

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)  
(15 DE JUNIO DE 2010)

---

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea  
Legislativa

3ra. Sesión  
Ordinaria

**CAMARA DE REPRESENTANTES**

**P. de la C. 2471**

11 DE FEBRERO DE 2010

Presentado por el representante *Cintrón Rodríguez*

Referido a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

**LEY**

Para establecer la Ley de Rescate al Mercado de Viviendas en Puerto Rico; añadir una nueva Sección 1040N a la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994"; establecer mecanismos de financiamiento para facilitar la compraventa de las unidades de vivienda cobijadas por esta Ley, y para otros fines relacionados.

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

El principal problema que enfrenta el mercado de viviendas en Puerto Rico es el alto inventario de unidades de viviendas que permanecen sin ser vendidas. La Oficina del Comisionado de Instituciones Financiera reporta que más del 50% de los préstamos de construcción de nueva vivienda se hallan morosos. Esto representa alrededor de \$3,000 millones que pueden llegar a ser reconocidos como pérdida durante el próximo año por la industria hipotecaria, lo cual laceraría aún más la delicada situación financiera de la banca y por ende de las industrias y negocios vinculados.

Es urgente para procurar la estabilización económica de Puerto Rico viabilizar la compraventa de las más de 21,000 unidades de vivienda nueva que ya tienen sus permisos o están en proceso de construcción. De otra forma, se podría iniciar una nueva crisis inmobiliaria e hipotecaria mucho peor, puesto que incluiría una devastadora devaluación del capital inmueble tanto en el sector privado como en el público.

Se requiere de las autoridades un mayor entendimiento sobre los diversos factores que inciden sobre nuestra economía y sus respectivos efectos. En el caso de la concesión de créditos contributivos en lugar de la vigente deducción contributiva de los intereses hipotecarios pagados, redimibles en el futuro, se constituye una nueva alternativa ante las limitaciones de nuestro margen prestatario y la escasez de los recaudos fiscales. Está comprobado que la dinámica económica que repercute en las transacciones de compraventa de bienes inmuebles es una de las que más contribuye en la creación de empleos y empresas. De igual forma, el Estado logra, como consecuencia, beneficios directos (recaudos por impuestos sobre ganancias e ingresos) e indirectos (ahorros por la eliminación de la deducción por intereses hipotecarios pagados y por programas de sustento y asistencia) que le permiten cubrir cualquier desfase contable antes del reconocimiento de los créditos a otorgarse. En fin, es totalmente efectivo el Programa que se dispone en la presente Ley.

Mediante la Ley Núm. 197 de 2007, se enmendó 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”. Al aprobarse esta Ley se indicó que a corto plazo había que elaborar estrategias que ayudaran a darle cierta estabilidad a la economía para lograr la recuperación de la misma.

El “Programa de Créditos Contributivos para la Adquisición de Vivienda” tuvo la finalidad de facilitar la adquisición de viviendas a nuevos compradores y ayudar a mover el mercado de viviendas, aunque no de la forma correcta. Como resultado del estancamiento de la economía se ha visto afectado el mercado de venta de viviendas y mediante dicha legislación se perseguía evitar el estancamiento del mismo. Cabe señalar que el mismo no tuvo la dirección que se establece en esta Ley. Ahora se prevé un esfuerzo enfocado en las unidades de vivienda que conforman el inventario excesivo, de una manera efectiva para el erario público y protegiendo el valor de los bienes inmuebles, lo cual no estuvo contemplado por el “Programa de Créditos Contributivos para la Adquisición de Vivienda”.

Posteriormente se enmendó la Ley a los fines de extender la vigencia del crédito contributivo y el mismo estuvo vigente hasta el mes de diciembre de 2008. Nuestra industria de vivienda continúa en una crisis económica y es necesario seguir considerando alternativas para promover su recuperación. A esos fines mediante este proyecto de ley estamos promoviendo la creación de un Programa de Rescate al Mercado de Vivienda en Puerto Rico que permita la adquisición de viviendas y a la vez promueva el sector de la construcción en nuestra isla.

*DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:*

1           Artículo 1.-Se crea el Programa de Rescate al Mercado de Vivienda en Puerto  
2 Rico, el cual será administrado por los Departamentos Hacienda y Asuntos del  
3 Consumidor.

