

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16^{ta.} Asamblea
Legislativa6^{ta.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 2375

18 de octubre de 2011

Presentada por el señor *Rivera Schatz*; la señora *Nolasco Santiago*; el señor *Seilhamer Rodríguez*, la señora *Arce Ferrer*; el señor *Ríos Santiago*; la señora *Padilla Alvelo*; el señor *Berdíel Rivera*; la señora *Burgos Andújar*; los señores *Díaz Hernández*, *González Velázquez*, *Iglesias Suárez*, *Martínez Santiago*, *Muñiz Cortés*; las señoras *Peña Ramírez*, *Raschke Martínez*, *Romero Donnelly*, *Santiago González*, *Soto Villanueva*; el señor *Torres Torres*; y la señora *Vázquez Nieves*.

Referido a las Comisiones de Urbanismo e Infraestructura; y de Hacienda

LEY

Para establecer la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”, a los fines de crear un programa de incentivos para facilitar y propiciar la compra de propiedades inmuebles residenciales de nueva construcción, para ser dedicadas al mercado de alquiler residencial o turístico, de corto o largo plazo, mediante la concesión de beneficios, tales como exención en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble adquirida durante el período de tiempo aquí establecido, exención en la ganancia de capital generada en la venta de cierta propiedad inmueble, exención del pago de contribuciones sobre ingresos en el arrendamiento, a corto o largo plazo, de propiedad residencial hasta el 31 de diciembre de 2020 y exención en el pago de derechos y aranceles para instrumentos públicos, entre otros; para enmendar el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico” a tenor con lo dispuesto en esta Ley; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Desde el 2006, Puerto Rico atraviesa una crisis económica que ha perjudicado severamente a distintos sectores de la economía local. El sector de construcción y vivienda no es la excepción. Durante el período de septiembre de 2009 a agosto de 2010 se le reportaron al Comisionado de Instituciones Financieras 1,978 ventas de vivienda de nueva construcción. Gracias a la Ley de Estímulo

del Mercado de Propiedades Inmuebles, desde su fecha de aprobación hasta julio 31 de 2011 se reportaron ventas de 3,393 unidades de vivienda de nueva construcción, un marcado aumento sobre el período anterior. Sin embargo la inmensa mayoría de estas ventas (más de 98%) se han sido a compradores residentes de Puerto Rico.

Aunque ha mejorado la situación del mercado, el exceso de oferta sigue siendo un factor limitante en la reanudación vigorosa en el sector de la construcción de Puerto Rico.

Esto y la combinación de muchos otros factores ha tenido consecuencias devastadoras para el sector de construcción de vivienda, que se estima ha perdido gran parte de su plantilla laboral en los últimos cuatro años. Desde el 2004 se han perdido cerca de sesenta mil (60,000) empleos en la industria de la construcción, en gran medida debido a la constante disminución de ventas de viviendas mientras se acumulaba un excedente de viviendas de nueva construcción.

En la medida en que no se logre una estabilización en la compra-venta de vivienda de nueva construcción, se interrumpe la cadena económica post-cierre que se activa con la ocupación de una unidad de vivienda. En ese sentido, el efecto económico multiplicador donde corredores de bienes raíces, notarios, ingenieros y/o arquitectos, tasadores, compañías de mudanzas, ferreterías, empleados de ventas y otros sectores de la economía se nutren del cierre de una unidad de vivienda, queda interrumpido. Según la National Association of Realtors ("NAR") en Estados Unidos se crea un nuevo empleo por cada dos residencias que se venden y a la vez se generan \$60,000 en inversión adicional a la economía local. En Puerto Rico, según la Junta de Planificación, se crean tres punto ocho (3.8) nuevos empleos por cada residencia que se vende con un precio promedio de \$172,750, que es el precio promedio que reflejan las estadísticas de las hipotecas residenciales cerradas bajo la Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles. Por consiguiente, el haberse logrado hasta ahora bajo esta Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles ventas montantes a \$2,412 millones de dólares, equivale a la creación de 53,590 nuevos empleos, según los parámetros estadísticos provistos por la Junta de Planificación.

Este Gobierno continúa con su compromiso de fomentar el desarrollo económico y la protección y generación de empleos, así como el facilitar la obtención de una vivienda digna y segura para todos los puertorriqueños. En virtud de lo anterior, se establece la "Ley de Estímulo para la Compra por parte de Inversionistas Calificados de Propiedades Inmuebles Nuevas" a los fines de crear un programa de incentivos para Inversionistas Calificados para la adquisición de viviendas residenciales de nueva construcción.

En particular, mediante la presente Ley se persigue incentivar la compra de propiedad inmueble residencial de nueva construcción apta para la convivencia familiar que no haya sido objeto de ocupación con la intención de promover el crecimiento del inventario de viviendas destinadas al alquiler.

Finalmente, mediante esta Ley se incentiva además, el arrendamiento de propiedad inmueble residencial de nueva construcción para propiciar una alternativa de vivienda para aquellas personas que no puedan adquirir una residencia. Es por ello que la Asamblea Legislativa impulsa la oferta atractiva a inversionistas de propiedades residenciales de nueva construcción que permanecen sin venderse. De esta manera se viabilizará una recuperación de capital invertido localmente.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1. - Título

2 Esta Ley se conocerá como “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario
3 Acumulado de Viviendas Nuevas”.

4 Artículo 2. – Definiciones.

5 A los fines de esta Ley los siguientes términos y frases tendrán el significado que se
6 expresa a continuación:

7 (a) “Propiedad de Nueva Construcción” significa: toda propiedad inmueble residencial de
8 nueva construcción localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar que no haya sido
9 objeto de ocupación y que sea adquirida de un Urbanizador. Para que la propiedad inmueble sea
10 considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el vendedor de la propiedad inmueble deberá
11 certificar por escrito al adquirente, mediante declaración jurada, en o antes de la fecha de
12 adquisición, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y no ha sido anteriormente
13 objeto de ocupación.

14 (b) “Arrendador Elegible” significa todo Inversionista Institucional Calificado, o su
15 representante autorizado, que arriende Propiedad de Nueva Construcción a corto o largo plazo.

1 (c) "Código" significa la Ley Núm. 1-2011, según enmendada, conocida como el
2 "Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico".

3 (d) "Inversionista Institucional Calificado" significa todo individuo, sucesión,
4 corporación, sociedad o fideicomiso, residente o no residente de Puerto Rico, que invierta en un
5 solo acto o en actos simultáneos un mínimo de un millón de dólares (\$1,000,000) o adquiera
6 no menos de cinco (5) unidades de Viviendas de Nueva Construcción.

7 (e) "Urbanizador" significa toda persona natural o jurídica con la debida licencia de
8 urbanizador, según emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, que se dedique
9 al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la
10 promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización y proyectos de vivienda,
11 bien del tipo individual o multipisos, disponiéndose, que únicamente para los fines de esta
12 Ley, el término "Urbanizador" incluirá, además, aquellas instituciones financieras o
13 cualesquiera personas naturales o jurídicas que en virtud de un proceso judicial, extrajudicial
14 o por acuerdo de dación en pago o transacción similar, se conviertan en el sucesor en interés
15 de un Urbanizador.

16 (f) "Venta" significa aquel contrato entre dos partes, vendedor y comprador,
17 formalizado mediante escritura pública ante Notario Público autorizado a ejercer la profesión
18 en Puerto Rico, mediante el cual, en consideración a un precio cierto, se transfiere el título y
19 posesión de un bien inmueble.

20 Artículo 3. - Exención Contributiva Aplicable al ingreso Devengado por Concepto de
21 Renta de Propiedad Residencial

22 (a) Concesión de Exención Contributiva.- El ingreso devengado por cualquier
23 Arrendador Elegible proveniente del arrendamiento de propiedad residencial a corto o largo

1 plazo, adquirida al amparo de esta Ley, estará totalmente exento del pago de contribuciones
2 sobre ingresos de Puerto Rico incluyendo la contribución alterna básica y la contribución
3 alternativa mínima provistas en el Código. La exención contributiva aquí provista aplicará al
4 ingreso devengado, tanto con respecto a los contratos de arrendamiento que sean suscritos
5 luego de la vigencia de esta Ley, incluyendo los suscritos luego del 31 de diciembre de 2012.

6 (b) Término de la Exención.- La exención contributiva aquí provista sólo aplicará por
7 un período máximo de hasta diez (10) años contributivos, comenzando en la fecha de
8 adquisición y terminando no más tarde del el 31 de diciembre de 2021.

9 (c) La renta devengada por cualquier Arrendador Elegible sujeta a la exención
10 contributiva aquí provista no estará sujeta a retención de contribución sobre ingresos en el
11 origen. Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes elegibles,
12 independientemente de si son o no residentes de Puerto Rico.

13 (d) Para tener derecho a disfrutar de la exención contributiva aquí provista, el
14 Arrendador Elegible tendrá que incluir la renta devengada en su planilla de contribución
15 sobre ingresos de Puerto Rico, así como la ubicación física de la propiedad inmueble y
16 declarar la renta como ingreso exento. De lo contrario, la renta neta tributará de conformidad
17 con las disposiciones del Código aplicable.

18 Artículo 4.- Contribución Especial a todo individuo, Sucesión, Corporación, Sociedad
19 o Fideicomiso sobre Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo

20 (l) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en la
21 venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por el
22 Inversionista Institucional Calificado a partir del 1 de noviembre de 2011,
23 pero en o antes del 31 de diciembre de 2012, estará exenta del pago de

1 contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución
2 alterna básica y la contribución alternativa mínima, provistas en el
3 Código.

4 (2) Certificación del Departamento de Hacienda. – Una vez recibida la
5 planilla informativa relacionada con la venta de una Propiedad de
6 Nueva Construcción, el Departamento de Hacienda certificará por escrito
7 en o antes de treinta (30) días al Inversionista Institucional Calificado que
8 las propiedades inmuebles constituyen Propiedad de Nueva Construcción y
9 que la ganancia neta de capital a largo plazo que sea generada en la venta
10 de dicha propiedad estará exenta del pago de contribuciones sobre ingresos de
11 Puerto Rico. El contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución
12 sobre ingresos correspondiente al año de la venta copia de la certificación
13 emitida por el Departamento de Hacienda.

14 Disposiciones generales aplicables a este Artículo.-

15 (1) Para tener derecho a reclamar la exención en la ganancia neta de
16 capital a largo plazo provista en este Artículo, el contribuyente tendrá que
17 declarar como exenta dicha ganancia en la planilla de contribución
18 sobre ingresos correspondiente al año en que generó la ganancia. El
19 contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos
20 correspondiente al año de la venta copia de la certificación emitida
21 por el Departamento de Hacienda, de conformidad con lo provisto en
22 esta Sección.

1 (2) Los beneficios dispuestos por esta Ley sólo estarán disponibles al
2 primer vendedor y correspondiente primer comprador de cada unidad de
3 Propiedad de Nueva Construcción adquiridas por un Inversionista
4 Institucional Calificado, y no serán de aplicación con respecto a ningún
5 adquirente en una transferencia subsiguiente.

