

**ORDEN ADMINISTRATIVA DEL SECRETARIO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA**

PARA ESTABLECER LOS PARÁMETROS APLICABLES A LA RECOMENDACIÓN QUE EMITE EL DEPARTAMENTO A LA OFICINA DE EXENCIÓN CONTRIBUTIVA INDUSTRIAL DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y COMERCIO PARA PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE VIVIENDA ASEQUIBLE PARA ALQUILER

POR CUANTO: La Ley Núm. 130 de 5 de agosto de 2016, enmendó la sección 2(p) de la Ley Núm. 73 de 1 de julio de 2008, según enmendada, conocida como "Ley de Incentivos Económicos para el Desarrollo de Puerto Rico", a los efectos de añadir el inciso (5) en su definición de "proyectos estratégicos", para que se consideren como tales aquellas unidades participantes en consorcios público privados, para "la construcción de componentes de vivienda asequible para alquiler, servicios relacionados o infraestructuras, en áreas adyacentes a sistemas de transportación en masa (*transit-oriented developments*) o el Frente Portuario de la Isleta de San Juan, previa recomendación del Departamento de la Vivienda, de conformidad con un plan de desarrollo para el área adoptado por la Junta de Planificación".

POR CUANTO: Además de otros beneficios que puedan aplicar bajo la citada Ley 73, la sección 5(g), en su apartado (1), dispone que un negocio exento podrá reclamar un crédito por inversión igual al cincuenta por ciento (50%) de la inversión elegible en proyectos estratégicos. Al respecto, el apartado (7) dispone, además, que el crédito podrá ser cedido, vendido o de cualquier modo traspasado por el negocio exento a cualquier otra persona, en su totalidad o parcialmente y que el dinero o el valor de la propiedad recibida a cambio del crédito por inversión estará exento de tributación hasta una cantidad igual al monto del crédito por inversión cedido. Además, dispone que los compradores de créditos contributivos por inversión estarán exentos de tributación por la diferencia entre la cantidad pagada para adquirir dichos créditos y el valor de los mismos.

 **POR CUANTO:** La sección 2(d)(2) de la citada Ley 73, excluye de su definición de negocio elegible, a cualquier solicitante que reciba beneficios o incentivos contributivos bajo cualquier otra ley especial del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que sean similares a los provistos bajo la Ley, según determine el Director Ejecutivo de la Oficina de Exención Contributiva Industrial del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, por lo que no podrá ser considerado como un negocio elegible, respecto a la actividad por la cual disfruta de tales beneficios o incentivos contributivos.

POR CUANTO: La citada Ley 130, enmendó también los apartados (2) y (3) de la sección 5(g) de la Ley 73, que establece lo relativo al "Crédito por Inversión en Proyectos Estratégicos", para disponer como sigue:

"(2) ...el término 'Inversión Elegible en Proyectos Estratégicos', significa la cantidad de efectivo, proveniente de cualquier fuente de financiamiento, utilizado por el negocio exento, o por cualquier entidad afiliada al negocio exento, en actividades de diseño, desarrollo y construcción de las estructuras, instalaciones, así como todas las infraestructuras para la operación de un proyecto estratégico...

(3) Utilización del Crédito- ...Además, el crédito por inversión elegible en proyectos estratégicos para la construcción de componentes de vivienda asequible para alquiler, descrito en la Sección 2(p)(5) de esta Ley, será amortizable y reclamado en partes iguales por un término de diez (10) años..."

POR CUANTO: La sección 14(a) de la citada Ley 73 dispone que las concesiones de exención contributiva "se considerarán un contrato entre el concesionario, sus accionistas, socios o dueños y el Gobierno de Puerto Rico, y dicho contrato será la ley entre las partes" y otorga al Secretario de Desarrollo Económico la discreción para incluir, a nombre de y en representación del Gobierno de Puerto Rico, aquellos términos

y condiciones, concesiones y exenciones que sean consistentes con el propósito de la ley y promuevan la creación de empleos mediante el desarrollo socioeconómico de Puerto Rico. Mientras, el apartado (c) añade que las decisiones y determinaciones del Secretario de Desarrollo, en cuanto a la concesión del decreto y su contenido, serán finales y contra las mismas no procederá revisión judicial o administrativa u otro recurso, a menos que específicamente se disponga de otra forma.

POR CUANTO: La sección 14(b) de la citada Ley 73 dispone que todo negocio exento que posea un decreto concedido llevará a cabo sus operaciones exentas sustancialmente como las representó en su solicitud. Por su parte, el apartado 13(e) dispone lo relativo a los procedimientos para revocación permisiva, que incluye aquella circunstancia cuando el concesionario no cumpla con cualesquiera de las obligaciones que le hayan sido impuestas por la ley o reglamentos, o por los términos del decreto de exención, y cuando el concesionario no comience, o no finalice la construcción de las instalaciones necesarias para la prestación de los servicios que se propone prestar, o cuando no comience la producción de los mismos o la prestación de tales servicios dentro del período fijado para esos propósitos en el decreto; y para la revocación mandatoria, que contempla aquellas circunstancias cuando un decreto haya sido obtenido por representaciones falsas o fraudulentas sobre la naturaleza del negocio elegible o cualesquiera otros hechos o circunstancias que, en todo o en parte, motivaron la concesión del decreto.