4           Artículo 2.-Se añade una Sección 1040N a la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de  
5 1994, según enmendada, conocida como el "Código de Rentas Internas de Puerto Rico  
6 de 1994", la cual leerá como sigue:

7           "Sección 1040N.-Programa de Rescate al Mercado de Vivienda en Puerto  
8 Rico.-

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

12           (1)   Certificación o Certificados del Crédito.- Significa la concesión  
13 escrita emitida de conformidad con las disposiciones de esta  
14 Sección mediante la cual el Secretario certifica que el crédito estará  
15 disponible para ser reclamado. Este documento será un  
16 instrumento negociable.

17           (2)   Créditos.- Significa los créditos contributivos a otorgarse por la  
18 adquisición, posterior a la fecha de efectividad de esta Ley, de una  
19 vivienda existente o de nueva construcción con el endoso del  
20 Secretario de Hacienda por medio de una certificaciones de crédito  
21 emitidas al amparo de esta Sección. La aceptación de los créditos  
22 dispuestos por esta Ley significará que los intereses hipotecarios,

1 correspondientes al préstamo hipotecario para la compra o  
2 adquisición de la residencia cualificada pertinente, no podrán ser  
3 reclamados como deducción contributiva al rendir planillas de  
4 contribución sobre ingresos durante los primeros diez (10) años  
5 contributivos de la vida del préstamo hipotecario.

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

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

1 Reglamentos y Permisos (ARPE) en o antes del 30 de diciembre de  
2 2009, excepto por vía de dispensa que pudiera otorgar el Secretario  
3 del Departamento de Asuntos del Consumidor.

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

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

12 (7) Precio de Venta.- Significa el precio de adquisición de la vivienda  
13 de nueva construcción, según conste en escritura pública. El mismo  
14 no incluirá honorarios del notario, sellos de rentas internas ni otros  
15 honorarios o cargos relacionados al financiamiento para la  
16 adquisición de la vivienda. El precio de venta no será mayor al  
17 precio de venta informado por el desarrollador para fines del  
18 Inventario de Viviendas de Nueva Construcción que el  
19 desarrollador tenía vigente al 31 de diciembre de 2009.

20 En el caso de casas prediseñadas, el precio de venta significa el  
21 costo de los materiales de construcción del modelo seleccionado de  
22 una empresa de casas prediseñadas más el costo de la mano de

1 obra y el solar (de incluirlo en el préstamo) que sea financiado por  
2 una institución financiera en un préstamo de construcción. El  
3 mismo no incluirá contribuciones, honorarios del notario, sellos de  
4 rentas internas ni otros honorarios o cargos relacionados al  
5 financiamiento para la otorgación del préstamo de construcción. El  
6 precio de venta de los materiales de construcción del modelo  
7 seleccionado no será mayor a aquel precio que la empresa de casas  
8 prediseñadas haya tenido vigente al 31 de diciembre de 2009,  
9 excepto por vía de dispensa que pudiera otorgar el Secretario del  
10 Departamento de Asuntos del Consumidor por razón de alza  
11 significativa en el costo de los materiales.

12 (8) Residencia Cualificada.- Significa aquella propiedad residencial,  
13 vivienda de nueva construcción o existente, adquirida por un  
14 individuo en o antes del 31 de marzo de 2011, después de aprobada  
15 esta Ley; entendiéndose que será requisito poseer y mantener la  
16 titularidad de la misma por no menos de cinco (5) años. De no  
17 cumplir con este requisito el adquirente deberá devolver el monto  
18 total del crédito obtenido originalmente.

19 (9) Vivienda de Nueva Construcción.- Significa toda aquella unidad  
20 de vivienda incluida en el inventario de viviendas de nueva  
21 construcción con un precio de venta que no exceda el límite de la  
22 "Federal Housing Administration (FHA)", para la localidad

1 correspondiente, y que cuente con todos los endosos, aprobaciones  
2 y permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables y que  
3 sea adquirida directamente de un desarrollador en o antes del 31 de  
4 marzo de 2010, posterior a la efectividad de esta Ley, mediante  
5 compraventa para la cual se requiera financiamiento del precio de  
6 compraventa por parte de una institución financiera. Cualquier  
7 vivienda de nueva construcción con permiso de uso emitido en o  
8 antes de 31 de diciembre de 2008 será automáticamente  
9 considerada como residencia cualificada.

