

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA  
DEPARTAMENTO DE HACIENDA  
SAN JUAN, PUERTO RICO**

**DEPARTAMENTO DE ESTADO**

Núm. Reglamento **7381**

Fecha Rad: **10 de julio de 2007**

Aprobado: Hon. Fernando J. Bonilla

Secretario de Estado

Por: 

Francisco José Martín Caso

Secretario Auxiliar de Servicios

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS RESERVA DE UNIDADES DE  
VIVIENDA A PERSONAS CON IMPEDIMENTOS Y DE EDAD AVANZADA Y  
PARA LA CONCESIÓN DE LOS BENEFICIOS CONTRIBUTIVOS CONFORME A  
LAS DISPOSICIONES DE LA LEY NÚMERO 213 DE 29 DE AGOSTO DE 2000,  
SEGÚN ENMENDADA**

## ÍNDICE

	PÁGINA
ARTÍCULO I - TÍTULO	1
ARTÍCULO II - BASE LEGAL	1
ARTÍCULO III - PROPOSITO	1
ARTÍCULO IV- DEFINICIONES	2
ARTÍCULO V - RESERVA DE VIVIENDAS	5
ARTÍCULO VI - LIBERACIÓN	6
ARTÍCULO VII - RESTRICCIONES	6
ARTÍCULO VIII - DEBERES DEL DESARROLLADOR	6
ARTÍCULO IX - EXENCIONES CONCEDIDAS	7
ARTÍCULO X - SOLICITUD; REQUISITOS; DERECHOS	10
ARTÍCULO XI - APROBACIÓN DE LA SOLICITUD	12
ARTÍCULO XII - DENEGACIÓN, REVOCACIÓN Y LIMITACIÓN DE LOS BENEFICIOS	17
ARTÍCULO XIII - ADMINISTRACIÓN	19
ARTÍCULO XIV - PENALIDADES	19
ARTÍCULO XV - QUERELLAS, INVESTIGACIONES	19
ARTÍCULO XVI - SALVEDAD	20
ARTÍCULO XVII - VIGENCIA	21

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA  
DEPARTAMENTO DE HACIENDA  
SAN JUAN, PUERTO RICO

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS RESERVA DE UNIDADES DE VIVIENDA A PERSONAS CON IMPEDIMENTOS Y DE EDAD AVANZADA Y PARA LA CONCESIÓN DE LOS BENEFICIOS CONTRIBUTIVOS CONFORME A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY NUMERO 213 DE 29 DE AGOSTO DE 2000, SEGÚN ENMENDADA

ARTICULO I – TÍTULO

El presente reglamento se conocerá como “REGLAMENTO PARA ESTABLECER LA RESERVA DE UNIDADES DE VIVIENDA A PERSONAS CON IMPEDIMENTOS Y DE EDAD AVANZADA Y PARA LA CONCESION DE LOS BENEFICIOS CONTRIBUTIVOS” y podrá citarse como tal.

ARTICULO II – BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta al amparo de la Ley Núm. 213 de 29 de agosto de 2000, según enmendada, y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”.

ARTICULO III – PROPÓSITO

El Departamento de la Vivienda y el Departamento de Hacienda adoptan este Reglamento para establecer los procedimientos bajo los cuales se dará cumplimiento a la Ley 213 de 29 de agosto del 2000, según enmendada.

Dicha ley requiere a los desarrolladores de proyectos de viviendas de interés social aprobados y subsidiados total o parcialmente por el Gobierno del Estado libre Asociado de Puerto Rico a reservar un cinco (5) por ciento del total de unidades de viviendas para destinarlas como residencias para personas de edad avanzada o personas con impedimentos, que cualifiquen para adquirir las mismas. Se definen los conceptos básicos, incluyendo el de diseño universal y vivienda adaptada o adecuada.

Ambos departamentos establecen el procedimiento para que los desarrolladores soliciten la certificación de cumplimiento al Departamento de la Vivienda y posteriormente la exención al Departamento de Hacienda.

