

Noviembre 2013
Incentivo para la adquisición de viviendas

Decreto 153-13: Incentivo para la adquisición de viviendas de bajo costo en República Dominicana

Objetivo del Decreto:

Compensar a través de bonos a los compradores, de primera casa, en proyectos de viviendas de bajo costo, debidamente calificados por el INVI hasta el 30 de noviembre de 2013. Esto implica que el Estado devolverá a través de la Administración Tributaria el ITBIS pagado por los promotores en las compras de materiales e insumos del proyecto.

Aspectos relevantes sobre el decreto y el procedimiento para la recepción de bonos a los compradores de viviendas de bajo costo.

- *El proyecto debe ser calificado por el INVI según procedimiento 359-12.*
- *Debe calificarse en el Ministerio de Hacienda según decreto 153-13.*
- *La compensación se aplicará sobre el inicial del inmueble adquirido o como abono al principal del préstamo recibido, sin que la misma pueda ser utilizada para ningún otro fin.*
- *Aplica para las viviendas adquiridas a partir de la publicación del Decreto.*
- *Se entiende que la adquisición se realiza en la fecha en que fue firmado el contrato de promesa de compra-venta entre la empresa constructora y el adquiriente.*

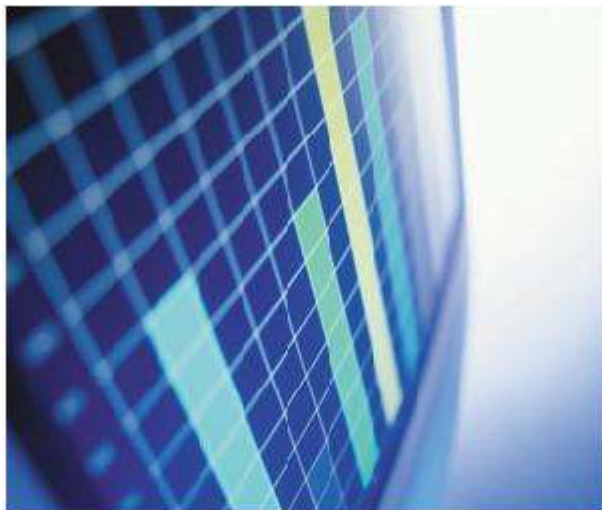
INDICE

Descripción	Página Núm.
Beneficiarios	2
Conclusiones	3
Fechas Críticas	4
Reembolso ITBIS	4
Uso de los Fondos	4



El beneficiario debe ser:

- Ser un adquirente de una vivienda de bajo costo clasificada por el INVI;
 - Debe registrarse como beneficiario del Estado;
 - Adquirir Certificación de no Propiedad en Catastro;
 - Estar pre-aprobado por una entidad financiera;
 - Tener una cuenta de ahorros en la entidad que gestionará el financiamiento;
 - Autorizar a la entidad financiera a reservar el monto que será transferido por el Estado Dominicano a favor del promotor del proyecto o de la misma entidad financiera según corresponda;
 - Solicitar su registro como Beneficiario del Estado en la DIGCOG;
 - Obtener Certificación de estar al día en sus obligaciones tributarias;
 - Copia cédula de identidad;
 - Carta de autorización a la entidad financiera para transferir a favor del vendedor el monto de la compensación, a los fines de que sea aplicado al inicial de la vivienda o para aplicar la compensación al capital insoluto del préstamo hipotecario, en los casos en que hubiese completado el inicial de la misma;
 - Los desembolsos se realizarán por transferencia electrónica a la cuenta bancaria registrada por el beneficiario de la compensación, la cual debe pertenecer a la misma entidad que financiará la vivienda;
 - En el caso de las instituciones financieras que no puedan recibir transferencias electrónicas a través de la red ACH, el Ministerio de Hacienda transferirá el monto de la compensación de los clientes de esa institución que califiquen como beneficiarios a una cuenta en el Banco de Reservas de la República Domini-
- cana a nombre de dicha institución, indicando en cada uno de los libramientos los beneficiarios de la compensación;
- Tan pronto dicha institución reciba la transferencia tiene la obligación de aplicarla a la cuenta del beneficiario para los fines correspondientes y emitir una certificación al Ministerio de Hacienda en la que haga constar los nombres, números de cuenta y montos que ha aplicado a cada uno de los beneficiarios;
 - La institución financiera deberá solicitar, a través del Ministerio de Hacienda, su registro como Beneficiario del Estado en la Dirección General de Contabilidad Gubernamental;
 - La institución financiera que otorgue el crédito hipotecario para la adquisición de las Viviendas de Bajo Costo tendrá la potestad de ejecutar estas viviendas ante el incumplimiento de las obligaciones financieras por parte de los beneficiarios;