6 (3) Los pagos relacionados con la venta de propiedad inmueble cuya
7 ganancia neta de capital a largo plazo esté sujeta a la exención provista
8 en este Artículo no estarán sujetos a retención de contribución sobre
9 ingresos en el origen.

10 (4) Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes
11 elegibles, independientemente de si son residentes o no residentes de
12 Puerto Rico.

13 Artículo 5.- Exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble.

14 El Inversionista Institucional Calificado adquirente de Propiedad de Nueva
15 Construcción entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2012, estará
16 totalmente exento, por un término de cinco (5) años, del pago de la contribución sobre la
17 propiedad inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 83-
18 1991, según enmendada, y la Ley Núm. 71 -2010, con respecto a dicha propiedad. La
19 exención será por un término máximo de cinco (5) años y será aplicable comenzando el 1 de
20 enero de 2012 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2016.

21 Artículo 6.- Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para instrumentos Públicos.

22 Todas las partes involucradas en la compra-venta, efectuada luego del 1 de noviembre de
23 2011 pero en o antes del 31 de diciembre de 2012, de Propiedades de Nueva Construcción

1 adquiridas por Inversionistas Calificados estarán exentas del pago de toda clase de cargos por
2 concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de
3 documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con
4 relación a la constitución de régimen de condominio, venta, compra, arrendamiento,
5 financiamiento, o constitución de hipoteca de la Propiedad de Nueva Construcción. Para poder
6 disfrutar de la exención, el propietario o arrendatario deberá presentar copia de la certificación
7 jurada de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad
8 inmueble, conforme a al Artículo 2 de esta Ley al notario público, Registrador o cualquier
9 entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a
10 cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

11 Artículo 7. - Se enmienda el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987,
12 según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

13 “Artículo 11.- Deberes del Notario–Planilla Informativa sobre Segregación,
14 Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles y Solicitud de
15 Exención Contributiva.

16 En el otorgamiento de escrituras de segregación, agrupación o traslación de dominio será
17 obligación del transmitente o de quien segregue o agrupe cumplimentar y depositar en la
18 oficina del Notario autorizante la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o
19 Traslado de Bienes inmuebles.

20 ...

21 En el caso de traslados, enajenaciones u otra transacción en que se disponga de o se
22 graven bienes inmuebles que disfruten de exención total o parcial en cuanto al pago de
23 cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley

1 para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en
2 cualquier registro público del Gobierno, conforme a la “Ley de Estímulo al Mercado
3 de Propiedades Inmuebles”, la *“Ley de Transición del Programa Impulso a la
4 Vivienda”* y a la *“Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario
5 Acumulado de Viviendas Nuevas”*, el notario vendrá obligado a hacer constar al final
6 de la escritura correspondiente la aplicabilidad de la exención conferida en dicha Ley
7 basado en las representaciones de los otorgantes.

8 Será obligación de los Notarios remitir mensualmente al Departamento de Hacienda
9 las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes
10 anterior, en o antes del décimo (10) día del mes siguiente al otorgamiento de dichas
11 escrituras. Dicha planilla deberá ser radicada en la forma, manera que establezca el
12 Secretario de Hacienda mediante reglamento, carta circular, boletín informativo o
13 determinación administrativa de carácter general, incluyendo, pero sin limitarse, a la
14 radicación de las mismas utilizando medios electrónicos. Disponiéndose que el
15 Notario incluirá junto con dichas planillas y anejará a la escritura correspondiente que
16 forme parte de su protocolo de instrumentos públicos copia de la certificación de
17 Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad
18 inmueble, conforme a la **[Sección 1 del Artículo 1 de la]** “Ley de Estímulo al
19 Mercado de Propiedades Inmuebles”, a la *“Ley de Transición del Programa Impulso
20 a la Vivienda”* y a la *“Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario
21 Acumulado de Viviendas Nuevas”*. El Secretario de Hacienda compartirá con el Centro
22 de Recaudación de Ingresos Municipales “CRIM” los archivos de las planillas
23 radicadas electrónicamente.

1 Artículo 8.-Reglamentación y Facultad Ejecutiva.-

2 El Secretario de Hacienda establecerá, mediante reglamento, carta circular o
3 determinación administrativa, las guías necesarias para la implementación de las
4 disposiciones de la presente Ley. Las disposiciones reglamentarias enmendadas o adoptadas,
5 de conformidad a la presente Ley, no estarán sujetas a las disposiciones aplicables de la Ley
6 de Procedimiento Administrativo Uniforme, según enmendada.

7 El Gobernador de Puerto Rico podrá extender, mediante orden ejecutiva, el plazo de
8 algunos o todos los incentivos dispuestos en esta Ley. Dichas extensiones podrán ordenarse
9 en o antes del día siguiente a la fecha término correspondiente.

10 Artículo 9.- Interés Público

11 Esta Ley y el programa establecido en la misma constituyen información de interés
12 público. Por consiguiente, se autoriza al Departamento de la Vivienda, Departamento de
13 Desarrollo Económico y Comercio, Departamento de Hacienda, Departamento de Asuntos al
14 Consumidor, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, Compañía de Turismo y todas
15 aquellas agencias, corporaciones e instrumentalidades públicas concernidas, a educar e
16 informar a la ciudadanía sobre esta Ley, su programa y los beneficios del mismo, y a
17 promover este programa fuera de Puerto Rico para atraer compradores e inversionistas. Es
18 vital e indispensable que la ciudadanía esté informada sobre todo lo relacionado al programa
19 establecido en esta Ley y que este programa se promueva fuera de Puerto Rico para maximizar
20 su impacto de estímulo económico.

21 Artículo 5.-Informes

22 El Secretario de Hacienda deberá radicar en las Secretarías de ambos Cuerpos
23 Legislativos, al 31 de marzo de 2012, al 31 de agosto de 2012 y al 31 de enero de 2013, un

1 informe detallado del impacto económico, incluyendo, sin limitarse a, la cantidad de personas que
2 se han acogido a los beneficios de esta Ley, la cantidad de unidades vendidas y el impacto
3 económico que tuvo la concesión de las exenciones aquí dispuestas.

4 Artículo 6-Separabilidad

5 Si cualquier artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula, frase o parte de esta Ley
6 fuese declarada inconstitucional, nula o inválida por un tribunal o organismo con jurisdicción
7 competente, la sentencia dictada a ese efecto no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de esta
8 Ley, quedando sus efectos limitados al artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula o
9 frase o parte de esta Ley que fuere así declarada inconstitucional.

10 Artículo 7. -Vigencia

11 Esta Ley comenzará a regir el primero (1ro) de noviembre de 2011.

**REFERIDO ELECTRONICO
OFICINA DE TRÁMITES Y RÉCORDS DEL SENADO
SENADO DE PUERTO RICO
CAPITOLIO**

Octubre 19, 2011

**HON. LAWRENCE N. SEILHAMER RODRIGUEZ
PRESIDENTE
COMISION DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURA**

Señor:

Le notifico que la (s) medida (s) aquí indicada (s)		
P. del S. <u>2375</u>	P. de la C. _____	R. del S. _____
R. C. del S. _____	R. C. de la C. _____	
R. Conc. del S. _____	R. Conc. de la C. _____	
R. del S. en versión Texto Aprobado _____		

PRIMERA INSTANCIA	SEGUNDA INSTANCIA	TERCERA INSTANCIA
✓	Hacienda	

Han sido:

Referida a su Comisión

Relevada de su Comisión

Retirada por su autor
(Favor retirar del registro)

Devuelto informe a su Comisión

Sobreseída por:

Se retira informe

Se desiste de conferencia

Se devuelve a Comité de Conferencia

Pendiente de acción posterior

Derrotada en Votación Final

Aprobada moción de prórroga hasta el día:

Cambio de Instancia con el siguiente efecto:

Por: Sr. Manuel A. Torres Nieves
Secretario del Senado

Recibido: _____

Fecha: _____

Hora: _____ (a.m.) (p.m.)

Tramitado por Oficial de Trámite: Javier

Favor Confirmar el Recibo

Javier García (Trámites y Réconds)

From: Karen Torres (Com. Urbanismo)
Sent: Wednesday, October 19, 2011 4:48 PM
To: Javier García (Trámites y Réconds)
Subject: RE: ps 2375 referido a su Comisión.

Recibido.

From: Javier García (Trámites y Réconds)
Sent: Wednesday, October 19, 2011 4:38 PM
To: ROE Urbanismo
Subject: ps 2375 referido a su Comisión.

**REFERIDO ELECTRÓNICO
OFICINA DE TRÁMITES Y RÉCORDS DEL SENADO
SENADO DE PUERTO RICO
CAPITOLIO**

Octubre 19, 2011

HON. MIGDALIA PADILLA ALVELO
PRESIDENTA
COMISION DE HACIENDA

Señora:

Le notifico que la (s) medida (s) aquí indicada (s)		
P. del S. <u>2375</u>	P. de la C. _____	R. del S. _____
R. C. del S. _____	R. C. de la C. _____	
R. Conc. del S. _____	R. Conc. de la C. _____	
R. del S. en versión Texto Aprobado _____		

PRIMERA INSTANCIA <i>Urbanismo e Infraestructura</i>	SEGUNDA INSTANCIA ✓	TERCERA INSTANCIA
--	-------------------------------	--------------------------

Han sido:

Referida a su Comisión

Relevada de su Comisión

Retirada por su autor
(Favor retirar del registro)

Devuelto informe a su Comisión

Sobreseída por:

Se retira informe

Se desiste de conferencia

Se devuelve a Comité de Conferencia

Pendiente de acción posterior

Derrotada en Votación Final

Aprobada moción de prórroga hasta el día:

Cambio de Instancia con el siguiente efecto:

Por: Sr. Manuel A. Torres Nieves
Secretario del Senado

Recibido: _____

Fecha: _____

Hora: _____ (a.m.) (p.m.)

Tramitado por Oficial de Trámite: Javier

Favor Confirmar el Recibo

Javier García (Trámites y Réconds)

From: Yomaira Rodríguez González (Com. Hacienda)
Sent: Thursday, October 20, 2011 9:22 AM
To: Javier García (Trámites y Réconds); ROE Hacienda
Subject: RE: ps 2375 referido a su Comisión.

Ok. Medida recibida en la Comisión.

From: Javier García (Trámites y Réconds)
Sent: Wednesday, October 19, 2011 4:39 PM
To: ROE Hacienda
Subject: ps 2375 referido a su Comisión.