POR CUANTO: Una vez sea emitida la recomendación del Departamento de la Vivienda dispuesta en la sección 2(p) de la citada Ley 73, la sección 13(a) dispone que el trámite de los beneficios disponibles deba ser completado ante la Oficina de Exención Contributiva Industrial del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, conforme a la reglamentación establecida por dicha entidad, incluyendo la solicitud de comentarios a las agencias concernidas.

POR CUANTO: Según dispone la sección 13(c) de la citada Ley 173, el Secretario de Desarrollo Económico y Comercio podrá denegar cualquier solicitud cuando determinare que la concesión no resulta en los mejores intereses económicos y sociales de Puerto Rico, luego de considerar la naturaleza de las instalaciones, el número de empleos, el montante de la nómina y la inversión, la localización del proyecto, su impacto ambiental, u otros factores que a su juicio ameritan tal determinación, así como las recomendaciones de las agencias que rinden informes sobre exención contributiva.

POR CUANTO: La Ley Núm. 187 de 17 de noviembre de 2015, enmendó la Ley 73 para añadir una nueva sección 1-A, a los efectos de requerir que, en la evaluación, análisis, consideración, otorgación, renegociación y revisión de cualquier incentivo o beneficio otorgado bajo dicha Ley, el Director Ejecutivo de la Oficina de Exención Contributiva Industrial, verifique y garantice el cumplimiento con los Principios Rectores que en dicha sección se establecen, relativos a los siguientes factores: el fomento de empleos; la consideración los aspectos ambientales, geográficos, físicos, así como los materiales y productos disponibles y abundantes localmente; la utilización de materia prima y productos manufacturados en Puerto Rico, siempre que se justifique económicamente al tomar en consideración criterios de calidad, cantidad, precio o disponibilidad de estos en Puerto Rico; la adquisición de servicios de profesionales o empresas con presencia en Puerto Rico para la contratación de trabajos de agrimensura, producción de planos de construcción, diseños de ingeniería, arquitectura y servicios relacionados, construcción y todo lo relacionado a este sector, consultoría económica, ambiental, tecnológica, científica, gerencial, de mercadeo, recursos humanos, informática y de auditoría, publicidad, relaciones públicas, arte comercial y servicios gráficos, y servicios seguridad o mantenimiento de instalaciones; el depósito de fondos y utilización de los servicios de instituciones bancarias o cooperativas con presencia en Puerto Rico.

POR CUANTO: La citada Ley 187 estableció la obligación anual de preparar una Certificación de Cumplimiento del Director Ejecutivo de la Oficina de Exención Contributiva Industrial, para validar que los negocios exentos han cumplido con los requisitos dispuestos por la Oficina en relación con la citada Sección 1-A, a la vez que incorporó un apartado (c) en la sección 12 de la Ley 73 para que la Oficina requiera a los solicitantes de decretos de exención contributiva, que sometan las declaraciones juradas para establecer que cumplan con lo siguiente:

"(1) La cantidad de empleos generados o retenidos, en comparación con los empleos que se comprometió en su decreto;

- (2) Estipular qué por ciento (%) de su necesidad operativa, es adquirida de materia prima en Puerto Rico;
- (3) Estipular qué por ciento (%) de su necesidad operativa, es adquirida de productos manufacturados en Puerto Rico;
- (4) Estipular qué por ciento (%) de los materiales de construcción para establecer sus instalaciones o expansiones de éstas son adquiridos de empresas con presencia en Puerto Rico;
- (5) ...
- (6) Estipular qué por ciento (%) de la agrimensura, la producción de planos de construcción, así como diseños de ingeniería, arquitectura y servicios relacionados es contratado con empresas o profesionales con presencia en Puerto Rico;
- (7) Estipular qué por ciento (%) de los servicios de consultoría económica, ambiental, tecnológica, científica, gerencial, de mercadeo, recursos humanos, informática y de auditoría es contratada con empresas o profesionales con presencia en Puerto Rico;
- (8) Estipular qué por ciento (%) de su actividad comercial utiliza los servicios bancarios de instituciones bancarias con presencia en Puerto Rico;
- (9) Estipular qué por ciento (%) de la publicidad, relaciones públicas, arte comercial y servicios gráficos que contrata con empresas o profesionales con presencia en Puerto Rico;
- (10) Estipular qué por ciento (%) de los servicios de seguridad o mantenimiento de sus instalaciones que contrata con empresas con presencia en Puerto Rico."

POR CUANTO: La citada Ley 187 impuso iguales criterios al Secretario de la Vivienda respecto de la evaluación, análisis, consideración, otorgación, renegociación y revisión de cualquier incentivo o beneficio otorgado por las leyes bajo su competencia que tienen por objetivo la promoción de vivienda asequible en Puerto Rico, incluyendo las siguientes: Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como la "Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda"; Ley 165-1996, según enmendada, conocida como el "Programa de Alquiler de Vivienda para Personas de Edad Avanzada con Ingresos Bajos"; Ley Núm. 213 de 29 de agosto de 2000, según enmendada, para requerir a los desarrolladores un cinco (5) por ciento de viviendas para personas con impedimentos o de edad avanzada; y Ley 244-2003, según enmendada, conocida como la "Ley para la Creación de Proyectos de Vivienda de Vida Asistida para Personas de Edad Avanzada en Puerto Rico".

