Urbanización, recomendaciones de agencias de infraestructura, junto con la revisión ambiental aplicable y el cumplimiento con Sección 106, solo para proyectos que no solicitan fondos HOME.	3
	Documentación requerida: Permiso de Urbanización y recomendaciones de infraestructura emitidas por OGP, Municipio Autónomo o Profesional Autorizado, según corresponda.	
	Documentación requerida: Documento de evaluación ambiental aplicable (Fase I ESA, Determinación de Cumplimiento con la Lista de Cotejo Legal aplicable (para proyectos que solicitan fondos de HOME o asistencia de alquiler, entre otros programas, Evaluación Ambiental) radicación completada en OGP y copia de cualquier notificación oficial requerida por disposición de alguna ley federal y la revisión correspondiente en virtud de una Determinación de Cumplimiento o el Aviso de Detección de Impacto No-Significativo bajo la Evaluación Ambiental.	
	Documentación requerida: Documento de cumplimiento emitido por SHPO (por ejemplo: carta de no efecto adverso, carta de propiedad histórica no afectada por el desarrollo, acuerdo programático, MOU).	
	Las recomendaciones de las agencias de infraestructura, junto con el documento de revisión ambiental aplicable en cumplimiento con la Sección 106, solo si el proyecto no solicita fondos HOME.	1
	Documentación requerida: igual que en el criterio anterior (a excepción de la copia del Permiso de Urbanización).	
III	Características de las Necesidades de Vivienda	Hasta 14 Pts

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

Criterio		Puntuación
III.1	Criterios de Ingresos. Un proyecto podría ganar 3 puntos si al menos el 50% de las unidades del proyecto están dirigidas a familias con ingresos al 50% del ingreso promedio del área (AMI, por sus siglas en inglés).	2
	Documentación requerida: Incluir términos y condiciones sobre los criterios de ingresos en la carta de intención para firmar la Escritura de Condiciones Restrictivas de Uso (en sustancialmente la misma forma que el Anexo K del QAP).	
	Documentación requerida: Procedimientos de selección de inquilinos.	
III.2	Unidades. Se otorgará a un proyecto hasta 3 puntos si reserva (<i>set-aside</i>) el porcentaje aplicable de unidades para cualquiera de las siguientes categorías de poblaciones especiales identificadas en el Plan Estatal de Vivienda y en el Plan Consolidado: Égidas (62 años en adelante); personas o familias sin hogar según definido en la Ley HEARTH; hogares con un solo jefe/progenitor (<i>single headed households</i>); Personas con VIH/SIDA, como sigue:	Hasta 3 pts
	si solicita Créditos Contributivos, al menos el 75% del total de las unidades del proyecto serán reservadas para el grupo beneficiario durante el período de uso extendido, el período de cumplimiento si el proyecto está sujeto a un proceso de contrato cualificado o un proceso de conversión de inquilino(a) a propietario (derecho de preferencia- <i>right of first refusal</i>); si solicita fondos HOME, al menos el 75% de las unidades totales del proyecto se reservan para el grupo beneficiario durante el período de cumplimiento de HOME.	3
	si solicita Créditos Contributivos, al menos el 50% del total de las unidades del proyecto serán reservadas para el grupo beneficiario durante el período de uso extendido, el período de cumplimiento si el proyecto está sujeto a un proceso de contrato cualificado o un proceso de conversión de inquilino(a) a propietario (derecho de preferencia- <i>right of first refusal</i>); si solicita fondos de HOME, al menos el 50% de las unidades totales del proyecto se reservan para el grupo beneficiario durante el período de cumplimiento de HOME.	2
	si solicita Créditos Contributivos, al menos el 25% del total de las unidades del proyecto serán reservadas para el grupo beneficiario durante el período de uso extendido, el período de cumplimiento si el proyecto está sujeto a un proceso de contrato cualificado o un proceso de conversión de inquilino(a) a propietario (derecho de preferencia- <i>right of first refusal</i>); si solicita fondos de HOME, al menos el 25% del total de las unidades del proyecto reservadas para el grupo beneficiario durante el período de cumplimiento de HOME; y si solicita PBV, se exceptúa el 50% del total de unidades del proyecto.	1

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

	Criterio	Puntuación
	Documentación requerida: Incluir términos y condiciones para la segmentación de ingresos en la carta de intención para firmar la Escritura de Condiciones Restrictivas de Uso (sustancialmente en la misma forma que el Anexo K del QAP), y reconocer la reserva específica (<i>set-aside</i>) durante el término del período de asequibilidad.	
	Documentación requerida: si solicita fondos HOME, Plan de Mercadeo Afirmativo de Vivienda Justa (similar al anexo S del QAP).	
	Documentación requerida: si solo solicita Créditos Contributivos, procedimientos para la selección de inquilinos.	
III.3	Preservación. Para fortalecer las políticas del Plan de Vivienda Estatal que buscan mantener el inventario de viviendas de alquiler asequible, un proyecto de rehabilitación sustancial que cumpla con el mínimo de gasto establecido en el IRC 42(c)(3)(A)(ii), puede ganar hasta 3 puntos si:	Hasta 3 Pts
	El proyecto reduce el riesgo de pérdidas debido a su condición física al reemplazar más de un componente principal del edificio, esto incluye estructuras de: techos, paredes/muros de carga, pisos o cimientos; sistema de plomería; sistema eléctrico; sistema de seguridad y de prevención de incendios, circulación vertical, o envoltura del edificio.	2
	Documentación requerida: Estudio de Mejoras de Capital certificado por un arquitecto o ingeniero civil licenciado que incluya la identificación de la condición de los principales sistemas de construcción y el alcance de implementar los códigos de construcción requeridos.	
	El proyecto frena un riesgo significativo de conversión a mercado de una propiedad de alquiler con créditos contributivo o algún otro tipo de alquiler asistido; o retiene un nivel comparable de subsidios de alquiler <i>Project-based</i> en proyectos existentes que vencerán dentro de dos años posteriores a la fecha de la solicitud.	1
	Documentación requerida: Estudio de mercado de vivienda debe demostrar la capacidad del proyecto para competir por los inquilinos a precio de mercado; Copia de contrato HAP existente, si aplica.	
III.4	Término. Si solicita Créditos Contributivos, un proyecto podría obtener hasta 3 puntos por extender el término de asequibilidad más allá de los 30 años del período de uso extendido:	Hasta 3 Pts
	Al menos 10 años más.	3
	Al menos 5 años más.	1
	Documentación requerida: Carta de intención para extender el período cumplimiento al término seleccionado junto con los requisitos de restricción de ingresos y alquiler del programa de Créditos Contributivos e incluirlo en la Escritura de Condiciones	

