

(Sustitutivo de la Cámara al
P. del S. 2373)

LEY

Para enmendar la Sección 1040G a los fines de realizar enmiendas técnicas al Crédito por Trabajo; enmendar los párrafos (5), (8) y (9) subincisos (i) y (ii) del apartado (a), añadir el párrafo (5) al apartado (b), y enmendar el apartado (c) de la Sección 1040K; para enmendar los párrafos (3) y (5), añadir el párrafo (6) al apartado (a), y enmendar los apartados (c), (g) e (i) 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”; y enmendar el Artículo 4 de la Ley Núm. 197 de 2007, con el propósito de extender el término para adquirir las viviendas cobijadas por estas Secciones, aumentar el inventario de viviendas existentes aptas para obtener crédito, y para aclarar varios aspectos técnicos de dichas Secciones.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Como parte de las iniciativas dirigidas a incentivar la actividad económica, el pasado 14 de diciembre de 2007 se promulgó la Ley Núm. 197, mediante la cual se enmendó el Código 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” bajo la Sección 1040K y 1040L, respectivamente. Específicamente, mediante la promulgación de la Ley Núm. 197, se tiene el propósito de reactivar la inversión privada en el sector de la construcción. Así las cosas, al amparo de la Ley Núm. 197, se concede un crédito contributivo a las instituciones financieras que otorguen financiamiento para la adquisición de viviendas de nueva construcción, que sean adquiridas por los individuos, directamente de los desarrolladores o viviendas existentes.

El Código, según enmendado por la Ley Núm. 197, contempla tres (3) créditos contributivos. Uno de los créditos contributivos está dirigido a la compra de unidades de vivienda de nueva construcción, independientemente de que se trate de la adquisición de una segunda o tercera propiedad residencial. Este crédito será igual al diez (10) por ciento del precio de venta de la propiedad, hasta un máximo de quince mil (15,000) dólares.

El segundo crédito está dirigido a aquellos individuos que adquieran una propiedad de nueva construcción para ser usada y poseída como residencia principal. En este caso, considerando que el propósito del incentivo es promover la adquisición de propiedades residenciales para ser utilizadas como propiedad principal, el crédito provisto es uno mayor. En lo que respecta a este crédito, el mismo asciende a veinte (20) por ciento del precio de venta, hasta un máximo de veinticinco mil (25,000) dólares.

Finalmente, el tercer crédito, el cual fue incorporado como una enmienda a la versión original de la medida, provee para la adquisición de propiedades existentes, pero que sean

adquiridas para ser usadas y poseídas como una residencia principal. Este último crédito es equivalente al diez (10) por ciento del precio de venta hasta un máximo de diez mil (10,000) dólares. En lo que respecta a este crédito, el mismo está limitado solamente a las primeras 1,500 unidades de vivienda que fuesen adquiridas en o antes del 30 de junio de 2008.

Los créditos provistos por las Secciones 1040K y 1040L deben ser reclamados directamente por la institución financiera que otorgue el financiamiento hipotecario, para las personas que adquirieran las propiedades desde la fecha de vigencia de la Ley, o sea el 14 de diciembre de 2007 hasta el 30 de junio de 2008. De esta manera, la concesión del crédito contributivo a la institución financiera tiene el efecto de que el individuo pueda, por la misma cuantía, acreditar el beneficio al financiamiento hipotecario, reduciendo de esta forma la cantidad principal del financiamiento.

Ciertamente, la implantación de las disposiciones de ambos programas para adquirir viviendas de nueva construcción, así como viviendas existentes, está cumpliendo con los objetivos principales. El primero, ser un incentivo para que las personas adquieran unidades de viviendas que están actualmente acumuladas en los inventarios de los desarrolladores y que, antes de la aprobación de la Ley Núm. 197, no habían podido ser vendidas. Segundo, facilitar que familias, así como personas jóvenes, puedan adquirir unidades de vivienda, ya sea de nueva construcción o existente, pues la concesión del crédito, según aplique, representa un mecanismo para que la compra de las unidades de vivienda sea accesible a aquellas personas con un poder adquisitivo limitado. Inclusive, la concesión del crédito tiene como consecuencia la adquisición de la primera propiedad residencial para una cantidad significativa de personas.