10 Además, significa todo aquel modelo de casa prediseñada cuyo  
11 plano haya sido aprobado por la Administración de Reglamentos y  
12 Permisos (ARPE) en o antes del 30 de diciembre de 2009, que sea  
13 apta para la convivencia familiar, y que cuente con todos los  
14 endosos, aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y  
15 reglamentos aplicables; y que sea adquirida por un comprador  
16 directamente de una empresa de casas prediseñadas en o antes del  
17 31 de marzo de 2011 en la que se requiera financiamiento para  
18 dicha adquisición por parte de una institución financiera;  
19 disponiéndose, además, que dicha propiedad, para cualificar para  
20 los beneficios de esta Ley, deberá obtener el permiso de  
21 construcción correspondiente, acompañado de una certificación de  
22 terminación de obra juramentada, en o antes de transcurridos doce

1 (12) meses de la adquisición o compra. La institución será  
2 responsable de velar por la terminación a tiempo de la vivienda y  
3 no podrá negociar los créditos correspondientes hasta evidenciar  
4 dicha terminación. En caso de incumplimiento de este requisito el  
5 Departamento recobrará del comprador el monto total de créditos  
6 otorgados.

7 (10) Vivienda Existente.- Significa toda aquella unidad de vivienda  
8 que haya sido construida, vendida y registrada en o antes de 31 de  
9 diciembre de 2007, con un precio actual de venta que no exceda el  
10 cincuenta por ciento (50%) del límite de la "Federal Housing  
11 Administration (FHA)" para la localidad correspondiente, y que  
12 cuente con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos  
13 por las leyes y reglamentos aplicables y que no haya sido adquirida  
14 mediante las disposiciones de la Sección 1040K ni la Sección 1040L  
15 de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada,  
16 conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de  
17 1994".

18 (b) Concesión del Crédito Contributivo por la Adquisición de una Residencia  
19 Cualificada.- Sujeto a las disposiciones de esta Sección y de los  
20 reglamentos promulgados por el Secretario, el Secretario concederá un  
21 crédito contra la contribución sobre ingresos impuesta en el Subtítulo A

1 del Código, incluyendo la contribución estimada, como se detalla a  
2 continuación:

3 (1) Regla General.- En el caso que un individuo adquiriera una  
4 residencia cualificada, un crédito de cinco mil dólares (\$5,000) por  
5 cada cien mil dólares (\$100,000) dentro del precio de venta,  
6 exceptuando, o después de, los primeros cincuenta mil dólares  
7 (\$50,000), de dicha residencia cualificada hasta un monto máximo  
8 de treinta mil (30,000) dólares en créditos otorgables.

9 Los créditos aquí dispuestos serán calculados y emitidos de manera  
10 simultánea, según los pasos que se disponen a continuación:

11 Primero: se anotará el precio de venta;

12 Segundo: se restará la cantidad de cincuenta mil dólares (\$50,000);

13 Tercero: se dividirá la cantidad restante entre cien mil (100,000);

14 Cuarto: el resultado será redondeado al dígito próximo más  
15 cercano; y

16 Quinto: el dígito o número resultante nunca será mayor de seis (6)  
17 y equivaldrá al total de créditos que se le otorgarán, entiéndase  
18 desde un mínimo de cinco mil dólares (\$5,000) hasta un máximo de  
19 treinta mil dólares (\$30,000) en créditos totales otorgables.

20 (3) Para tener derecho al crédito provisto por esta Sección el balance  
21 de principal de la obligación del comprador para adquirir la

1                   residencia cualificada deberá ser acreditado con una suma igual a  
2                   la cantidad del crédito contributivo concedido.

3                   (4)    Bajo ninguna circunstancia un individuo podrá beneficiarse en más  
4                   de dos (2) transacciones, de compraventa, de los beneficios  
5                   dispuestos en esta Sección, excepto que pretenda proveer las  
6                   residencias adicionales en alquiler a terceros.

7                   (4)    Para cubrir los gastos de funcionamiento de este Programa se  
8                   requerirá al vendedor de la residencia cualificada que aporte la  
9                   cantidad de cincuenta dólares (\$50) en la otorgación de cada crédito  
10                  contributivo.