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

Criterio		Puntuación
	Restrictivas de Uso (sustancialmente en la misma forma que el Anexo K del QAP).	
	Documentación requerida: Proforma del proyecto.	
III.5	Conversión a Propietarios. Si solicita Créditos Contributivos, un proyecto recibirá 1 punto si propone convertir los inquilinos en propietarios (derecho de preferencia- <i>right of first refusal</i>) a los residentes después que expire el período de cumplimiento.	1
	Documentación requerida: Carta de intención para firmar la Escritura de Condiciones de Restrictivas de Uso (prácticamente en la misma forma que el Anexo K del QAP), y que refleje el derecho de preferencia otorgado a los residentes.	
	Documentación requerida: Documentos de sindicación con las disposiciones para la conversión a propietario.	
	Documentación requerida: plan detallado con proyecciones sobre mantenimiento, reservas, capacitación para propietarios de vivienda, asequibilidad continua, cálculo de precios de venta, contratos de arrendamiento y compra, y cualquier otra información relevante para demostrar el cumplimiento con la reglamentación aplicable.	
III.6	Listas de espera de Agencias de Vivienda Pública (PHA). Si solicita Créditos Contributivos, cualquier proyecto incluido en una lista de espera de una agencia de vivienda pública (PHA, por sus siglas en inglés) podría ganar 1 punto.	1
	Documentación requerida: Acuerdo para Referidos con el PHA correspondiente para incluir el proyecto en cualquier lista de oportunidades de vivienda pública donde familias con subsidios para inquilinos (<i>tenant-based subsidies</i>) son bienvenidos y donde el dueño del proyecto o su agente administrador acuerdan buscar y recibir activamente referidos del PHA para ocupar las unidades del proyecto. Además, el Anexo S, que especifique en el ítem 8 que "los dueños alquilarán las unidades del proyecto a familias elegibles referidas por la PHA, de su lista de espera, o de su propia lista de espera si la PHA no puede proveer candidatos adecuados, según determinado y solicitado en el Plan Administrativo del PHA".	
IV.	Características del Desarrollador del Proyecto	Hasta 9 Pts
IV.1	Experiencia. El Desarrollador, Socio General o Socio Administrador pueden demostrar un record exitoso y cumplimiento cabal en el desarrollo de proyectos de Crédito Contributivos/HOME en Puerto Rico. Hasta 6 puntos , se otorgará un punto por cada proyecto documentado, hasta un máximo de 3 proyectos, por cada una de las siguientes características comparables:	Hasta 6 Pts
	Si solo solicita LIHTC o HOME, el proyecto demostrara el uso del programa LIHTC o HOME correspondiente, o en combinación con otros programas; si propone usar LIHTC y HOME	1-3

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

Criterio		Puntuación
	combinados, o en combinación con cualquier otro programa federal o estatal, uso combinado de programas de subsidio para el desarrollo/construcción del proyecto, operación a largo plazo y/o proveer asistencia para alquiler a largo plazo.	
	Proyecto está dirigido a atender una población similar o de menos ingresos.	1-3
	Documentación requerida: Copia de formulario(s) IRS-8609, contrato(s) HAP, de cada proyecto, según corresponda.	
	Documentación requerida: documentación relevante del proyecto para documentar la experiencia en un proyecto en particular.	
	Documentación requerida: Certificación emitida por la Oficina de Auditoría y Cumplimiento de la Autoridad, o la División de Subsidios de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Departamento, según corresponda.	
IV.2	Solidez financiera. Se pueden otorgar hasta 3 puntos si el desarrollador, el socio general y/o el socio administrador tienen:	Hasta 3 Pts
	Activos líquidos corrientes combinados equivalentes al mayor entre \$1,000,000 o el 5% de los costos totales de desarrollo.	2
	Patrimonio neto combinado equivalente al mayor entre \$3,000,000 o el 15% de los costos totales de desarrollo.	1
	Documentación requerida: estados financieros compilados o revisados certificados por un contador público autorizado.	
	Documentación requerida: Fuentes y usos (Solicitud, página 15).	
V.	Características de Financiamiento	Hasta 13 Pts
V.1	Aprovechamiento de fondos (Leveraging). El potencializar fondos de capital provenientes de donativos públicos o fuentes no financieras, que no sean administradas por la Autoridad, el Departamento de Vivienda o los Municipios se fomenta al otorgarla a un proyecto hasta 5 puntos de la siguiente manera:	Hasta 5 Pts
	Al menos el 15% del costo total de desarrollo será cubierto por otras fuentes de financiamiento público.	5
	Al menos el 10% del costo total de desarrollo será cubierto por otras fuentes de financiamiento público.	3
	Documentación requerida: Fuentes y usos (Solicitud, página 15).	
	Documentación requerida: Contrato, acuerdo o documento oficial de adjudicación.	
V.2	Fondos del Gobierno Local. Se otorgan hasta 5 puntos a proyectos que potencializan fondos de capital del gobierno local a través de aportaciones en efectivo, terrenos donados o descontados, mejoras al terreno o fuera del sitio, donativos o exenciones de arbitrios y/o contribuciones municipales que se otorga exclusivamente al proyecto y no por disposición de leyes locales o estatales de aplicación general, con un valor total de:	Hasta 5 Pts
	Al menos el 5% del costo total de desarrollo.	5