#### ARTÍCULO IV – DEFINICIONES

Para propósito de este Reglamento los términos mencionados a continuación significarán:

- A. "Certificación de Cumplimiento"- comunicación escrita emitida por el Departamento de la Vivienda, que confirma que el desarrollador cumplió con el requisito de reservar un 5 por ciento del total de las viviendas, las cuales reúnen los requisitos establecidos por el Departamento de la Vivienda, en términos de que son adecuadas para destinarlas a personas de edad avanzada o a personas con impedimentos, que cualifiquen para adquirir las mismas. El Secretario(a) de la Vivienda para emitir la certificación de cumplimiento podrá requerirle al desarrollador todos los documentos e información que estime pertinente, incluyendo pero no limitándose a permisos de uso, declaraciones juradas, certificaciones de construcción y documentos similares. Esta certificación de cumplimiento no implicará una aprobación de la exención contributiva al desarrollador.
- B. Código - Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994".
- C. Departamento de Hacienda. - es el Departamento de Hacienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, creado por la Sección VI del Artículo 10 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y la Ley Núm. 230 de 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como "Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico".
- D. Contador Público Autorizado o CPA - "Contador Público Autorizado o CPA".- Contador con licencia vigente para ejercer la contabilidad pública en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, emitida bajo la Ley Núm. 293 de 15 de marzo de 1945, según enmendada, conocida como la Ley de Contabilidad Pública de Puerto Rico de 1945.

- E. Determinación Administrativa -"Determinación Administrativa"- La concesión emitida de conformidad con los requisitos establecidos en el inciso D del Artículo IX, mediante la cual el Secretario Auxiliar de Rentas Internas del Departamento de Hacienda, certifica que el desarrollador cumplió con los requisitos de la Ley Núm. 213 de 29 de agosto del 2000, para reclamar la exención contemplada en el Artículo IX.
- F. Departamento de la Vivienda. - es el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, creado de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico".
- G. Desarrollador - toda persona natural o jurídica que se dedique a la planificación, construcción y venta de proyectos de viviendas.
- H. Diseño Universal – significa todo equipo, material o servicio disponible en la estructura de vivienda que pueda ser utilizado y accesible a cualquier población sin importar si los futuros residentes poseen o no, algún tipo o nivel de impedimento físico, mental o cognoscitivo.
- I. Exención - es el beneficio contributivo otorgado por el Secretario de Hacienda, en beneficio de un desarrollador por medio de un Certificado de Aprobación, al amparo de la ley.
- Para solicitar este beneficio, el desarrollador deberá primero tramitar con el Departamento de la Vivienda la "Certificación de cumplimiento".
- Consistirá en la exención del pago de contribuciones sobre ingresos por las ganancias que reciba un desarrollador de proyectos de viviendas de interés social aprobados y subsidiados total o parcialmente por el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por concepto de venta de unidades de vivienda a personas de edad avanzada o a personas con impedimentos.
- J. Ley – significará la Ley Número 213 de 29 de agosto de 2000, según enmendada.
- K. Persona con impedimento - se refiere a toda persona que tiene un impedimento físico, mental o cognoscitivo que limita sustancial y permanentemente una o más actividades esenciales de su vida; tiene un

historial o récord médico de impedimento físico, mental o cognoscitivo; o se considera que tiene un impedimento físico, mental o cognoscitivo. No aplica a impedimentos de corta duración.

- L. Persona de edad avanzada - toda persona de sesenta (60) años de edad o más.
- M. Persona cualificada – toda persona de edad avanzada o persona con impedimento.
- N. Vivienda adecuada o adaptada – vivienda construida con las guías mínimas del concepto de vivienda universal a la cual se le incorporen los equipos y aditamentos necesarios de acuerdo a las necesidades de las personas con impedimentos y/o edad avanzada que adquieren la misma.
- O. Proyecto de vivienda – significa proyectos de nueva construcción de viviendas de interés social aprobado y subsidiado total o parcialmente por el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- P. Terminación del proyecto – para propósitos de exención contributiva bajo este Reglamento, significa el momento en que el contratista del proyecto certifica al desarrollador la terminación del cien por ciento (100%) del proyecto de vivienda. Para propósitos de la liberación dispuesta en el artículo VI de este Reglamento, terminación del proyecto significa en aquellos proyectos que se desarrollen por etapas, el momento en que el contratista del proyecto certifique al desarrollador la terminación de cada etapa. Cuando el proyecto de vivienda se desarrolle en una sola etapa, significa el momento en que el contratista del proyecto certifica al desarrollador la terminación del cien por ciento (100%) del proyecto de vivienda.
- Q. Vivienda - toda estructura destinada a vivienda individual o colectiva, que cualifique como vivienda de interés social, de acuerdo a la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, y cuyo desarrollo o construcción haya comenzado después de la aprobación de la ley.
- R. Secretario de Hacienda – Secretario del Departamento de Hacienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

- S. Secretario de la Vivienda – Secretario del Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- T. Secretario Auxiliar de Rentas Internas - Secretario Auxiliar del Área de Rentas Internas del Departamento de Hacienda y representante autorizado del Secretario de Hacienda.

