



ANOTA



Boletín Informativo de la Asociación de Notarios de Puerto Rico

P.O. Box 363613, San Juan, Puerto Rico 00936-3613

Tel. (787) 758-2773 Fax: (787) 759-6703

notariosdepr@onelinkpr.net

www.anotapr.org

Núm. 6

DICIEMBRE (2)

AÑO 2007

MIEMBRO DE LA UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO

Ley Núm. 197 de 14 de diciembre de 2007

MODELOS DE ADVERTENCIAS REQUERIDAS POR LA LEY 197

Esta Ley requiere que el Notario haga unas advertencias en los casos de adquisición de viviendas nuevas a existentes. A continuación se presentan modelos de estas advertencias para la revisión, enmienda y aprobación del Notario.

En adición a estas advertencias, el Artículo 5 de esta Ley, provee una advertencia específica para ser incluida en los contratos de compraventa de casas prediseñadas. Este Artículo se encuentra en la página 13 de esta edición de ANOTA.

El texto de la Ley 197 se incluye.

A. MODELO DE ADVERTENCIA PARA CASOS DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN:

---El Notario Autorizante ha advertido a los Compradores que de estarse acogiendo a los créditos contributivos que dispone la Ley Número 197 de 14 de diciembre de 2007, que en parte enmienda el Código de Rentas Internas de Puerto Rico, en adelante, la "Ley", por razón de estar adquiriendo una vivienda de nueva construcción, según el término está definido en la Ley, el precio de venta significa el precio de adquisición de la vivienda de nueva construcción según consta en esta escritura.

---También se le ha advertido que en caso de que el adquirente de una residencia cualificada incumpla con el término de tres 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

EL NOTARIADO, PROFESION DE TRADICION Y DE FUTURO

B. MODELO DE ADVERTENCIA PARA CASOS DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EXISTENTE:

El Notario Autorizante ha advertido a los Compradores que de estarse acogiendo a los créditos contributivos que dispone la Ley Número 197 de 14 de diciembre de 2007, que en parte enmienda el Código de Rentas Internas de Puerto Rico, en adelante, la "Ley", por razón de estar adquiriendo una vivienda existente, según el término está definido en la Ley, el precio de venta significa el precio de adquisición de la vivienda existente según consta en esta escritura.

También le ha advertido que en caso de que el adquirente de una residencia cualificada incumpla con el término de tres años de posesión y uso de la misma conforme al párrafo 5 del apartado "a" de la Sección 1040L 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.

TEXTO DE LA LEY 197 DE 14 DE DICIEMBRE DE 2007

Enmiendas al Código de Rentas Internas

(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 adquirente 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 calificada 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 adquiriera una residencia calificada 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 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 adquirente 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.

EDUCACIÓN CONTINUA

MODELOS DE CERTIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y OTROS MODELOS DE INTERÉS DEL NOTARIO

Contribución de la Lcda Cándida Rosa Urrutia de Basora

CERTIFICACIÓN DE ESCRITURA:

---Certifico que es copia fiel y exacta del original que bajo el mismo número aparece en el Protocolo del año a mi cargo y que consta de ___ folios, incluyendo los anejos que también son copia fiel y exacta de los que aparecen unidos a la matriz. Aparecen las firmas de todos los comparecientes y aparece también la firma, signo, sello y rúbrica del (de la) Notario(a) autorizante. Están adheridos y cancelados los correspondientes sellos de Rentas Internas y el del Impuesto Notarial. Es ___ (primera, segunda, la que sea) copia certificada expedida a favor de ___ (nombre de la persona)___, parte con legítimo interés, hoy, ___ de _____ de 200___, en ___(lugar), Puerto Rico. DOY FE.-----

Firma, signo, sello y rúbrica

---I certify that this is a true and exact copy of the original that under the same number appears in the Protocol for the year in my custody and which contains ___ pages, including its annexed documents which are true and exact copies of those annexed to the matrix. Therein also appear the signature of all the appearing parties and their initials on the margin of each page and therein also appear the signature, sign, and flourish of the authorizing Notary. The corresponding Internal revenue stamps as well as the Notarial Tax stamp are adhered thereon. This is the ___(first, second, etc.)___ certified copy issued to ___(name of the person to whom it is issued)___, who is a party with legitimate interest, today, January 4, 2008. I ATTEST. -----

Nota: En casos de escrituras de compraventa, cancelación de hipoteca e hipoteca, algunos Notarios completan la frase: ". . . y del Impuesto Notarial y los de Sellos para Asistencia Legal."

“ . . . as well as the Notarial Tax stamp and the Stamps for Legal Assistance are adhered . . . ”

CERTIFICACIÓN PARCIAL DE ESCRITURA:

Si se expide copia certificada **parcial** bajo el Artículo 40 de la Ley Notarial, tiene que certificar añadiendo que:

“ . . . en lo omitido, no hay nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto. . . . ”

EJEMPLOS:

.....Certifico que es copia parcial fiel y exacta del original, y en lo omitido, no hay nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto, que bajo el mismo número... etc.