POR CUANTO: La Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda", le encargó la función de dirigir y supervisar todas las actividades gubernamentales relacionadas con el desarrollo, financiamiento y administración de proyectos de renovación urbana, entendiéndose por tales los usos y facilidades necesarias para crear ciudades y comunidades habitables, entre los cuales se encuentran, sin que se entienda como una limitación, usos y facilidades comunales, recreativos, culturales, comerciales, educativos, artísticos y de vivienda de todo tipo.

POR CUANTO: El "Plan Estatal de Vivienda: 2014-2018", establece que uno de los mayores obstáculos al desarrollo de programas de vivienda asequible es la disponibilidad y costo de la propiedad, con el resultado de que los programas están forzados a optar por periferias urbanas que implican un alto costo de transporte y servicios. Con el objetivo de promover vivienda asequible en localidades centrales próximas a sistemas de transportación en masa, el Plan identifica como acción prioritaria, disponer de propiedades públicas en el perímetro de las estaciones del sistema del Tren Urbano.

POR CUANTO: La Ley Núm. 207 de 25 de agosto de 2000, que enmendó la Ley Núm. 74 del 23 de junio

de 1965, según enmendada, conocida como la "Ley de la Autoridad de Carreteras y Transportación", dispuso para que la Junta de Planificación o Municipios Autónomos, en coordinación con la Autoridad, creen Distritos Especiales de Planificación que guíen el desarrollo de los usos y actividades, existentes y futuros, en los terrenos aledaños a instalaciones de tránsito o de transportación, de forma integrada a dichas facilidades, maximizando el beneficio social a obtenerse de éstas y propiciando su éxito y salud económica, en el contexto de un apropiado desarrollo urbano y la protección del ambiente y del interés público.

POR CUANTO: El artículo 3(e) de la citada Ley 74, según enmendada, establece que será Zona de Influencia aquella área geográfica dentro de un radio de quinientos (500) metros medidos desde los límites de propiedad de los accesos a estaciones de tren, dentro de la cual la Autoridad ejercerá facultades con el fin de promover la protección y seguridad de la propiedad y de los usuarios, al igual que el uso ordenado e intenso de los terrenos, de forma tal que propenda a mejorar el entorno urbano incluyendo, sin que ello implique una limitación, las calles, caminos, vías peatonales, servicios públicos, áreas de recreo, mobiliario urbano, áreas de siembra, edificios, estructuras y facilidades, así como todas aquellas otras cosas necesarias o convenientes a dicho concepto. Mientras, su apartado (f) reconoce un Distrito Especial de Desarrollo definido por la Junta de Planificación o por Municipios con competencia, para aquellas áreas alrededor de estaciones de tren, incluyendo los terrenos y estructuras situados dentro y fuera del derecho de vía adquirido para dichas facilidades, así como en el espacio aéreo sobre las mismas, en relación a los cuales se establecerán requisitos especiales que permitan y promuevan desarrollos de alta densidad y usos de terreno que estén en armonía, promuevan, integren y maximicen el uso eficiente de dichas facilidades, la protección y seguridad de la propiedad y de los usuarios, y donde se promueva, además, el uso ordenado e intenso de los terrenos, de forma tal que propenda a mejorar el entorno urbano.

POR CUANTO: Según detalla la sección 20005(b)(2) de la Ley Federal "*Moving Ahead for Progress in the 21st Century Act*", o MAP-21, un desarrollo orientado al transporte colectivo, promueve la actividad económica y el patrocinio de los sistemas; facilita la interconexión multimodal y la accesibilidad; aumenta el acceso para peatones y ciclistas a los nodos de tránsito; posibilita desarrollos de uso mixto; e incluye la participación del sector privado. Como tal, el desarrollo orientado al transporte colectivo, particularmente, en torno a las estaciones del sistema del Tren Urbano, figura de modo destacado entre las estrategias enunciadas en el Plan Estatal de Transportación de Largo Plazo: 2040.

POR CUANTO: Según disponen el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan y la Orden Ejecutiva Núm. OE 2009-16, el desarrollo del Frente Portuario de la Isleta de San Juan es un componente estratégico para el desarrollo económico y turístico de Puerto Rico.

POR TANTO: Yo, Arq. Alberto Lastra Power, Secretario del Departamento de la Vivienda, en virtud de los poderes que me confieren las leyes y la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, declaro y ordeno:

PRIMERO: En relación con las recomendaciones que deberá emitir el Departamento a la Oficina de Exención Contributiva Industrial del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio para proyectos estratégicos de vivienda asequible para alquiler, los siguientes términos tendrán el significado que se detalla a continuación:

1. Consorcio público privado: significa, en relación con los proyectos estratégicos de vivienda asequible para alquiler, el interés o patrocinio público de proyectos estratégicos de vivienda asequible para alquiler, evidenciado mediante un acuerdo para la disposición de terrenos o propiedades públicas para el desarrollo del proyecto estratégico, a título gratuito u oneroso, o mediante la asistencia de programas federales o estatales disponibles para el desarrollo u operación de tales proyectos y el cumplimiento de sus condiciones.
2. Crédito contributivo para proyectos estratégicos: significa el crédito contributivo dispuesto bajo la sección 5(g) de la Ley 73-2008, cuya concesión e implementación administra el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio.