#### ARTÍCULO V - RESERVA DE VIVIENDAS

El Desarrollador de proyectos de viviendas de interés social aprobados y subsidiados total o parcialmente por el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, deberá reservar un cinco (5) por ciento del total de viviendas, a fin de destinarlas como residencias para personas de edad avanzada y personas con impedimentos, que cualifiquen para adquirir las mismas. Dichas unidades de vivienda no podrán estar concentradas en un sector particular del proyecto, a menos que la naturaleza del mismo no lo permita.

Si el proyecto se desarrolla por etapas y en la fase de preventa de las unidades de vivienda hay compradores que cualifiquen y/o estén cubiertos por las disposiciones de la Ley Núm. 213, supra, el desarrollador deberá reservar proporcionalmente unidades de vivienda adecuadas desde la primera etapa (ej. dos etapas de 100 unidades cada una, serían 5 unidades por etapa).

Si en la fase de preventa no hay compradores cubiertos por la Ley Núm. 213, supra, el desarrollador no estará obligado a reservar unidades de vivienda adecuadas en la primera etapa del proyecto, pero sí a reservarlas en las siguientes etapas, a base de la totalidad de las unidades de vivienda.

El Secretario de la Vivienda podrá liberar al desarrollador de la obligación de reservar por etapas cuando se imposibilite la viabilidad del proyecto y por aquellas razones que no hagan factible que se reserven unidades de vivienda adecuadas en cada etapa del proyecto.

Las viviendas incluidas en la reserva aquí establecida, tendrán que ser construidas utilizando el concepto de diseño universal o con los requisitos y características indispensables mínimas para satisfacer las necesidades de las personas con impedimentos o de edad avanzada.

Se recomienda a los desarrolladores que utilicen el asesoramiento del Programa de Asistencia Tecnológica de la Universidad de Puerto Rico en lo referente al diseño de la vivienda utilizando el concepto de diseño universal.

#### ARTÍCULO VI – LIBERACIÓN

Si al momento de terminarse el proyecto de vivienda, las unidades de vivienda reservadas no se han ocionado o vendido a personas de edad avanzada o personas con impedimentos, el desarrollador está autorizado a ofrecer y vender las unidades reservadas al mercado en general, sin sujeción a la reserva dispuesta en este reglamento.

Cuando el proyecto de vivienda se desarrolle por etapas, la liberación antes dispuesta aplicará a cada una de estas.

La exención contributiva dispuesta en el artículo IX de este Reglamento estará disponible al momento de la terminación del cien por ciento (100%) del Proyecto.

#### ARTÍCULO VII - RESTRICCIONES

El beneficiario no podrá arrendar la propiedad ni destinarla a otro uso que no sea el de su residencia habitual y permanente. Dicha condición deberá estar incluida en la escritura de compraventa de la unidad de vivienda.

En caso de muerte del beneficiario, sus herederos podrán solicitar al Secretario de la Vivienda, mediante comunicación escrita, que la unidad de vivienda sea liberada de las condiciones restrictivas establecidas en este Reglamento.

El Secretario de la Vivienda podrá establecer las condiciones restrictivas, que a su discreción entienda protegen los mejores intereses del Pueblo de Puerto Rico.

#### ARTÍCULO VIII - DEBERES DEL DESARROLLADOR

Las viviendas incluidas en la reserva establecida en este Reglamento tendrán que ser construidas utilizando el concepto de diseño universal o con los requisitos y características indispensables mínimas para satisfacer las necesidades de las personas con impedimentos y de edad avanzada.

El desarrollador deberá incluir en todas sus promociones de ventas, la disponibilidad de estas viviendas para personas de edad avanzada o con impedimentos de forma legible y en la misma proporción que el anuncio de las demás características del proyecto. Esto se hará en todo anuncio, folleto publicado, hoja de promoción, así como cualquier propaganda utilizada para promover la venta de dicho proyecto de vivienda. Copia fiel y exacta de dichas publicaciones deberán ser notificadas a las Oficinas del (la) Procurador (a) de las Personas de Edad Avanzada y el (la) Procurador (a) de las Personas con Impedimentos. Además, el desarrollador deberá obtener los permisos aprobados para el proyecto y enviar una comunicación a dichas oficinas sobre la disponibilidad de vivienda para la clientela que atienden.

El desarrollador deberá mantener un anuncio en un lugar conspicuo de su oficina de ventas.

Copia fiel y exacta de cada una de las publicaciones deberá ser mantenida en los archivos del desarrollador para inspección y examen de las agencias concernidas.