- Si al momento de la aprobación del préstamo la situación económica del cliente se deteriora o este no desea recibir el mismo, la institución financiera no estará obligada a otorgar el crédito hipotecario que previamente había pre-aprobado;
- La empresa constructora y la entidad financiera deberán comprometerse, mediante documento escrito dirigido al Ministerio de Hacienda, a reintegrar a la Tesorería Nacional el monto de la compensación que el Ministerio de Hacienda haya transferido a favor del adquirente de la Vivienda de Bajo Costo, si este decidiese no adquirir la misma o la institución financiera no le otorgara el préstamo pre-aprobado. Asimismo, la institución financiera deberá reintegrar a la Tesorería Nacional el monto correspondiente a la compensación si el inmueble es objeto de adjudicación o si es entregado por el adquirente en dación de pago;
- Las solicitudes de Compensación serán recibidas en el Ministerio de Hacienda los primeros diez (10) días de cada mes y procesadas y tramitadas en los siguientes veinte (20) días;
- El Ministerio de Hacienda deberá enviar por lo menos cuarenta y ocho (48) horas antes de hacer efectiva la transferencia a la cuenta de ahorros del beneficiario, la lista de los beneficiarios que recibirán la compensación para que la institución financiera coloque un embargo sobre esta cuenta que impida al beneficiario retirar los fondos transferidos o que se registre otro embargo a favor de un tercero;
- Esta lista deberá contener el nombre, cédula, número de cuenta y monto de la compensación del beneficiario, así como nombre y número de cuenta de la constructora, nombre del proyecto habitacional y de la unidad habitacional adquirida.



Conclusiones y observaciones:

El corto plazo marcado para la vigencia de este proceso va a incidir negativamente en el aprovechamiento de este beneficio para los adquirentes de viviendas. Como se puede apreciar existen procesos que deben cumplirse dentro de un proceso burocrático extenuante y en tres instituciones diferentes, lo cual hubiera sido más eficiente hacerlo con una ventanilla única en Hacienda o DGII, aunque reconocemos que existen aspectos técnicos que son más bien del dominio del INVI.



Existen dos fechas importantes a considerar: la fecha hasta donde tiene vigencia el decreto, o sea para los proyectos calificados por el INVI, hasta el 30 de noviembre, lo cual interpretamos como que un proyecto pudo haberse calificado en el INVI el 30 de noviembre y continuar las otras calificaciones en HACIENDA y DGII y está vigente, la otra fecha es la fecha de compra-venta del inmueble, como es común en la industria del ramo primero se firma una opción a compra o promesa de compra-venta, por lo que será el documento a tomar en cuenta para considerar que el hecho consumado.

Aspectos a considerar sobre las fechas críticas:

- Lo que hace fehaciente la fecha cierta de un documento como este, es su registro en la conservaduría de hipotecas, lo cual añade un costo adicional al proceso, de lo contrario a la hora de pagar, la Administración Tributaria puede alegar que ese contrato pudo haberse hecho en cualquier fecha posterior fuera de la vigencia del decreto.
- El medio de pago sobre los avances que se consideran en este tipo de contrato deben haber ocurrido en consonancia con la fecha del contrato de compra-venta y no con fechas posteriores al 30 de noviembre cuando haya vencido la vigencia del decreto.

Determinación del ITBIS a reembolsar como inicial de la vivienda:

En base a evaluación previa el INVI determinará en base a las características de cada proyecto cual es el monto del ITBIS que incidirá en los costos y gastos del proyecto y remitirá al Ministerio de Hacienda la lista de los proyectos de viviendas de bajo costo, incluyendo los documentos que sustentaron la clasificación, así como las características de cada proyecto identificando el precio de venta y el monto de compensación correspondiente por tipo de vivienda.

En el procedimiento se establece que el INVI va a indicar de acuerdo a su estudio, cual es el ITBIS a reembolsar, pero a la hora de que DGII tenga que hacer el reembolso estoy casi seguro que va a cotejar el valor que el INVI indicó en su estudio y lo comparará con el valor que el promotor a reportado en su 606 como ITBIS en el proyecto y si dicho valor es mayor no habrá problemas con el reembolso pero si es menor, no creo que la Administración Tributaria devuelva algo que no ha recibido.

Uso específico de los fondos o devolución:

Está claro que el uso del bono debe ser exclusivamente para el inicial de la propiedad adquirida y si este por razones de tiempo ya había sido pagado por el adquirente, dicho monto deberá ser aplicado al saldo insoluto del préstamo, y en caso de que por cualquier razón el préstamo no llegue a consumarse o después de realizarse la vivienda es entregada por el adquirente en dación de pago o es ejecutada por el banco, la entidad financiera deberá reembolsar al Estado el bono Correspondiente. Esto último pudiere representar una pérdida para la entidad financiera si el deterioro del inmueble disminuye su valor por debajo del valor adeudado por el adquirente al momento de recibir la dación en pago o embargado.

Lázaro Arias

Socio BPO

Larias@moorestephensula.do



Para mas Información:
www.moorestephensula.do