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

Criterio		Puntuación
	Al menos el 3% del costo total de desarrollo.	3
	Al menos el 1% del costo total de desarrollo.	1
	Documentación requerida: Fuentes y usos (Solicitud, página 15).	
	Documentación requerida: Contrato, acuerdo o documento oficial de adjudicación.	
	Documento requerido: Si aplica la Ordenanza, Resolución u Oferta del Municipio que documente la transacción.	
	Documento requerido: Evidencia de titularidad sobre el terreno por parte del Dueño: contrato de compraventa, opción o balance de cancelación para terrenos y/o edificios, título de propiedad o contrato de arrendamiento (99 años o más, si solicita fondos HOME), o equivalente para transacciones de terrenos municipales.	
	Documento requerido: Si corresponde, documentación que respalde la exención contributiva municipal para la construcción (Ordenanza y / o Resolución Municipal).	
V.3	Gastos Operacionales. A un proyecto se le puede otorgar 1 punto si cumple con los requisitos de gastos operacionales por unidad para el primer año de operación (PUPA, en inglés):	
	Para desarrollos de 79 unidades o menos, un PUPA no menor a \$3,000; pero no mayor a \$3,600.	1
	Para desarrollos de entre 80 y 120 unidades, un PUPA no menor a \$2,900; pero no mayor a \$3,400.	1
	Para desarrollos de 121 unidades, o más, un PUPA no menor a \$2,800; pero no mayor a \$3,400.	1
	Documentación requerida: Certificación del agente administrador.	
V.4	Financiamiento Estatal. Los proyectos que sean re-desarrollados en terrenos federales o estatales recibirán 2 puntos.	3
	Documentación requerida: Copia del contrato de arrendamiento a largo plazo, escritura o carta de compromiso.	
VI.	Servicios de Apoyo	Up to 5 Pts
VI.1	Servicios de Apoyo. Para promover la política pública del Plan de Vivienda Estatal de aumentar la prestación de servicios de apoyo mediante la integración de agencias que brindan estos servicios y coordinar sus acciones para apoyar la vivienda permanente para poblaciones con necesidades especiales, cualquier proyecto podría obtener hasta 5 puntos por mantener una asignación de fondos para la prestación de servicios de apoyo del tipo: 1) autorizado por un programa de subsidio del gobierno federal y que podría financiarse con recursos obtenidos directamente como beneficiario de donativos competitivos o demostrativas, o como receptor de alquiler o ayuda operacional (por ejemplo: CoC, VASH, GPD, SSVF, Veteran Per Diem, CDBG, 811, 202, HOPWA, FSS, etc.), o indirectamente como sub-recipiente o proveedor, o contratando los servicios de	

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

Criterio		Puntuación
	un sub-recipiente o proveedor, de cualquier estado o programa administrado por un municipio (por ejemplo: CSGB de ADFAN, Vida Independiente de VRA, Deambulantes y Salud Mental Crónica de ASSMCA, Servicios para Adultos y Personas con Discapacidades de ADFAN, <i>Medicaid's Home and Community-Based Service Waivers</i> , entre otras); o 2) contratado para una instalación de vivienda asistida certificada autorizada bajo la Ley 244-2003, de la siguiente manera:	
	Hasta el 5% del costo operacional anual del proyecto durante su período de cumplimiento de asequibilidad.	5
	Hasta el 3% del costo operacional anual del proyecto durante su período de cumplimiento de asequibilidad.	3
	Hasta el 1% del costo operacional anual del proyecto durante su período de cumplimiento de asequibilidad.	1
	Documentación requerida: Proforma del proyecto.	
	Documentación requerida: Carta de intención para firmar la Escritura de Condiciones de Restrictivas de Uso (prácticamente en la misma forma que el Anexo K del QAP), y especificar el compromiso presupuestario para los servicios de apoyo.	
	Documentación requerida: Si está disponible, contrato, acuerdo o documento oficial de adjudicación.	
	El cumplimiento continuo deberá demostrarse mediante: informes financieros que reflejen el cumplimiento con el contrato de fondos; y documentación complementaria de los servicios administrados, contratados o comprados con fondos autorizados por cualquier programa subsidiado por el gobierno federal; informes relevantes bajo la Ley 224-2003.	
	Puntuación total	100
	Puntuación mínima	30
VII	Criterios de Desempate	
	Favorecer al proyecto que este más listo para comenzar construcción.	
	Favorecer al proyecto localizado en un Área Urbana.	
	Favorecer al proyecto con el mayor índice de cobertura al servicio de deuda (DSCR, por sus siglas en inglés).	
	Favorecer al proyecto ubicado en un QCT y que contribuye a un Plan Concertado de Revitalización que sea coherente con las políticas del Gobierno de Puerto Rico o del Municipio. De ser necesario, deben presentar el endoso de la entidad pertinente.	
	Favorecer el proyecto ubicado en un municipio con el período más largo sin adjudicación de Créditos Contributivos.	