.....I Certify that this is a partial true and exact copy of the original and that the omitted parts there is nothing that amplifies, restricts, modifies or conditions the included parts, that under the same number.... etc.

NOTA DE SACA:

EN EL DOCUMENTO ORIGINAL:

---Certifico que en esta misma fecha expedí primera copia certificada a favor de ___(nombre)___, parte con legítimo interés. DOY FE -----

---I certify that on this same date I issued the first certified copy to ___(nombre)___, party with a legitimate interest. I ATTEST. ---

EN COPIAS POSTERIORES:

--- Certifico que el ___ de enero de 2008, expedí segunda (o tercera etc.) copia certificada a favor de ___(nombre)___, parte con legítimo interés. DOY FE. -----

--- I certify that on January 8, 2008, I issued second (o third. etc.) certified copy to _nombre_ _____, party with legitimate interest. I ATTEST. -----

NOTA:

Las notas de saca se **SOLAMENTE SE FIRMAN** POR EL NOTARIO ya que la rúbrica y el sello del Notario ya están al margen del folio del instrumento.

CERTIFICACIÓN DE ANEJOS UNIDOS A LA MATRIZ DEL INSTRUMENTO PÚBLICO:

Certifico que es copia fiel y exacta del documento que aparece unido a la matriz. DOY FE.

I certify that this is a true and exact copy of the document that is annexed to the matrix. I ATTEST.

NOTA: Esta certificación en los anejos que se incluyen en las copias certificadas de una matriz van firmadas, signadas, selladas y rubricadas por el Notario.

ENCUADERNADORES

Pintos, José A.
PO Box 141131
Arecibo, PR 00614
880-3632; 356-8938

Cruz Santiago, Elvin J.
PO Box 776
Barceloneta, PR 00617
846-3282
artelvin@yahoo.com
ejunjo@yahoo.com

johnnyrojasdiaz@hotmail.com
Medina, Luis M.
RR-4 Box 1275
Bayamón, PR 00956
730-4615

Ortiz, Aurora
J-11Mendoza
Alt. Remanso
Bayamón, PR 00956
720-5574
aco2910@prtc.net

Pérez Olivo, Jimmy
127-A Calle Pájaros
Bayamón, PR 00959
939-642-6279
paralegalworkshop@yahoo.com

Rivera Opio, Daniel
Alt. Flamboyán
J-12 Calle 4
Bayamón, PR 00959
787-8179; 210-4300

Vargas, Gilda
HC 67 Box 104 MST
Bayamón, PR 00956
309-9349; 797-3223;
787-9383

González Figueroa, José A
Villa Cooperativa
A-22 Calle 1
Carolina, PR 00985
762-3397

Rivera, Jesús
Jardines de Country Club
Blq. AJ-9, Calle 39
Carolina, PR 00983
768-2608

Delgado, Wilma
Bay View
52 Calle Canals
Cataño, PR 00962
788.8861
wilma_delgado@yahoo.com

Rosado Febus, Ruth
P.O. Box 1916
Corozal, PR 00783
859-6340. 225-6135
rrfebus@yahoo.com

Rivera, Jorge L.
Cond. Doral Plaza
Apt. 5-G
Guaynabo, PR 00956
637-6218

Valdés, Luis Rafael
Vivas, Enriqueta
P.O. Box 503
Luquillo, PR 00773
752-7856
luisvaldes@coqui.net

Gómez Adrover, Reynaldo
P.O. Box 414
Manatí, PR 00674
854-6563; 487-5582
reygo@aol.com

Núñez Santos
Parcelas Márquez
8 Calle Caimito
Manatí, PR
858-3770

Rodríguez, José A.
P.O. Box 414
Manatí, PR 00674
884-6723; 564-8862

Soto, Rubén
170 Arterial Hostos
O-3 Parque Centro
San Juan, PR 00918-5057
250-8112; 531-7710 Fax: 274-8063
rsotopr@hotmail.com

Rivera López, Jorge L.
P.O. Box 36732
San Juan, PR 00936-3732
619-5688

Cruz Mundo, Virginia
Cond. Los Almendros Plaza
Torre 2, Apt. 802
San Juan, PR 00924
aguamor17@hotmail.com

Rivera López, Luis J.
P.O. Box 3352
Río Grande, PR 00745
jeily89@yahoo.com

Pinto Carmona, Xiomara
RR01, Box 12514
Toa Alta, PR 00953
251-7750

Rojas Díaz, Johnny
Chalets de la Playa 249
Vega Baja, PR 00693-9760
948-7271
johnnyrojasdiaz@hotmail.com

Rebollo Caratto, Fernando
Villa Caribe
172 Núm. 2 Calle 401
Carolina, PR 00985
767-6435 Fax 385-7676
protocolospr@aol.com

Vargas, José C.
Encuadernados Vargas
379-6004 798-4749 (PM)