11               (c)   Solicitud de Créditos.-Toda institución financiera que interese obtener  
12                  créditos al amparo de esta Sección deberá someter a los Secretarios la  
13                  siguiente información:

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

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

18               (ii)   Copia simple de la escritura de compraventa;

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

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

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

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

17 (d) Disponibilidad del Crédito.- El crédito provisto por esta Sección estará  
18 disponible para ser utilizado por la persona natural o jurídica, que tenga  
19 derecho al mismo, contra la contribución sobre ingresos impuesta por el  
20 Subtítulo A de este Código, incluyendo la contribución estimada,  
21 conforme a los periodos de vigencia de cada Certificación del Crédito  
22 emitida por el Secretario. Las certificaciones de crédito a ser emitidas

1 conforme a esta Sección serán utilizadas para ser reclamados a partir del  
2 año contributivo 2014.

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

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

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

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

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

19 (5) En caso que una institución financiera, al cierre de cualesquiera de  
20 sus años contributivos comenzados después del 31 de diciembre de  
21 2013 no pueda utilizar el crédito contributivo dispuesto por esta  
22 Sección contra su obligación contributiva, si alguna, y no haya

1                   cedido, vendido o traspasado el mismo, podrá reclamar dicho  
2                   crédito en su planilla de contribución sobre ingresos como un  
3                   crédito reintegrable. Un reintegro solicitado al amparo de esta  
4                   disposición estará sujeto al pago de intereses de no recibirse el  
5                   mismo dentro de los sesenta (60) días de su solicitud,  
6                   irrespectivamente de lo dispuesto en cualquier otra Sección del  
7                   Código u otra Ley que disponga para el pago de intereses por el  
8                   Secretario de Hacienda. Todos los reintegros solicitados y  
9                   reclamados tendrán que ser pagados en o antes del año  
10                  contributivo 2019.

11           (f)   Denegación y Revocación del Crédito

- 12           (1)   Denegación.- El Secretario podrá denegar cualquier solicitud  
13           presentada al amparo de esta Sección cuando la misma no cumpla  
14           con las disposiciones de la presente Ley.
- 15           (2)   Revocación.- Los créditos otorgados al amparo de esta Ley serán  
16           irrevocables.

17           (g)   Contribución Adicional Especial.- En caso de que un adquirente de una  
18           residencia cualificada incumpla con el término de cinco (5) años de  
19           posesión de la misma será responsable al Secretario de Hacienda de una  
20           contribución adicional especial equivalente al crédito originalmente  
21           otorgado. Esta cláusula habrá de ser incluida en la escritura de

1 compraventa por la cual se adquiriera una residencia cualificada conforme  
2 a esta Sección.

3 (h) Tope Máximo de Créditos.- La cantidad máxima agregada de créditos  
4 contributivos disponibles para distribuir al amparo de esta Sección será de  
5 cien millones (100,000,000) de dólares, o veinte mil (20,000) créditos, los  
6 cuales serán reconocidos y repagados a partir del año contributivo 2014  
7 con cargo al Fondo General o cualquier partida que posterior a la vigencia  
8 de esta Ley se identifique.

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

- 14 (1) Identificación de la consulta para el proyecto en cuestión;
- 15 (2) Nombre del proyecto;
- 16 (3) Total de unidades aprobadas;
- 17 (4) Total de unidades vendidas al 30 de junio de 2010;
- 18 (5) Total de unidades terminadas, que cuente con todos los endosos,  
19 aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y reglamentos  
20 aplicables, pero no vendidas al 30 de junio de 2010;
- 21 (6) Total de unidades comenzadas pero no terminadas al 30 de junio de  
22 2010;

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

2 (8) Precio de venta de las unidades indicadas en los párrafos (5) y (6).

3 El precio de venta para fines de estos incisos será no mayor de  
4 aquel que el desarrollador haya tenido vigente al 30 de junio de  
5 2010 como precio de venta de una determinada unidad, tomando  
6 en consideración una reducción equivalente al justo valor en el  
7 mercado de cualesquiera bienes, servicios o descuentos vigentes a  
8 tal fecha que se hayan utilizado como oferta al comprador para  
9 incentivar su compra tales como, inclusión de enseres  
10 electrodomésticos, ofertas de diseño de patios y jardinería,  
11 membrecías en clubes, condonación de costos de mantenimiento,  
12 reembolso de gastos y cualesquiera otras ofertas similares.