En adición, esta medida ha incorporado una enmienda que hará justicia al contribuyente, que comenzará a partir del Año Contributivo 2007. Esta consiste en corregir un error técnico del crédito por trabajo otorgado a aquellos individuos residentes de Puerto Rico o ciudadanos de los Estados Unidos, no residentes en Puerto Rico, que generen un ingreso menor de \$20,000, lo cual tendrá como resultado un mayor beneficio a los contribuyentes con dichos ingresos. Esto equivale a que el crédito por trabajo, que reciban los contribuyentes en esta escala contributiva, va desde \$150 hasta un mínimo de \$50 durante el Año Contributivo 2007, y desde \$300 hasta un mínimo de \$100, para los próximos años contributivos. Cabe señalar que dicho crédito es reembolsable y que el Departamento de Hacienda tendrá la responsabilidad de ajustar a favor del contribuyente la Planilla de Contribución sobre Ingresos de los que le aplique este crédito. El costo estimado de la enmienda propuesta va desde \$49.6 millones.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda la Sección 1040G de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas", para que lea como sigue:

"Sección 1040G.- Crédito por Trabajo

(a) Concesión del Crédito.- ...

(1) ...

(2) Para años contributivos comenzados después del 31 de diciembre de 2006, en el caso de individuos cuyo ingreso ganado sea en exceso de diez mil (10,000) dólares y no alcance veinte mil (20,000) dólares, el crédito máximo de ciento cincuenta (150) dólares, descrito en el párrafo (1) de este apartado, será reducido por una partida igual al uno (1) por ciento del ingreso ganado en exceso de diez mil (10,000) dólares. Para años contributivos comenzados después del 31 de diciembre de 2007, en el caso de individuos cuyo ingreso ganado sea en exceso de diez mil (10,000) dólares y no alcance veinte mil (20,000) dólares, el crédito máximo de trescientos (300) dólares, descrito en el párrafo (1) de este apartado, será reducido por una partida igual al dos (2) por ciento del ingreso ganado en exceso de diez mil (10,000) dólares.

Artículo 2.-Se ordena al Secretario del Departamento de Hacienda a ajustar las planillas de contribución sobre ingresos de aquellos contribuyentes que cualifiquen para el Crédito por Trabajo para el Año Contributivo 2007, según lo dispuesto por el Artículo 1 de esta Ley.

Artículo 3.-Se enmienda el párrafo (5) del apartado (a) y se añade el párrafo (5) al apartado (b) de la Sección 1040K de 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 lean 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) ...

...

(5) Institución Financiera.- Tendrá el significado dispuesto en la Sección 1024(f)(4) del Código, e incluye toda entidad autorizada a otorgar financiamientos hipotecarios.

...

(8) Residencia Cualificada.- Significa aquella propiedad que constituya la

residencia principal, adquirida por un individuo en o antes del 31 de diciembre 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, que no haya sido ocupada anteriormente 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 31 de diciembre 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 31 de marzo de 2008, o cuyo préstamo permanente haya sido aprobado con posterioridad a dicha fecha, 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 31 de diciembre 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 31 de marzo de 2009.

(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) ...

...

