

24 de enero de 2007

CARTA CIRCULAR DE RENTAS INTERNAS NUM. 07-02

ASUNTO: GUIAS PARA CERTIFICAR LOS COSTOS ELEGIBLES INCURRIDOS EN LA CONSTRUCCION O MEJORAS DE UN PROYECTO PARA LA REVITALIZACION DE UN CENTRO URBANO Y LA PROCEDENCIA DE LOS FONDOS UTILIZADOS PARA LA CONSTRUCCION O MEJORAS

I. Exposición de Motivos

Esta guía se emite con el objetivo de asistir a los Contadores Públicos Autorizados al realizar procedimientos previamente acordados para certificar los costos elegibles de construcción o mejoras incurridos en un proyecto para la revitalización de un centro urbano al amparo de la Ley Núm. 212 de 29 de agosto de 2002, según enmendada, conocida como “Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos” (Ley) y el Reglamento Núm. 7182 del 19 de julio de 2006, Reglamento para la Concesión de Incentivos Contributivos Otorgados bajo la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos (Reglamento), y para certificar la procedencia de los fondos utilizados para viabilizar el proyecto.

La Directoría de Urbanismo o la Oficina de Ordenación Territorial utilizan la certificación de los costos incurridos en un proyecto de revitalización de un centro urbano para corroborar la elegibilidad de los mismos y determinar el monto del crédito a ser otorgado al amparo del Artículo 4.03F de la Ley. Con ello se pretende que el crédito a ser otorgado sea producto de aquellos costos elegibles realmente incurridos en el proyecto conforme la propuesta aprobada, el Certificado de Elegibilidad, la Ley y el Reglamento.

La certificación de la fuente de los fondos utilizados en la construcción o mejoras de un proyecto de revitalización de un centro urbano se utiliza para corroborar que en efecto el crédito se concede por la inversión privada, ya sea a través de aportación directa o a través de financiamiento y que el mismo no se conceda por costos financiados por el gobierno municipal, estatal, o federal o por fondos cuya procedencia sea ilegal.

El Contador Público Autorizado que ejecute los procedimientos previamente acordados no debe tener conflicto de interés alguno o falta de independencia al realizar los procedimientos aquí establecidos y deberá regirse por las normas y principios del Código de Conducta Profesional del Instituto Americano de Contadores Públicos Autorizados y de la Junta de Contabilidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

II. Discusión

A. Reglamentación

Los párrafos (i) y (j) de la Sección 3 del Reglamento detallan los costos de construcción elegibles que generan crédito al amparo de la Ley. La Certificación de Cumplimiento que emita la Directoría o la Oficina de Ordenación Territorial conforme la Sección 7 del Reglamento establecerá los costos de construcción o mejoras que cualificarán para la concesión del crédito contributivo, sujeto al informe del Contador Público Autorizado sobre los procedimientos previamente acordados realizados, la propuesta aprobada, el Certificado de Elegibilidad que dispone la Sección 6 del Reglamento, la Ley y el Reglamento.

B. Normas para Realizar los Procedimientos Previamente Acordados

Todo Contador Público Autorizado realizará un examen de confiabilidad utilizando los procedimientos previamente acordados aquí establecidos y conforme a las normas establecidas para ello por el Instituto Americano de Contadores Públicos Autorizados. El informe del Contador Público Autorizado deberá establecer los procedimientos realizados y los hallazgos obtenidos.

Si el Contador Público Autorizado sospecha fraude o actos ilegales durante la ejecución de los procedimientos previamente acordados, deberá informarlo oportunamente a la Secretaría Auxiliar de Rentas Internas del Departamento de Hacienda.

C. Objetivos

El objetivo de estos procedimientos es verificar la veracidad y elegibilidad de los costos incurridos en la construcción o mejoras de un proyecto ubicado en un centro urbano y la naturaleza de los fondos utilizados en la construcción o mejoras. El Contador Público Autorizado deberá estar alerta para detectar cualquier irregularidad. Asimismo, debe asegurarse que la contratación de servicios y la compra de materiales, maquinaria y equipo se realizó correctamente y que las cantidades pagadas son razonables y están acordes con los precios prevalecientes en el mercado para dichos costos. Así también,

se asegurará de la transparencia de las transacciones y la justificación de que dichos pagos estén directamente relacionados y usados para fines del proyecto.