5.5. Adjudicación de Créditos Contributivos
5.5.1. Descripción

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

Siguiendo el cómputo del Sistema de Puntuación, los proyectos se organizarán en orden descendente, de mayor a menor puntuación. La Autoridad espera reservar Créditos Contributivos a aquellos proyectos con la puntuación más alta según los Criterios de Selección hasta el monto que la ley y este QAP lo permita. La Autoridad anticipa reservar Créditos Contributivos a cada proyecto en la lista, comenzando con el proyecto con la puntuación más alta y continuando en orden descendente en la clasificación, reservando Créditos Contributivos y restándolos del balance acumulado de Créditos Contributivos disponibles para el año, hasta que llegar a cero.

Las asignaciones de Créditos Contributivos para proyectos que recibieron reservas de años anteriores (*binding commitments*) serán honradas bajo los términos de dichos acuerdos, y los proyectos que compitan bajo las reservas reglamentarias (*set-asides*) inicialmente solo serán evaluados y competirán con proyectos bajo dichos *set-asides*, hasta que se agoten los Créditos Contributivos destinados al *set-aside*, después de lo cual dichos proyectos competirán con los proyectos fuera de los *set-aside*.

Sin embargo, el proceso de adjudicación de créditos podrá variar para promover la política pública establecida en este QAP.

LA CLASIFICACIÓN SEGÚN LOS CRITERIOS DE SELECCIÓN NO CONFIERE A UN SOLICITANTE O PROYECTO DERECHO ALGUNO A RECIBIR UNA RESERVA O ADJUDICACIÓN DE CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS.

Solicitantes de proyectos de nueva construcción que serán puestos en servicio dentro del año calendario siguiente al que se presentó la solicitud, recibirán la máxima prioridad. Los proyectos que devuelven Créditos Contributivos adjudicados previamente y no se pongan en servicio dentro del término reglamentario, dos años, recibirán la prioridad más baja.

5.5.2. Adjudicación de Otros Fondos Administrados por la Autoridad

Existe la posibilidad que otros programas y fuentes de fondos administrados por la Autoridad opten por usar el Sistema de Puntuación establecido en este QAP, según sea enmendado de tiempo en tiempo, para seleccionar los proyectos que recibirán dichas asignaciones de fondos.

También es posible que esas fuentes de fondos se incluyan en la proforma de un proyecto preparado conforme establece la Sección VI(C)(2); que la Clasificación de Puntos de dicho proyecto es suficiente para que reciba Créditos Contributivos; sin embargo, estos programas podrían no contar con fondos suficientes para cubrir las cantidades determinadas. En situaciones como esta, la Autoridad podrá, a su entera discreción y según sea necesario, aumentar los Créditos Contributivos

2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

recomendados a la cantidad máxima permitida bajo la Sección 42 del Código.

5.5.3. Notificación de Adjudicación de Créditos Contributivos

La Autoridad notificará, por escrito, a cada solicitante la reserva inicial de Créditos Contributivos, o su denegación. El Director Ejecutivo de la Autoridad firmará la carta que otorga o deniega la reservación de Créditos Contributivos. Para los solicitantes seleccionados, la carta de reserva inicial especificará la cantidad preliminar de Créditos Contributivos anuales, cualquier información y documentación adicional necesaria para cuadrar dicha cantidad a los parámetros establecidos, y la fecha para la radicación en la Autoridad de la información y documentos solicitados y necesarios para completar la adjudicación final. La Carta de Reserva Inicial también incluirá:

5.5.3.1. Desgloce de los ajustes a costos, ingresos, gastos y supuestos de underwriting realizados a la solicitud.

5.5.3.2. Cualquier deficiencia en fuentes de fondos del proyecto determinada a base de la información provista con la solicitud, y tiempo razonable para presentar fuentes de fondos comprometidos para cubrir dicha deficiencia, estará sujeto a la cancelación de la reservación inicial.

5.5.4. Revisión

5.5.4.1. Un solicitante afectado por la determinación de la Autoridad de denegarle una reservación de Créditos Contributivos puede solicitar una reconsideración al Director Ejecutivo. La misma debe presentarse por escrito y dentro de diez (10) días calendario luego de recibida la carta denegatoria de la Autoridad. También deberá enviar copia de la carta de reconsideración al Departamento de Financiamiento y Crédito Contributivo de la Autoridad.

5.5.4.2. La Autoridad considerará la petición de reconsideración dentro de los diez (10) días calendario luego de su radicación. Si la Autoridad toma una determinación a base de los méritos de la petición de reconsideración, el plazo para solicitar una revisión judicial comenzará a partir de la fecha de la notificación por correo de la determinación final. Si la Autoridad no toma ninguna medida con respecto a la solicitud de reconsideración dentro de los diez (10) días calendarios posteriores a la radicación, se entenderá que la solicitud de reconsideración fue denegada y el plazo para revisión judicial se activará a partir de esa fecha.

5.5.4.3. Un solicitante afectado por la determinación de la Autoridad de denegarle una reserva de Créditos Contributivos puede presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones dentro de los diez (10) días calendario posteriores a la notificación por correo de la carta que niega la solicitud, o dentro de los diez (10) días calendario después de la expiración del plazo otorgado a la Autoridad para considerar la petición de reconsideración.