3. Crédito contributivo Federal para vivienda de alquiler: significa el crédito contributivo dispuesto bajo la sección 42 del Código Federal de Rentas Internas, cuya concesión e implementación administra la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda.
4. Desarrollo orientado al transporte colectivo (*Transit Oriented Development* o TOD, por sus siglas en inglés): significa un desarrollo de uso mixto, con uso de vivienda como componente principal, localizado dentro de la Zona de Influencia de las estaciones del Tren Urbano, o un Distrito Especial de Desarrollo, según se definen dichos términos en los artículos 3(e) y (f) de la Ley 207-2000, según enmendada, o comprendido dentro del Plan Maestro Conceptual de la Comunidad Río Bayamón, Área Norte, o sujeto a la discreción del Secretario, que tenga capacidad para promover patrocinio del sistema de transporte colectivo del Tren Urbano mediante el incremento de la población circundante, la accesibilidad multimodal del sistema y la inversión privada.
5. Frente portuario de la Isleta de San Juan: significa el área de la Isleta de San Juan, en el Barrio de Puerta de Tierra, delimitada en sus lados Este y Norte, por la avenida Manuel Fernández Juncos; al Oeste, por el Paseo Gilberto Concepción de Gracia; y al Sur, por el Canal San Antonio; y que está contenido en el área del Plan de Reparcelación del Frente Portuario de la Isleta de San Juan, bajo el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, en su porción localizada al Sur de la avenida Manuel Fernández Juncos; y contenida, asimismo, bajo el Plan de Desarrollo para el proyecto denominado como "*San Juan Waterfront*", adoptado mediante Consulta de Ubicación de la Junta de Planificación Núm. 2008-79-0620-JGU.
6. Inversión elegible: significa, para propósitos del cómputo del crédito por proyectos estratégicos de vivienda asequible para alquiler, la cantidad de efectivo, proveniente de cualquier fuente de financiamiento, utilizado por el negocio exento, o por cualquier entidad afiliada al negocio exento, en actividades de diseño, desarrollo y construcción de las estructuras, instalaciones, así como todas las infraestructuras para la operación de un proyecto estratégico, incluyendo una inversión efectuada con el efectivo proveniente de un préstamo que esté garantizado por el propio negocio exento o por sus activos, o por cualquier entidad afiliada al negocio exento o por sus activos. El término inversión elegible no incluye costos de adquisición de propiedades.
7. Límite de ingreso familiar: significa el ingreso anual ajustado del grupo familiar elegible para ocupar las unidades de un proyecto estratégico de vivienda asequible de alquiler, que no podrá exceder la cantidad que sea mayor, entre: 1) cien por ciento (100%) del límite de ingresos aplicable a aquellos programas financiados con *Mortgage Revenue Bonds* que adopte anualmente el Secretario, según el tamaño de grupo familiar y Municipio; o 2) ciento quince por ciento (115%) de la mediana de ingreso familiar (*Area Median Family Income* o AMFI) adoptada anualmente por el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en idioma inglés), ajustada para el tamaño de la familia y Municipio donde se encuentre localizado el proyecto. Para el cómputo del ingreso anual ajustado, aplicarán las reglas de imputación establecidas bajo el Capítulo 11 del "Plan Administrativo del Programa de Vales para Selección de Vivienda" del Departamento. En el caso de proyectos que incorporen subvenciones provistas bajo programas federales, el límite de ingreso familiar será el aplicable bajo dichos programas, para las unidades cubiertas por éstos.
8. Oficina de Exención Contributiva Industrial: significa la Oficina del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, encargada de tramitar todo lo relacionado con la concesión de incentivos bajo la Ley 73-2008.
9. Período de Asequibilidad (*Affordability Period*): significa el requisito de mantener las unidades de vivienda asequible para alquiler, ocupadas por familias con límite de ingreso familiar y rentas menores o igual que la renta máxima establecida, por un término no menor que diez (10) años, contados a partir del vencimiento del primer año luego de completado el proyecto ("*placed-in-service date*"). En el caso de proyectos con subvención provista bajo programas federales, el período de asequibilidad será el aplicable bajo dichos programas, para las unidades cubiertas por éstos.
10. Persona de Edad Avanzada: significa, en relación con los proyectos estratégicos de vivienda asequible

para alquiler, persona natural de sesenta (60) años o más de edad, según dispuesto por los artículos 3(a) de la Ley 165-1996, 2(a) de la Ley 173-1996, 1(b) de la Ley 213-2000 y 2(r) de la Ley 244-2003. En el caso de proyectos con subvención provista bajo programas federales, el límite de edad para una persona de edad avanzada será el aplicable bajo dichos programas, para las unidades cubiertas por éstos.