RECIBIDO
SENADO DE PUERTO RICO
2011 NOV -7 PM 9:01

MD

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16^{ta}. Asamblea
Legislativa

6^{ta}. Sesión
Ordinaria

ORIGINAL

SENADO DE PUERTO RICO

INFORME CONJUNTO POSITIVO
sobre el
P. del S. 2375

7 de noviembre de 2011

AL SENADO DE PUERTO RICO:

Vuestras Comisiones de Urbanismo e Infraestructura; y de Hacienda del Senado de Puerto Rico previo estudio y consideración del Proyecto del Senado 2375, recomiendan a este Honorable Cuerpo Legislativo, su aprobación con las enmiendas contenidas en el entirillado electrónico.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El P. del S. 2375 persigue establecer la "Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas", a los fines de crear un programa de incentivos para facilitar y propiciar la compra de propiedades inmuebles residenciales de nueva construcción, para ser dedicadas al mercado de alquiler residencial o turístico, de corto o largo plazo, mediante la concesión de beneficios, tales como exención en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble adquirida durante el período de tiempo aquí establecido, exención en la ganancia de capital generada en la venta de cierta propiedad inmueble, exención del pago de contribuciones sobre ingresos en el arrendamiento, a corto o largo plazo, de propiedad residencial hasta el 31 de diciembre de 2020 y

MS.
MRA

exención en el pago de derechos y aranceles para instrumentos públicos, entre otros; para enmendar el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico” a tenor con lo dispuesto en esta Ley; y para otros fines relacionados.

Señala la Exposición de Motivos de la medida que Puerto Rico atraviesa una crisis económica que ha perjudicado severamente a distintos sectores de la economía local desde el año 2006, incluyendo el sector de construcción y vivienda. Se informa en la pieza legislativa que durante el período de septiembre de 2009 a agosto de 2010 se le reportaron al Comisionado de Instituciones Financieras 1,978 ventas de vivienda de nueva construcción. Sin embargo, desde la aprobación de la Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles hasta el 31 de julio de 2011 se reportó un aumento sobre el periodo anterior, lográndose ventas de 3,393 unidades de vivienda de nueva construcción.

Expresa la medida que el exceso de oferta sigue siendo un factor limitante en la reanudación vigorosa en el sector de la construcción de Puerto Rico. Desde el 2004 se han perdido cerca de sesenta mil (60,000) empleos en la industria de la construcción, en gran medida debido a la constante disminución de ventas de viviendas mientras se acumulaba un excedente de viviendas de nueva construcción. Señala el P. del S. 2375 en su parte pertinente:

En la medida en que no se logre una estabilización en la compra-venta de vivienda de nueva construcción, se interrumpe la cadena económica post-cierre que se activa con la ocupación de una unidad de vivienda. En ese sentido, el efecto económico multiplicador donde corredores de bienes raíces, notarios, ingenieros y/o arquitectos, tasadores, compañías de mudanzas, ferreterías, empleados de ventas y otros sectores de la economía se nutren del cierre de una unidad de vivienda, queda interrumpido. Según la National Association of Realtors (“NAR”) en Estados Unidos se crea un nuevo empleo por cada dos residencias que se venden y a la vez se generan \$60,000 en inversión adicional a la economía local. En Puerto Rico, según la Junta de Planificación, se crean tres punto ocho (3.8) nuevos empleos por cada residencia que se vende con un precio promedio de \$172,750, que es el precio promedio que reflejan las estadísticas de las hipotecas residenciales cerradas bajo la Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles. Por consiguiente, el haberse logrado hasta ahora bajo esta Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles ventas montantes a \$2,412 millones de dólares, equivale a la creación de 53,590 nuevos empleos, según los parámetros estadísticos provistos por la Junta de Planificación.

Mediante el P. del S. 2375 se persigue incentivar la compra de propiedad inmueble residencial de nueva construcción apta para la convivencia familiar que no haya sido objeto de ocupación. Además,

MA
MPA

se incentiva el arrendamiento de propiedad inmueble residencial de nueva construcción para propiciar una alternativa de vivienda para aquellas personas que no puedan adquirir una residencia. Para ello se impulsa la oferta atractiva a inversionistas de propiedades residenciales de nueva construcción que permanecen sin venderse.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

Las Comisiones de Urbanismo e Infraestructura y de Hacienda del Senado de Puerto Rico analizaron los memoriales explicativos sometidos por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, el Departamento de la Vivienda, el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, el Departamento de Hacienda, el Comisionado de Instituciones Financieras, la Oficina de Gerencia y Presupuesto, Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, la Asociación de Bancos de Puerto Rico, la Asociación de Constructores de Hogares de Puerto Rico, la Asociación de Realtors de Puerto Rico, la Mortgage Bankers Association of Puerto Rico, la Asociación de Arrendadores de Bienes Inmuebles de Puerto Rico y del Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico.

Las Comisiones solicitaron memoriales explicativos a la Sociedad para la Asistencia Legal, el Departamento de Justicia, el Appraisal Institute Puerto Rico and Caribbean Chapter, el Colegio de Ingenieros y Agrimensores, la Asociación de Notarios de Puerto Rico, la Asociación de Contratistas Generales, la Federación de Alcaldes de Puerto Rico, la Asociación de Alcaldes de Puerto Rico, el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales y el Departamento de Asuntos del Consumidor. No obstante, al momento de redactar este informe los mismos no se habían recibido.

La **Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda** endosa la aprobación del P. del S. 2375. Explica la Autoridad que la medida que nos ocupa se concentra en el inventario de propiedades de mediano y alto costo. Actualmente, existen en el inventario local alrededor de 4,000 unidades nuevas cuyo precio de venta excede los \$300,000. Solamente cerca de una cuarta parte de las ventas inciden sobre dichas unidades de vivienda, siendo menor la cantidad de adquisiciones según se incrementa el precio, debido a la ausencia de compradores locales con el capital necesario.

AMS.
MPA

Por lo antes señalado, el Gobierno persigue extender incentivos prolongados a inversionistas con el fin de lograr que inviertan en la Isla. Considera la agencia que un paso importante para el éxito de la medida es la participación activa del sector privado que podría sumar cantidades considerables de capital extranjero.

El **Departamento de la Vivienda** apoya toda medida que persiga fortalecer y hacer cumplir la política pública, para garantizar la mejor utilización de las fuentes y los recursos disponibles en aras de contribuir a que la economía se estabilice y promover el mejor bienestar de los ciudadanos. Informa que aunque la situación del mercado inmobiliario ha mejorado luego de la aprobación de la Ley Núm. 132 – 2010, el exceso de oferta aún continua siendo un factor limitante en el desarrollo del sector de la construcción en Puerto Rico.

Por tal razón, considera la agencia muy acertada la intención de promover a inversionistas para viabilizar la recuperación del capital invertido localmente en el mercado inmobiliario. Ello con la promoción de la concesión de exenciones contributivas y beneficios a corto y largo plazo. El Departamento de la Vivienda considera que la medida es una *“nueva alternativa para continuar activando la economía mediante el movimiento del mercado de viviendas.”*

El **Departamento de Desarrollo Económico y Comercio** reconoce el éxito del Programa de Impulso a la Vivienda como una de las iniciativas que el Gobierno de Puerto Rico ha desarrollado para proveer los mecanismos necesarios y convenientes para que los ciudadanos puedan adquirir su residencia. El Departamento coincide con otras agencias al manifestar que el P. del S. 2375 tendrá un impacto positivo en la economía de Puerto Rico, toda vez que provee incentivos atractivos a los inversionistas que cualifiquen bajo los parámetros de la legislación. La medida permite a los inversionistas extranjeros participar de la recuperación del mercado de bienes inmuebles y a la vez estimula el mercado de vivienda de alquiler al otorgar exenciones contributivas a los arrendadores elegibles.

Finalmente, el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio expresa que la medida que nos ocupa *“provee las herramientas necesarias para continuar con la recuperación que ya estamos viviendo en el mercado de la vivienda.”* La agencia se suscribe a los comentarios del Departamento de la Vivienda y de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda.

MPA

El Departamento de Hacienda manifiesta que la medida que nos ocupa va dirigida al inventario de propiedades inmuebles residenciales de mediano y alto costo que no encuentran salida en el mercado local. Según información provista por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, permanecen en inventario alrededor de 4,000 unidades nuevas cuyo precio de venta excede los \$300,000. Por tal razón, se propone extender incentivos prolongados a inversionistas que aprovechen la oportunidad de invertir en Puerto Rico. La pieza legislativa promueve que las unidades puedan utilizarse en el sector turístico o de alquiler residencial, gozando de atractivos incentivos contributivos.

El Departamento de Hacienda reconoce que la medida tiene el potencial de atraer capital que actualmente no existe en la Isla, por lo que favorece su aprobación. La agencia recomendó enmendar la definición de “inversionista institucional calificado”, toda vez que entiende que la definición contenida en el proyecto resulta muy amplia. Las Comisiones suscribientes acogieron la recomendación antes mencionada.

En cuanto al impacto fiscal del P. del S. 2375 el Departamento de Hacienda señaló que aunque a prima facie se podría entender que la concesión de los beneficios contributivos pudiera representar una disminución de los recaudos al Fondo General, lo cierto es que *“es imperativo destacar que, de esta actividad económica no llevarse a cabo, al fisco no estaría ingresando cuantía alguna por los conceptos para los cuales se conceden los beneficios. Recordemos que este ingreso es en función de las operaciones, por lo que, al hoy no tener la venta, de igual modo no se cuentan con los ingresos. Por lo tanto, como estos ingresos no son parte de nuestro sistema contable en la actualidad, esto no representaría efecto fiscal reductor para el erario.”*

Por otro lado, el Departamento de Hacienda menciona el efecto multiplicador sobre la actividad económica al señalar que *“al fomentar la venta de las propiedades, dicha acción tendría un efecto multiplicador en la economía, impulsando los negocios y propiciando actividades financieras que tendrán como resultado un beneficio en las finanzas del Gobierno de Puerto Rico. Además, al fomentar el desarrollo económico, se garantiza la protección y generación de empleos, cuya significación cobra mayor importancia en momentos en que la economía global se encuentra en un difícil momento.”*

La agencia destaca que la ganancia en la venta o permuta de la residencia principal puede diferirse sujeto a que dentro de un período que comience dos (2) años antes de la fecha de tal venta y que termine dos (2) años después de tal fecha, otra propiedad localizada en Puerto Rico

MPA

fuere comprada y usada como su residencia principal por el contribuyente. Explica la entidad que el Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico establece una exclusión de \$150,000 sobre dicha ganancia, sujeto a que se cumplan ciertas condiciones. Por lo tanto, existen disposiciones legales que permiten el diferimiento, o incluso excluye, la ganancia de capital, por lo que las exenciones provistas en el P. del S. 2375 no resultarán en un impacto fiscal significativamente mayor al ya contemplado en el Código.

Por su parte, el **Comisionado de Instituciones Financieras** favorece la pieza legislativa por entender que ayudará a fomentar el desarrollo económico y la protección y generación de empleos. Además, la medida puede incentivar la reducción del inventario de vivienda nueva disponible para la venta, lo que ciertamente redundará en beneficios para diversos sectores de la economía local. El Comisionado de Instituciones Financieras otorga completa deferencia a los comentarios del Departamento de Hacienda en torno al P. del S. 2375.

