Estado Libre Asociado de Puerto Rico
COSSEC
CORPORACIÓN PARA LA SUPERVISIÓN Y SEGURO DE COOPERATIVAS DE PUERTO RICO
Aseguramos sus Acciones y Depósitos hasta $100,000.00

24 de enero de 2008

CARTA INFORMATIVA 08-02

A TODAS LAS COOPERATIVAS DE AHORRO Y CRÉDITO

Carlos Rubén Cruz Ortiz, CPA, CFE
Presidente Ejecutivo

Programa de Créditos Contributivos para la Adquisición de Vivienda de Nueva Construcción y Programa de Créditos Contributivos para la Adquisición de Viviendas Existentes

El pasado 14 de diciembre de 2007, fue aprobada la Ley Número 197 (en adelante Ley 197), la cual añade la Sección 1040K, la Sección 1040L y el inciso (G) al párrafo (1) del apartado (b) de la Sección 1114 del al Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 2004, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994".

El propósito de la Ley 197 es establecer el "*Programa de Créditos Contributivos para la Adquisición de Vivienda de Nueva Construcción" y el "Programa de Créditos Contributivos para la Adquisición de Viviendas Existentes*", a los fines de conceder un crédito contributivo por la adquisición de ciertas viviendas y para otros fines.

P.O. Box 195449, San Juan, P.R. 00919-5449
Tel. (787) 622-0957 / Fax: (787) 622-0973
www.cossec.com

La Ley 197 delegó en los Secretarios del Departamento de Hacienda y el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) el promulgar la reglamentación necesaria para implantar sus disposiciones. En atención a la directriz del legislador, el DACO adoptó el Reglamento Núm. 7438, conocido como "REGLAMENTO PARA ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO DE REGISTRO PARA EL PROGRAMA DE CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES Y VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN".

Por su parte, el Departamento de Hacienda adoptó el Reglamento Núm. 7442, conocido como "Reglamento para implantar las disposiciones Secciones 1040K y 1040L de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994', promulgado al amparo de la Sección 6130 del Código que faculta al Secretario de Hacienda a adoptar los Reglamentos necesarios para poner en vigor dicho Código."

La Ley 197 no delega en la Corporación su implementación respecto a las Cooperativas de Ahorro y Crédito. Por lo que la presente Carta Informativa pretende ofrecerles información general que los oriente en torno a los recursos disponibles para tramitar estos casos. Hemos podido constatar que el DACO abrió un Registro de Viviendas y Expedición de Certificados que contempla dentro de las instituciones financieras, a las cooperativas de ahorro y crédito. Para acceder al registro deben ir a la siguiente dirección: **http://daco.gobierno.pr/registroviviendas/existentes/AutoRegistration.aspx**

De tener algún problema en el proceso de registro de la Cooperativa, pueden comunicarse en el Departamento de Asuntos del Consumidor, con la Lic. Jannette González Almodóvar al 787-721-0940.

Departamento de Estado

DACO

Departamento de Asuntos del Consumidor

Núm. 7438
Fecha: 17 de diciembre de 2007
Aprobado: Hon. Fernando J. Bonilla
Secretario de Estado

Por: Francisco José Martín Caso
Secretario Auxiliar de Servicios

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
OFICINA DEL SECRETARIO

REGLAMENTO PARA ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO DE REGISTRO PARA EL PROGRAMA DE CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES Y VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Adoptado el 14 de diciembre de 2007

DACO
Departamento de Asuntos del Consumidor

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
OFICINA DEL SECRETARIO

REGLAMENTO PARA ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO DE REGISTRO PARA EL PROGRAMA DE CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES Y VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

INDICE

REGLA 1 – AUTORIDAD LEGAL 1

REGLA 2 – PROPÓSITOS GENERALES 1

REGLA 3 – INTERPRETACIÓNES 1-2

REGLA 4 – ALCANCE Y APLICACIÓN 2

REGLA 5 – REGISTRO DE VIVIENDAS EXISTENTES . . 2

REGLA 6 – PROCEDIMIENTO PARA OBTENER EL CERTIFICADO DE VIVIENDA EXISTENTE . . . 2- 3

REGLA 7 – REQUISITOS DE INSCRIPCION . . . 3-4

REGLA 8 – DOCUMENTOS ADICIONALES . . . 4

REGLA 9 – GUIA DEL CONSUMIDOR 4

REGLA 10 – CALENTADOR SOLAR 5

REGLA 11 – REGISTRO DE MODELOS 5

REGLA 12 – ADVERTENCIA EN CONTRATOS 6

REGLA 13- ANUNCIOS EN PROMOCIONES . . . 6

REGLA 14 – VIOLACIONES 6

REGLA 15- CLAUSULA DE SEPARABILIDAD 7

REGLA 16- VIGENCIA 7

ANEJO A: Guía Informativa sobre los Créditos Contributivos de Vivienda Existente y de Nueva Construcción

DACO
Departamento de Asuntos del Consumidor

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR

REGLAMENTO PARA ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO DE REGISTRO PARA EL PROGRAMA DE CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES Y VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

I. DISPOSICIONES GENERALES

REGLA 1 - AUTORIDAD LEGAL

Este Reglamento se promulga conforme a los poderes conferidos al Departamento de Asuntos del Consumidor (Departamento) por virtud de la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada y el Artículo 7 de la Ley Núm. 197 de 14 de diciembre de 2007, para establecer los créditos contributivos para la adquisición de viviendas existentes y viviendas de nueva construcción. El Secretario promulgará promulgar la reglamentación necesaria para ejecución de las facultades conferidas, sin sujeción a las disposiciones de 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.

REGLA 2 - PROPÓSITOS GENERALES

Este Reglamento tiene el propósito de crear los procedimientos para la creación del Registro de Viviendas Existentes y de Nueva Construcción que serán la base para la concesión de los créditos contributivos de la Ley Núm. 197, supra. Estas disposiciones constituirán el instrumento que permitirá garantizar al consumidor la estructura y las guías para evitar la especulación y el acaparamiento del crédito contributivo creado.

A tono con estos fines y objetivos, el Secretario del Departamento podrá utilizar cualquier tipo de información, incluyendo aquella proveniente de cualquier fuente externa al Departamento, ya sea dicha fuente una agencia, instrumentalidad, junta u organismo del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, o cualquier persona natural o jurídica.

REGLA 3 – INTERPRETACIONES

Este Reglamento deberá interpretarse liberalmente a favor del consumidor y en ánimo de cumplir con los mandatos de la Ley Núm. 197, supra.

Las palabras y frases utilizadas en este Reglamento se interpretarán, según el contexto en el que sean utilizadas y tendrán el significado reconocido por el uso común y corriente. En los casos aplicables las palabras utilizadas en este Reglamento en el tiempo presente incluyen también el tiempo futuro; las usadas en el género masculino incluyen el femenino; el número singular incluye el plural y el plural incluye el singular.

El Secretario podrá emitir interpretaciones oficiales sobre aspectos específicos de este Reglamento, a las personas o entidades que así lo soliciten por escrito.

REGLA 4 - ALCANCE Y APLICACIÓN

Este Reglamento aplicará a toda persona que solicite un crédito contributivo de vivienda de nueva construcción o vivienda existente, según establecido por la Ley Núm. 197, supra.

