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

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.

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