#### ARTÍCULO IX – EXENCIONES CONCEDIDAS

A. Exención de contribución sobre ingresos sobre las ganancias en la venta a personas cualificadas.- Sujeto a los siguientes requisitos, las ganancias que reciba un desarrollador de proyectos de viviendas nuevas, por concepto de la venta del cinco (5) por ciento de las unidades de vivienda de un proyecto destinadas a personas de edad avanzada y a personas con impedimento estarán exentas del pago de las contribuciones sobre ingresos impuestas por el Código:

- (1) El proyecto de viviendas deberá ser de interés social, según se define en la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada.
- (2) Su construcción deberá comenzar con posterioridad al 29 de agosto de 2000.
- (3) El desarrollador deberá reservar un cinco (5) por ciento del total de viviendas, para destinarlas como residencias para

personas de edad avanzada o personas con impedimentos, que cualifiquen para adquirir las mismas.

- (4) Solicitar al Secretario de la Vivienda una Certificación de Cumplimiento, en la que establezca que el desarrollador cumple con los requisitos establecidos bajo la ley.
- (5) Solicitar al Secretario de Hacienda una determinación administrativa, conforme los requisitos establecidos en el inciso D del Artículo XI de este Reglamento, en la que el Secretario Auxiliar de Rentas Internas, o su representante autorizado certifique que el desarrollador cumplió con los requisitos que exige la ley, por lo que puede reclamar la exención que dispone la misma.
- (6) La determinación administrativa se hará formar parte de la planilla de contribución sobre ingresos del desarrollador, para el año en que reclame la exención.

B. Cómputo de la exención.- Antes de hacer el cómputo de este beneficio, el Secretario de la Vivienda, determinará la proporción del proyecto de vivienda que será dedicada a unidades de vivienda para personas de edad avanzada, y con impedimentos.

C. Interrelación con otras leyes y Reglamentos: Las disposiciones de la Ley no podrán combinarse con otros beneficios otorgados bajo otras leyes con respecto a las mismas unidades de viviendas para los cuales se solicitaron los beneficios de esta Ley.

D. Disponibilidad del beneficio

(i) El beneficio provisto en el inciso (A) de este Artículo, estará disponible luego de que se complete el proyecto de vivienda con relación al cual se le concederá la exención y se cumpla con los demás requisitos impuestos en este reglamento.

(ii) El beneficio provisto al amparo de la ley estará disponible una vez el Secretario de Hacienda, certifique la disponibilidad del beneficio. El

Secretario de la Vivienda y el Secretario de Hacienda, podrán requerirle al desarrollador todos los documentos e información que estimen necesarios para certificar el proyecto de vivienda y la terminación del mismo, incluyendo pero no limitándose a permisos de uso, declaraciones juradas y certificaciones de construcción y documentos similares;

E. Arrastre del Beneficio.- Todo Beneficio no utilizado en el año contributivo en que se aprobó, será renunciado por el desarrollador.

F. Cesión del Beneficio.- El beneficio provisto bajo esta ley no podrá ser cedido, vendido o de cualquier modo transferido por el desarrollador, en su totalidad o parcialmente.

G. Error en el cómputo de la exención.- Si por error el Departamento de Hacienda, concede a un desarrollador una exención mayor a la que le correspondía, este exceso se adeudará por el desarrollador como contribución sobre ingresos, incluyendo cualesquiera intereses, recargos y penalidades aplicables desde la fecha en que la referida exención fue utilizada. El Secretario de Hacienda, notificará al Departamento de la Vivienda el exceso del beneficio en un término de treinta (30) días a partir de la fecha de haberse percatado del error.

Ningún contribuyente que tenga derecho a una exención y que no utilice dicha exención contra su obligación contributiva, tendrá bajo ninguna circunstancia, la alternativa de solicitar del Departamento de Hacienda o del Departamento de la Vivienda, que se le reintegre en efectivo por la cantidad del beneficio que no ha utilizado.

H. Exención de la parte proporcional de la ganancia cuando la venta es a personas no calificadas. Si al momento de terminarse el proyecto, el desarrollador no ha podido vender algunas de las unidades que forman parte del cinco (5) por ciento de viviendas adecuadas a personas de edad avanzada o a personas con impedimentos, entonces podrá venderlas al mercado en general una vez haya obtenido autorización del Secretario del Departamento de la Vivienda y haya notificado al Secretario de Hacienda a tales efectos. Disponiéndose, que podrán beneficiarse de una exención del pago de las contribuciones sobre ingresos que impone el Código con

respecto a la parte proporcional de la ganancia que represente el costo adicional incurrido, que sea consecuencia de adecuar la vivienda para el uso de personas de edad avanzada y con impedimentos. Véase ejemplo próximo. Dicha exención estará sujeta a los mismos requisitos establecidos en el inciso A de este artículo. No obstante, la solicitud de determinación administrativa deberá acompañar todas las evidencias que se requieren en el inciso D del Artículo XI y deberá fundamentar con prueba fehaciente la distinción entre las ganancias con respecto a las unidades que cualifican para la exención descrita en este párrafo y las que cualifiquen bajo el inciso A.