II. REGISTRO DE VIVIENDAS EXISTENTES

REGLA 5 - REGISTRO DE VIVIENDAS EXISTENTES

Se crea el Registro de Viviendas Existentes, al amparo de la Sección 1040L de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994" (Código).

A través de los medios de comunicación que el Secretario determine, se notificará la fecha en que abrirá el Registro de Viviendas Existente.

Una vez abierto el registro, el mismo consistirá de un máximo de 1,500 certificados. Tan pronto se alcance el número de 1,500 viviendas certificadas, el registro quedará cerrado.

REGLA 6 – PROCEDIMIENTO PARA OBTENER EL CERTIFICADO DE VIVIENDA EXISTENTE

A través del portal del Departamento, las instituciones financieras tendrán acceso al sistema de inscripción de las viviendas existentes. La institución financiera será quien registre la residencia que el vendedor interese vender al momento de la aprobación del préstamo de financiamiento del comprador.

Para poder acceder el registro, las instituciones financieras deberán primero registrarse en la página del Departamento, proveyendo el nombre de la institución financiera, el número de licencia de la institución financiera, el nombre de la persona que se esté registrando, el número de teléfono y el correo electrónico. Estos datos deben coincidir con la lista que el Comisionado de Instituciones Financieras le provea al Departamento. Una vez la institución

financiera se registre, se le proveerá un "username" y un "password" mediante el correo electrónico provisto por ésta.

El Departamento le exige a la institución financiera, que sólo podrá registrar la vivienda existente que sea objeto de la transacción, una vez le provea los siguientes documentos:

1. Nombre completo del vendedor y del comprador (incluyendo apellido paterno y materno)
2. Precio de venta de la propiedad a inscribirse
3. Número de catastro de la propiedad
4. Copia del contrato de compraventa debidamente cumplimentado y firmado por ambas partes
5. Fecha de aprobación del préstamo hipotecario

Una vez la institución financiera **apruebe** el préstamo hipotecario, registrará en el sistema del Departamento la vivienda existente. El Departamento le asignará un número único a la vivienda existente registrada y la institución imprimirá el certificado expedido por el Departamento. El sistema permitirá registrar sólo 1,500 viviendas existentes.

III. INVENTARIO DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION

REGLA 7 - REQUISITOS DE INSCRIPCION

Todo desarrollador (persona natural o jurídica con la debida licencia de urbanizador según emitida por el Departamento) que interese que las unidades de un proyecto residencial cualifiquen para el crédito dispuesto en la Sección 1040K del Código, deberá someter al Departamento un inventario de las unidades que cualifiquen.

El inventario deberá contener la siguiente información:

- Nombre del proyecto.
- Permiso de Urbanización del proyecto a ser inscrito.
- Total de unidades aprobadas para el proyecto.
- Total de las unidades vendidas al 31 de octubre de 2007, número de solar y precio de venta.
- Total de unidades concluidas y con permisos de uso al 31 de octubre de 2007.
- El número de solar de las unidades concluidas al 31 de octubre de 2007 y su precio de venta.
- Total unidades comenzadas pero no terminadas al 31 de octubre de 2007 y su precio de venta.

- Descripción de los bienes, servicios o descuentos vigentes al 31 de octubre de 2007, para incentivar la venta de los proyectos, por unidad de vivienda a ser inscrita.
- El justo valor de los bienes, servicios o descuentos ofrecidos.

El precio de venta de la vivienda de nueva construcción que cualificará para el Inventario de Viviendas de Nueva Construcción, no podrá exceder del doscientos veinticinco por ciento (225%) del límite del Federal Housing Administration (FHA) para la localidad correspondiente.

Si por razón de enmiendas al plano de lotificación debidamente autorizado, o por cualquier otra causa justificada, el solar resultare con una cabida distinta a la indicada en el contrato de compraventa, el ajuste al precio de venta se aumentará o reducirá proporcionalmente al otorgamiento de la escritura.

La información será recogida en el formato electrónico en la página de la red que el Departamento establezca. No se aceptarán inventarios físicos y el número de registro será remitido a la dirección electrónica del remitente. El desarrollador será responsable de entregarle la lista con el número de registro a la institución financiera.

REGLA 8 - DOCUMENTOS ADICIONALES

El desarrollador deberá conservar por espacio de un año contado a partir de la vigencia de la Ley Núm. 197, supra, todas las promociones efectuadas con relación a las ofertas de bienes, servicios o descuentos para la venta del proyecto. Dichas promociones deberán estar accesibles en la oficina de venta del proyecto para su inspección por cualquier consumidor que así lo solicite o por un funcionario del Departamento.

Asimismo, en toda promoción de venta de los proyectos que sean incorporados al Inventario, el desarrollador deberá incluir la siguiente información:

> "El Proyecto _____ figura inscrito en el Inventario de Viviendas de Nueva Construcción, del Programa de Créditos Contributivos creado por virtud de la Sección 1040K del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, según enmendado."

REGLA 9 - GUIA DEL CONSUMIDOR

Todo desarrollador que ofrezca para la venta proyectos de viviendas residenciales que hayan sido registradas en el Inventario de Viviendas de Nueva Construcción requerido por la Sección 1040K del Código y adscrito al Departamento, viene obligado a entregar al comprador original libre de costo, una "Guía Informativa", cuyo formato será establecido por el Departamento y se identifica como Anejo A.

REGLA 10 - CALENTADOR SOLAR

El párrafo 10 del apartado (i) de la Sección 1040K del Código, requiere que el desarrollador le instale a toda vivienda de nueva construcción con techo propio y privado, de las del Inventario de Viviendas de Nueva Construcción, un calentador solar de agua.

El calentado solar deberá estar instalado en la vivienda al momento de efectuarse el cierre de la compraventa. El equipo deberá contar con un tanque de no menos de 80 galones y dos recolectores de energía solar. Además, el equipo instalado deberá cumplir con el Reglamento para la Certificación de Equipo Solar del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. Además, el calentador solar deberá tener impreso en un lugar visible la etiqueta o sello aprobado por la Administración de Asuntos de Energía.

Si por razón de las demandas del mercado, el desarrollador no pudiera cubrir la instalación de calentadores para el número de casas llamadas al cierre de la transacción de venta, entregará al consumidor una "orden de compra e instalación" de dicho equipo. El desarrollador tendrá un término de noventa (90) días desde la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa para completar el proceso de instalación del calentador solar en la vivienda del comprador.

De estar la vivienda equipada con calentador eléctrico, el equipo permanecerá instalado en el inmueble, aún después de la fecha en que se complete la instalación del calentador solar, salvo pacto en contrario entre las partes. Cualquier acuerdo sobre el particular será libre de costo al consumidor.

IV. VIVIENDAS PRE-DISEÑADAS

REGLA 11 - REGISTRO DE MODELOS

En el plazo de diez (10) días contados a partir de la fecha de vigencia de la Ley Núm. 197 supra, toda persona o empresa dedicada a la venta y construcción de casas prediseñadas, someterá por correo electrónico en el formato que el Departamento provea en su página de la red (www.daco.gobierno.pr), un inventario que indique:

1. Todos los modelos aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos en o antes del 30 de noviembre de 2007.
2. Su precio de venta y los incentivos ofrecidos como parte de la transacción al 31 de octubre de 2007.