13 (9) Copia de toda promoción que el desarrollador haya utilizado como  
14 oferta al comprador para incentivar la compra de la vivienda al 31  
15 de diciembre de 2009.

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

18 Artículo 3.-El Departamento de Hacienda y el DACO tomarán medidas y velarán  
19 porque no se exceda en la otorgación de la cantidad de créditos disponibles, por lo que  
20 deberá ofrecer información útil y actualizada mensualmente para que las instituciones  
21 financieras participantes no incurran en el reconocimiento excesivo de créditos.  
22 Además, cuando queden quince millones de dólares (\$15,000,000) en créditos totales,

1 inmediatamente publicará en un periódico de circulación general un aviso sobre la  
2 proximidad de la terminación de fondos. Cualquier institución financiera que haya  
3 reconocido créditos en exceso de los disponibles, y reclame la validación de los mismos,  
4 deberá demostrar que no fue debidamente informada por las autoridades sobre la  
5 terminación de los créditos.

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

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

- 13 (1) Identificación de la consulta para el proyecto en cuestión;
- 14 (2) Nombre del proyecto;
- 15 (3) Total de unidades aprobadas;
- 16 (4) Total de unidades vendidas hasta que se agote el crédito;
- 17 (5) Precio de cada unidad, disponiéndose que el precio de venta para fines de  
18 estos incisos el precio de venta no será mayor al precio de venta  
19 informado, para dicha unidad, por el desarrollador para fines del  
20 Inventario de Viviendas de Nueva Construcción que el desarrollador tenía  
21 vigente al 31 de diciembre de 2009, tomando en consideración una  
22 reducción equivalente al justo valor en el mercado de cualesquiera bienes,

1 servicios o descuentos vigentes a tal fecha que se hayan utilizado como  
2 oferta al comprador para incentivar su compra, tales como, inclusión de  
3 enseres electrodomésticos, ofertas de diseño de patios y jardinería,  
4 membrecías en clubes, condonación de costos de mantenimiento,  
5 reembolso de gastos y cualesquiera otras ofertas similares.

6 (6) Copia de toda promoción que el desarrollador haya utilizado como oferta  
7 al comprador para incentivar la compra de la vivienda al 30 de junio de  
8 2010.

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

11 El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor asignará a cada  
12 unidad terminada, que cuente con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos  
13 por las leyes y reglamentos aplicables, pero no vendidas al 1ro. de agosto de 2010; y a  
14 cada unidad comenzada pero no terminada al 30 de junio de 2010, un número de  
15 identificación único, el cual será utilizado como referencia por las instituciones  
16 financieras. El desarrollador vendrá obligado a publicar en un periódico de circulación  
17 general el inventario de unidades de viviendas de nueva construcción.

18 En el caso de las casas prediseñadas, toda empresa de casas prediseñadas que  
19 interese calificar unidades para solicitar los beneficios contributivos provistos por esta  
20 Ley, someterá al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, con copia al  
21 Secretario del Departamento de Hacienda un informe que contendrá un inventario de  
22 los modelos aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE),

1 incluyendo su precio de venta, el cual para fines de esta Ley será no mayor de aquel que  
2 se haya tenido vigente al 31 de diciembre de 2009 como precio de venta de una  
3 determinada unidad, tomando en consideración una reducción equivalente al justo  
4 valor en el mercado de cualesquiera bienes o servicios vigentes a tal fecha que se hayan  
5 utilizado como oferta al comprador para incentivar su compra, tales como, inclusión de  
6 enseres electrodomésticos, ofertas de diseño de patios y jardinería, membrecías en  
7 clubes, condonación de costos de mantenimiento, reembolso de gastos y cualesquiera  
8 otras ofertas similares.

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

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

13 “ADVERTENCIA”: El Comprador que interese acogerse a los beneficios  
14 dispuestos en la Sección 1040N del Código de Rentas Internas de Puerto Rico  
15 de 1994, deberá solicitar el Permiso de Construcción de la Administración de  
16 Reglamentos y Permisos (ARPE), o cualquier oficina estatal o municipal con  
17 funciones y facultades similares, en o antes del 31 de marzo de 2011.