Ejemplo:

Costo de vivienda regular.....	\$ 90,000
Costo adicional por adecuar la vivienda.....	<u>\$ 10,000</u>
Total del costo de la vivienda adecuada.....	\$100,000
Parte proporcional del costo por adecuar vivienda:	
$\frac{\$ 10,000}{\$100,000} = .10$	
Precio de Venta.....	\$130,000
Menos Costo.....	<u>\$100,000</u>
Ganancia realizada.....	30,000
Ganancia Exenta \$30,000 x .10.....	<u>3,000</u>
<u>          </u> Ganancia Tributable.....	\$ 27,000

#### ARTÍCULO X - SOLICITUD; REQUISITOS; DERECHOS

A. Todo desarrollador que interese obtener una exención al amparo de este reglamento, deberá presentar una solicitud en el Departamento de la Vivienda, con los documentos e información que sean requeridos por el Secretario de la Vivienda a tales efectos.

Luego de presentar la solicitud en el Departamento de la Vivienda, copia de la misma deberá ser presentada en la Secretaria de Rentas Internas del Departamento de Hacienda. La certificación de cumplimiento no significa una aprobación de la exención contributiva.

B. Requisitos; Derechos.- Entre la información y documentos que podrá requerir el Secretario de la Vivienda, se encuentran los siguientes:

- (1) Una declaración jurada que contenga en detalle la siguiente información:
- Nombre, dirección y número de seguro social del desarrollador;
  - Nombre y dirección del representante legal del desarrollador;
  - Nombre y número de seguro social de los accionistas, si el desarrollador es una corporación, o de los socios, si es una sociedad;
  - Disposición legal bajo la cual se solicita el beneficio y explicación de por qué entiende que cualifica;
  - Localización y descripción del proyecto de vivienda a construirse;
  - Fecha estimada de comienzo y terminación del proyecto;
  - La proporción (expresada como una fracción del número total de viviendas) del proyecto de vivienda que será dedicada a vivienda para personas de edad avanzada o con impedimentos.
- (2) La radicación de la solicitud deberá venir acompañada de copia del permiso de urbanización expedido por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según la etapa en que se encuentre y copia de cualquier otro permiso expedido.
- (3) Al presentar la solicitud en el Departamento de la Vivienda, el desarrollador deberá acompañar la misma con un cheque certificado o giro postal por la cantidad de quinientos dólares (\$500.00) a favor del Secretario de la Vivienda para cubrir los gastos de trámite.
- (4) Cualquier otro documento o información que el desarrollador estime conveniente someter o que el Secretario de la Vivienda requiera para llevar a cabo un examen completo y cabal de la solicitud del desarrollador.

## ARTÍCULO XI - APROBACIÓN DE LA SOLICITUD

- A. El Secretario de la Vivienda, evaluará toda solicitud de acuerdo a las disposiciones de este reglamento dentro de un término no mayor de sesenta (60) días laborables del recibo de la solicitud. En la evaluación de la solicitud, el Secretario de la Vivienda, deberá considerar si el desarrollador cumplió cabalmente con los requisitos y criterios establecidos en la Ley Número. 213, supra, y en este reglamento.

El Secretario de la Vivienda, podrá considerar la proporción de viviendas existentes y futuras del desarrollador, así como el por ciento de capacidad que beneficiará a personas con impedimentos o de edad avanzada. El Secretario de la Vivienda, podrá tomar en consideración cómo el proyecto de vivienda propuesto beneficiará el bienestar de la comunidad impactada y cómo el mismo sirve para cumplir los propósitos de la ley.

- B. Requisitos de elegibilidad para conceder los beneficios.