5.5.4.4. La presentación de una solicitud de reconsideración o una solicitud de revisión judicial no detiene el proceso de adjudicación de Créditos Contributivos a los solicitantes seleccionados por la Autoridad. Si un solicitante que radica una revisión obtiene una orden final o un decreto judicial que cambia la decisión de la Autoridad, de modo que le concede a la solicitud una reserva de Créditos Contributivos, la Autoridad otorgará al solicitante una reserva de Créditos Contributivos correspondiente al próximo ciclo disponible, ya sea del año en curso o un año subsiguiente.

5.5.4.5. El procedimiento de reconsideración y revisión judicial que se establece en este documento será el procedimiento exclusivo para revisar los méritos de una decisión de la Autoridad con respecto a la reservación o adjudicación de Créditos Contributivos en conformidad con este QAP.

Cualquier otra reglamentación sobre procedimientos judiciales, formales o informales, ante la Autoridad no aplicarán a las decisiones sobre reservación y adjudicación de Créditos Contributivos.

6. Emisión de Créditos Contributivos

6.1. Reserva de créditos contributivos más allá del año de asignación real

La Autoridad reconoce que el proceso para construir o rehabilitar proyectos de vivienda en Puerto Rico puede llegar a ser uno retante. Además, la construcción o rehabilitación de proyectos de vivienda puede ocurrir durante un período de tiempo más largo de lo anticipado originalmente. La Autoridad también reconoce que algunos proyectos, especialmente aquellos que participan en una empresa comunitaria extensa, pueden requerir una mayor asignación de créditos y por tal razón las fechas que fueron pautadas originalmente referente al servicio pueden ocurrir en distintos años.

La Autoridad reconoce, también, que los inversionistas requieren un nivel de atenciones para asegurar que este tipo de proyectos se completarán y se pondrán en servicio en los plazos programados.

Con el fin de tener en cuenta los hechos, circunstancias e inquietudes descritos anteriormente, y para ayudar a satisfacer las necesidades y metas de vivienda del Plan Estatal de Vivienda 2014-2018, al mismo tiempo equilibrar la posición de la Autoridad con respecto a cualquier asignación sustancial individual de Créditos Contributivos, la Autoridad puede otorgar un compromiso vinculante en un año para realizar una Asignación de Remanentes para ciertos porcentajes de Créditos Contributivos en los años siguientes en determinadas circunstancias (Compromiso Vinculante).

Los solicitantes pueden solicitar reservar los Créditos Contributivos y firmar un Compromiso Vinculante con la Autoridad para que esta agencia podrá asignarle los Créditos Contributivos en un futuro cercano. A tal fin, la Autoridad puede reservar o obligar a la asignación de Créditos Contributivos a un proyecto durante los años contributivos posteriores al año en que se presenta la solicitud. La Sección 42 (h) (1) (C) del Código determina que una reserva o un Compromiso Vinculante para asignar Créditos Contributivos en un año futuro no

2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

tendrá ningún efecto en el límite máximo del Crédito Contributivo para la vivienda del estado hasta el año en que la Autoridad realiza la asignación. (Anejo E).

La Autoridad también podría considerar la posibilidad de celebrar un Compromiso Vinculante con un propietario de un proyecto, incluso si el proyecto no cumple con una de las categorías anteriores, si las circunstancias del proyecto, a criterio exclusivo de la Autoridad, se consideran necesarias.

Dependiendo de las circunstancias y a la entera discreción de la Autoridad, se puede requerir que los proyectos con Compromisos Vinculantes presenten una solicitud en el año en que se comprometen los Créditos Contributivos y pasen por el proceso de Básico de Cualificación y cumplan con al menos el requisito mínimo del Sistema de Clasificación de Puntos. Además, el propietario no pagará la tarifa de solicitud, sino que se incluirá en la solicitud una tarifa de procesamiento de .25% del Crédito Contributivo anual solicitado.

Para que el solicitante conserve un Compromiso Vinculante para una asignación de Créditos Contributivos, el solicitante debe presentar un memorando actualizado cada seis (6) meses después de recibir el Compromiso Vinculante, para confirmar que cualquier información proporcionada en la solicitud sigue siendo verdadera, correcta y completa en todos los aspectos, o provee detalles específicos para cualquier excepción, así como cualquier otra información que la Autoridad pueda solicitar de forma razonable. Si hay excepciones materiales, la Autoridad se reserva el derecho de revocar el Compromiso Vinculante.

6.1.1. Cantidad en dólares de los Créditos Contributivos se determinará en:

6.1.1.1. Inicial /reserva de Créditos Contributivos

6.1.1.2. Asignación de remanentes

Un desarrollo con un Compromiso Vinculante, pero que no se pondrá en servicio el 31 de diciembre, puede ser elegible para una Asignación de Remanentes.

Para firmar la Asignación de Remanentes, el propietario debe proveer:

6.1.1.2.1. cualquier cambio en las circunstancias del proyecto (presupuesto, diseño y/o permisos); y

6.1.1.2.2. Certificación del propietario, revelando cualquier subsidio federal, estatal o local que el solicitante haya recibido, o espera recibir, para el desarrollo y la operación del proyecto.

La Autoridad se reserva el derecho de descualificar a cualquier solicitante si se determina que la construcción no estará lista para comenzar dentro de los seis meses posteriores a la firma del Acuerdo de Asignación de Remanentes.

2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

6.2. Créditos Contributivos adicionales

La cantidad del Crédito Contributivos no se incrementará automáticamente por encima de la solicitud de la reserva inicial o la cantidad de la asignación. Si el propietario de un proyecto que recibió una Asignación de Remanentes de Créditos Contributivos determina que son necesarios estos créditos adicionales para que el proyecto sea financieramente viable, el propietario debe solicitar Créditos Contributivos adicionales en un año o ciclo posterior. El propietario deberá enviar un paquete al igual que una tarifa completa.