III. Procedimientos Previamente Acordados

A continuación las guías a seguir al realizar los procedimientos:

A. Crédito Contributivo por Inversiones en Construcción en Centros Urbanos

1. Obtenga un listado de todos los desembolsos realizados en el proyecto segregado por partidas de costo directo y costo indirecto, según definidos en la Sección 3 del Reglamento. Este listado debe incluir el número de cheque, fecha, suplidor, cantidad pagada y concepto.
2. Seleccione desembolsos hasta cubrir no menos de un 60% del total de los costos directos y no menos de un 60% de los costos indirectos. La selección debe hacerse en orden descendente (de mayor a menor). Para los desembolsos seleccionados, examine las facturas relacionadas y los cheques cancelados. Determine que cada cheque corresponde al Proyecto y que ha sido clasificado correctamente de acuerdo al Reglamento, entre costo directo o indirecto. Si los mismos son relacionados a la adquisición de maquinaria y equipo verifique que éstos se encuentran físicamente en el Proyecto. Para contratos de construcción verifique que la ganancia del contratista no sea mayor de un 15% del total para costo directo. Si lo fuere, deberá ajustar la cuantía para que no exceda del 15% del costo directo.
3. De los desembolsos no seleccionados en el paso anterior, seleccione 25 de ellos al azar y realice los mismos procedimientos. Asegúrese de realizar las pruebas de desembolsos de todas las partidas incluidas como costos directos e indirectos.
4. Obtenga un detalle de los fondos obtenidos para realizar el Proyecto. Este listado debe incluir la fecha, la cantidad recibida y su fuente.
5. Seleccione depósitos hasta cubrir no menos de un 80% de los fondos utilizados para el Proyecto. La selección debe hacerse en orden descendente (de mayor a menor). Si los depósitos consisten de menos de 15 transacciones, deberá verificarlos todos. Determine que los fondos utilizados no son relacionados a subsidios recibidos de fuentes federales, estatales o municipales. Si hubo fondos de estas fuentes, ajuste los desembolsos en las partidas correspondientes de costos directos e indirectos del Proyecto por estas cantidades de acuerdo al inciso (2) del párrafo (d) de la Sección 11 del Reglamento.

Ejemplo: Si se recibieron \$15,000 a través de un subsidio municipal y el total del costo directo fue de \$100,000, este último se debe ajustar a \$85,000.

6. Determine el total de costo directo e indirecto del Proyecto ajustando el mismo por los hallazgos encontrados en los pasos 2, 3 y 5. Se debe proyectar cualquier error encontrado en la muestra al total de desembolsos, según su categoría (directo o indirecto). De no proyectar los errores encontrados se deben realizar pruebas del 100% de los desembolsos.

Ejemplo: El total de desembolsos directos fue de \$100,000 y se probaron \$68,000, de los cuales se determinó que \$6,800 no eran relacionados al proyecto. Al hacer la proyección el total de costos del Proyecto sería de \$90,000 $\{ \$100,000 \times (6,800 \div 68,000) \}$.

7. Verifique que el costo indirecto del Proyecto no exceda el 25% del costo directo, de acuerdo al inciso (6) del párrafo (d) de la Sección 11 del Reglamento. Utilice los resultados obtenidos en el paso 6 para efectuar el cómputo. Si el costo indirecto excede el 25% del costo directo, ajuste el mismo.
8. Obtenga una tasación de la propiedad antes de comenzar la obra y verifique que el valor de tasación antes de comenzar el Proyecto no sea menor del 10%, ni mayor del 80% del total de la suma de los costos directos, costos indirectos y valor de tasación antes del comienzo de Proyecto. Si fuere menor que 10%, ajuste el valor de tasación inicial a 10%. Si fuere mayor que 80%, el Proyecto no es elegible para la concesión del crédito contributivo, conforme lo dispuesto en el Artículo 1.04(g) de la Ley.
9. Verifique el costo de adquisición de bienes inmuebles a ser utilizados para el Proyecto. Si el mismo excediera el valor de tasación antes de comenzar el Proyecto, según determinado en el paso anterior, deberá utilizar este costo como el de valor de tasación de la propiedad antes del comienzo del proyecto.
10. Compute el Costo de Desarrollo del Proyecto de acuerdo con la Sección 11(c) del Reglamento. Al computar el costo de desarrollo utilice los costos directos e indirectos, según ajustados en los pasos 6 y 7. Para el valor de la propiedad antes del comienzo de la obra, debe utilizar el valor determinado según los pasos 8 y 9.