La **Oficina de Gerencia y Presupuesto** reconoce que la medida que nos ocupa no contiene disposiciones relacionadas al uso de fondos públicos, de índole gerencial o de tecnología de información en el Gobierno, las cuales son las áreas de competencia de la agencia. Recomienda la Oficina de Gerencia y Presupuesto auscultar los comentarios del Departamento de Hacienda y del Comisionado de Instituciones Financieras. Ambas agencias fueron consultadas por las Comisiones suscribientes.

El **Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico** manifiesta favorecer todas las medidas que responsablemente propendan y promuevan el desarrollo de los distintos sectores económicos en la Isla, a la vez que salvaguardan los mejores intereses del Gobierno de Puerto Rico. El Banco otorga total deferencia a los comentarios de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, subsidiaria de la agencia.

La **Asociación de Bancos de Puerto Rico** expresó no tener objeción a la aprobación de la medida que nos ocupa.

La **Asociación de Constructores de Hogares de Puerto Rico** avala la aprobación del P. del S. 2375. La Asociación reconoce que en el inventario existente de unidades disponibles hay una amplia gama para compradores de alto poder adquisitivo. No obstante, señala la Asociación que los inversionistas tienen un amplio abanico de opciones muy atractivas para comprar en otras jurisdicciones. A manera de ejemplo, menciona a Panamá que ofrece un trato contributivo muy favorable concediendo exenciones por periodos de veinte (20) años. Por tal razón, recomiendan



extender los incentivos por periodos de larga duración, con el fin de competir adecuadamente con tales jurisdicciones y generar las nuevas inversiones.

Sugieren que la ventana de elegibilidad sea por lo menos de veinticuatro (24) meses para que el inversionista tenga un periodo mayor de tiempo para tomar la decisión de invertir en la Isla. Advierte la entidad que el inversionista de bienes raíces responde a factores complejos al momento de tomar la decisión de invertir, por lo que su trato debe ser muy diferente al que se le provee al ciudadano o a la familia que interesa adquirir una residencia.

La Asociación también recomienda enmendar la medida con el fin de aclarar que la exoneración del pago de contribución sobre la propiedad inmueble es por cinco (5) años, a partir de la fecha de adquisición de la residencia y no a partir de la fecha dispuesta en la legislación.

La Asociación de Constructores de Hogares también alude a la crisis que ha enfrentado la industria de la construcción. En el año 2006, dicha industria empleaba a cerca de 86,000 personas, mientras que en el año 2011 se estima que emplea solamente a 7,000 personas. El número de permisos concedidos en el año 2006 se acercó a 9,451, mientras que en el año 2011 solamente alcanzó los 2,762 permisos.

Finalmente, la entidad trae a la consideración de las Comisiones suscribientes la necesidad apremiante de enmendar la Ley de Condominios para atemperarla a las necesidades actuales y viable a los inversionistas que deseen comprar unidades en condominios o adquirir edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal. Para la Asociación, la Ley de Condominios fomenta la inercia al atar decisiones vitales a la unanimidad de los titulares, postergar indefinidamente el pago de cuotas de mantenimiento y fomentar el litigio y la controversia.

La **Asociación de Realtors de Puerto Rico** apoya el P. del S. 2375. La entidad reconoce el efecto positivo de la aprobación de la Ley Núm. 132 – 2010, según enmendada, así como la implementación de programas de impulso al sector de la vivienda.

La **Mortgage Bankers Association of Puerto Rico** señala que la medida objeto de este informe es acorde con el loable propósito de incentivar la economía de la Isla y que, en conjunto con otras iniciativas aprobadas por la Asamblea Legislativa, hacen posible que cientos de familias adquieran un hogar propio. A su vez, las transacciones de compra y venta han generado la necesidad de bienes y servicios que aportan al movimiento de la economía.



La **Asociación de Arrendadores de Bienes Inmuebles de Puerto Rico** endosa la aprobación del P. del S. 2375. La Asociación señala que Puerto Rico se encuentra en mejor posición de recuperación en los bienes inmobiliarios en comparación con Estados Unidos, debido a los beneficios otorgados por la Ley Núm. 132 – 2010, la cual contribuyó a estimular la venta inmobiliaria y la capitalización de la banca hipotecaria local. Reconoce la entidad que el negocio de bienes raíces, el arrendamiento inmobiliario y el sector de la construcción son clave para un progreso económico sostenible y para la creación de empleo permanentes.

La Asociación coincide con la Exposición de Motivos de la medida en cuanto a que es necesario estimular la venta de propiedades inmuebles residenciales de mediano y alto costo, debido a la escasez de demanda de este sector. No obstante, en la medida que Puerto Rico compita con jurisdicciones que ofrecen similares beneficios contributivos, es necesario aumentar la promoción y el alcance de nuestras ventajas.

Considera la entidad que la Compañía de Turismo es el organismo que debe impulsar el turismo y la inversión de capital extranjero, mientras presenta a la Isla como el lugar ideal para invertir en el Caribe. Ello para fomentar el mercado turístico, el crecimiento poblacional, la inversión y el desarrollo de empleos en la Isla. Por tal razón, entienden que la participación de la Compañía de Turismo es indispensable para atraer inversión de capital en proyectos que sirvan para activar la economía. La Asociación recomendó varias enmiendas que fueron evaluadas por las Comisiones suscribientes.

El **Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico** considera que la medida debe proveer los incentivos necesarios para estimular a los inversionistas locales o extranjeros a invertir en el mercado inmobiliario y reducir el inventario de viviendas. Reconoce el Colegio el riesgo que representa para la economía el precario estado de la condición financiera de los bancos locales, afectados por préstamos morosos que dificultan la concesión de nuevos financiamientos, así como los nuevos estándares más estrictos de cualificación, niveles de deuda más elevados y problemas crediticios que hacen más oneroso adquirir una residencia. Recomienda la entidad ser cauteloso al facultar de forma expedita al Primer Ejecutivo a extender mediante Orden Ejecutiva el plazo de algunos o todos los incentivos dispuestos en la legislación.

IMPACTO FISCAL ESTATAL

add. mpa

sin antes mediar certificaciones bajo juramento del Director de la Oficina de Gerencia y Presupuesto y del Secretario de Hacienda, ambas por separado, sobre la disponibilidad de fondos recurrentes o no recurrentes, para financiar las mismas, identificando su fuente de procedencia; y que de existir un impacto fiscal, el informe legislativo deberá contener recomendaciones que subsane el efecto negativo que resulte de la aprobación de la medida, como también deberán identificarse los recursos a ser utilizados por la entidad afectada para atender tales obligaciones; las Comisiones suscribientes han determinado que esta medida **no tiene impacto fiscal** sobre las arcas del Gobierno Central.

IMPACTO FISCAL MUNICIPAL

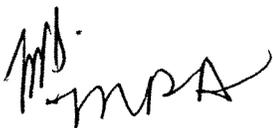
A tenor con el Artículo 3 de la Ley Núm. 321 de 6 de noviembre de 1999, conocida como “Ley de Impacto Fiscal Municipal”, estas Comisiones suscribientes ha determinado que esta medida no tiene impacto fiscal significativo sobre las finanzas de los gobiernos municipales.

CONCLUSIÓN

Evaluada toda la información, las Comisiones de Urbanismo e Infraestructura; y de Hacienda del Senado de Puerto Rico, están convencidas del beneficio de aprobar el P. del S. 2375.

La pieza legislativa que nos ocupa persigue crear un programa de incentivos para facilitar y propiciar la compra de propiedades inmuebles residenciales de nueva construcción, para ser dedicadas al mercado de alquiler residencial o turístico, de corto o largo plazo, mediante la concesión de atractivos beneficios. Es importante mencionar que aunque la Ley Núm. 132 – 2010, según enmendada, conocida como Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles ha mejorado la situación del mercado inmobiliario, es esencial continuar aunando esfuerzos en dicha dirección.

Ciertamente, fomentar la venta de propiedades tendrá un efecto multiplicador en la economía al propiciar actividades financieras, lo que sin duda alguna beneficiará las finanzas del Gobierno de Puerto Rico. Además, incentivar el desarrollo económico en la Isla garantiza la

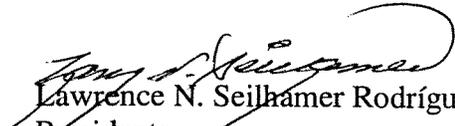


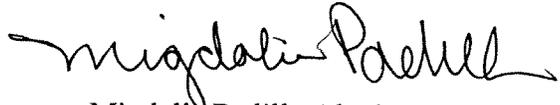
Ciertamente, fomentar la venta de propiedades tendrá un efecto multiplicador en la economía al propiciar actividades financieras, lo que sin duda alguna beneficiará las finanzas del Gobierno de Puerto Rico. Además, incentivar el desarrollo económico en la Isla garantiza la protección y generación de empleos. La medida permite a los inversionistas extranjeros participar de la recuperación del mercado de bienes inmuebles y a la vez estimula el mercado de vivienda de alquiler al otorgar exenciones contributivas a los arrendadores elegibles.

Es importante recalcar, además, lo esbozado por el Departamento de Hacienda en su memorial explicativo en cuanto a que el fisco no estaría ingresando cuantía alguna por los conceptos para los cuales se conceden los beneficios dispuestos en el P. del S. 2375, de no generarse la actividad económica contemplada.

Por las razones antes expuestas, las Comisiones suscribientes recomiendan la **aprobación del P. del S. 2375 con las enmiendas presentadas en el entirillado electrónico que se acompaña.**

Respetuosamente sometido,


Lawrence N. Seilhamer Rodríguez
Presidente
Comisión de Urbanismo e Infraestructura


Migdalia Padilla Alvelo
Presidenta
Comisión de Hacienda

ENTIRILLADO ELECTRÓNICO

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16^{ta.} Asamblea
Legislativa6^{ta.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 2375

18 de octubre de 2011

Presentada por el señor *Rivera Schatz*; la señora *Nolasco Santiago*; el señor *Seilhamer Rodríguez*, la señora *Arce Ferrer*; el señor *Ríos Santiago*; la señora *Padilla Alvelo*; el señor *Berdiel Rivera*; la señora *Burgos Andújar*; los señores *Díaz Hernández*, *González Velázquez*, *Iglesias Suárez*, *Martínez Santiago*, *Muñiz Cortés*; las señoras *Peña Ramírez*, *Raschke Martínez*, *Romero Donnelly*, *Santiago González*, *Soto Villanueva*; el señor *Torres Torres*; y la señora *Vázquez Nieves*.