11. Proyecto estratégico de vivienda asequible para alquiler: significa el proyecto designado en la sección 5(a) de la Ley 73-2008 para la construcción de componentes de vivienda asequible para alquiler, servicios relacionados o infraestructuras, en áreas adyacentes a sistemas de transportación en masa (*transit-oriented developments*) o el Frente Portuario de la Isleta de San Juan, previa recomendación del Departamento de la Vivienda, de conformidad con un plan de desarrollo para el área adoptado por la Junta de Planificación; y siempre que sus componentes residenciales propendan a obtener la densidad máxima permisible para la parcela, y cuya área agregada de edificación dedicada a vivienda, usos comunes de vivienda y estacionamiento de vivienda, exceda el área agregada para usos o servicios no residenciales, con exclusión de aquéllas áreas requeridas para servicio de estacionamiento público o para espacios públicos, bajo el Plan de Desarrollo aplicable.
12. Recomendación de proyecto estratégico de vivienda asequible para alquiler: significa la recomendación suscrita por el Secretario, dirigida a la Oficina de Exención Contributiva Industrial, emitida como resultado de un proceso competitivo, y previo a la tramitación por un negocio elegible de una solicitud para acogerse a los beneficios dispuestos bajo la Ley 73-2008 para el desarrollo de proyectos estratégicos de vivienda asequible para alquiler, que contiene, entre otra información, los parámetros que habrá de cumplir el negocio exento, incluyendo los límites de ingreso familiar, renta máxima, el período de asequibilidad (*affordability period*) convenido para el proyecto, y cualquier otra condición que sea aplicable a su desarrollo y durante el término de su operación. La recomendación podrá ser condicional, a los efectos de establecer aquellas condiciones que el proponente de un proyecto estratégico deba cumplir, bien dentro de un término determinado para que la recomendación emitida advenga final o a los efectos de recomendar la concesión de algunos de los incentivos aplicables durante la etapa de desarrollo del proyecto. La recomendación, asimismo, podrá ser enmendada o modificada, sujeto a la discreción del Secretario y, en última instancia, sujeto a la discreción de la Oficina de Exención Contributiva Industrial, la cual determinará sobre el proceso a seguir para enmendar el decreto vigente que haya sido concedido al negocio exento.
13. Renta máxima: significa el canon mensual de renta durante un término de arrendamiento no menor que seis (6) meses, y que incluye la aportación de utilidades, según computada por el Programa de Vales para la Libre Selección de Vivienda del Departamento para el número de habitaciones y localización de la unidad de que se trate, para el alquiler de unidades residenciales en proyectos estratégicos de vivienda asequible, que será igual que la cantidad requerida para asegurar la viabilidad económica del proyecto, conforme los parámetros de *underwriting* para vivienda multifamiliar, establecidos por el Concilio Nacional de Agencias Estatales para el Financiamiento de Vivienda (NCSHA, por sus siglas en inglés), pero que no podrá exceder de treinta por ciento (30%) del límite de ingreso familiar. Para efectos del cómputo, el límite máximo de ingreso familiar aplicable al grupo familiar de hasta dos (2) personas, corresponderá a unidades de vivienda de una (1) habitación; y el límite máximo de ingreso familiar aplicable para un grupo familiar de hasta cuatro (4) personas, corresponderá a unidades de dos (2) habitaciones y, sucesivamente, aumentando el grupo familiar hasta en dos (2) personas por cada habitación adicional. En el caso de proyectos con subvención provista bajo programas federales, la renta máxima será la aplicable bajo dichos programas para las unidades cubiertas por éstos.
14. Requisito de alquiler: significa el requisito por el cuál todas las unidades residenciales del proyecto estratégico de vivienda asequible para alquiler, tendrán que ser alquiladas a familias que tengan un ingreso menor o igual que el límite de ingreso familiar, computado en la fecha de efectividad del contrato de arrendamiento, durante la extensión del período de asequibilidad.
15. Servicios e infraestructuras: significa las instalaciones, estructuras o espacios de uso común para los residentes, o de uso para el público en general, dedicadas a servicios, comercios, usos institucionales,

estacionamientos, o de otro modo relacionados con un desarrollo orientado al transporte colectivo o desarrollos de uso mixto en el Frente Portuario de la Isleta de San Juan, hasta el máximo permitido bajo el Plan de Desarrollo aplicable, y siempre que el componente de vivienda sea el componente principal en términos de área edificable; y el desarrollo de vías, sistemas de utilidades, amenidades públicas en la propiedad a ser desarrolladas conforme sean requeridas bajo el Plan de Desarrollo o reglamentación aplicables, o por razón de urbanización extramuros, bien sea que corresponda a la parcela o, a prorrata, al conjunto de parcelas que conforman un Plan de Desarrollo.