No se aceptarán registros físicos de la información antes indicada.

REGLA 12 – ADVERTENCIA EN CONTRATOS

Durante el término de vigencia de la Ley Núm. 197, supra, las empresas dedicadas a la venta de casas prediseñadas incluirán en los contratos de compraventa que otorguen, una Cláusula que titularán **"ADVERTENCIA"**, que leerá de la siguiente manera:

> "ADVERTENCIA: El comprador que interese acogerse a los beneficios dispuestos en la Sección 1040K del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, según enmendado, deberá solicitar el Permiso de Uso de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) en o antes del 30 de septiembre de 2008. Asimismo, como parte del proceso de tramitar el Permiso de Uso, el Comprador deberá presentar una Certificación expedida por el Departamento de Asuntos de Consumidor de que el contratista de la obra se encuentra inscrito en el Registro de Contratista requerido por la Ley Núm. 146 de 10 de agosto de 1995, según enmendada"

REGLA 13 – ANUNCIOS EN PROMOCIONES

En las promociones de venta y anuncios de casas prediseñadas que se presenten en cualquier medio de comunicación, se deberá apercibir al consumidor de lo siguiente:

> "Los beneficios dispuestos en la Sección 1040K del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, según enmendado, sólo podrán ser reclamados por el comprador al obtener el Permiso de Uso de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE)"

REGLA 14 - VIOLACIONES

Cualquier violación a este Reglamento, o a una orden emitida a su amparo, estará sujeta a las sanciones administrativas y penales dispuestas en la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, y a los Reglamentos promulgados y autorizados por éstos. Las sanciones y penalidades no serán mayor de diez mil (10,000) dólares ni menor de mil (1,000) dólares por infracción.

El cobro de las sanciones impuestas se efectuará de conformidad con el Reglamento para la Imposición de Multas Administrativas del Departamento y/o cualquier orden administrativa a esos efectos.

REGLA 15. CLÁUSULA DE SEPARABILIDAD

En caso de que cualquier disposición de este Reglamento fuera declarado inconstitucional o ilegal por un tribunal de jurisdicción competente, dicha determinación no afectará ni invalidará el resto del reglamento, sino que el efecto quedará limitado a la parte, artículo, párrafo o cláusula que hubiere sido declarado inconstitucional o ilegal.

REGLA 16. VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor inmediatamente a partir de su aprobación por el Secretario, a tenor con el Artículo 7 de la Ley Núm. 197, supra.

En San Juan, Puerto Rico hoy 14 de diciembre de 2007.

Víctor A. Suárez Meléndez
Secretario

Indique la siguiente información:
Proyecto:_____

Vivienda Núm.:_____

Núm.Inventario:_____

Nombre del Desarollador:_____

_____

OFICINAS REGIONALES:

SAN JUAN - 722-7555

ARECIBO - 878-2362

BAYAMÓN - 780-7001

CAGUAS - 744-9341

HUMACAO - 285-7555

MAYAGÜEZ - 833-2905

PONCE - 844-0318

www.daco.gobierno.pr

DACO

Departamento de Asuntos del Consumidor

Guía Informativa sobre los Créditos Contributivos de Vivienda Existente y de Nueva Construcción

ANEJO A

Guía Informativa sobre los Créditos Contributivos de Vivienda Existente y de Nueva Construcción

La Ley Núm. 197 de 14 de diciembre de 2007, enmendó el Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, según enmendado, con el propósito de crear el Programa de Créditos Contributivos para la Adquisición de Vivienda de Nueva Construcción, Casas Prediseñadas y de Viviendas Existentes.

De conformidad con a dicha Ley, las instituciones financieras o hipotecarias que otorguen el financiamiento para la compra de una vivienda de nueva construcción, que sean vendidas directamente por desarrolladores y empresas de casas prediseñadas, podrán ser acreedores del crédito concedido.

El crédito al cual usted tenga derecho será determinado a base del precio de venta de la vivienda. La institución financiera o hipotecaria le indicará cual es la cuantía máxima para la cual usted cualifica. Asimismo, será la institución a través de la cual se tramite el préstamo para la compra de la vivienda la que le indicará los documentos que serán necesarios para adquirir el crédito contributivo.

El crédito a otorgarse dependerá de si usted va a adquirir una vivienda de nueva construcción, una residencia cualificada o una vivienda existente. La Ley Núm. 197, supra establece que una residencia cualificada es una vivienda de nueva construcción que será utilizada como residencia principal y sea adquirida por un individuo en o antes del 30 de junio de 2008; en este caso el crédito será equivalente al 20% del precio de venta hasta un monto máximo de $25,000. Una vivienda de nueva construcción se define como una unidad de nueva construcción incluida en el inventario del DACO (no será la residencia principal del individuo); en este caso el crédito será igual al 10% del precio de la vivienda hasta un monto máximo de $15,000 y que no exceda el 225% del límite de FHA para la localidad. Además, se establece un crédito para la adquisición de viviendas existentes igual al 10% del precio de venta de la vivienda hasta un monto de 10,000.

Todo esto sujeto a las condiciones de la Ley Núm.____, supra y a los Reglamentos del DACO y el Departamento de Hacienda.

EL CRÉDITO CONTRIBUTIVO NO APLICA A LA COMPRA DE PROPIEDADES EN EFECTIVO.

Las viviendas del Proyecto_____, figuran en el Inventario de Viviendas de Nueva Construcción, del Departamento de Asuntos del Consumidor. El número de inventario asignado a la vivienda es esencial para que la institución financiera o hipotecaria pueda tramitar el crédito contributivo. Verifique que los documentos en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa, identifiquen claramente dicho número.

El desarrollador del Proyecto _____, viene obligado a honrarle todas las ofertas de bienes o servicios que hubiese anunciado en o antes del 31 de octubre de 2007, entre las cuales se encuentran: (MARCAR TODAS LAS QUE APLIQUEN)

_____ EQUIPOS PARA LA COCINA
_____ AIRE(S) ACONDICIONADO(S)
_____ LAVADORA Y SECADORA
_____ GASTOS DE CIERRE
_____ JARDINERÍA PAISAJISTA (LANDSCAPING)
_____OTROS (ESPECIFIQUE)

Además, la vivienda de nueva construcción deberá estar equipada con un calentador solar que conste de un tanque no menor de 80 galones y dos paneles recolectores, el que a su vez deberá cumplir con todos los requisitos del Reglamento para la Certificación de Equipo Solar del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

Verifique con la Institución Bancaria o Hipotecaria para más información con relación al programa.