Para los proyectos financiados con obligaciones exentas de impuestos de límites de volumen, la Autoridad se reserva el derecho, basados en circunstancias pertinentes, de reducir o renunciar a la tarifa requerida para Créditos Contributivos adicionales o el requisito de un paquete completo.

Todas las restricciones y requisitos de la Asignación de Remanentes original se mantendrán en pleno para los Créditos Contributivos adicionales.

6.3. Puesto-en-servicio

La Autoridad emitirá el Formulario 8609 (IRS, por sus siglas en inglés) Asignación y Certificación de Créditos para viviendas de bajos ingresos después de la fecha de colocación en servicio, y la recepción y revisión de:

6.3.1. Permiso de uso.

6.3.2. Certificación de costo final del CPA independiente del desarrollo del proyecto (**Anejo M**)

6.3.3. Certificación del diseñador de finalización de la construcción (**Anejo N**)

6.3.4. Presupuesto operativo actualizado y flujos de efectivo proforma a 30 años.

6.3.5. Certificación del propietario de cualquier subsidio federal, estatal o local recibido, o que espera recibir, para desarrollar y operar el proyecto.

6.3.6. Consultor independiente de la Autoridad de inspección física y revisión de certificación de costos.

6.3.7. Cualquier otro documento que la Autoridad pueda determinar según sea necesario.

La cantidad de Créditos Contributivos asignados según lo establecido en el Formulario 8609 puede ser distinto de la cantidad solicitada en la solicitud, la cantidad especificada en la Carta de Reserva Inicial, el Compromiso Vinculante o la cantidad en una Asignación de Remanentes.

6.4. Cambio en los costos reales de desarrollo u otras circunstancias

La Autoridad se reserva el derecho, a su discreción, en reservar o asignar menos Créditos Contributivos que la cantidad solicitada en la solicitud basada de la información que el solicitante o cualquier consultor independiente haya presentado y los requisitos de la Sección 42.

6.5. Fechas límites

6.5.1. Requerimientos de la Asignación de Remanentes

2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

El código requiere que más del 10% de la base anticipada del proyecto se utilice al cierre de:

- 6.5.1.1. el año calendario de Asignación de Remanentes, si la Asignación de Remanentes se realiza antes del 1ro de julio;
- 6.5.1.2. año después de la fecha del Acuerdo de Asignación de Remanentes, si se realiza después del 30 de junio.

Después de que el proceso de reserva sea final, el propietario y la Autoridad deben firmar un Acuerdo de Remanentes que permita la transferencia de créditos tributarios. Al momento de la ejecución del Acuerdo de Ramenetes, los propietarios deben tener el título de la propiedad, o haber adquirido dicho título dentro de los próximos seis meses, y tener la aprobación de todas las agencias gubernamentales correspondientes para desarrollar el proyecto. La Autoridad requiere que los gastos y la certificación de costos del 10% se presenten a la Autoridad dentro de 1 año de la fecha de la Asignación de Remanentes (**Anejo L**). Todas las tarifas adeudadas a la Autoridad deberían pagarse para esa fecha.

6.6. Fecha de Servicio

Con respecto a las Asignaciones de Remanentes, el edificio debería estar en servicio dentro de los 24 meses posteriores al final del año calendario de la Asignación de Remanentes.

- 6.6.1. Para construcciones nuevas y edificios existentes, colocados en fecha de servicio esto generalmente significa la fecha en que el edificio recibe el Permiso de Uso.
- 6.6.2. Para una rehabilitación sustancial, colocarse en fecha de servicio esto significa el último día del período de 24 meses (o un período más corto si la rehabilitación está completa, si así lo elige el propietario) para agregar los costos de rehabilitación.

7. Otros Requisitos de Procedimiento

La Autoridad notificará al alcalde de la municipalidad donde se ubicará el proyecto de la propuesta al momento de la reserva de créditos tributarios y tendrá una oportunidad razonable para comentar sobre el proyecto.

8. Período de Tiempo

Las solicitudes de Crédito Contributivo estarán atadas por los siguientes ciclos de reserva/asignación. Puede haber ciclos adicionales disponibles si hay Créditos Contributivos después de que la Autoridad haya agotado su proceso de reserva/asignación. La parte interesada puede contactar a la Autoridad para solicitar ciclos adicionales, si los hubiera.

Según dirigido por el Plan Estatal de Vivienda para poder balancear el financiamiento del proyecto de múltiples fuentes, con el proceso de suscripción y que el mismo resulte en que los proyectos cumplan con sus prioridades, la Autoridad emitirá un (NOFA por sus siglas en inglés) para solicitar Solicitudes de Crédito Contributivo.

2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

Todas y cada una de las enmiendas hechas a la agenda de la aplicación, antes de la publicación del NOFA, y cualquier cambio posterior al calendario o agenda se le notificarán al público a través del sitio web de la Autoridad. Si alguna de las fechas de vencimiento para la solicitud o reserva cae en un día no laborable o en un día festivo oficial, se trasladará al siguiente día laborable.

A pesar de cualquier información que pueda estar contenida en el (RFP, por sus siglas en inglés) y sus enmiendas, los encuestados son responsables de obtener toda la información requerida, lo que les permitirá enviar sus respuestas dentro de un período razonable y completar las respuestas según requerido por el NOFA. El hecho de no obtener aclaraciones y/o adiciones de la Autoridad no eximirá al demandado de estar sujeto a términos y / o condiciones adicionales en la aclaración y/o adenda. La Autoridad no será responsable por el hecho de que el encuestado no considere la información adicional contenida en la preparación de la propuesta.