1. Certificación de Cumplimiento.- De conformidad con los reglamentos aplicables, el Secretario de la Vivienda acreditará mediante una Certificación de Cumplimiento, que el proyecto cumple con todos los requisitos establecidos en la ley. Dicha Certificación será remitida tanto al Secretario de Hacienda como al desarrollador. La misma incluirá:
  - a. nombre del desarrollador;
  - b. número de cuenta patronal o de seguro social;
  - c. localización del proyecto;
  - d. fecha de comienzo del proyecto;
  - e. costo total del proyecto;
  - f. total de unidades de vivienda del proyecto, costo por unidad y precio de venta;
  - g. total de unidades de vivienda que fueron adecuadas para ser destinadas a personas de edad avanzada y con impedimento, costo por unidad adecuada y precio de venta;

- h certificación de que las unidades de vivienda destinadas a personas de edad avanzada y a personas con impedimentos cumplen con las especificaciones requeridas por las leyes federales y locales, aplicables por lo que son adecuadas para el uso de dichas personas;
- i Informe de los Procedimientos de Auditoría Previamente Acordados, según lo requiere el inciso C de este artículo; y
- j. certificación de que el desarrollador y sus accionistas o socios están al día en todas las contribuciones y pagos impuestos por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y sus Municipios, incluyendo aquéllos en los que actúa como agente retenedor.

La emisión de la Certificación de Cumplimiento y el hecho de que la misma sea referida al Secretario de Hacienda no autoriza al desarrollador a disfrutar de la exención provista en la ley. Para tener derecho a dicha exención es necesario que el desarrollador cumpla con los requisitos de solicitar y obtener una determinación administrativa conforme al inciso D de este Artículo.

C. Informe de los Procedimientos de Auditoría Previamente Acordados.- El desarrollador contratará un Contador Público Autorizado (CPA), debidamente registrado en el Departamento de Hacienda, para certificar las partidas relacionadas con el proyecto. Los requisitos y procedimientos para que el CPA, pueda registrarse, serán publicados mediante Carta Circular del Departamento de Hacienda. No deberá existir ninguna relación de negocios entre el Contador Público Autorizado y el desarrollador o sus inversionistas, excepto por la ejecución de la auditoría y los procedimientos de Auditoría Previamente Acordados. Ningún Contador Público Autorizado que sea el contador del desarrollador o que mantenga los libros de éste, podrá ser el Contador Público Autorizado que certifique el proyecto. El Contador Público Autorizado contratado realizará los procedimientos de auditoría previamente acordados, según especificados por el Secretario de Hacienda mediante Carta Circular.

En el mencionado informe, el Contador Público Autorizado certificará si las cantidades representan justamente los costos de construcción del proyecto y constatará que se trate de costos razonables conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados. Asimismo, debe distinguir entre el costo por unidad de una vivienda regular y el costo de las viviendas adecuadas para ser destinadas a personas de edad avanzada y a personas con impedimentos. El informe debe ser específico en cuanto a las partidas de costos, detallando cada una de las que forma parte del costo por unidad. Disponiéndose, que debe presentarse un desglose de todas las partidas de costo que representen los costos adicionales que sean consecuencia de adecuar una vivienda regular a una para el uso de personas de edad avanzada o con impedimentos. Dicho informe debe formar parte de la Certificación de Cumplimiento descrita en el inciso B de este Artículo.

El Secretario de Hacienda se reserva el derecho a determinar, luego de su recibo, si el Informe de los procedimientos de auditoría previamente acordados es de su satisfacción. De no serlo, el desarrollador será responsable de proveer cualquier información adicional que el Secretario de Hacienda o su representante autorizado solicite.

#### D. Solicitud de Determinación Administrativa

1. Todo desarrollador que interese acogerse a los beneficios de la exención de las contribuciones sobre ingresos que otorga la Ley deberá someter ante el Secretario Auxiliar de Rentas Internas, una petición de determinación administrativa, luego de que el Departamento de la Vivienda le haya otorgado y remitido al Secretario Auxiliar de Rentas Internas la Certificación de Cumplimiento junto con el Informe de los Procedimientos de Auditoría Previamente Acordados descritos en el inciso C de este Artículo. Dicha solicitud incluirá:

- (a) cheque certificado o giro por quinientos dólares (\$500.00) ó mil quinientos dólares (\$1,500.00), según aplique, conforme al Reglamento Núm. 6103 de 25 de febrero de 2000;

- (b) declaración jurada con la siguiente información:
- (i) nombre, dirección y número de cuenta del desarrollador;
  - (ii) nombre y dirección del representante legal;
  - (iii) nombre y número de cuenta de los accionistas o socios.  
Si los accionistas o socios son a su vez corporaciones de individuos o sociedades especiales, incluir el nombre y número de seguro social de los accionistas o socios;
  - (iv) fuente o procedencia de los fondos para la inversión;
  - (v) disposición legal bajo la cual solicita la exención e indicar el cumplimiento con los requisitos que establece la ley y este reglamento para ser acreedor de la misma;
  - (vi) localización y descripción del proyecto;
  - (vii) fecha de comienzo del proyecto;
  - (viii) total de unidades de vivienda del proyecto, costo por unidad y precio de venta;
  - (ix) total de unidades que fueron adecuadas para ser destinadas a personas de edad avanzada o con impedimentos, costo por unidad y precio de venta;
  - (x) constancia de las unidades de vivienda que fueron vendidas a personas de edad avanzada o con impedimentos;
  - (xi) ganancia realizada a la venta de propiedad adecuada a personas calificadas;
  - (xii) ganancia realizada en la venta de propiedad adecuada a personas no calificadas;
  - (xiii) parte proporcional de la ganancia en la venta a personas no calificadas que representa la diferencia en costos

incurridos por haber adecuado las viviendas para personas calificadas;