16. Término de ejecución: significa el término para completar y comenzar a operar (*place-in-service date*) la nueva construcción o rehabilitación de proyectos estratégicos de vivienda asequible para alquiler, que no podrá exceder de tres (3) años, contados a partir de que se emita la recomendación o recomendación condicional por parte del Secretario o se suscriba un Acuerdo de Desarrollo. Dicho término podrá ser extendido, mediante solicitud justificada a tales efectos y con sujeción a la discreción del Secretario y, en última instancia, la discreción del Secretario de Desarrollo Económico y Comercio, quién determinará sobre la modificación de las condiciones decretadas para el proyecto.
17. Unidad familiar elegible: significa la persona o grupo de personas con un ingreso anual que no exceda el límite de ingreso familiar, que es elegible para ocupar una unidad de vivienda en un proyecto estratégico vivienda asequible para alquiler, incluyendo: 1) una familia con hijos; 2) una familia cuyo jefe, co-jefe, cónyuge, pareja consensual o único miembro es una persona de edad avanzada, o compuesta por dos o más personas que conviven y que son personas de edad avanzada, o por una o más personas de edad avanzada que conviven con asistentes; 3) una familia cuyo jefe, co-jefe, cónyuge, pareja consensual o único miembro es una persona con impedimentos, o compuesta por dos o más personas que conviven y que son personas con impedimentos, o por una o más personas con impedimentos que conviven con uno o más asistentes; 4) el miembro restante de una familia que previamente ocupaba una unidad; 5) una persona sola que no se califica como ninguna de las anteriores; 6) estudiantes de tiempo completo que cumplan con las excepciones establecidas bajo la sección 42(i)(3)(D) del Código Federal de Rentas Internas.
18. Unidad de vivienda: significa toda unidad residencial que integra una estructura multifamiliar de más de cinco (5) unidades para cuya construcción o rehabilitación se deberá contar con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables, excluyendo unidades tipo "efficiency" o "studio", o tipo dormitorio o dormitorio compartido ("*single room occupancy*" o SRO), excepto para aquellas unidades: 1) a ser desarrolladas conforme a la Ley Núm. 244 de 3 de septiembre de 2003, conocida como "Ley para la Creación de Proyectos de Vivienda Asistida", con un período de asequibilidad no menor que treinta (30) años; o 2) a ser desarrolladas como residencia para estudiantes, según las limitaciones impuestas para dicha unidad familiar, con un período de asequibilidad no menor que treinta (30) años. En el caso de proyectos con subvención provista bajo programas federales, la unidad de vivienda será aquella permisible bajo dichos programas, para las unidades cubiertas por éstos.
19. Vivienda asequible para alquiler: significa aquella unidad de vivienda que es destinada a alquiler, es ocupada continuamente por una unidad familiar elegible, por un período no menor que seis (6) meses (o *non-transient*, según definido el término el Servicio del Tesoro Federal, Treas. Reg. § 1.103-8(b)), está sujeta a restricciones de ocupación por razón de límites de ingreso familiar, renta máxima, período de asequibilidad, y a cualquiera otra condición establecida por el Secretario, la Oficina de Exención contributiva Industrial o el Secretario de Desarrollo Económico y Comercio.

SEGUNDO: El Secretario promoverá la integración de consorcios público privados para el desarrollo de proyectos estratégicos de vivienda asequible para alquiler, mediante la identificación de propiedades públicas que puedan ser destinadas para desarrollos orientados al transporte colectivo o localizadas dentro de la delimitación del Frente Portuario de la Isleta de San Juan, y la ejecución de los correspondientes acuerdos entre las entidades públicas y proponentes privados para disponer sobre las condiciones aplicables a dichos desarrollos.

TERCERO: La recomendación requerida por la sección 2(p) de la Ley 73-2008, será emitida por el

Secretario, como resultado de un proceso competitivo de solicitud, evaluación, adjudicación y negociación de propuestas, con el objetivo de obtener el máximo beneficio posible de la colaboración público privada y establecer las condiciones que serían aplicables a los proyectos estratégicos de vivienda asequible para alquiler, tanto en su fase de desarrollo como de operación. La recomendación hará constar dichas condiciones y la misma podrá ser de tipo condicional, en tanto se cumplan aquellas relativas a transacción de propiedades, términos de desarrollo y construcción u obtención de financiamiento para el proyecto, incluyendo, sin que se interprete como una limitación, cláusulas restrictivas (*covenants*) para la operación del proyecto, y mecanismos de monitoria e inspección. La recomendación comprenderá, asimismo, una recomendación periódica, cuando menos anualmente, durante el período de asequibilidad del proyecto, dirigida a la Oficina de Exención Contributiva Industrial, mediante la cual se certifique el cumplimiento con los términos de operación del proyecto estratégico de vivienda asequible para alquiler.