18 Asimismo, como parte del proceso de tramitar el Permiso de Construcción, el  
19 Comprador deberá presentar una Certificación expedida por el Departamento  
20 de Asuntos del Consumidor de que el contratista de la obra se encuentra  
21 inscrito en el Registro de Contratista requerido por la Ley Núm. 146 de 10 de  
22 agosto de 1995, según enmendada.

1 Artículo 6.-Casas Prediseñadas-Advertencia en Promociones.-

2 En todo anuncio o promoción de venta de casas prediseñadas, se deberá incluir  
3 la siguiente advertencia a los compradores:

4 “Los beneficios dispuestos en la Sección 1040N del Código de Rentas Internas de  
5 Puerto Rico de 1994, sólo podrán ser reclamados por el comprador al obtener el  
6 Permiso de Uso de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE)”.

7 El incumplimiento con esta disposición conllevará la descualificación para  
8 participar de los beneficios de esta Ley y la imposición de una multa administrativa de  
9 conformidad con las facultades conferidas al Departamento por virtud de la Ley Núm.  
10 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada.

11 Artículo 6.-Disposiciones Generales.

12 La aceptación de los créditos dispuestos por esta Ley significará que los intereses  
13 hipotecarios, correspondientes al préstamo hipotecario para la compra o adquisición de  
14 la residencia cualificada pertinente, no podrán ser reclamados como deducción  
15 contributiva al rendir planillas de contribución sobre ingresos durante los primeros diez  
16 (10) años contributivos de la vida del préstamo hipotecario. Esta disposición incluye, y  
17 aplicará a, aquellos intereses de préstamos descritos en la Sección 1022 (b) (4) y en la  
18 Sección 1013A (b) (2) del Código de Rentas Internas. El Departamento de Hacienda  
19 exigirá la identificación adecuada de los préstamos hipotecarios específicos que  
20 apliquen por haber participado de los beneficios de esta Ley.

21 En caso de que el préstamo sea saldado, antes del término de los primeros diez  
22 (10) años contributivos de la vida del préstamo hipotecario, el comprador deberá

1 repagar al Departamento de Hacienda la totalidad o parte de la cantidad en créditos  
2 adjudicados a su favor al comprar la propiedad, según se indica a continuación:

3	Primeros cinco (5) años contributivos -	100%;
4	Sexto año contributivo -	50%;
5	Séptimo año contributivo -	40%;
6	Octavo año contributivo -	30%;
7	Noveno año contributivo -	20%; y
8	Décimo año contributivo -	10%.

9 Este Programa será compatible con cualquier otro programa de incentivo o  
10 subsidio, al desarrollo y compraventa de viviendas, público (municipal, estatal o  
11 federal) o privado existente.

12 Las instituciones financieras y los desarrolladores participantes establecerán  
13 medidas adicionales, dirigidas a evitar la ejecución antes del vencimiento de este  
14 Programa, de aquellos préstamos de proyectos de construcción de nueva vivienda para  
15 los cuales acepte la acreditación de los créditos contributivos establecidos por medio de  
16 esta Ley. Esto se hará en estricto cumplimiento de toda regulación federal aplicable.

17 Las acreditaciones o cualificaciones a proyectos desarrollados de viviendas de  
18 nueva construcción, que haga el Departamento de Asuntos del Consumidor, no  
19 excederán el monto máximo de cien millones de dólares (\$100,000,000), ó veinte mil  
20 (20,000) créditos, que se consigna en la presente Ley. Se reservarán tres cuartas partes  
21 de los créditos totales para ser adjudicados a beneficio de transacciones  
22 correspondientes a viviendas de nueva construcción.

1 Las casa prediseñadas no incluirán el requisito de certificación instalación de  
2 calentador solar pero la empresa deberá recomendar al comprador la instalación de  
3 dicho equipo. La Administración de Asuntos Energéticos deberá diseñar y operar un  
4 programa de orientación y asistencia a los compradores de las residencias cualificadas  
5 para que conozca los beneficios disponibles para convertir su hogar en uno eco  
6 eficiente, entre otras actividades afines a los propósitos de esta Ley. La Autoridad para  
7 el Financiamiento de la Vivienda establecerá un programa de orientación y asistencia a  
8 los compradores para conocer las oportunidades financieras disponibles para adquirir  
9 residencias cualificadas o realizar mejoras inmediatas al hogar adquirido, entre otras  
10 actividades afines a los propósitos de esta Ley.