Referido a las Comisiones de Urbanismo e Infraestructura; y de Hacienda

LEY

Para establecer la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”, a los fines de crear un programa de incentivos para facilitar y propiciar la compra de propiedades inmuebles residenciales de nueva construcción, para ser dedicadas al mercado de alquiler residencial o turístico, de corto o largo plazo, mediante la concesión de beneficios, tales como exención en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble adquirida durante el período de tiempo aquí establecido, exención en la ganancia de capital generada en la venta de cierta propiedad inmueble, exención del pago de contribuciones sobre ingresos en el arrendamiento, a corto o largo plazo, de propiedad residencial hasta el 31 de diciembre de 2020 y exención en el pago de derechos y aranceles para instrumentos públicos, entre otros; para enmendar el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico” a tenor con lo dispuesto en esta Ley; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Desde el 2006, Puerto Rico atraviesa una crisis económica que ha perjudicado severamente a distintos sectores de la economía local. El sector de construcción y vivienda no es la excepción. Durante el período de septiembre de 2009 a agosto de 2010 se le reportaron al Comisionado de

MPA

Instituciones Financieras 1,978 ventas de vivienda de nueva construcción. Gracias a la Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles, desde su fecha de aprobación hasta julio 31 de 2011 se reportaron ventas de 3,393 unidades de vivienda de nueva construcción, un marcado aumento sobre el período anterior. Sin embargo la inmensa mayoría de estas ventas (más de 98%) se han sido a compradores residentes de Puerto Rico.

Aunque ha mejorado la situación del mercado, el exceso de oferta sigue siendo un factor limitante en la reanudación vigorosa en el sector de la construcción de Puerto Rico.

Esto y la combinación de muchos otros factores ha tenido consecuencias devastadoras para el sector de construcción de vivienda, que se estima ha perdido gran parte de su plantilla laboral en los últimos cuatro años. Desde el 2004 se han perdido cerca de sesenta mil (60,000) empleos en la industria de la construcción, en gran medida debido a la constante disminución de ventas de viviendas mientras se acumulaba un excedente de viviendas de nueva construcción.

En la medida en que no se logre una estabilización en la compra-venta de vivienda de nueva construcción, se interrumpe la cadena económica post-cierre que se activa con la ocupación de una unidad de vivienda. En ese sentido, el efecto económico multiplicador donde corredores de bienes raíces, notarios, ingenieros y/o arquitectos, tasadores, compañías de mudanzas, ferreterías, empleados de ventas y otros sectores de la economía se nutren del cierre de una unidad de vivienda, queda interrumpido. Según la National Association of Realtors (“NAR”) en Estados Unidos se crea un nuevo empleo por cada dos residencias que se venden y a la vez se generan \$60,000 en inversión adicional a la economía local. En Puerto Rico, según la Junta de Planificación, se crean tres punto ocho (3.8) nuevos empleos por cada residencia que se vende con un precio promedio de \$172,750, que es el precio promedio que reflejan las estadísticas de las hipotecas residenciales cerradas bajo la Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles. Por consiguiente, el haberse logrado hasta ahora bajo esta Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles ventas montantes a \$2,412 millones de dólares, equivale a la creación de 53,590 nuevos empleos, según los parámetros estadísticos provistos por la Junta de Planificación.

Este Gobierno continúa con su compromiso de fomentar el desarrollo económico y la protección y generación de empleos, así como el facilitar la obtención de una vivienda digna y segura para todos los puertorriqueños. En virtud de lo anterior, se establece la “Ley de Estímulo ~~para~~ a la Compra e Inversión por parte de Inversionistas Calificados de Propiedades Inmuebles sobre el Inventario



Acumulado de Viviendas Nuevas" a los fines de crear un programa de incentivos para Inversionistas Calificados para la adquisición de viviendas residenciales de nueva construcción.

En particular, mediante la presente Ley se persigue incentivar la compra de propiedad inmueble residencial de nueva construcción apta para la convivencia familiar que no haya sido objeto de ocupación con la intención de promover el crecimiento del inventario de viviendas destinadas al alquiler.

Finalmente, mediante esta Ley se incentiva además, el arrendamiento de propiedad inmueble residencial de nueva construcción para propiciar una alternativa de vivienda para aquellas personas que no puedan adquirir una residencia. Es por ello que la Asamblea Legislativa impulsa la oferta atractiva a inversionistas de propiedades residenciales de nueva construcción que permanecen sin venderse. De esta manera se viabilizará una recuperación de capital invertido localmente.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1. - Título

2 Esta Ley se conocerá como "Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario
3 Acumulado de Viviendas Nuevas".

4 Artículo 2. – Definiciones.

5 A los fines de esta Ley los siguientes términos y frases tendrán el significado que se
6 expresa a continuación:

7 (a) "Propiedad de Nueva Construcción" significa: toda propiedad inmueble residencial de
8 nueva construcción localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar que no haya sido
9 objeto de ocupación y que sea adquirida de un Urbanizador. Para que la propiedad inmueble sea
10 considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el vendedor de la propiedad inmueble deberá
11 certificar por escrito al adquirente, mediante declaración jurada, en o antes de la fecha de
12 adquisición, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y no ha sido anteriormente
13 objeto de ocupación.

*M.B.
M.P.A.*

1 (b) "Arrendador Elegible" significa todo Inversionista Institucional Calificado, o su
2 representante autorizado, que arriende Propiedad de Nueva Construcción a corto o largo plazo.

3 (c) "Código" significa la Ley Núm. 1-2011, según enmendada, conocida como el
4 "Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico".

5 (d) "Inversionista Institucional Calificado" significa toda persona jurídica residente
6 de Puerto Rico; o todo individuo, sucesión, corporación, sociedad o fideicomiso, residente o
7 individuo o persona jurídica no residente de Puerto Rico, que invierta en un solo acto o en actos
8 simultáneos un mínimo de un millón de dólares (\$1,000,000) o adquiera no menos de cinco
9 (5) unidades de Viviendas de Nueva Construcción.

10 (e) "Urbanizador" significa toda persona natural o jurídica con la debida licencia de
11 urbanizador, según emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, que se dedique
12 al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la
13 promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización y proyectos de vivienda,
14 bien del tipo individual o multipisos, disponiéndose, que únicamente para los fines de esta
15 Ley, el término "Urbanizador" incluirá, además, aquellas instituciones financieras o
16 cualesquiera personas naturales o jurídicas que en virtud de un proceso judicial, extrajudicial
17 o por acuerdo de dación en pago o transacción similar, se conviertan en el sucesor en interés
18 de un Urbanizador.

19 (f) "Venta" significa aquel contrato entre dos partes, vendedor y comprador,
20 formalizado mediante escritura pública ante Notario Público autorizado a ejercer la profesión
21 en Puerto Rico, mediante el cual, en consideración a un precio cierto, se transfiere el título y
22 posesión de un bien inmueble.

MS.
MRA

1 Artículo 3. - Exención Contributiva Aplicable al ingreso Devengado por Concepto de
2 Renta de Propiedad Residencial

3 (a) Concesión de Exención Contributiva.- El ingreso devengado por cualquier
4 Arrendador Elegible proveniente del arrendamiento de propiedad residencial a corto o largo
5 plazo, adquirida al amparo de esta Ley, estará totalmente exento del pago de contribuciones
6 sobre ingresos de Puerto Rico incluyendo la contribución alterna básica y la contribución
7 alternativa mínima provistas en el Código. La exención contributiva aquí provista aplicará al
8 ingreso por concepto de arrendamiento devengado, bajo contratos ~~tanto con respecto a los~~
9 ~~contratos de arrendamiento que sean~~ suscritos luego de la vigencia de esta Ley, incluyendo los
10 aquellos suscritos luego del 31 de diciembre de 2012.

11 (b) Término de la Exención.- La exención contributiva aquí provista sólo aplicará por
12 un período máximo de hasta diez (10) años contributivos, comenzando en la fecha de
13 adquisición y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2021.

14 (c) La renta devengada por cualquier Arrendador Elegible sujeta a la exención
15 contributiva aquí provista no estará sujeta a retención de contribución sobre ingresos en el
16 origen. Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes elegibles,
17 independientemente de si son o no residentes de Puerto Rico.

18 (d) Para tener derecho a disfrutar de la exención contributiva aquí provista, el
19 Arrendador Elegible tendrá que incluir la renta devengada en su planilla de contribución
20 sobre ingresos de Puerto Rico, así como la ubicación física de la propiedad inmueble y
21 declarar la renta como ingreso exento. De lo contrario, la renta neta tributará de conformidad
22 con las disposiciones del Código aplicable.

M.S.
MPA

1 Artículo 4.- ~~Contribución Especial a todo individuo, Sucesión, Corporación, Sociedad~~

2 ~~o Fideicomiso~~ Exención sobre Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo

3 (1) (a) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en la
4 venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por el un
5 Inversionista Institucional Calificado en la venta de una propiedad de
6 nueva construcción adquirida a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en
7 o antes del 31 de diciembre de 2012, estará exenta del pago de
8 contribución sobre ingresos de en Puerto Rico, incluyendo la contribución
9 alterna básica y la contribución alternativa mínima, provistas en el
10 Código.

11 (2) (b) Certificación del Departamento de Hacienda. – Una vez recibida la
12 planilla informativa relacionada con la venta de una Propiedad de
13 Nueva Construcción, el Departamento de Hacienda certificará por escrito
14 en o antes de treinta (30) días al Inversionista Institucional Calificado que
15 las propiedades inmuebles constituyen Propiedad de Nueva Construcción
16 y que la ganancia neta de capital a largo plazo que sea generada en la
17 venta de dicha propiedad estará exenta del pago de contribuciones sobre
18 ingresos de Puerto Rico. El contribuyente deberá incluir en su planilla de
19 contribución sobre ingresos correspondiente al año de la venta copia de la
20 certificación emitida por el Departamento de Hacienda.

21 (c) Disposiciones generales aplicables a este Artículo.-

22 (1) Para tener derecho a reclamar la exención en la ganancia neta de
23 capital a largo plazo provista en este Artículo, el contribuyente tendrá que

ms.
WMA

1 declarar como exenta dicha ganancia en la planilla de contribución
2 sobre ingresos correspondiente al año en que generó la ganancia. El
3 contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos
4 correspondiente al año de la venta copia de la certificación emitida
5 por el Departamento de Hacienda, de conformidad con lo provisto en
6 esta Sección.

7 (2) Los beneficios dispuestos ~~por esta Ley en este Artículo~~ sólo estarán
8 disponibles al primer ~~vendedor y correspondiente primer comprador de~~
9 ~~cada unidad de Propiedad de Nueva Construcción adquiridas por un~~
10 Inversionista Institucional Calificado que adquiera una propiedad de
11 nueva construcción, y no serán de aplicación con respecto a ningún
12 adquirente en una transferencia subsiguiente.

13 (3) Los pagos relacionados con la venta de propiedad inmueble cuya
14 ganancia neta de capital a largo plazo esté sujeta a la exención provista
15 en este Artículo no estarán sujetos a retención de contribución sobre
16 ingresos en el origen.

17 (4) Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes
18 elegibles, independientemente de si son residentes o no residentes de
19 Puerto Rico.

