



MINISTERIO DE HACIENDA

Instructivo Interno para Aplicar el Decreto No. 153-13 sobre Viviendas de Bajo Costo.

1. El presente instructivo tiene como objetivo establecer los procedimientos y condiciones que deberán cumplir los adquirentes de viviendas construidas en un Proyecto de Viviendas de Bajo Costo, para recibir una compensación equivalente al monto del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios – ITBIS – pagado en el proceso de construcción de la vivienda, denominado "Compensación de Viviendas de Bajo Costo".

La compensación será aplicable sobre el inicial del inmueble adquirido, pero en el caso en que el adquirente de una vivienda hubiese completado el inicial de la misma y la institución financiera haya desembolsado el préstamo, la compensación deberá ser aplicada al capital insoluto del préstamo.

En ningún caso, el monto de la Compensación de Vivienda de Bajo Costo podrá utilizarse para fines distintos al previsto en el Decreto No. 153-13.

2. Este mecanismo aplicará para las adquisiciones de inmueble realizadas a partir de la publicación del Decreto No. 153-13. 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 adquirente de la vivienda.
3. Para ser beneficiario de la Compensación de Viviendas de Bajo Costo deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - a. Ser adquirente de una vivienda en un proyecto clasificado como de Vivienda de Bajo Costo por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI).
 - b. Demostrar el adquirente que no posee otra vivienda y que la misma será utilizada como casa habitación.
 - c. Ser beneficiario de una *pre-aprobación* de un financiamiento por una entidad financiera para obtener una vivienda clasificada.
 - d. Aperturar una cuenta de ahorros en la entidad financiera que otorgará el préstamo para la compra de la Vivienda de Bajo Costo.
 - e. 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.

- f. Solicitar su registro como Beneficiario del Estado en la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, a través del Ministerio de Hacienda.
 - g. Estar al día en el cumplimiento de las obligaciones tributarias.
4. La Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y el INVI establecerán la tasa efectiva de ITBIS a la que estarán sujetas las viviendas que forman parte de un Proyecto de Vivienda de Bajo Costo, la cual se utilizará para determinar el monto de la compensación. Esta tasa será calculada como la relación entre el costo de los materiales y servicios sujetos a ITBIS utilizados en la construcción de la vivienda y el precio de venta de la misma.
 5. El INVI remitirá al Ministerio de Hacienda la lista de proyectos clasificados como Proyectos de Viviendas de Bajo Costo, incluyendo los documentos que sustentaron la clasificación, así como las características de cada proyecto, es decir, el precio de venta y monto de compensación correspondiente por tipo de vivienda.
 6. La empresa constructora de un Proyecto de Viviendas de Bajo Costo deberá depositar en el Ministerio de Hacienda una certificación de la DGII en la que conste que está al día en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.
 7. Las constructoras remitirán al Ministerio de Hacienda la lista de los adquirientes de viviendas ubicadas en Proyectos de Viviendas de Bajo Costo. Anexo a esta lista, las constructoras deberán enviar las siguientes informaciones de los adquirientes:
 - a. Contrato de Promesa de compra-venta en el que se haga constar el precio de venta de la vivienda que va a comprar el adquiriente;
 - b. Certificación de la pre-aprobación del financiamiento emitida por la entidad financiera;
 - c. Certificación bancaria del adquiriente, en la cual se especifique nombre, número de cédula de identidad y número de la cuenta de ahorros en la que se depositarán los fondos;
 - d. Formulario de Registro Temporal como Beneficiario del Estado, debidamente llenado y firmado;
 - e. Copia de la cédula de identidad;
 - f. Certificación de Catastro Nacional de que el adquiriente no es propietario de ninguna vivienda;
 - g. 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;
 - h. Certificación de la DGII en la que conste que está al día en el cumplimiento de las obligaciones tributarias.

Los documentos solicitados deberán ser remitidos al Ministerio de Hacienda en original junto con dos copias. El Ministerio de Hacienda sólo aceptará los expedientes que contengan todos los documentos solicitados, los cuales serán procesados por orden de entrada.

El Formulario de Registro Temporal como Beneficiario del Estado puede ser descargado de la página web de la Dirección General de Contabilidad Gubernamental <https://www.digecog.gov.do/Home-pages/Transparencia/Servicios/Registro-de-Beneficiarios.aspx?menuid=10>

8. 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 de Bajo Costo.
9. 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 Dominicana 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 la Viviendas de Bajo Costo tendrá la potestad de ejecutar estas viviendas ante el incumplimiento de las obligaciones financieras por parte de los beneficiarios.

10. 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.
11. 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.

12. 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.
13. 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.
14. 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.