CUARTO: La recomendación requerida por la sección 2(p) de la Ley 73-2008, a ser emitida por el Secretario, no representa o establece derecho, interés o expectativa alguna en cuanto a:

1. que el Departamento sea responsable o imputable en modo alguno por los gastos que puedan ser incurridos o atribuibles a proponentes durante el proceso de licitación y cualquier trámite relacionado con el proyecto en fecha posterior a que el Departamento emita su recomendación;
2. que exista una decisión vinculante, o expectativa en torno a la misma, para una entidad pública patrocinadora en cuanto a control o transacciones de terrenos, lo cuál deberá hacerse constar mediante un Acuerdo de Desarrollo y los instrumentos legales y términos que correspondan, entre dicha entidad y un proponente privado;
3. que exista una decisión vinculante, o expectativa en torno a la misma, en cuanto a la concesión de beneficios contributivos bajo la Ley 73-2008, para lo cual será requerido completar el proceso exigido por la Oficina de Exención Contributiva Industrial y la perfección de un decreto que deberá ser suscrito por el Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio; o
4. que exista una decisión vinculante, o expectativa en torno a la misma, en cuanto a Certificaciones de Cumplimiento exigidas bajo la sección 1-A de la Ley 73-2008, durante la fase operacional de un proyecto, para lo cual será requerido completar el proceso exigido por la Oficina de Exención Contributiva Industrial.

 **QUINTO:** La Solicitud de Propuestas establecerá el procedimiento para solicitar, evaluar y seleccionar las propuestas de proyectos estratégicos a ser considerados para la recomendación dispuesta por la sección 2(p) de la Ley 73-2008. Dispondrá, sin que constituya una limitación, sobre la documentación o información requerida para evaluar:

1. la ausencia de conflicto de interés o cualquier otra condición que inhabilite un proponente;
2. el cumplimiento con las condiciones esenciales para que un proyecto pueda ser considerado como "proyecto estratégico de vivienda asequible para alquiler", según se define aquí dicho término, incluyendo lo pertinente a unidad de vivienda de alquiler, límite de ingreso familiar, renta máxima o término de asequibilidad;
3. las características de la oferta económica, negocio o transacción de la propiedad pública que da base al patrocinio de la entidad pública, incluyendo restricciones aplicables en largo plazo;
4. las características de la oferta económica, negocio o transacción de la propiedad pública que da base al patrocinio de la entidad pública, incluyendo restricciones aplicables en largo plazo, y el aprovechamiento máximo de la misma para el fin público de desarrollo de vivienda asequible para alquiler, con atención a los parámetros de densidad establecidos para su desarrollo bajo los planes o reglamentación aplicable;
5. la sostenibilidad de la operación financiera del proyecto durante el término de asequibilidad, incluyendo

información pertinente a estudio de mercado y justificación de demanda y rentas de las unidades, estimados de costos de construcción, fuentes y usos de fondos, y proyecciones de ingresos y gastos, con sujeción a los parámetros de "underwriting" para desarrollo y operación de vivienda multifamiliar para alquiler ("*Recommended Practices in Housing Credit Allocation and Underwriting*", revisión de 2011), según recomendados por el Concilio Nacional de Agencias Estatales para el Financiamiento de Vivienda (NCSHA, por sus siglas en idioma inglés);

6. el compromiso o expectativa de compromiso de fuentes de fondos, inversión o financiamiento que estarán disponibles para el proyecto y el análisis de la cantidad o tipo de subsidios y subvenciones Federales o Estatales disponibles para proyecto, incluyendo el análisis de las cuantías proyectadas, con base en el estándar de subsidio máximo requerido para asegurar la viabilidad del proyecto (*subsidy layering review*), con sujeción a los parámetros de "underwriting" para desarrollo y operación de vivienda multifamiliar para alquiler (*Recommended Practices in Housing Credit Allocation and Underwriting*, revisión de 2011), según recomendados por el Concilio Nacional de Agencias Estatales para el Financiamiento de Vivienda (NCSHA, por sus siglas en inglés);
7. la solidez financiera del proponente;
8. la adecuación de la estructura organizacional del proyecto para apoyar su desarrollo y operación;
9. la viabilidad de ejecución del proyecto, en consideración al cumplimiento de su diseño con la reglamentación o estándares de edificabilidad aplicables y la expectativa de ejecución expedita, sobre la base de la conformación del equipo de desarrollo, diseño conceptual, estimados de costo de construcción y de costo total de desarrollo, análisis inicial requerido para evaluación ambiental, y cualquier otro documento requerido bajo la Solicitud de Propuestas;
10. los criterios para la calificación o ponderación (*ranking*) de las solicitudes, como requisito para su selección; y
11. los criterios recomendados para el cumplimiento con los factores dispuestos bajo la sección 1-A de la Ley 73-2008;
12. la información que contendrá la recomendación a ser dirigida a la Oficina de Exención Contributiva Industrial; y
13. el procedimiento de reconsideración disponible.

SEXTO: La selección de propuestas tendrá base en la ponderación o consideración, según sea el caso, de los siguientes factores:

1. oferta económica por la propiedad;
2. medida en que el proyecto propende a la mayor densidad residencial permitida;
3. medida en que el proyecto aumenta el período de asequibilidad mínimo;
4. medida en que el proyecto disminuye los límites de ingreso familiar aplicables;
5. medida en que el proyecto disminuye las rentas máxima aplicables;
6. cumplimiento mínimo con criterios de desarrollo sobre edificabilidad, inmediatez de su inicio ("*readiness*"), características financieras, y capacidad de allegar fondos provenientes de programas no estatales, además de los beneficios provistos bajo la Ley 73-2008; y
7. cumplimiento con factores recomendables para la concesión de incentivos, según lo dispuesto bajo la sección 1-A de la Ley 73-2008.