20 Artículo 5.- Exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble.

21 El Inversionista Institucional Calificado adquirente de Propiedad de Nueva
22 Construcción entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2012, estará
23 totalmente exento, por un término de cinco (5) años, del pago de la contribución sobre la

*ms.
MPA*

1 propiedad inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 83-
2 1991, según enmendada, y la Ley Núm. 71 -2010, con respecto a dicha propiedad. La
3 exención será por un término máximo de cinco (5) años y será aplicable comenzando el 1 de
4 enero de 2012 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2016.

5 Artículo 6.- Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para instrumentos Públicos.

6 Todas las partes involucradas en la compra-venta, efectuada luego del 1 de noviembre de
7 2011 pero en o antes del 31 de diciembre de 2012, de Propiedades de Nueva Construcción
8 adquiridas por Inversionistas Calificados estarán exentas del pago de toda clase de cargos por
9 concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de
10 documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con
11 relación a la constitución de régimen de condominio, venta, compra, arrendamiento,
12 financiamiento, o constitución de hipoteca de la Propiedad de Nueva Construcción. Para poder
13 disfrutar de la exención, el propietario o ~~arrendatario~~ arrendador deberá presentar copia de la
14 certificación jurada de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la
15 propiedad inmueble, conforme a al Artículo 2 de esta Ley al notario público, Registrador o
16 cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se
17 anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

18 Artículo 7. - Se enmienda el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987,
19 según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", para que lea como sigue:

20 "Artículo 11.- Deberes del Notario-Planilla Informativa sobre Segregación,
21 Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles y Solicitud de
22 Exención Contributiva.

ms.
MRA

1 En el otorgamiento de escrituras de segregación, agrupación o traslación de dominio será
2 obligación del transmitente o de quien segregue o agrupe cumplimentar y depositar en la
3 oficina del Notario autorizante la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o
4 Traslado de Bienes inmuebles.

5 ...

6 En el caso de traslados, enajenaciones u otra transacción en que se disponga de o se
7 graven bienes inmuebles que disfruten de exención total o parcial en cuanto al pago de
8 cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley
9 para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en
10 cualquier registro público del Gobierno, conforme a la “Ley de Estímulo al Mercado
11 de Propiedades Inmuebles”, la “Ley de Transición del Programa Impulso a la
12 Vivienda” y a la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario
13 Acumulado de Viviendas Nuevas”, el notario vendrá obligado a hacer constar al final
14 de la escritura correspondiente la aplicabilidad de la exención conferida en dicha Ley
15 basado en las representaciones de los otorgantes.

16 Será obligación de los Notarios remitir mensualmente al Departamento de Hacienda
17 las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes
18 anterior, en o antes del décimo (10) día del mes siguiente al otorgamiento de dichas
19 escrituras. Dicha planilla deberá ser radicada en la forma, manera que establezca el
20 Secretario de Hacienda mediante reglamento, carta circular, boletín informativo o
21 determinación administrativa de carácter general, incluyendo, pero sin limitarse, a la
22 radicación de las mismas utilizando medios electrónicos. Disponiéndose que el
23 Notario incluirá junto con dichas planillas y anejará a la escritura correspondiente que

MPA

1 forme parte de su protocolo de instrumentos públicos copia de la certificación de
2 Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad
3 inmueble, conforme a la [Sección 1 del Artículo 1 de la] “Ley de Estímulo al
4 Mercado de Propiedades Inmuebles”, a la “Ley de Transición del Programa Impulso
5 a la Vivienda” y a la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario
6 Acumulado de Viviendas Nuevas”. El Secretario de Hacienda compartirá con el Centro
7 de Recaudación de Ingresos Municipales “CRIM” los archivos de las planillas
8 radicadas electrónicamente.

9 Artículo 8.-Reglamentación y Facultad Ejecutiva.-

10 El Secretario de Hacienda establecerá, mediante reglamento, carta circular o
11 determinación administrativa, las guías necesarias para la implementación de las
12 disposiciones de la presente Ley. Las disposiciones reglamentarias enmendadas o adoptadas,
13 de conformidad a la presente Ley, no estarán sujetas a las disposiciones aplicables de la Ley
14 de Procedimiento Administrativo Uniforme, según enmendada.

15 ~~El Gobernador de Puerto Rico podrá extender, mediante orden ejecutiva, el plazo de~~
16 ~~algunos o todos los incentivos dispuestos en esta Ley. Dichas extensiones podrán ordenarse~~
17 ~~en o antes del día siguiente a la fecha término correspondiente.~~

18 Artículo 9.- Interés Público

19 Esta Ley y el programa establecido en la misma constituyen información de interés
20 público. Por consiguiente, se autoriza al Departamento de la Vivienda, Departamento de
21 Desarrollo Económico y Comercio, Departamento de Hacienda, Departamento de Asuntos al
22 Consumidor, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, Compañía de Turismo y todas
23 aquellas agencias, corporaciones e instrumentalidades públicas concernidas, a educar e



1 informar a la ciudadanía sobre esta Ley, su programa y los beneficios del mismo, y a
2 promover este programa fuera de Puerto Rico para atraer compradores e inversionistas. Es
3 vital e indispensable que la ciudadanía esté informada sobre todo lo relacionado al programa
4 establecido en esta Ley y que este programa se promueva fuera de Puerto Rico para maximizar
5 su impacto de estímulo económico.

6 Artículo 5 10.-Informes

7 El Secretario de Hacienda deberá radicar en las Secretarías de ambos Cuerpos
8 Legislativos, al 31 de marzo de 2012, al 31 de agosto de 2012 y al 31 de enero de 2013, un
9 informe detallado del impacto económico, incluyendo, sin limitarse a, la cantidad de personas que
10 se han acogido a los beneficios de esta Ley, la cantidad de unidades vendidas y el impacto
11 económico que tuvo la concesión de las exenciones aquí dispuestas.

12 Artículo 6 11-Separabilidad

13 Si cualquier artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula, frase o parte de esta Ley
14 fuese declarada inconstitucional, nula o inválida por un tribunal o u organismo con jurisdicción
15 competente, la sentencia dictada a ese efecto no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de esta
16 Ley, quedando sus efectos limitados al artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula o
17 frase o parte de esta Ley que fuere así declarada inconstitucional.

18 Artículo 7 12. -Vigencia

19 Esta Ley comenzará a regir ~~el primero (1ro) de noviembre de 2011~~ tendrá una vigencia
20 retroactiva al 1ero de noviembre de 2011.



**OFICINA DE TRAMITES Y RECORDS
SENADO DE PUERTO RICO
CAPITOLIO**

7 de noviembre de 2011

HON. LAWRENCE N. SEILHAMER RODRIGUEZ
PRESIDENTE
COMISION DE REGLAS Y CALENDARIO

SEÑOR:

Tengo el honor de incluirle copia del:

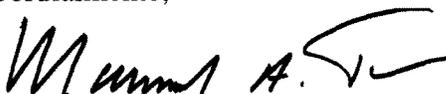
PS	RCS	R.CONC. S.	RS	PC	RCC	R.CON.C
2375						

CON SU INFORME:

CON ENMIENDAS	SIN ENMIENDAS	NEGATIVO	PARCIAL	SUSTITUTIVO
XXXXXXXXXXXX				

1 ^{ra}	2 ^{da}	3 ^{ra}	Comisión
			Agricultura
			Asuntos de la Mujer
			Asuntos Internos
			Asuntos Municipales
			Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas
			Bienestar Social
			Comercio y Cooperativismo
			De Jurídico Civil
			De Jurídico Penal
			De la Montaña
			Desarrollo del Oeste
			Desarrollo Económico y Planificación
			Educación y Asuntos de la Familia
			Gobierno
	X		Hacienda
			Recreación y Deportes
			Recursos Naturales y Ambientales
			Reglas y Calendario
			Relaciones Federales e Informática
			Salud
			Seguridad Pública y Asuntos de la Judicatura
			Trabajo, Asuntos del Veterano y Recursos Humanos
			Turismo y Cultura
X			Urbanismo e Infraestructura

Cordialmente,



Sr. Manuel A. Torres Nieves
Secretario del Senado

Tramitado por: María Declét

María Deplet (Secretaría)

From: Roberto E. Rivera (Com. Reglas y Calendario)
Sent: Monday, November 07, 2011 9:26 PM
To: María Deplet (Secretaría)
Cc: Alex López (Asesores Legislativos); William Morales (Com. Reglas y Calendario)
Subject: Notificación de recibo sobre los Informe sin RCC 1151 2DO, Informe y Ent PS 2375 Conjunto

Hemos recibido en la Comisión de Reglas y Calendarios el siguiente informe:

*Informe sin RCC 1151 2DO
Informe y Ent PS 2375 Conjunto*

Senado de Puerto Rico
Sistema de Resultados de las Votaciones
Resultado de la Votación para la Medida
P. del S. 2375 Medida
Resultado 19X8X0X2 Aprobada

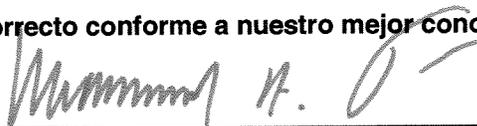
en la votación número 1 efectuada el martes, 8 de noviembre de 2011.

Generado el martes, 8 de noviembre de 2011

Senador	Voto
Arce Ferrer, Luz Z.	A favor
Berdiel Rivera, Luis A.	A favor
Bhatia Gautier, Eduardo	En contra
Burgos Andújar, Norma E.	A favor
Dalmau Santiago, José L.	En contra
Díaz Hernández, José R.	A favor
Fas Alzamora, Antonio J.	Ausente
García Padilla, Alejandro	En contra
González Calderón, Sila M.	En contra
González Velázquez, José E.	A favor
Hernández Mayoral, Juan E.	En contra
Iglesias Suárez, Roger	A favor
Martínez Santiago, Angel	A favor
Muñiz Cortés, Luis D.	A favor
Nolasco Santiago, Margarita	A favor
Ortiz Ortiz, Eder E.	En contra
Padilla Alvelo, Migdalia	A favor
Peña Ramírez, Itzamar	A favor
Raschke Martínez, Kimmey	A favor
Ríos Santiago, Carmelo J.	A favor
Rivera Schatz, Thomas	A favor
Romero Donnelly, Melinda K.	A favor
Santiago González, Luz M.	A favor
Seilhamer Rodríguez, Lawrence	A favor
Soto Villanueva, Lornna J.	A favor
Suárez Cáceres, Jorge I.	En contra
Tirado Rivera, Cirilo	En contra
Torres Torres, Carlos J.	A favor
Vázquez Nieves, Evelyn	Ausente

Fin del Informe

Certifico correcto conforme a nuestro mejor conocimiento.