Código de Rentas Internas; Enmiendas

Ley Núm. 1971 de 14 de diciembre de 2007

(P. de la C. 4117)

Para añadir la Sección 1040K, la Sección 1040L y añadir el inciso (G) al párrafo (1) del apartado (b) de la Sección 1114 de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994" con el propósito de establecer el "Programa de Créditos Contributivos para la Adquisición de Vivienda de Nueva Construcción" y el "Programa de Créditos Contributivos para la Adquisición de Viviendas Existentes", a los fines de conceder un crédito contributivo por la adquisición de ciertas viviendas y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La economía de Puerto Rico atraviesa por una de las situaciones económicas más difíciles que haya enfrentado. Hemos visto como los índices de desempleo se han ido incrementando consistentemente, debido, entre otros factores, al cierre de industrias foráneas y locales, al costo de hacer negocios en la Isla, que a su vez incluye elementos como el alto costo de los servicios públicos esenciales, alza en los precios de petróleo y la burocratización del proceso de obtención de permisos. Estos elementos no operan en el vacío y en consecuencia renglones importantes que generan vida económica al país y recaudos al estado como la venta de viviendas de nueva construcción y la venta de vehículos de motor han disminuido su participación en más de un cincuenta (50) por ciento. Es incuestionable que Puerto Rico se encuentra en una recesión económica muy particular puesto que las economías alrededor de la nuestra han ido creciendo en exceso de sus expectativas. A corto plazo hay que elaborar estrategias que ayuden a darle cierta estabilidad a la economía para comenzar a salir de este letargo.

Con el propósito de reactivar nuestra economía y la inversión privada, debemos estimular la industria de la construcción de viviendas puesto que la misma genera actividad económica adicional que permite la creación y mantenimiento de empleos directos e indirectos.

Específicamente, la presente medida tiene el propósito de crear el "Programa de Créditos Contributivos para la Adquisición de Vivienda de Nueva Construcción"; así como un programa similar para vivienda existente. Mediante el mismo, las instituciones financieras que otorguen financiamiento para la adquisición de vivienda de nueva construcción, que sean vendidas directamente por desarrolladores y empresas de casas prediseñadas, podrán disfrutar de un crédito contributivo contra la contribución sobre ingresos. Ahora bien, como condición para disfrutar del referido crédito, la institución financiera deberá acreditar la cantidad total del crédito concedido al balance de la obligación del comprador asumida para adquirir la vivienda de nueva construcción. El crédito provisto por esta legislación será determinado a base del diez (10) por ciento del precio de venta de dicha propiedad pero el monto del mismo estará limitado hasta quince mil (15,000) dólares.

Asimismo, esta legislación provee un incentivo adicional a toda persona que adquiera

una vivienda de nueva construcción y que la misma constituya su residencia principal. En estos casos, el crédito será equivalente al veinte (20) por ciento del precio de venta de la propiedad pero el monto de dicho crédito no podrá exceder los veinticinco mil (25,000) dólares.

Por último, esta legislación provee un incentivo de diez mil (10,000) dólares para la compra de vivienda existente y ofrecidas en re-venta, el cual estará disponible para las primeras mil quinientas (1,500) viviendas.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se añade la Sección 1040K a la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como el "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994", para que se lea como sigue:

"Sección 1040K.-Programa de Créditos Contributivos para la Adquisición de Vivienda de Nueva Construcción.-

(a) Definiciones.- Para fines de esta Sección los siguientes términos, palabras y frases tendrán el significado general que a continuación se expresa, excepto cuando el contexto claramente indique otro significado:

(1) Certificación o Certificados del Crédito.- Significa la concesión escrita emitida de conformidad con las disposiciones de esta Sección mediante la cual el Secretario certifica que el crédito está disponible para ser reclamado.

(2) Crédito.- Significa el crédito contributivo por la adquisición, posterior a la fecha de efectividad de esta Ley, de una vivienda de nueva construcción con el endoso del Secretario por medio de una certificación de crédito emitida al amparo de esta Sección.

(3) Desarrollador.- Significa toda persona natural o jurídica, con la debida licencia de urbanizador según emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización y proyectos de vivienda bien del tipo individual o multipisos, disponiéndose, que únicamente para los fines de esta Sección, el término "Desarrollador" incluirá, además, aquellas instituciones financieras que en virtud de un proceso judicial, extrajudicial o por acuerdo de dación en pago o transacción similar, se conviertan en el sucesor en interés de un desarrollador.

(4) Empresa de Casas Prediseñadas.- Significa toda entidad jurídica registrada en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para hacer negocios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, que se dedique a la venta de modelos terreros, de dos niveles o en elevación de casas prediseñadas y cuyos planos de los modelos hayan sido

aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) en o antes del 30 de noviembre de 2007.

(5) Institución Financiera.- Tendrá el significado dispuesto en la Sección 1024(f)(4) del Código.

(6) Inventario de Viviendas de Nueva Construcción: El inventario de estructuras aptas para la convivencia familiar que, para fines de este crédito llevará el Departamento de Asuntos del Consumidor, y en el cual todo Desarrollador que interese cualificar una de tales estructuras para el crédito dispuesto en esta Sección, habrá incluido la información requerida por esta Sección.

(7) Precio de Venta.- Significa el precio de adquisición de la vivienda de nueva construcción, según conste en escritura pública. El mismo no incluirá honorarios del notario, sellos de rentas internas ni otros honorarios o cargos relacionados al financiamiento para la adquisición de la vivienda. El precio de venta no será mayor al precio de venta informado por el desarrollador para fines del Inventario de Viviendas de Nueva Construcción que el desarrollador tenga vigente al 31 de octubre de 2007.

En el caso de casas prediseñadas, el precio de venta significa el costo de los materiales de construcción del modelo seleccionado de una empresa de casas prediseñadas más el costo de la mano de obra y el solar (de incluirlo en el préstamo) que sea financiado por una institución financiera en un préstamo de construcción. El mismo no incluirá honorarios del notario, sellos de rentas internas ni otros honorarios o cargos relacionados al financiamiento para la otorgación del préstamo de construcción. El precio de venta de los materiales de construcción del modelo seleccionado no será mayor a aquel que la empresa de casas prediseñadas haya tenido vigente al 31 de octubre de 2007.

(8) Residencia Cualificada.- Significa aquella propiedad que constituya la residencia principal adquirida por un individuo en o antes del 30 de junio de 2008, después de aprobada esta Ley; entendiéndose que para estos propósitos una residencia principal significará una vivienda de nueva construcción que sea poseída y usada por el adquirente como su residencia principal por un término no menor de tres (3) años a partir de su adquisición; disponiéndose, que el incumplimiento por parte del comprador del término aquí dispuesto no invalidará el crédito originalmente otorgado.

(9) Vivienda de Nueva Construcción.-

> (i) Significa toda aquella unidad de vivienda incluida en el inventario de viviendas de nueva construcción con un precio de venta que no exceda el doscientos veinticinco (225) por ciento del límite de la

"Federal Housing Administration (FHA)" para la localidad correspondiente y que cuente con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables y que sea adquirida directamente de un desarrollador en o antes del 30 de junio de 2008, posterior a la efectividad de esta Ley, mediante compraventa para la cual se requiera financiamiento del precio de compraventa por parte de una institución financiera.

(ii) Además, significa todo aquel modelo de casa prediseñada cuyo plano haya sido aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) en o antes del 30 de noviembre de 2007, que sea apta para la convivencia familiar, y que cuente con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables; y que sea adquirida por un comprador directamente de una empresa de casas prediseñadas en o antes del 30 de junio de 2008 en la que se requiera financiamiento para dicha adquisición por parte de una institución financiera; disponiéndose, además, que dicha propiedad, para cualificar para los beneficios de esta Ley, habrá de ser completada, incluyendo, la radicación para la obtención del permiso de uso correspondiente acompañado de una certificación de terminación de obra juramentada, en o antes del 30 de septiembre de 2008.