11. Obtenga la tasación de la propiedad luego de completado el Proyecto. Verifique que el valor de la misma no sea menor que la tasación antes del comienzo de la obra, más la cantidad de costos directos según determinados en el paso 6. Si la tasación es menor, ajuste el valor de tasación al total de la suma del valor de la propiedad antes del comienzo de la obra, según determinado en los pasos 8 y 9, más la cantidad de costos directos, según determinados en el paso 6.
12. En el caso de proyectos para la venta, obtenga la cantidad total por precios de venta de unidades, estructuras o derechos. De ser mayor que el valor determinado en el paso 11, deberá utilizar esta cantidad como el valor de la propiedad luego de completado el Proyecto.
13. Compute el Costo del Proyecto de acuerdo con la Sección 11(b) del Reglamento. Si la tasación luego de completado el Proyecto fue ajustada en los pasos 11 y 12, utilice el valor de tasación según ajustado para computar el costo del Proyecto. El Costo del Proyecto será igual al costo del desarrollo, según computado en el paso 10, menos el valor de la propiedad luego de completado el Proyecto, según determinado en los pasos 11 y 12.
14. Si es un proyecto de vivienda de alquiler, examine las planillas de contribución sobre ingresos desde que se terminó el Proyecto hasta la más reciente que haya sido rendida al Departamento para confirmar que el contribuyente no esté reclamando el beneficio de depreciación acelerada de acuerdo con la Sección 12 del Reglamento.
15. Determine el Crédito Contributivo por Inversión en Construcción en Centros Urbanos de acuerdo con la Sección 11(a) del Reglamento. Si el Proyecto está localizado en la delimitación del Centro Urbano, el crédito será un 75% del Costo del Proyecto y si está localizado dentro de la delimitación de una Zona Histórica o en una de las Calles o segmentos de calles que delimitan la Plaza Pública del Centro Urbano, será un 100% del Costo del Proyecto.

B. Depreciación Acelerada

1. Verifique que no se haya acogido al crédito que concede el apartado (F) del Artículo 4.03 de la Ley o al crédito al amparo de la Ley Núm. 98 de 10 de agosto de 2001, según enmendada, conocida como “Ley de Créditos Contributivos por Inversión en Infraestructura de Vivienda”.
2. Verifique que el Proyecto o porción del Proyecto sea exclusivamente de unidades de vivienda dedicadas al alquiler.
3. Determine, sobre la base del total de área de construcción del Proyecto, la proporción dedicada a vivienda de alquiler.
4. Obtenga un listado de todos los desembolsos realizados para el Proyecto. Este listado debe incluir el número de cheque, la fecha, el suplidor, la cantidad pagada y el concepto.
5. Seleccione desembolsos hasta cubrir no menos de un 60% del total de los costos directos y no menos de un 60% de los costos indirectos. La selección debe hacerse en orden descendente (de mayor a menor). Para los desembolsos seleccionados, examine las facturas relacionadas y los cheques cancelados. Si los mismos son relacionados a la adquisición de maquinaria y equipo verifique que éstos se encuentran físicamente en el Proyecto.
6. De los desembolsos no seleccionados en el paso anterior, seleccione 25 de ellos al azar y realice los mismos procedimientos. Asegúrese de probar desembolsos de todas las partidas incluidas como costos directos e indirectos.
7. Determine el total de costo directo e indirecto del Proyecto ajustando el mismo por los hallazgos encontrados en los pasos 5 y 6. Se debe proyectar cualquier error encontrado en la muestra al total de desembolsos, según su categoría (directo o indirecto). De no proyectar los errores encontrados se deben probar el 100% de los desembolsos.

Ejemplo: Si el total de desembolsos directos fue de \$100,000 y se probaron \$68,000, de los cuales se determinó que \$6,800 no eran relacionados al proyecto. Al hacer la proyección el total de costos del Proyecto sería de \$90,000 $\{ \$100,000 \times (6,800 \div 68,000) \}$.

8. Ajuste el costo según determinado en el paso 7 por la porción del Proyecto dedicada exclusivamente a vivienda de alquiler.

9. Compute el gasto de depreciación a ser tomado en la planilla utilizando los costos, según ajustados en el paso 8. Utilice el método de línea recta, sobre un periodo de 7 años para computar este gasto.

IV. Vigencia

Las disposiciones de esta Carta Circular aplicarán a todos los casos que sean evaluados bajo el Reglamento Núm. 7182 del 19 de julio de 2006.

Cordialmente,

Juan C. Méndez Torres