Manuel A. Torres Nieves
Secretario del Senado

GOBIERNO DE PUERTO RICO
SENADO DE PUERTO RICO

OFICINA DEL SECRETARIO

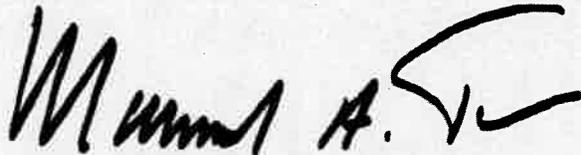
8 de noviembre de 2011.

SEÑOR:

El Senado de Puerto Rico, en sesión celebrada HA APROBADO el Proyecto del Senado 2375 en la forma que expresa la copia certificada que le acompaño.

Lo que tengo el honor de comunicar a usted a los fines procedentes.

Respetuosamente,



Sr. Manuel A. Torres Nieves
Secretario del Senado
de Puerto Rico

Hon. Presidenta de la Cámara
Capitolio

(SENADO APRUEBA P. DEL S.)

CAMARA DE REPRESENTANTES
DE
PUERTO RICO
OFIC. DE ACTAS Y RECORDS

2011 NOV -9 AM 10:06

16^{ta} Asamblea
Legislativa

6^{ta} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 2375

18 de octubre de 2011

Presentada por el señor *Rivera Schatz*; la señora *Nolasco Santiago*; el señor *Seilhamer Rodríguez*, la señora *Arce Ferrer*; el señor *Ríos Santiago*; la señora *Padilla Alvelo*; el señor *Berdiel Rivera*; la señora *Burgos Andújar*; los señores *Díaz Hernández*, *González Velázquez*, *Iglesias Suárez*, *Martínez Santiago*, *Muñiz Cortés*; las señoras *Peña Ramírez*, *Raschke Martínez*, *Romero Donnelly*, *Santiago González*, *Soto Villanueva*; el señor *Torres Torres*; y la señora *Vázquez Nieves*

Referido a las Comisiones de Urbanismo e Infraestructura; y de Hacienda

LEY

Para establecer la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”, a los fines de crear un programa de incentivos para facilitar y propiciar la compra de propiedades inmuebles residenciales de nueva construcción, para ser dedicadas al mercado de alquiler residencial o turístico, de corto o largo plazo, mediante la concesión de beneficios, tales como exención en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble adquirida durante el período de tiempo aquí establecido, exención en la ganancia de capital generada en la venta de cierta propiedad inmueble, exención del pago de contribuciones sobre ingresos en el arrendamiento, a corto o largo plazo, de propiedad residencial hasta el 31 de diciembre de 2020 y exención en el pago de derechos y aranceles para instrumentos públicos, entre otros; para enmendar el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico” a tenor con lo dispuesto en esta Ley; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Desde el 2006, Puerto Rico atraviesa una crisis económica que ha perjudicado severamente a distintos sectores de la economía local. El sector de construcción y vivienda no es la excepción. Durante el período de septiembre de 2009 a agosto de 2010 se le reportaron al Comisionado de Instituciones Financieras 1,978 ventas de vivienda de nueva construcción. Gracias a la Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles, desde su fecha de aprobación hasta julio 31 de 2011 se

reportaron ventas de 3,393 unidades de vivienda de nueva construcción, un marcado aumento sobre el período anterior. Sin embargo, la inmensa mayoría de estas ventas (más de 98%) han sido a compradores residentes de Puerto Rico.

Aunque ha mejorado la situación del mercado, el exceso de oferta sigue siendo un factor limitante en la reanudación vigorosa en el sector de la construcción de Puerto Rico.

Esto y la combinación de muchos otros factores ha tenido consecuencias devastadoras para el sector de construcción de vivienda, que se estima ha perdido gran parte de su plantilla laboral en los últimos cuatro años. Desde el 2004 se han perdido cerca de sesenta mil (60,000) empleos en la industria de la construcción, en gran medida debido a la constante disminución de ventas de viviendas mientras se acumulaba un excedente de viviendas de nueva construcción.

En la medida en que no se logre una estabilización en la compra-venta de vivienda de nueva construcción, se interrumpe la cadena económica post-cierre que se activa con la ocupación de una unidad de vivienda. En ese sentido, el efecto económico multiplicador donde corredores de bienes raíces, notarios, ingenieros y/o arquitectos, tasadores, compañías de mudanzas, ferreterías, empleados de ventas y otros sectores de la economía se nutren del cierre de una unidad de vivienda, queda interrumpido. Según la National Association of Realtors ("NAR") en Estados Unidos se crea un nuevo empleo por cada dos residencias que se venden y a la vez se generan \$60,000 en inversión adicional a la economía local. En Puerto Rico, según la Junta de Planificación, se crean tres punto ocho (3.8) nuevos empleos por cada residencia que se vende con un precio promedio de \$172,750, que es el precio promedio que reflejan las estadísticas de las hipotecas residenciales cerradas bajo la Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles. Por consiguiente, el haberse logrado hasta ahora bajo esta Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles ventas montantes a \$2,412 millones de dólares, equivale a la creación de 53,590 nuevos empleos, según los parámetros estadísticos provistos por la Junta de Planificación.

Este Gobierno continúa con su compromiso de fomentar el desarrollo económico y la protección y generación de empleos, así como el facilitar la obtención de una vivienda digna y segura para todos los puertorriqueños. En virtud de lo anterior, se establece la "Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas", a los fines de crear un programa de incentivos para Inversionistas Calificados para la adquisición de viviendas residenciales de nueva construcción.

En particular, mediante la presente Ley se persigue incentivar la compra de propiedad inmueble residencial de nueva construcción apta para la convivencia familiar que no haya sido objeto de ocupación con la intención de promover el crecimiento del inventario de viviendas destinadas al alquiler.

Finalmente, mediante esta Ley se incentiva, además, el arrendamiento de propiedad inmueble residencial de nueva construcción para propiciar una alternativa de vivienda para aquellas personas que no puedan adquirir una residencia. Es por ello que la Asamblea Legislativa impulsa la oferta atractiva a inversionistas de propiedades residenciales de nueva construcción que permanecen sin venderse. De esta manera se viabilizará una recuperación de capital invertido localmente.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1. - Título

2 Esta Ley se conocerá como “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario
3 Acumulado de Viviendas Nuevas”.

4 Artículo 2. – Definiciones.

5 A los fines de esta Ley los siguientes términos y frases tendrán el significado que se
6 expresa a continuación:

7 (a) “Propiedad de Nueva Construcción” significa toda propiedad inmueble residencial de
8 nueva construcción localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar que no haya sido
9 objeto de ocupación y que sea adquirida de un Urbanizador. Para que la propiedad inmueble sea
10 considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el vendedor de la propiedad inmueble deberá
11 certificar por escrito al adquirente, mediante declaración jurada, en o antes de la fecha de
12 adquisición, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y no ha sido anteriormente
13 objeto de ocupación.

14 (b) “Arrendador Elegible” significa todo Inversionista Institucional Calificado, o su
15 representante autorizado, que arriende Propiedad de Nueva Construcción a corto o largo plazo.

16 (c) “Código” significa la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como el “Código
17 de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico”.

18 (d) “Inversionista Institucional Calificado” significa toda persona jurídica residente
19 de Puerto Rico; o todo individuo o persona jurídica no residente de Puerto Rico, que invierta en

1 un solo acto o en actos simultáneos un mínimo de un millón de dólares (\$1,000,000) o
2 adquiriera no menos de cinco (5) unidades de Viviendas de Nueva Construcción.

3 (e) "Urbanizador" significa toda persona natural o jurídica con la debida licencia de
4 urbanizador, según emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, que se dedique
5 al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la
6 promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización y proyectos de vivienda,
7 bien del tipo individual o multipisos, disponiéndose, que únicamente para los fines de esta
8 Ley, el término "Urbanizador" incluirá, además, aquellas instituciones financieras o
9 cualesquiera personas naturales o jurídicas que en virtud de un proceso judicial, extrajudicial
10 o por acuerdo de dación en pago o transacción similar, se conviertan en el sucesor en interés
11 de un Urbanizador.

12 (f) "Venta" significa aquel contrato entre dos partes, vendedor y comprador,
13 formalizado mediante escritura pública ante Notario Público autorizado a ejercer la profesión
14 en Puerto Rico, mediante el cual, en consideración a un precio cierto, se transfiere el título y
15 posesión de un bien inmueble.

16 Artículo 3. - Exención Contributiva Aplicable al ingreso Devengado por Concepto de
17 Renta de Propiedad Residencial

18 (a) Concesión de Exención Contributiva.- El ingreso devengado por cualquier
19 Arrendador Elegible proveniente del arrendamiento de propiedad residencial a corto o largo
20 plazo, adquirida al amparo de esta Ley, estará totalmente exento del pago de contribuciones
21 sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución
22 alternativa mínima provistas en el Código. La exención contributiva aquí provista aplicará al

1 ingreso por concepto de arrendamiento devengado, bajo contratos suscritos luego de la
2 vigencia de esta Ley, incluyendo aquellos suscritos luego del 31 de diciembre de 2012.

3 (b) Término de la Exención.- La exención contributiva aquí provista sólo aplicará por
4 un período máximo de hasta diez (10) años contributivos, comenzando en la fecha de
5 adquisición y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2021.

6 (c) La renta devengada por cualquier Arrendador Elegible sujeta a la exención
7 contributiva aquí provista no estará sujeta a retención de contribución sobre ingresos en el
8 origen. Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes elegibles,
9 independientemente de si son o no residentes de Puerto Rico.

10 (d) Para tener derecho a disfrutar de la exención contributiva aquí provista, el
11 Arrendador Elegible tendrá que incluir la renta devengada en su planilla de contribución
12 sobre ingresos de Puerto Rico, así como la ubicación física de la propiedad inmueble y
13 declarar la renta como ingreso exento. De lo contrario, la renta neta tributará de conformidad
14 con las disposiciones del Código aplicable.

15 Artículo 4.- Exención sobre Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo

16 (a) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en la
17 venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por un
18 Inversionista Institucional Calificado en la venta de una propiedad de
19 nueva construcción adquirida a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en
20 o antes del 31 de diciembre de 2012, estará exenta del pago de
21 contribución sobre ingresos en Puerto Rico, incluyendo la contribución
22 alterna básica y la contribución alternativa mínima, provistas en el
23 Código.

1 (b) Certificación del Departamento de Hacienda. – Una vez recibida la planilla
2 informativa relacionada con la venta de una Propiedad de Nueva
3 Construcción, el Departamento de Hacienda certificará por escrito en o
4 antes de treinta (30) días al Inversionista Institucional Calificado que las
5 propiedades inmuebles constituyen Propiedad de Nueva Construcción y
6 que la ganancia neta de capital a largo plazo que sea generada en la venta
7 de dicha propiedad estará exenta del pago de contribuciones sobre ingresos
8 de Puerto Rico. El contribuyente deberá incluir en su planilla de
9 contribución sobre ingresos correspondiente al año de la venta, copia de la
10 certificación emitida por el Departamento de Hacienda.