(b) Concesión del Crédito Contributivo por la Adquisición de una Vivienda de Nueva Construcción.- Sujeto a las disposiciones de esta Sección y de los reglamentos promulgados por el Secretario, el Secretario concederá un crédito contra la contribución sobre ingresos impuesta en el Subtítulo A del Código, incluyendo la contribución estimada, como se detalla a continuación:

(1) Regla General.- En el caso que un individuo adquiera una vivienda de nueva construcción, un crédito igual al diez (10) por ciento del precio de venta de dicha vivienda de nueva construcción hasta un monto máximo de quince mil (15,000) dólares.

El crédito aquí dispuesto será emitido mediante tres (3) certificados de créditos separados, según se dispone a continuación:

Primer Plazo: en aquellos casos en que el crédito sea aprobado por la cantidad máxima de quince mil (15,000) dólares, el certificado evidenciando el primer plazo será emitido por la cantidad de cinco mil doscientos (5,200) dólares. En caso que el crédito sea aprobado por una cantidad inferior a la cantidad máxima de quince mil (15,000) dólares, el certificado evidenciando el primer plazo será emitido por una suma en idéntica proporción a la aquí indicada.

Segundo Plazo: en aquellos casos en que el crédito sea aprobado por la cantidad máxima de quince mil (15,000) dólares, el certificado

evidenciando el primer plazo será emitido por la cantidad de cinco mil quinientos (5,500) dólares. En caso que el crédito sea aprobado por una

cantidad inferior a la cantidad máxima de quince mil (15,000) dólares, el certificado evidenciando el primer plazo será emitido por una suma en idéntica proporción a la aquí indicada.

Tercer Plazo: en aquellos casos en que el crédito sea aprobado por la cantidad máxima de quince mil (15,000) dólares, el certificado evidenciando el primer plazo será emitido por la cantidad de cinco mil ochocientos (5,800) dólares. En caso que el crédito sea aprobado por una cantidad inferior a la cantidad máxima de quince mil (15,000) dólares, el certificado evidenciando el primer plazo será emitido por una suma en idéntica proporción a la aquí indicada.

(2) Adquisición de Residencia Cualificada.-En el caso de que un individuo adquiera una residencia cualificada, el crédito será equivalente al veinte (20) por ciento del precio de venta hasta un monto máximo de veinticinco mil (25,000) dólares.

El crédito aquí dispuesto será emitido mediante tres (3) certificados de créditos separados, según se dispone a continuación:

Primer Plazo: en aquellos casos en que el crédito sea aprobado por la cantidad máxima de veinticinco mil (25,000) dólares, el certificado evidenciando el primer plazo será emitido por la cantidad de ocho mil ochocientos (8,800) dólares. En caso que el crédito sea aprobado por una cantidad inferior a la cantidad máxima de veinticinco mil (25,000) dólares, el certificado evidenciando el primer plazo será emitido por una suma en idéntica proporción a la aquí indicada.

Segundo Plazo: en aquellos casos en que el crédito sea aprobado por la cantidad máxima de veinticinco mil (25,000) dólares, el certificado evidenciando el primer plazo será emitido por la cantidad de nueve mil doscientos (9,200) dólares. En caso que el crédito sea aprobado por una cantidad inferior a la cantidad máxima de veinticinco mil (25,000) dólares, el certificado evidenciando el primer plazo será emitido por una suma en idéntica proporción a la aquí indicada.

Tercer Plazo: en aquellos casos en que el crédito sea aprobado por la cantidad máxima de veinticinco mil (25,000) dólares, el certificado evidenciando el primer plazo será emitido por la cantidad de nueve mil seiscientos (9,600) dólares. En caso que el crédito sea aprobado por una cantidad inferior a la cantidad máxima de veinticinco mil (25,000) dólares, el certificado evidenciando el primer plazo será emitido por una suma en idéntica proporción a la aquí indicada.

(3) Para tener derecho al crédito provisto por esta Sección el balance de

principal de la obligación del comprador para adquirir la vivienda de nueva construcción deberá ser acreditado con una suma igual a la cantidad del crédito contributivo concedido.

(4) Bajo ninguna circunstancia un individuo podrá beneficiarse en más de dos (2) ocasiones del crédito contributivo dispuesto en esta Sección y en la Sección 1040L. En el caso de un individuo que se beneficie de ambas Secciones, el límite de dos (2) transacciones aplicará en el agregado.

(c) Solicitud del Crédito.-Toda institución financiera que interese obtener un crédito al amparo de esta Sección deberá someter al Secretario la siguiente información:

(1) En el caso del reclamo de los créditos dispuestos en el párrafo (b) de esta Sección:

(i) Número mediante el cual la vivienda fue identificada en el inventario de viviendas de nueva construcción;

(ii) Copia simple de la escritura de compraventa;

(iii) Copia simple de la escritura de constitución de hipoteca mediante la cual se garantiza el financiamiento de dicha vivienda; y

(iv) Copia de la solicitud de exoneración contributiva para propósitos del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) en el caso de que la vivienda de nueva construcción sea una residencia cualificada.

(2) Además de los requisitos indicados en el párrafo (1), la institución financiera deberá cumplir con los términos, documentos e información que sean requeridos por el Secretario mediante reglamento, o cualquier pronunciamiento oficial que éste emita a estos efectos.

(3) El Secretario aprobará o denegará los créditos dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a la fecha en que todos los documentos necesarios para la concesión del crédito dispuesto en esta Sección le hayan sido presentados. Si el Secretario no deniega la solicitud de créditos dentro del término antes dispuesto, se entenderá que los mismos han sido aprobados.

(d) Disponibilidad del Crédito.- El crédito provisto por esta Sección estará disponible para ser utilizado por la persona, que tenga derecho al mismo, contra la contribución sobre ingresos impuesta por el Subtítulo A de este Código, incluyendo la contribución estimada, conforme a los periodos de vigencia de cada Certificación del Crédito emitida por el Secretario. Las certificaciones de crédito a ser emitidas conforme a esta Sección serán utilizadas en tres (3) plazos para ser reclamados durante un periodo de tres (3) años contributivos consecutivos a

partir de los años contributivos comenzados después del 31 de diciembre de 2007. A tales fines, el primer plazo de utilización de créditos aprobados conforme a esta Sección será entre el 1 de enero de 2008 y el 30 de junio de 2009, el segundo plazo de utilización de créditos aprobados conforme a esta Sección será entre el 1

de julio de 2009 y el 30 de junio de 2010 y el tercer plazo de utilización de créditos aprobados conforme a esta Sección será entre el 1 de julio de 2010 y el 30 de junio de 2011.

(e) Cesión, Venta o Transferencia del Crédito.-

(1) El crédito provisto bajo esta Sección podrá ser cedido, vendido o de cualquier modo transferido por la institución financiera en su totalidad.

(2) Notificación.- La institución financiera o persona que interese ceder, vender o transferir el crédito así como el adquiriente del crédito, notificarán al Secretario la cesión, venta o transferencia de conformidad a los términos y condiciones establecidos por el Secretario a tales efectos.