(5) Compraventa para la cual se requiera financiamiento.- Para fines de esta Sección, la frase "compraventa para la cual se requiera financiamiento", se refiere a que, excepto según se dispone a continuación, en ningún momento el pagaré que evidencie el préstamo de la institución financiera será mayor que el precio de venta de la vivienda menos el crédito solicitado de conformidad con las disposiciones de esta Sección. En las situaciones que se describen a continuación, el pagaré que evidencie el préstamo de la institución financiera podrá ser mayor que el precio de venta de la vivienda menos el crédito solicitado de conformidad con las disposiciones de esta Sección:

a. Préstamos bajo "Federal Housing Administration" ("FHA") - En el caso de préstamos FHA, solamente por la cantidad de la prima del seguro hipotecario, otorgado por la agencia FHA. Además, en el caso del "Rehabilitation Mortgage Insurance Program" de FHA ("FHA 203K"), el pagaré que evidencie el préstamo de la institución financiera puede ser de hasta ciento diez (110) por ciento del precio de tasación, según permitido bajo el programa "FHA 203K", prohibiendo el uso del préstamo para convertir la residencia en una unidad de dos o más unidades de vivienda.

b. Préstamos bajo "Rural Economic and Community Development Formerly Farmer's Home Administration" ("Farmer's Home Rural Development") - En el caso de los préstamos otorgados bajo el programa de garantía (programa regular), hasta el precio de tasación, según permitido bajo el programa "Farmer's Home Rural Development".

c. Préstamos para Veteranos bajo "Veterans Affairs" ("VA") - En el caso de los préstamos otorgados bajo el programa de garantía de veteranos ("VA Funding Fee"), hasta el precio de tasación, según permitido bajo "VA".

d. Préstamos con Seguro Hipotecario Privado ("Mortgage Guaranty Insurance Corporation") - En el caso de los préstamos otorgados con seguro hipotecario privado, solamente por la cantidad financiada del seguro hipotecario privado.

(c) ...

(1) ...

...

(3) El Secretario aprobará o denegará los créditos dentro de los treinta (30) días calendario 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.

...”

Artículo 4.-Se enmiendan los párrafos (3) y (5), y se añade el párrafo (6) al apartado (a), y se enmiendan los apartados (c), (g) e (i) de la Sección 1040L de 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 lean 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) ...

(2) ...

(3) Institución Financiera.- Tendrá el significado dispuesto en la Sección 1024(f)(4) del Código e incluye toda entidad autorizada a otorgar financiamientos hipotecarios.

(4) ...

(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 31 de diciembre de 2008, mediante compraventa para la cual se requiera financiamiento del precio de compraventa por parte de una

institución financiera; 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.

- (6) Compraventa para la cual se requiera financiamiento.- Para fines de esta Sección, la frase "compraventa para la cual se requiera financiamiento", se refiere a que, excepto según se dispone a continuación, en ningún momento el pagaré que evidencie el préstamo de la institución financiera será mayor que el precio de venta de la vivienda menos el crédito solicitado de conformidad con las disposiciones de esta Sección, ni menor del doscientos veinticinco (225) por ciento del monto total del crédito contributivo para el cual el individuo califica.

En las situaciones que se describen a continuación, el pagaré que evidencie el préstamo de la institución financiera podrá ser mayor que el precio de venta de la vivienda menos el crédito solicitado de conformidad con las disposiciones de esta Sección:

- a. Préstamos bajo "Federal Housing Administration" ("FHA") - En el caso de préstamos FHA, solamente por la cantidad de la prima del seguro hipotecario otorgado por la agencia FHA. Además, en el caso del "Rehabilitation Mortgage Insurance Program" de FHA ("FHA 203K"), el pagaré que evidencie el préstamo de la institución financiera puede ser de hasta ciento diez (110) por ciento del precio de tasación, según permitido bajo el programa "FHA 203K", prohibiendo el uso del préstamo para convertir la residencia en una unidad de dos o más unidades de vivienda.
- b. Préstamos bajo "Rural Economic and Community Development Formerly Farmer's Home Administration" ("Farmer's Home Rural Development") - En el caso de los préstamos otorgados bajo el programa de garantía (programa regular), hasta el precio de tasación, según permitido bajo el programa "Farmer's Home Rural Development".
- c. Préstamos para Veteranos bajo "Veterans Affairs" ("VA") - En el caso de los préstamos otorgados bajo el programa de garantía de veteranos ("VA Funding Fee"), hasta el precio de tasación, según permitido bajo "VA".
- d. Préstamos con Seguro Hipotecario Privado ("Mortgage

Guaranty Insurance Corporation”) - En el caso de los préstamos otorgados con seguro hipotecario privado, solamente por la cantidad financiada del seguro hipotecario privado.

