



MINISTERIO DE HACIENDA

Instructivo Interno para Aplicar el Decreto No. 611-09 sobre Viviendas de Bajo Costo.

1. El presente instructivo tiene como objetivo establecer los procedimientos y condiciones que deberán cumplir los adquirentes de viviendas, que formen parte del 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".
2. 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. Ser adquirente de una primera vivienda y que sea utilizada como casa habitación del adquirente.
 - 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.
 - f. Entregar una certificación bancaria en la que se indique el número de cuenta y la cédula del adquirente para ser registrado como Beneficiario del Estado en la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, a través del Ministerio de Hacienda.
3. El INVI remitirá al Ministerio de Hacienda la lista de proyectos clasificados como Viviendas de Bajo Costo, incluyendo los documentos que sustentaron la calificación, así como las características de cada proyecto, es decir, el precio de venta y monto de compensación correspondiente por tipo de vivienda.
4. Las constructoras remitirán al Ministerio de Hacienda la lista de los adquirentes de viviendas ubicadas en proyectos calificados de bajo costo. Anexo a esta lista, las constructoras deberán enviar las siguientes informaciones de los adquirentes:
 - 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 adquirente;

- 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 donde se depositarán los fondos;
 - d. Copia de la cédula de identidad;
 - e. Certificación de Catastro Nacional de que el adquiriente no es propietario de ninguna vivienda;
 - f. Carta de autorización a la entidad financiera de transferir a favor del vendedor el monto de la compensación, a los fines de que sea aplicado al inicial de la vivienda.
5. 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 y deberá ser aplicado al inicial de la misma.
 6. 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.
 7. 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.
 8. La empresa constructora deberá 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 ha transferido a favor del adquiriente de la Vivienda de Bajo Costo, si este decidiese no adquirir la misma o la institución financiera no le otorgara el préstamo pre-aprobado.
 9. Esos recursos no podrán ser utilizados por el beneficiario para fines distinto a la adquisición de la Vivienda de Bajo Costo para la cual fue calificado.
 10. El beneficiario de la compensación será el responsable de pagar el impuesto selectivo sobre transacciones financieras de 0.0015.
 11. 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.
 12. 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.

13. 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.

VBA/MZS/RDS/EMP
Santo Domingo, D.N.
Marzo 2010