(3) El dinero o el valor de la propiedad recibida a cambio del crédito estará exento de tributación bajo el Código hasta una cantidad que sea igual al monto del crédito cedido, vendido o transferido.

(4) Cuando el crédito contributivo concedido por esta Sección sea cedido, vendido o transferido, la diferencia entre el monto del crédito y la cantidad pagada por el mismo, no se considerará ingreso para el comprador del crédito.

(5) En caso que una institución financiera, al cierre de cualesquiera de sus años contributivos comenzados después del 31 de diciembre de 2007 no pueda utilizar el crédito contributivo dispuesto por esta Sección contra su obligación contributiva, si alguna, y no haya cedido, vendido o traspasado el mismo, podrá reclamar dicho crédito en su planilla de contribución sobre ingresos como un crédito reintegrable. Un reintegro solicitado al amparo de esta disposición estará sujeto al pago de intereses de no recibirse el mismo dentro de los treinta (30) días de su solicitud, irrespectivamente de lo dispuesto en cualquier otra Sección del Código u otra Ley que disponga para el pago de intereses por el Secretario de Hacienda.

(f) Denegación y Revocación del Crédito

(1) Denegación.- El Secretario podrá denegar cualquier solicitud presentada al amparo de esta Sección cuando determine en su sana discreción que no amerita una concesión del crédito, tomando en consideración los hechos presentados, y las condiciones y requisitos provistos en esta Sección y en los reglamentos que se adopten al amparo de la misma.

(2) Revocación.- Los créditos otorgados al amparo de esta Ley serán irrevocables.

(g) Contribución Adicional Especial.- En caso de que un adquirente de una residencia cualificada incumpla con el término de tres (3) años de posesión y uso de la misma conforme al párrafo (8) del apartado (a) de la Sección 1040K del

Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, será responsable al Secretario de Hacienda de una contribución adicional especial equivalente al crédito originalmente otorgado. Esta cláusula habrá de ser incluida en la escritura de compraventa por la cual se adquiera una residencia cualificada conforme a esta Sección.

(h) Tope Máximo de Créditos.- La cantidad máxima agregada de créditos contributivos disponibles para distribuir al amparo de esta Sección será de doscientos veinte millones (220,000,000) de dólares.

(i) Requisito de Inscripción en el Inventario de Viviendas.- Todo Desarrollador que interese que una o más de las unidades de un proyecto residencial cualifiquen para el crédito dispuesto en esta Sección, deberá someter al Departamento de Asuntos del Consumidor, un inventario de las unidades a ser cualificadas, incluyendo la siguiente información:

(1) Identificación de la consulta para el proyecto en cuestión;

(2) Nombre del proyecto;

(3) Total de unidades aprobadas;

(4) Total de unidades vendidas al 31 de octubre de 2007;

(5) Total de unidades terminadas, que cuente con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables, pero no vendidas al 31 de octubre de 2007;

(6) Total de unidades comenzadas pero no terminadas al 31 de octubre de 2007;

(7) Precio de venta de las unidades indicadas en el párrafo (4);

(8) Precio de venta de las unidades indicadas en los párrafos (5) y (6). El precio de venta para fines de estos incisos será no mayor de aquel que el desarrollador haya tenido vigente al 31 de octubre de 2007 como precio de venta de una determinada unidad, tomando en consideración una reducción equivalente al justo valor en el mercado de cualesquiera bienes, servicios o descuentos vigentes a tal fecha que se hayan utilizado como oferta al comprador para incentivar su compra tales como, inclusión de enseres electrodomésticos, ofertas de diseño de patios y jardinería,

membresías en clubes, condonación de costos de mantenimiento, reembolso de gastos y cualesquiera otras ofertas similares.

(9) Copia de toda promoción que el desarrollador haya utilizado como oferta al comprador para incentivar la compra de la vivienda al 31 de octubre de 2007.

(10) Certificación de que a toda vivienda con techo propio y privado se le

haya instalado un calentador solar de agua."

Artículo 2.-Para añadir la Sección 1040L a la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como el "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994", para que se lea como sigue:

"Sección 1040L.-Programa de Créditos Contributivos para la Adquisición de Vivienda Existente.-

(a) Definiciones.- Para fines de esta Sección los siguientes términos, palabras y frases tendrán el significado general que a continuación se expresa, excepto cuando el contexto claramente indique otro significado:

(1) Certificación o Certificados del Crédito.- Significa la concesión escrita emitida de conformidad con las disposiciones de esta Sección mediante la cual el Secretario certifica que el crédito está disponible para ser reclamado.

(2) Crédito.- Significa el crédito contributivo por la adquisición, posterior a la fecha de efectividad de esta Ley, de una vivienda existente con el endoso del Secretario por medio de una certificación de crédito emitida al amparo de esta Sección.

(3) Institución Financiera.- Tendrá el significado dispuesto en la Sección 1024(f)(4) del Código.

(4) Precio de Venta.- Significa el precio de adquisición de la vivienda existente, según conste en escritura pública. El mismo no incluirá honorarios del notario, sellos de rentas internas ni otros honorarios o cargos relacionados al financiamiento para la adquisición de la vivienda.

(5) Vivienda Existente.- Significa aquella propiedad incluida en el inventario que para fines de esta Sección llevará el Departamento de Asuntos del Consumidor, con un precio de venta que cuente con todos los permisos, endosos y aprobaciones exigidas por las leyes y reglamentos aplicables que constituya la residencia principal adquirida por un individuo en o antes del 30 de junio de 2008; entendiéndose que para estos propósitos una residencia principal significará una vivienda existente que sea poseída y usada por el adquirente como su residencia principal por un término no

menor de tres (3) años a partir de su adquisición; disponiéndose, que el incumplimiento por parte del comprador del término aquí dispuesto no invalidará el crédito originalmente otorgado.

(b) Concesión del Crédito Contributivo por la Adquisición de una Vivienda Existente.- Sujeto a las disposiciones de esta Sección y de los reglamentos promulgados por el Secretario, el Secretario concederá un crédito contra la contribución sobre ingresos impuesta en el Subtítulo A del Código, incluyendo la contribución estimada, como se detalla a continuación:

(1) Regla General.- En el caso que un individuo adquiera una vivienda existente, un crédito igual al diez (10) por ciento del precio de venta de dicha vivienda hasta un monto máximo de diez mil (10,000) dólares.
El crédito aquí dispuesto será emitido mediante tres (3) certificados de créditos separados, según se dispone a continuación:

Primer Plazo: en aquellos casos en que el crédito sea aprobado por la cantidad máxima de diez mil (10,000) dólares, el certificado evidenciando el primer plazo será emitido por la cantidad de tres mil quinientos (3,500) dólares. En caso que el crédito sea aprobado por una cantidad inferior a la cantidad máxima de diez mil (10,000) dólares, el certificado evidenciando el primer plazo será emitido por una suma en idéntica proporción a la aquí indicada.

Segundo Plazo: en aquellos casos en que el crédito sea aprobado por la cantidad máxima de diez mil (10,000) dólares, el certificado evidenciando el primer plazo será emitido por la cantidad de tres mil seiscientos (3,600) dólares. En caso que el crédito sea aprobado por una cantidad inferior a la cantidad máxima de diez mil (10,000) dólares, el certificado evidenciando el primer plazo será emitido por una suma en idéntica proporción a la aquí indicada.