- (b) ...
- (c) ...
- (1) ...
- ...
- (3) El Secretario aprobará o denegará los créditos dentro de los veinte (20) días calendario 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.
- ...
- (g) Contribución Adicional Especial.- En caso de que un adquirente de una vivienda existente incumpla con el término de tres (3) años 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 tres mil quinientas (3,500) 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, sucesión, institución financiera o cualquier otra persona jurídica, que interese que una residencia existente cualifique para el crédito dispuesto en esta Sección, deberá acudir a una institución financiera, de manera que ésta informe al Departamento de Asuntos del Consumidor el precio de venta al cual se ofreció tal vivienda y obtenga una certificación del Departamento de Asuntos del Consumidor, estableciendo que dicha vivienda existente es una de las tres mil quinientas (3,500) unidades de vivienda que cualifica para el crédito dispuesto

en esta Sección.”

Artículo 5.-Se enmienda el Artículo 4 de la Ley Núm. 197 de 2007, para que lea como sigue:

“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) ...

...

(10) Certificación de que a toda vivienda con techo propio y privado se le haya instalado un calentador solar de agua o de que se ha cumplido con el mecanismo de orden de compra e instalación de dicho equipo, según definido en el siguiente párrafo.

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 sesenta (60) 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.

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; disponiéndose, que el inventario de unidades de vivienda de nueva construcción estará disponible a través de la página de Internet del Departamento de Asuntos del Consumidor. El inventario de unidades de nueva construcción, disponible en la página de Internet del Departamento de Asuntos del Consumidor, deberá contener la siguiente información: nombre del proyecto, unidades registradas, localización del proyecto, precio de venta, otros incentivos del desarrollador, y nombre y teléfono contacto del desarrollador.

...

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 o persona jurídica correspondiente 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 o persona jurídica correspondiente una certificación, estableciendo que dicha unidad de vivienda es una de las tres mil quinientas (3,500) unidades de vivienda existente que califican 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.

Luego de recibirse la certificación por el Departamento de Asuntos del Consumidor, se fija un término máximo de veinte (20) días para finalizar la transacción de venta y financiamiento de la unidad de vivienda; disponiéndose, que la institución financiera que conceda el financiamiento hipotecario tendrá un término de setenta y dos (72) horas, luego de culminada la transacción, para notificar al Departamento de Asuntos del Consumidor de la misma, e incluirá la fecha de otorgación, número de escritura y número de certificación previamente asignado por el Departamento. El no cumplir con algunos de estos términos conllevará a que se deje sin efecto la certificación otorgada por el Departamento de Asuntos del Consumidor y quede disponible el crédito nuevamente. El alcance de esta disposición será aplicable a aquellas unidades de vivienda a las cuales se le hubiese asignado identificación previamente por el Departamento de Asuntos del Consumidor, pero su efectividad comenzará a aplicarse una vez entre en vigor esta Ley."

Artículo 6.-Vigencia

Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación, pero sus disposiciones serán retroactivas a partir del 14 de diciembre de 2007.

.....

Presidente de la Cámara

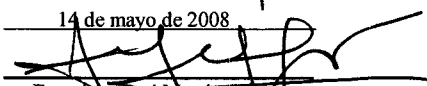
.....

Presidente del Senado

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes

Certifico que es copia fiel y exacta del original.

Fecha: 14 de mayo de 2008

Firma: 
Francisco José Martín Casó
Secretario Auxiliar de Servicios