(xiv) nombre, seguro social, dirección y teléfono de los compradores; y

(xv) desglose del monto de la exención solicitada;

- (c) copia de las escrituras de compraventa, "settlement agreement" o pagaré hipotecario que identifique a cada comprador;
- (d) evidencia fehaciente que acredite al comprador como persona de edad avanzada (certificado de nacimiento) o como persona con impedimento (certificación médica en la que certifique que tiene una condición física o mental, sin necesidad de especificar de cuál diagnóstico se trata y que dicho impedimento lo limita sustancialmente en una o más de las actividades principales del diario vivir; o que tiene un historial de tal impedimento; o que es considerada o atendida como una persona con tal impedimento);
- (e) si el desarrollador es una corporación doméstica, una copia del Certificado de Incorporación emitido por el Departamento de Estado; si es una sociedad civil, copia de la escritura social; si es una sociedad mercantil, Certificación del Registro de la Propiedad en el sentido de que está inscrita en el Registro Mercantil; si es una corporación foránea, una autorización para hacer negocios en Puerto Rico, en original, expedida por el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; en caso de otras personas jurídicas, prueba fehaciente de ello;
- (f) Certificaciones Negativas de deuda del Departamento de Hacienda, Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (incluyendo propiedad mueble e inmueble), Departamento del Trabajo y Recursos Humanos y la Corporación del Fondo de

Seguro del Estado y certificación de radicación de planillas de contribución sobre ingresos del desarrollador y de sus accionistas o socios. Si los accionistas o socios son a su vez corporaciones de individuos o sociedades especiales, certificaciones negativas de deuda y certificación de radicación de planillas de sus socios o accionistas;

(g) Certificación de Deuda de la Administración para el Sustento de Menores (ASUME) del desarrollador o de sus accionistas o socios; y

(h) Cualquier otro documento o información que el Secretario Auxiliar de Rentas Internas determine necesario para que se cumpla con el propósito de la ley.

2. Determinación Administrativa.- Una vez la solicitud de Determinación Administrativa sea presentada ante el Departamento de Hacienda con todos los documentos solicitados bajo este Reglamento, el Secretario Auxiliar de Rentas Internas, dentro un término no mayor de noventa (90) días contados a partir de la fecha en que el desarrollador cumpla con todos los requisitos, analizará la misma a los fines de certificar el monto de la exención solicitada. Como parte de dicho proceso, evaluará, entre otras cosas, el Informe de los Procedimientos de Auditoría Previamente Acordados. La Determinación Administrativa incluirá:

- (a) la inversión total realizada;
- (b) fecha en que comenzó el proyecto;
- (c) total de unidades del proyecto y total de las unidades adecuadas;
- (d) desglose del costo por unidad, precio de venta y ganancia realizada; y
- (e) monto del ingreso exento.

## ARTÍCULO XII - DENEGACIÓN, REVOCACIÓN Y LIMITACIÓN DE LOS BENEFICIOS

A. Denegación y reconsideración.- Departamento de la Vivienda - El Secretario de la Vivienda podrá denegar cualquier solicitud radicada al amparo de la Ley

cuando determine en su sana discreción que no cumple con los requisitos o condiciones impuestas por la Ley o este Reglamento.

El Secretario de la Vivienda notificará por escrito la denegación mediante correo certificado, con copia al Secretario de Hacienda, expresando las razones en los cuales fundamenta la denegación.

El desarrollador, una vez haya sido notificado de la denegación podrá hacer uso de las disposiciones sobre reconsideración y revisión judicial de determinaciones administrativas conforme a la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada y el Reglamento para Regular los Procedimientos de Adjudicación Formal en el Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adscritas.