8.1. Itinerario de la solicitud para el ciclo 2016

Evento	Fecha
Borrador de QAP disponible para comentarios públicos	10 junio 2016
Audiencia Pública	30 junio 2016
Fecha límite de comenatarios escritos de QAP	11 julio 2016
Fecha de apertura de solicitudes (después de la aprobación del Gobernador y la publicación de NOFA)	26 julio 2016
Fecha limite para entregar los documentos revisados de Seccion 106	19 agosto 2016
Tarifas de cierre de solicitudes	23 septiembre 2016
Clasificación & Reserva	TBD
Cierre de Acuerdo de Remanentes	TBD
10% de Certificación de Costos	TBD

Las certificaciones de costo para proyectos que reciben asignaciones para ser colocadas en servicio vencen durante el mismo año calendario de la solicitud y 10% de certificación para proyectos que reciben una asignación de remanentes.
(Anejos L y M)

9. Proyectos Financiados Exentos de Impuestos no Sujetos al Límite de Volumen del Crédito Contributivo Anual.

Los proyectos financiados con obligaciones exentas de impuestos emitidas después del 31 de diciembre de 1989 (Sección 42 (h) (4)), no están sujetos al límite de volumen anual del Crédito Contributivo, pero están sujetos al límite de volumen de bonos de actividad privada del estado. Estas solicitudes no tienen que cumplir con los plazos establecidos en la Sección VIII y pueden presentarse y otorgarse Créditos Contributivo en cualquier momento. No obstante, estos proyectos deben cumplir con los Requisitos de Cualificación básica y otros requisitos para la asignación según este plan de conformidad con la Sección 42 (h) (4). Por lo tanto, los proyectos estarán sujetos a la evaluación de las prioridades de vivienda, las características descritas anteriormente, el requisito mínimo de 30 puntos del Sistema de Clasificación y las tarifas determinadas

en la Sección XI. No estarán sujetos al proceso de asignación del Crédito Contributivo. Los solicitantes deben incluir una carta del prestamista la cual debe indicar el estado exento de impuestos de las obligaciones emitidas para financiar el proyecto y una certificación de su abogado fiscal o (CPA por sus siglas en inglés) que certifique que se cumple con este requisito. Si la Autoridad es el prestamista, la carta no será requerida.

10. Proceso de Contrato Cualificado

Los proyectos que se le otorgan Créditos Contributivo están sujetos a un período de cumplimiento extendido el cual esta incluido en el acuerdo de uso extendido registrado.

La opción de Contrato Cualificado (QC, por sus siglas en inglés), incluida en la legislación del Crédito Contributivo, está diseñada para permitirle a los propietarios de propiedades de Crédito Contributivo salir del programa después del período inicial de cumplimiento de 15 años sin restricciones de asequibilidad continuadas en la propiedad.

El QC es un contrato de buena fe para adquirir el proyecto del Crédito Contributivo por un precio determinado. Si la Autoridad no puede presentar un QC, el período de uso extendido puede finalizar. Se puede solicitar un contrato cualificado en cualquier momento después del decimocuarto (14) año del período de cumplimiento.

Los términos, condiciones y procedimientos contenidos en este documento (Anejo P, Proceso de QC) le permitirá a la Autoridad administrar solicitudes de contratos calificados de los propietarios que realizan una solicitud según la Sección 42 (h) (6) (E) (E) (I) del Código del IRS (II) (Solicitud de QC).

11. Cumplimiento, Tarifas y Penalidades

11.1. Procedimiento para la Notificación al IRS de Incumplimiento

La legislación federal requiere que cada Plan de Asignación incluya un procedimiento que la Autoridad seguirá para notificar al IRS sobre el incumplimiento del programa. La Autoridad requerirá que los propietarios proporcionen certificaciones de inquilinos anuales para las personas que sean calificados como de bajos ingresos, incluyendo los ingresos y cargos por concepto de alquiler, el número de unidades de bajos ingresos que cualifican, así como cualquier otra información pertinente para determinar el cumplimiento.

Los requisitos específicos de la Autoridad para implementar este mandato están detallados bajo el Plan de Monitoreo de Cumplimiento, que se incorpora y forma parte de este Plan (**Anejo O**).

Al hacer la solicitud de Créditos Contributivo, el propietario acepta que la Autoridad y sus designados tendrán acceso a cualquier información del proyecto. Esto incluye acceso físico al proyecto, registros financieros e

2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

información del inquilino para cualquier monitoreo que pueda considerarse necesario para determinar el cumplimiento con el código.

Se les informa a los propietarios que la Autoridad requiere que se realice un monitoreo de cumplimiento para notificarle al IRS y al propietario de cualquier incumplimiento descubierto con las leyes y regulaciones de Crédito Contributivo, ya sea corregido o no corregido.

12. Tarifas

El paquete de solicitud cuesta \$ 100 e incluye el Plan de asignación, el Plan de monitoreo de cumplimiento, los Pasos del procedimiento y las Instrucciones. La Autoridad también cobrará las siguientes tarifas:

12.1. Tarifas Relacionada con la Solicitud

12.1.1. Crédito Contributivo: Mil dólares (\$1,000.00) tarifa de radicación. Este es un pago no reembolsable ni transferible, que se enviará junto con la solicitud, independientemente del resultado de la evaluación y determinación de la Autoridad.

12.1.2. HOGAR: ½ del 1% de la cantidad solicitada; con un pago mínimo de \$2,500 y un pago máximo de \$10,000. Este es un pago no reembolsable e intransferible.