Tercer Plazo: en aquellos casos en que el crédito sea aprobado por la cantidad máxima de diez mil (10,000) dólares, el certificado evidenciando el primer plazo será emitido por la cantidad de tres mil ochocientos (3,800) dólares. En caso que el crédito sea aprobado por una cantidad inferior a la cantidad máxima de diez mil (10,000) dólares, el certificado evidenciando el primer plazo será emitido por una suma en idéntica proporción a la aquí indicada.

(2) Para tener derecho al crédito provisto por esta Sección el balance de principal de la obligación del comprador para adquirir la vivienda existente deberá ser acreditado con una suma igual a la cantidad del crédito contributivo concedido.

(3) Bajo ninguna circunstancia un individuo podrá beneficiarse en más de dos (2) ocasiones del crédito contributivo dispuesto en esta Sección y en la

Sección 1040K. En el caso de un individuo que se beneficie de ambas Secciones, el límite de dos (2) transacciones aplicarán en el agregado.

(c) Solicitud del Crédito.-Toda institución financiera que interese obtener un crédito al amparo de esta Sección deberá someter al Secretario la siguiente información:

(1) En el caso del reclamo de los créditos dispuestos en el apartado (b) de esta Sección:

(i) Número mediante el cual la vivienda fue identificada en el

inventario de viviendas existentes;

(ii) Copia simple de la escritura de compraventa;

(iii) Copia simple de la escritura de constitución de hipoteca mediante la cual se garantiza el financiamiento de dicha vivienda; y

(iv) Copia de la solicitud de exoneración contributiva para propósitos del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM).

(2) Además de los requisitos indicados en el párrafo (1), la institución financiera deberá cumplir con los términos, documentos e información que sean requeridos por el Secretario mediante reglamento o cualquier pronunciamiento oficial que éste emita a estos efectos.

(3) El Secretario aprobará o denegará los créditos dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a la fecha en que todos los documentos necesarios para la concesión del crédito dispuesto en esta Sección le hayan sido presentados. Si el Secretario no deniega la solicitud de créditos dentro del término antes dispuesto, se entenderá que los mismos han sido aprobados.

(d) Disponibilidad del Crédito.- El crédito provisto por esta Sección estará disponible para ser utilizado por la persona, que tenga derecho al mismo, contra la contribución sobre ingresos impuesta por el Subtítulo A de este Código, incluyendo la contribución estimada, conforme a los periodos de vigencia de cada Certificación del Crédito emitida por el Secretario. Las certificaciones de crédito a ser emitidas conforme a esta Sección serán utilizadas en tres (3) plazos para ser reclamados durante un periodo de tres (3) años contributivos consecutivos a partir de los años contributivos comenzados después del 31 de diciembre de 2007. A tales fines, el primer plazo de utilización de créditos aprobados conforme a esta Sección será entre el 1 de enero de 2008 y el 30 de junio de 2009, el segundo plazo de utilización de créditos aprobados conforme a esta Sección será entre el 1 de julio de 2009 y el 30 de junio de 2010 y el tercer plazo de utilización de créditos aprobados conforme a esta Sección será entre el 1 de julio de 2010 y el 30 de junio de 2011.

(e) Cesión, Venta o Transferencia del Crédito.-

(1) El crédito provisto bajo esta Sección podrá se cedido, vendido o de cualquier modo transferido por la institución financiera en su totalidad.

(2) Notificación.- La institución financiera o persona que interese ceder, vender o transferir el crédito así como el adquiriente del crédito, notificarán al Secretario la cesión, venta o transferencia de conformidad a los términos y condiciones establecidos por el Secretario a tales efectos.

(3) El dinero o el valor de la propiedad recibida a cambio del crédito estará

exento de tributación bajo el Código hasta una cantidad que sea igual al monto del crédito cedido, vendido o transferido.

(4) Cuando el crédito contributivo concedido por esta Sección sea cedido, vendido o transferido, la diferencia entre el monto del crédito y la cantidad pagada por el mismo, no se considerará ingreso para el comprador del crédito.

(5) En caso que una institución financiera, al cierre de cualesquiera de sus años contributivos comenzados después del 31 de diciembre de 2007 no pueda utilizar el crédito contributivo dispuesto por esta Sección contra su obligación contributiva, si alguna, y no haya cedido, vendido o traspasado el mismo, podrá reclamar dicho crédito en su planilla de contribución sobre ingresos como un crédito reintegrable. Un reintegro solicitado al amparo de esta disposición estará sujeto al pago de intereses de no recibirse el mismo dentro de los treinta (30) días de su solicitud, irrespectivamente de lo dispuesto en cualquier otra Sección del Código u otra Ley que disponga para el pago de intereses por el Secretario de Hacienda.

(f) Denegación y Revocación del Crédito

(1) Denegación.- El Secretario podrá denegar cualquier solicitud presentada al amparo de esta Sección cuando determine en su sana discreción que no amerita una concesión del crédito, tomando en consideración los hechos presentados, y las condiciones y requisitos provistos en esta Sección y en los reglamentos que se adopten al amparo de la misma.

(2) Revocación.- Los créditos otorgados al amparo de esta Sección serán irrevocables.

(g) Contribución Adicional Especial.- En caso de que un adquirente de una vivienda existente incumpla con el término de un año de posesión y uso de la misma conforme esta Sección, será responsable al Secretario de Hacienda de una contribución adicional especial equivalente al crédito originalmente otorgado. Esta cláusula habrá de ser incluida en la escritura de compraventa por la cual se

adquiera una vivienda existente conforme a esta Sección.

(h) Tope Máximo de Créditos.- La cantidad máxima de doscientos veinte millones (220,000,000) de dólares en créditos contributivos disponibles para distribuir al amparo de la Sección 1040K de este Código será reducida por la cantidad total de créditos contributivos disponibles bajo esta Sección para la adquisición de un máximo de mil quinientas (1,500) unidades de viviendas existentes. En ningún caso la suma total de créditos contributivos disponibles bajo las Secciones 1040K y 1040L del Código, excederá la suma de doscientos veinte millones (220,000,000) de dólares.

(i) Requisito de Inscripción en el Inventario de Viviendas Existentes.- Todo

individuo que interese que su residencia existente cualifique para el crédito dispuesto en esta Sección, deberá informar al Departamento de Asuntos del Consumidor el precio de venta al cual se ofreció tal vivienda y obtener una certificación del Departamento de Asuntos del Consumidor estableciendo que dicha vivienda existente es una de las mil quinientas (1,500) unidades de vivienda que cualifica para el crédito dispuesto en esta Sección."

Artículo 3.-Se añade un inciso (G) al párrafo (1) del apartado (b) de la Sección 1114 de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994", para que se lea como sigue:

"Sección 1114.-Base para Determinar Ganancia o Pérdida

(a) ...

(b) ...

(1) ...

(G) en el caso de una residencia para cuya adquisición se emitió un crédito conforme a las Secciones 1040K y 1040L, por una suma equivalente al crédito así concedido.

(2) ...."