- B. Denegación y Reconsideración.-Departamento de Hacienda - En los casos en que el Secretario de Hacienda determine que el desarrollador no cualifica para recibir los beneficios que dispone la ley, éste notificará por escrito la denegación mediante correo certificado, expresando las razones en las cuales se fundamenta su denegación, los términos y los foros correspondientes para apelar dicha decisión. Una vez la denegación se notifique, el desarrollador podrá hacer uso de las disposiciones sobre reconsideración y revisión judicial de determinaciones administrativas conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

- C. Bases y procedimientos para revocación; recobro del crédito. - El Secretario de Hacienda podrá revocar la exención concedida al desarrollador, luego de permitir al desarrollador comparecer y ser oído.

El Secretario de Hacienda podrá determinar que esta revocación será efectiva desde la fecha en que el desarrollador cometió la violación en que se fundamenta la determinación, en los siguientes casos:

- (i) Cuando el desarrollador incumpla con cualquiera de las obligaciones que le hayan sido impuestas por la ley, por los reglamentos promulgados bajo la misma, o por los términos contenidos en la aprobación, según sea el caso;

- (ii) Cuando los beneficios de esta ley hayan sido obtenidos mediante representaciones falsas o fraudulentas con relación a la descripción del proyecto de vivienda y de la infraestructura a construirse, o la descripción o estimado de proporción o capacidad de la infraestructura que beneficiará otras personas, o por cualquier otro hecho o circunstancia que en todo o en parte motivaron la aprobación de la solicitud de créditos.

Cuando se revoque la exención concedida al amparo de este reglamento, el desarrollador adeudará la cantidad de la exención revocada más cualesquiera intereses, recargos y penalidades aplicables. Estas cantidades se adeudarán como contribución sobre ingresos por el desarrollador.

#### ARTÍCULO XIII - ADMINISTRACIÓN

Excepto cuando se disponga lo contrario, el Secretario de la Vivienda tendrá a su cargo la administración de este reglamento y ejercerá los poderes, desempeñará los deberes y cumplirá con las obligaciones que impone. Los deberes relacionados con las contribuciones sobre ingresos, serán administrados por el Secretario de Hacienda.

#### ARTICULO XIV - PENALIDADES

El Secretario de la Vivienda podrá imponer a cualquier persona que infrinja cualquiera de las disposiciones de este reglamento, una multa administrativa de hasta cinco mil dólares (5,000.00) por cada infracción.

#### ARTICULO XV – QUERELLAS, INVESTIGACIONES

Toda persona que se considere afectada en sus derechos por las acciones tomadas en la implantación de este reglamento podrá presentar una querella ante el Departamento de la Vivienda, la Oficina del Procurador de las Personas con Impedimentos o la Oficina de la Procuradora de Personas de Edad Avanzada. Dichas agencias tramitarán y referirán la referida querella al Departamento de la

Vivienda para su adjudicación formal bajo las disposiciones de la Ley Número 213, supra, y del presente reglamento.

Toda querrela presentada al amparo de la Ley Núm. 213, supra, o de este reglamento será adjudicada conforme al Reglamento 4953, conocido como "Reglamento para Regular los Procedimientos de Adjudicación Formal en el Departamento de la Vivienda y sus agencias adscritas".

Si la querrela contiene alegaciones que pueden ser resueltas bajo las disposiciones de otra ley o reglamento la agencia concernida podrá adjudicarlas según el procedimiento aplicable.

El Departamento de la Vivienda informará a la Oficina del Procurador de las Personas con Impedimentos y a la Oficina de la Procuradora de Personas de Edad Avanzada de los proyectos a ser construidos y éstas entidades gubernamentales coordinarán entre sí las visitas, investigaciones y auditorías que entiendan necesarias para cumplir a cabalidad con las disposiciones de la Ley Núm. 213, supra, y de este reglamento.

#### ARTICULO XVI – SALVEDAD

Si cualquier artículo, inciso, oración, cláusula o sub-cláusula, sección o parte de este reglamento fuese declarada inconstitucional o nula por un tribunal con jurisdicción, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes del mismo y su efecto se limitará al artículo, inciso, oración, cláusula, sub-cláusula, sección o parte declarada inconstitucional o nula.

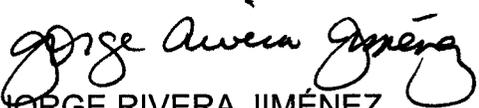
Reglamento prevalecerá lo dispuesto en la ley en virtud del cual se adopta el mismo.

ARTICULO XVII – VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor a treinta (30) días siguientes a la fecha de su presentación en el Departamento de Estado.

Aprobado en San Juan, Puerto Rico, hoy 10 de Julio de 2007.

APROBADO POR:

  
JORGE RIVERA JIMÉNEZ  
SECRETARIO  
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

APROBADO POR:

  
JUAN CARLOS MÉNDEZ TORRES  
SECRETARIO  
DEPARTAMENTO DE HACIENDA