12.1.3. Crédito Contributivo: Dos por ciento (2.0%) de la cantidad anual solicitada tarifa de solicitud. Esta es una tarifa no transferible, que se presentará junto con la solicitud. A su entera discreción, la Autoridad podría considerar la devolución de la mitad de la cantidad de la tarifa si el proyecto no recibe una reserva de créditos.

12.1.4. Los proyectos con compromisos vinculantes se les cobrará una tarifa de procesamiento del .25% del Crédito Contributivo anual solicitado.

12.1.5. Proyectos que utilizan bonos extentos de impuestos del 4%:

12.1.5.1. Cargo por Originación: 25 puntos básicos del importe de la deuda emitida (cargo inmediato); y

12.1.5.2. Cargo Anual por originación: 12.5 puntos básicos de los bonos pendiente (atrasados).

12.1.5.3. Transacciones atípicas (a discreción de la Autoridad) doblará las cantidades de arriba, a 50 puntos base y 25 base, respectivamente.

12.2. Asignación de Tarifa

El uno por ciento (1%) de la cantidad total asignada de diez años. La tarifa de asignación se pagará en el momento en que se realice la asignación a través de un cheque certificado o de gerente. En el caso de Asignaciones de Remanentes según la Sección 42, la tarifa se pagará en el momento de la firma del acuerdo a través de un cheque certificado o de gerente. Las tarifas de asignación no son reembolsables ni transferibles.

12.3. Tarifas Para Contratos Cualificados

La Autoridad cobrará una tarifa de \$5,000 en el momento en que un propietario presente una solicitud de contrato cualificado.

12.4. Monitoreo/Manejo y Tarifa de Activos

2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

- 12.4.1. Si se hace una asignación de crédito, la Autoridad cobrará \$75 (Monitoreo - \$25; Manejo de Activos - \$50) por cada unidad de Crédito Contributivo para viviendas de bajos ingresos (LIHTC por sus siglas en inglés) durante el período de cumplimiento (primeros 15 años) y el período de uso extendido (después de los primeros 15 años). Esta cantidad será debida y pagadera antes del 31 de enero de cada año.
- 12.4.2. Los proyectos financiados con deuda exenta de impuestos se les cobrará una tarifa adicional de \$25 por unidad para el monitoreo de cumplimiento con la Sección IRC.
- 12.4.3. HOME: \$50 por unidad HOME durante el período de cumplimiento de HOME. Esta cantidad será adeudada y pagadera antes del 31 de enero de cada año.
- 12.4.4. La Autoridad cobrará \$100 por unidad en proyectos con LIHTCs y HOME (incluye las tarifas de Monitoreo, Administración de Activos y HOME) durante el período de cumplimiento de HOME, después de la cual se cobrará la tarifa por debajo del 12.4.1 por el resto del período extendido de LIHTC a aquellos proyectos que reciben LIHTCs. Esta cantidad será adeudada y pagadera antes del 31 de enero de cada año.

La Autoridad puede revisar las tarifas según sea necesario para asegurar que cubran los gastos de procesamiento de la Autoridad y la supervisión del cumplimiento.

13. Penalidades y Otros Tarifas

Si un patrocinador, propietario, desarrollador o consultor tiene una tarifa vencida (independientemente del tipo) en un proyecto anterior, la Autoridad no reservará créditos para el nuevo proyecto hasta que la cuenta se pague por completo.

En cualquier litigio, arbitraje u otro procedimiento que surja de, como resultado de o de conformidad con este QAP y/o el ciclo de asignación de crédito contributivo resultante, el proceso de selección o la determinación de la adjudicación bajo cualquier programa participante, incluyendo el Programa HOME, o cualquier otro procedimiento que surjan de o como resultado de o en cumplimiento de cualquier incumplimiento durante la construcción y/o operación de un proyecto, cuando la Autoridad aparezca como parte, interventor o amicus curiae, **el patrocinador y/o propietario y/o desarrollador reembolsará a la Autoridad** honorarios razonables de abogados, costos y gastos incurridos, independientemente de qué parte inició el litigio, el arbitraje u otro procedimiento.

14. Alcance y Futuras Enmiendas

La Legislación Federal ordena a la Autoridad que asigne solo la cantidad de créditos contributivos necesarios para que el proyecto sea económicamente viable. La determinación de la Autoridad es discrecional y de ninguna manera constituye una representación o garantía, expresa o implícita, a ningún patrocinador, prestamista, inversionista o tercero en cuanto a la viabilidad de un proyecto determinado, o al propietario del proyecto, inversionistas, prestamista o el tercero que su asignación determina que el proyecto cumple con el código, los reglamentos del Tesoro o cualquier otra ley o reglamento aplicable.

**2016 Plan de Asignación de Impuestos Para Viviendas de Bajos Ingresos
Departamento de la Vivienda de Puerto Rico**

La Autoridad se reserva el poder de administrar y operar la asignación de créditos contributivos en todas las situaciones y circunstancias, tanto previstas como imprevistas en el Plan. Ningún miembro, empleado o agente de la Autoridad será personalmente responsable de respetar cualquier asunto o asuntos que surjan de, o en relación con, los Créditos Tributarios.

José A. Sierra Morales
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico

Yo, Alejandro García Padilla, Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por la presente apruebo el Plan de Asignación de Crédito Contributivo para Viviendas de Bajos Ingresos para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico adoptado por la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, una subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, como la Autoridad Estatal de Crédito para la Vivienda según las disposiciones de la Sección 42 del Código de Rentas Internas de 1986, según enmendado.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, firmo y estampo aquí el sello de Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en San Juan, Puerto Rico, este ___ día de julio de 2016.

GOBERNADOR

Refiérase a la versión en inglés, la cual fue firmada el 29 de julio de 2016.