11 El Departamento de Hacienda podrá cobrar cualquier cantidad otorgada en  
12 créditos a aquellos participantes que incumplan con las disposiciones de esta Ley. La  
13 cantidad a ser cobrada podrá establecerse como un gravamen de rango contributivo  
14 sobre la propiedad objeto de transacción o cualquier otro bien de la institución, empresa  
15 o individuo participante, hasta que sea cobrada.

16 El Departamento de Hacienda podrá cubrir el desembolso de los créditos, a  
17 partir del año contributivo 2014 mediante financiamiento, que podría extenderse más  
18 allá de dicho año, que provea cualquier entidad pública o privada y que sea razonable y  
19 justo para el erario. De esta manera, se podrá distribuir a conveniencia del Estado el  
20 costo de los créditos creados mediante esta Ley por lo que se autoriza a cualquier  
21 entidad pública o privada dedicada a la prestación financiera a llegar a acuerdo  
22 razonable con el Departamento de Hacienda. Dicho acuerdo financiero deberá tomar

1 vigencia antes iniciar el año contributivo 2014, de manera que el Departamento de  
2 Hacienda pueda tener el flujo de caja para cubrir el impacto fiscal del reconocimiento de  
3 los créditos.

4 Tendrán turno de prioridad para conformar el registro de residencias  
5 cualificadas aquellas instaladas en un proyecto de nueva vivienda cuyo préstamo  
6 interino está en riesgo de ejecución y aquellas con permisos de uso vigentes en o antes  
7 del 31 de diciembre de 2008.

8 Cualquier cláusula contenida en la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994,  
9 según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994”,  
10 o en alguna otra Ley vigente que contradiga o menoscabe lo estipulado en la presente  
11 Ley será subrogado, y ajustado mediante reglamentación, según lo dispuesto en esta  
12 Ley.

13 Artículo 7.-Reglamentación.

14 Se faculta al Secretario de Hacienda y al Secretario del Departamento de Asuntos  
15 del Consumidor promulgar la reglamentación necesaria sin sujeción a las disposiciones  
16 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la “Ley  
17 de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”,  
18 ni de la Ley 454 de 28 de diciembre de 2000, conocida como “Ley de Flexibilidad  
19 Administrativa y Reglamentaria para el Pequeño Negocio”, para implantar las  
20 disposiciones de esta Ley. Esta reglamentación deberá estar aprobada, no más tarde de  
21 treinta (30) días posteriores a la aprobación de esta Ley.

22 Artículo 8.- Asignación de Fondos y Fondo Especial.-El Gobernador de Puerto

1 Rico queda facultado a identificar entre cualesquiera de los fondos disponibles de otras  
2 partidas provenientes tanto de la Resolución Conjunta de Presupuesto, de emisiones de  
3 bonos, de líneas de crédito, sobrantes de corporaciones públicas y cualesquiera otros  
4 fondos que se identifiquen como disponibles, aquellos fondos que fuesen necesarios  
5 para implantar las disposiciones de esta Ley.

6 Además, se crea un Fondo Especial que se nutrirá de la aportación de los  
7 vendedores por cada crédito otorgado en cada transacción. El monto de la aportación  
8 para gastos de funcionamiento será de cincuenta dólares (\$50) a ser pagados en o antes  
9 del cierre de hipoteca. Los recursos depositados en dicho Fondo Especial se asignarán y  
10 distribuirán, para cumplir con las obligaciones, funciones y deberes que les imparte esta  
11 Ley, del siguiente modo:

12 Sesenta por ciento (60%) al Departamento de Hacienda;

13 Veinte por ciento (20%) al Departamento de Asuntos del Consumidor;

14 Diez por ciento (10%) a la Administración de Asuntos Energéticos; y

15 Diez por ciento (10%) a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda.

16 Artículo 9.-Cláusula de Separabilidad.-

17 Si alguna disposición de esta Ley o la aplicación de la misma fuere declarada  
18 inválida o nula, dicha declaración no afectará las demás disposiciones de esta Ley ni su  
19 aplicación, y las demás disposiciones continuarán en vigor aunque alguna de ellas sea  
20 declarada inválida o nula, y a este fin se decreta que las disposiciones individuales de  
21 esta Ley serán separables.

1            Artículo 10.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su  
2    aprobación.