Artículo 4.-Informes ante el Departamento de Asuntos del Consumidor

Todo desarrollador que interese calificar unidades para solicitar los beneficios contributivos provistos por esta Ley, someterá al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, con copia al Secretario del Departamento de Hacienda, un informe que incluirá la siguiente información, así como cualquier otra información que mediante reglamento o cualquier pronunciamiento oficial del Secretario, sea requerida para dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ley.

(1) Identificación de la consulta para el proyecto en cuestión;

(2) Nombre del proyecto;

(3) Total de unidades aprobadas;

(4) Total de unidades vendidas al 31 de octubre de 2007;

(5) Total de unidades terminadas, que cuente con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables, pero no vendidas al 31 de octubre de 2007;

(6) Total de unidades comenzadas pero no terminadas al 31 de octubre de 2007;

(7) Precio de venta de las unidades indicadas en el párrafo cuatro (4);

(8) Precio de venta de las unidades indicadas en los párrafos (5) y (6). El precio de venta para fines de estos incisos será no mayor de aquel que el desarrollador haya tenido vigente al 31 de octubre de 2007 como precio de venta de una determinada unidad, tomando en consideración una reducción equivalente al justo valor en el mercado de cualesquiera bienes, servicios o descuentos vigentes a tal fecha que se hayan utilizado como oferta al comprador para incentivar su compra, tales como, inclusión de enseres electrodomésticos, ofertas de diseño de patios y jardinería, membresías en clubes, condonación de costos de mantenimiento, reembolso de gastos y cualesquiera otras ofertas similares.

(9) Copia de toda promoción que el desarrollador haya utilizado como oferta al comprador para incentivar la compra de la vivienda al 31 de octubre de 2007.

(10) Certificación de que a toda vivienda con techo propio y privado se le haya instalado un calentador solar de agua.

El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor asignará a cada unidad terminada, que cuente con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables, pero no vendidas al 31 de octubre de 2007; y a cada unidad comenzada pero no terminada al 31 de octubre de 2007, un número de identificación único, el cual será utilizado como referencia por las instituciones financieras. El desarrollador vendrá obligado a publicar en un periódico de circulación general el inventario de unidades de viviendas de nueva construcción.

En caso de casas prediseñadas, toda empresa de casas prediseñadas que interese calificar unidades para solicitar los beneficios contributivos provistos por esta Ley, someterá al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, con copia al Secretario del Departamento de Hacienda, un informe que contendrá un inventario de los modelos aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), incluyendo su precio de venta al 31

de octubre de 2007.

En el caso de viviendas existentes, el Departamento de Asuntos del Consumidor llevará un inventario de la información recibida de todo individuo que interese que su residencia existente cualifique para el crédito dispuesto en la Sección 1040L del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, según enmendado. El individuo deberá informar al Departamento de Asuntos del Consumidor el precio de venta al cual se ofreció tal vivienda y el Departamento de Asuntos del Consumidor emitirá a tal individuo una certificación estableciendo que dicha unidad de vivienda es una de las mil quinientas (1,500) unidades de vivienda existente que cualifica para el crédito dispuesto en la Sección 1040L del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, según enmendado, y le asignará un número de identificación único a tal vivienda existente."

Artículo 5.-Casas Prediseñadas-Advertencia en Contratos de Compraventa:

Toda persona dedicada a la venta de casas prediseñadas incluirá en los contratos de compraventa que otorgue durante el término de vigencia de esta Ley una Cláusula que titulará "ADVERTENCIA" la que leerá de la siguiente manera:

"ADVERTENCIA": El Comprador que interese acogerse a los beneficios dispuestos en la Sección 1040K del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, deberá solicitar

el Permiso de Uso de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) en o antes del 30 de septiembre de 2008. Asimismo, como parte del proceso de tramitar el Permiso de Uso, el Comprador deberá presentar una Certificación expedida por el Departamento de Asuntos del Consumidor de que el contratista de la obra se encuentra inscrito en el Registro de Contratista requerido por la Ley Núm. 146 de 10 de agosto de 1995, según enmendada".

Artículo 6.-Casas Prediseñadas-Advertencia en Promociones

En todo anuncio o promoción de venta de casas prediseñadas, se deberá incluir la siguiente advertencia a los compradores: "Los beneficios dispuestos en la Sección 1040K del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, sólo podrán ser reclamados por el comprador al obtener el Permiso de Uso de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE)".

El incumplimiento con esta disposición conllevará la imposición de una multa administrativa de conformidad con las facultades conferidas al Departamento por virtud de la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada.

Artículo 7.-Reglamentación

Se facultan a los Secretarios del Departamento de Hacienda y del Departamento de Asuntos del Consumidor a promulgar la reglamentación necesaria, sin sujeción a 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" para implantar las disposiciones de esta Ley.

Artículo 8.-Asignación de Fondos

El Secretario del Departamento de Hacienda queda facultado a identificar entre cualesquiera de los fondos dispuestos en el Presupuesto del Departamento de Hacienda, la disponibilidad de aquellos fondos que fuesen necesarios para implantar las disposiciones de esta Ley.

Artículo 9.-Cláusula de Separabilidad

Si algún artículo o disposición de esta Ley fuera declarado nulo o inconstitucional por algún tribunal con competencia y jurisdicción, la sentencia dictada no afectará ni invalidará las demás disposiciones de esta Ley, y su efecto se limitará al párrafo, artículo, parte o disposición declarada nula o inconstitucional.

Artículo 10.-Vigencia

Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

Colegio de Contadores
Públicos Autorizados de Puerto Rico
Protegemos el bienestar económico de nuestro pueblo.

Comunicado de prensa
8 de enero de 2008

Contacto: Acté Cestero
(787) 622-0945

Nuevas normas impactarán los procesos de auditoría

El Colegio de Contadores Públicos Autorizados anunció que la Junta de Normas de Auditoria del Instituto Americano de Contadores Públicos Autorizados emitió once (11) nuevos pronunciamientos, conocidos también como SAS (104 al 114), Statement on Auditing Standards por sus siglas en inglés. Éstos aplican a todas las auditorías de estados financieros cuyos períodos terminen en o después del 15 de diciembre de 2007. "Estas normas cambian significativamente el alcance de los trabajos que realiza el CPA para su cliente en las áreas de evaluación de riesgos, diseños y prácticas de auditorias, definición y comunicación de deficiencias significativas de controles internos y su impacto en la opinión del CPA sobre los estados financieros. Son medidas más estrictas que aumentan la responsabilidad del contador público autorizado", dijo la CPA Agnes Suárez, presidenta del Colegio de CPA (CCPA).

A partir de la implantación de estas nuevas normas, el CPA deberá realizar procedimientos adicionales que se estiman aproximadamente entre 20% y 30% más de horas dedicadas a una auditoria. Los procesos de planificación y de documentación aumentan; las guías para evaluar y reportar los hallazgos son más estrictas y abarcadoras.

Estos cambios son consecuencia de un mercado más riguroso donde los inversionistas e instituciones financieras exigen confiabilidad, así como una mayor transparencia en la información financiera que utilizan en la toma de sus decisiones. En Puerto Rico esto nos afecta particularmente ya que el Código de Rentas Internas de Puerto Rico, la ley de Corporaciones, la Ley Municipal de Propiedad Mueble y Patentes requiere que una corporación regular cuyo volumen de negocios sea de $1,000,000 ó más, acompañe estados financieros auditados con sus planillas. Para