

15 de febrero de 2008

DETERMINACION ADMINISTRATIVA NUM. 08-01

ATENCIÓN: INSTITUCIONES FINANCIERAS

ASUNTO: CREDITOS CONTRIBUTIVOS POR LA ADQUISICION DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION Y VIVIENDAS EXISTENTES

I. Exposición de Motivos

Las Secciones 1040K y 1040L del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, según enmendado (Código), establecen el "Programa de Créditos Contributivos para la Adquisición de Viviendas de Nueva Construcción" y el "Programa de Créditos Contributivos para la Adquisición de Viviendas Existentes", respectivamente.

Por su parte, el Reglamento Núm. 7442 del 19 de diciembre de 2007 (Reglamento), interpreta las disposiciones de las referidas secciones y pauta las reglas aplicables a la solicitud, concesión, disponibilidad, cesión, venta, transferencia, denegación y revocación de los créditos contributivos por la adquisición de viviendas de nueva construcción y viviendas existentes.

El Departamento de Hacienda ha recibido consultas por parte de instituciones financieras sobre ciertos aspectos relacionados al pagaré que evidencia el préstamo de la institución financiera. A tales fines, el propósito de esta Determinación Administrativa es aclarar las situaciones en las cuales el pagaré que evidencie el préstamo de la institución financiera podrá ser mayor que el precio de venta de la vivienda menos el crédito solicitado de conformidad con la Secciones 1040K y 1040L del Código.

II. Discusión

El párrafo (9) del apartado (a) de la Sección 1040K del Código define el término "vivienda de nueva construcción" como 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 de la "Federal Housing Administration (FHA)" para la localidad correspondiente, que cuente con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables, y que sea adquirida directamente de un desarrollador no más tarde del 30 de junio de 2008, mediante **compraventa para la cual se requiera financiamiento** del precio de compraventa por parte de una institución financiera.

Asimismo, el término "vivienda de nueva construcción" significa todo aquel modelo de casa prediseñada cuyo plano haya sido aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos no más tarde del 30 de noviembre de 2007, que sea apta para la convivencia familiar, que cuente con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables, y que sea adquirida directamente de una empresa de casas prediseñadas no más tarde del 30 de junio de 2008, en la que **se requiera financiamiento para dicha adquisición** por parte de una institución financiera.

Por otra parte, el párrafo (b) del Artículo 1040L-1 del Reglamento define el término "vivienda existente" como una propiedad incluida en el inventario que para fines de la Sección 1040L del Código llevará el Departamento de Asuntos al Consumidor, con un precio de venta que cuente con todos los permisos, endosos y aprobaciones exigidas por las leyes y reglamentos aplicables, y que constituya la residencia principal adquirida por un individuo no más tarde del 30 de junio de 2008, mediante **compraventa para la cual se requiera financiamiento** del precio de compraventa por parte de una institución financiera.

A tales fines, el párrafo (e) del Artículo 1040K-1 y el párrafo (c) del Artículo 1040L-1 del Reglamento disponen que la frase "**compraventa para la cual se requiera financiamiento**" se refiere a que, en ningún momento, el pagaré que evidencie el préstamo de la institución financiera será mayor que el precio de venta de la vivienda menos el crédito solicitado de conformidad con las disposiciones de las Secciones 1040K y 1040L del Código, ni menor del doscientos veinticinco (225) por ciento del monto total del crédito contributivo para el cual el individuo califica.

III. Determinación

El pagaré que evidencie el préstamo de la institución financiera podrá ser mayor que el precio de venta de la vivienda menos el crédito solicitado de conformidad con las disposiciones de las Secciones 1040K y 1040L del Código, solamente en los casos indicados a continuación:

A. Préstamos "FHA"

El pagaré que evidencie el préstamo de la institución financiera podrá ser mayor que el precio de venta de la vivienda menos el crédito solicitado de conformidad con las disposiciones de las Secciones 1040K y 1040L del Código, solamente por la cantidad de la prima del seguro hipotecario por adelantado ("upfront") otorgado por la agencia "FHA". Dicha cantidad equivale al uno punto cinco (1.5) por ciento de la cantidad del préstamo hipotecario.

B. Préstamos "USDA Rural Development (Farmer's Home)"

En el caso de los préstamos otorgados bajo el programa de garantía (programa regular), el pagaré que evidencie el préstamo de la institución financiera podrá ser mayor que el precio de venta de la vivienda menos el crédito solicitado de conformidad con las disposiciones de las Secciones 1040K y 1040L del Código, solamente por la cantidad de la garantía otorgada. Dicha cantidad equivale al dos (2) por ciento de la cantidad del préstamo hipotecario.

Es importante enfatizar que los préstamos otorgados bajo el programa de subsidio ("Leverage Loans") no son elegibles para los créditos contributivos dispuestos en las Secciones 1040K y 1040L del Código.

C. Préstamos para Veteranos ("VA")

En el caso de los préstamos otorgados bajo el programa de garantía de veteranos ("VA Funding Fee"), el pagaré que evidencie el préstamo de la institución financiera podrá ser mayor que el precio de venta de la vivienda menos el crédito solicitado de conformidad con las disposiciones de las Secciones 1040K y 1040L del Código, solamente por la cantidad de la garantía otorgada ("VA Funding Fee").

D. Préstamos con Seguro Hipotecario Privado ("Mortgage Guaranty Insurance Corporation")

El pagaré que evidencie el préstamo de la institución financiera podrá ser mayor que el precio de venta de la vivienda menos el crédito solicitado de conformidad con las disposiciones de las Secciones 1040K y 1040L del Código, solamente por la cantidad financiada del seguro hipotecario privado.

IV. Vigencia

Las disposiciones de esta Determinación Administrativa tienen vigencia inmediata.

Para información adicional relacionada con las disposiciones de esta Carta Circular, puede comunicarse a la Sección de Consultas Generales al (787) 721-2020 extensión 3611 o libre de cargos al (1) (800) 981-9236.

Cordialmente,

José Guillermo Dávila Matos
Secretario de Hacienda Designado