SÉPTIMO: El Departamento tiene por política la promoción de los programas Federales y Estatales de incentivos, subvención, subsidios de operación, financiamiento, garantías, entre otros, y su utilización conjunta, en la medida que sea permisible, para viabilizar la ejecución u operación de proyectos de vivienda de tipo asequible.

La evaluación de las propuestas deberá concluir sobre la viabilidad financiera de los proyectos, tanto en su fase de desarrollo como de operación. Ante todo, asegurará que la utilización de subsidios o subvenciones públicas, incluido cualquier descuento en el valor de mercado de las propiedades públicas, beneficia el proyecto sólo hasta aquella cantidad requerida para asegurar su viabilidad financiera. Con tal objetivo, se aplicarán en este análisis los parámetros de *underwriting* para desarrollo y operación de vivienda multifamiliar para alquiler (*Recommended Practices in Housing Credit Allocation and Underwriting*, revisión de 2011), según recomendados por el Concilio Nacional de Agencias Estatales para el Financiamiento de Vivienda (NCSHA, por sus siglas en inglés).

El proceso de Solicitud de Propuestas, en modo alguno establecerá la elegibilidad del proyecto propuesto bajo programas de subvención o subsidio Federal o Estatal que puedan ser aplicables al desarrollo de vivienda asequible para alquiler. Si es que su utilización formara parte de la propuesta por haber sido obtenida la subvención o subsidio como parte de un proceso independiente, los proponentes serán exclusivamente responsables por el cumplimiento con las condiciones establecidas bajo dichos programas, incluyendo todas las garantías de ejecución, capital o reservas operacionales, o cualquier otra condición de cumplimiento impuesta al proyecto bajo el programa, o impuesta por inversionistas o entidades financieras.

OCTAVO: La consideración y aceptación de la oferta económica para compra, arrendamiento a largo plazo, o constitución de cualquier otro derecho sobre propiedad pública, será responsabilidad exclusiva de la entidad pública patrocinadora que interesa conformar un consorcio público-privado para su desarrollo, pudiendo aceptar, rechazar o requerir negociar la modificación de ofertas, conforme las reglas que le sean aplicables para disponer de su propiedad.

Como norma general, en el caso de transacciones de venta, el precio de una propiedad será igual que el valor en el mercado que mediante tasación al efecto realice la entidad que es titular. Si la viabilidad económica del proyecto se ve afectada adversamente por el monto de dicha tasación, el Secretario podrá recomendar a la entidad titular una reducción con respecto del valor de tasación, hasta el límite que sea admisible, y si fuera permisible para la entidad titular. Asimismo, si fuera el caso, el Secretario recomendará a la entidad titular que se constituya una obligación subordinada por la diferencia entre el valor de la tasación y el precio convenido de venta para asegurar que, una vez concluya el período de asequibilidad, en caso de venta posterior con ganancias, el valor diferido revierta al tesoro público. El Secretario podrá promover, asimismo, la ejecución de proyectos estratégicos de vivienda asequible para alquiler en propiedades del Departamento o sus entidades afiliadas.

NOVENO: El Secretario podrá convenir con cualquiera de sus entidades afiliadas, o a través de cualquier combinación de los recursos del Departamento y sus entidades afiliadas, administrar cualquier proceso relacionado con la Solicitud de Propuestas, incluyendo la solicitud, evaluación, o recomendación para selección. Asimismo, el Secretario podrá imponer costos razonables relacionados con el proceso de solicitud, evaluación y selección de propuestas; para realizar monitoria o certificación periódica para validar el cumplimiento de los proyectos; para satisfacer cualquier costo de desarrollo de las propiedades objeto de la solicitud, incluyendo, de ser requerido, su mantenimiento o seguridad; o para satisfacer cualquier otro costo relacionado con servicios técnicos o profesionales de terceros relacionados con el descargo de las funciones del Departamento o cualquiera de sus entidades afiliadas, en relación con el proceso de Solicitud de Propuestas o el desarrollo u operación de los proyectos. Con el objetivo de salvaguardar el interés público y viabilizar la ejecución de vivienda asequible para alquiler, el Secretario podrá, sujeto a su discreción, eximir del cumplimiento con cualquier requisito, previa solicitud y justificación por escrito, según los términos a ser establecidos en el proceso de Solicitud de Propuestas.

DÉCIMO: El Secretario podrá, sujeto a su discreción, y en consideración de la necesidad para solventar

la viabilidad económica de algún proyecto, aportar subvenciones, subsidios, pareo, financiamiento, o inversión capital, sujeto a la disponibilidad de los fondos reservados bajo la sección 17(a) de la Ley 73-2008, sobre el Fondo Especial de Desarrollo Económico, para proyectos estratégicos de vivienda asequible para alquiler.

Esta **ORDEN ADMINISTRATIVA** es efectiva inmediatamente.

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de septiembre de 2016.



Alberto Lastra Power
Secretario

Distribución:

Secretario
Subsecretario
Secretarios Auxiliares
Administración de Vivienda Pública
Oficinas Adscritas al Secretario
Directores Regionales