11 (c) Disposiciones generales aplicables a este Artículo.-

12 (1) Para tener derecho a reclamar la exención en la ganancia neta de
13 capital a largo plazo provista en este Artículo, el contribuyente tendrá que
14 declarar como exenta dicha ganancia en la planilla de contribución
15 sobre ingresos correspondiente al año en que generó la ganancia. El
16 contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos
17 correspondiente al año de la venta, copia de la certificación emitida
18 por el Departamento de Hacienda, de conformidad con lo provisto en
19 esta Sección.

20 (2) Los beneficios dispuestos en este Artículo sólo estarán disponibles al
21 primer Inversionista Institucional Calificado que adquiera una Propiedad
22 de Nueva Construcción, y no serán de aplicación con respecto a ningún
23 adquirente en una transferencia subsiguiente.

1 (3) Los pagos relacionados con la venta de propiedad inmueble cuya
2 ganancia neta de capital a largo plazo esté sujeta a la exención provista
3 en este Artículo no estarán sujetos a retención de contribución sobre
4 ingresos en el origen.

5 (4) Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes
6 elegibles, independientemente de si son residentes o no residentes de
7 Puerto Rico.

8 Artículo 5.- Exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble.

9 El Inversionista Institucional Calificado adquirente de Propiedad de Nueva
10 Construcción entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2012, estará
11 totalmente exento, por un término de cinco (5) años, del pago de la contribución sobre la
12 propiedad inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991,
13 según enmendada, y la Ley 71-2010, con respecto a dicha propiedad. La exención será por
14 un término máximo de cinco (5) años y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2012 y
15 terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2016.

16 Artículo 6.- Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para instrumentos Públicos.

17 Todas las partes involucradas en la compra-venta, efectuada luego del 1 de noviembre de
18 2011 pero en o antes del 31 de diciembre de 2012, de Propiedades de Nueva Construcción
19 adquiridas por Inversionistas Calificados estarán exentas del pago de toda clase de cargos por
20 concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de
21 documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con
22 relación a la constitución de régimen de condominio, venta, compra, arrendamiento,
23 financiamiento, o constitución de hipoteca de la Propiedad de Nueva Construcción. Para poder

1 disfrutar de la exención, el propietario o arrendador deberá presentar copia de la certificación
2 jurada de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad
3 inmueble, conforme a al Artículo 2 de esta Ley al notario público, Registrador o cualquier
4 entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a
5 cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

6 Artículo 7. - Se enmienda el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987,
7 según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

8 “Artículo 11.- Deberes del Notario—Planilla Informativa sobre Segregación,
9 Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles y Solicitud de
10 Exención Contributiva.

11 En el otorgamiento de escrituras de segregación, agrupación o traslación de dominio será
12 obligación del transmitente o de quien segregue o agrupe cumplimentar y depositar en la
13 oficina del Notario autorizante la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o
14 Traslado de Bienes inmuebles.

15 ...

16 En el caso de traslados, enajenaciones u otra transacción en que se disponga de o se
17 graven bienes inmuebles que disfruten de exención total o parcial en cuanto al pago de
18 cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley
19 para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en
20 cualquier registro público del Gobierno, conforme a la “Ley de Estímulo al Mercado
21 de Propiedades Inmuebles”, la “Ley de Transición del Programa Impulso a la
22 Vivienda” y a la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado
23 de Viviendas Nuevas”, el notario vendrá obligado a hacer constar al final de la escritura

1 correspondiente la aplicabilidad de la exención conferida en dicha Ley basado en las
2 representaciones de los otorgantes.

3 Será obligación de los Notarios remitir mensualmente al Departamento de Hacienda
4 las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes
5 anterior, en o antes del décimo (10) día del mes siguiente al otorgamiento de dichas
6 escrituras. Dicha planilla deberá ser radicada en la forma, manera que establezca el
7 Secretario de Hacienda, mediante reglamento, carta circular, boletín informativo o
8 determinación administrativa de carácter general, incluyendo, pero sin limitarse, a la
9 radicación de las mismas utilizando medios electrónicos. Disponiéndose que el
10 Notario incluirá junto con dichas planillas y anejará a la escritura correspondiente que
11 forme parte de su protocolo de instrumentos públicos copia de la certificación de
12 Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad
13 inmueble, conforme a la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”, a
14 la “Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda” y a la “Ley de Estímulo a la
15 Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”. El Secretario
16 de Hacienda compartirá con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales
17 “CRIM” los archivos de las planillas radicadas electrónicamente.”

18 Artículo 8.-Reglamentación y Facultad Ejecutiva.-

19 El Secretario de Hacienda establecerá, mediante reglamento, carta circular o
20 determinación administrativa, las guías necesarias para la implementación de las
21 disposiciones de la presente Ley. Las disposiciones reglamentarias enmendadas o adoptadas,
22 de conformidad a la presente Ley, no estarán sujetas a las disposiciones aplicables de la Ley
23 de Procedimiento Administrativo Uniforme, según enmendada. El Departamento de

1 Hacienda certificará e informará a la Oficina de Gerencia y Presupuesto el monto de los
2 ingresos dejados de percibir por la Sociedad para la Asistencia Legal por razón de los
3 incentivos dispuestos por esta Ley. La Oficina de Gerencia y Presupuesto asignará y
4 transferirá a la Sociedad para la Asistencia Legal la cantidad correspondiente, a modo de
5 sustitución a los aranceles dejados de recibir en concepto de ellos, según dispuesto en la Ley
6 Num, 47 de 4 de junio de 1982 y la Ley 244-2004.

7 Artículo 9.- Interés Público

8 Esta Ley y el programa establecido en la misma constituyen información de interés
9 público. Por consiguiente, se autoriza al Departamento de la Vivienda, Departamento de
10 Desarrollo Económico y Comercio, Departamento de Hacienda, Departamento de Asuntos al
11 Consumidor, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, Compañía de Turismo y todas
12 aquellas agencias, corporaciones e instrumentalidades públicas concernidas, a educar e
13 informar a la ciudadanía sobre esta Ley, su programa y los beneficios del mismo, y a
14 promover este programa fuera de Puerto Rico para atraer compradores e inversionistas. Es
15 vital e indispensable que la ciudadanía esté informada sobre todo lo relacionado al programa
16 establecido en esta Ley y que este programa se promueva fuera de Puerto Rico para maximizar
17 su impacto de estímulo económico.

18 Artículo 10.-Informes

19 El Secretario de Hacienda deberá radicar en las Secretarías de ambos Cuerpos
20 Legislativos, al 31 de marzo de 2012, al 31 de agosto de 2012 y al 31 de enero de 2013, un
21 informe detallado del impacto económico, incluyendo, sin limitarse a, la cantidad de personas que
22 se han acogido a los beneficios de esta Ley, la cantidad de unidades vendidas y el impacto
23 económico que tuvo la concesión de las exenciones aquí dispuestas.

1 Artículo 11.-Separabilidad

2 Si cualquier artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula, frase o parte de esta Ley
3 fuese declarada inconstitucional, nula o inválida por un tribunal u organismo con jurisdicción
4 competente, la sentencia dictada a ese efecto no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de esta
5 Ley, quedando sus efectos limitados al artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula o
6 frase o parte de esta Ley que fuere así declarada inconstitucional.

7 Artículo 12. -Vigencia

8 Esta Ley tendrá una vigencia retroactiva al 1ero de noviembre de 2011.



CAMARA DE REPRESENTANTES

10 noviembre 2011

Oficina del Secretario

Señor:

Por orden de la Cámara de Representantes, informo al Senado que la Cámara de Representantes ha aprobado 200 enmiendas el **P. del S. 2375**, en la forma que expresa la copia certificada que le acompaño.

Respetuosamente,

Secretario

Hon. Presidente del Senado
Capitolio

APROBACION DEL P. DEL S.

AR-06

11 NOV 12 PM 8:49
Secretaria
Puerto Rico

(P. del S. 2375)

LEY

Para establecer la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”, a los fines de crear un programa de incentivos para facilitar y propiciar la compra de propiedades inmuebles residenciales de nueva construcción, para ser dedicadas al mercado de alquiler residencial o turístico, de corto o largo plazo, mediante la concesión de beneficios, tales como exención en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble adquirida durante el período de tiempo aquí establecido, exención en la ganancia de capital generada en la venta de cierta propiedad inmueble, exención del pago de contribuciones sobre ingresos en el arrendamiento, a corto o largo plazo, de propiedad residencial hasta el 31 de diciembre de 2020 y exención en el pago de derechos y aranceles para instrumentos públicos, entre otros; para enmendar el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, a tenor con lo dispuesto en esta Ley; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Desde el 2006, Puerto Rico atraviesa una crisis económica que ha perjudicado severamente a distintos sectores de la economía local. El sector de construcción y vivienda no es la excepción. Durante el período de septiembre de 2009 a agosto de 2010 se le reportaron al Comisionado de Instituciones Financieras 1,978 ventas de vivienda de nueva construcción. Gracias a la Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles, desde su fecha de aprobación hasta julio 31 de 2011 se reportaron ventas de 3,393 unidades de vivienda de nueva construcción, un marcado aumento sobre el período anterior. Sin embargo, la inmensa mayoría de estas ventas (más de 98%) han sido a compradores residentes de Puerto Rico.

Aunque ha mejorado la situación del mercado, el exceso de oferta sigue siendo un factor limitante en la reanudación vigorosa en el sector de la construcción de Puerto Rico.

Esto y la combinación de muchos otros factores ha tenido consecuencias devastadoras para el sector de construcción de vivienda, que se estima ha perdido gran parte de su plantilla laboral en los últimos cuatro años. Desde el 2004 se han perdido cerca de sesenta mil (60,000) empleos en la industria de la construcción, en gran medida debido a la constante disminución de ventas de viviendas mientras se acumulaba un excedente de viviendas de nueva construcción.

En la medida en que no se logre una estabilización en la compra-venta de vivienda de nueva construcción, se interrumpe la cadena económica post-cierre que se activa con la ocupación de una unidad de vivienda. En ese sentido, el efecto económico multiplicador donde corredores de bienes raíces, notarios, ingenieros y/o arquitectos, tasadores, compañías de mudanzas, ferreterías, empleados de ventas y otros sectores de la economía se nutren del cierre de una unidad de vivienda, queda interrumpido. Según la National Association of Realtors (“NAR”) en Estados Unidos se crea un nuevo empleo por cada dos residencias que se venden y a

la vez se generan \$60,000 en inversión adicional a la economía local. En Puerto Rico, según la Junta de Planificación, se crean tres punto ocho (3.8) nuevos empleos por cada residencia que se vende con un precio promedio de \$172,750, que es el precio promedio que reflejan las estadísticas de las hipotecas residenciales cerradas bajo la Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles. Por consiguiente, el haberse logrado hasta ahora bajo esta Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles ventas montantes a \$2,412 millones de dólares, equivale a la creación de 53,590 nuevos empleos, según los parámetros estadísticos provistos por la Junta de Planificación.

Este Gobierno continúa con su compromiso de fomentar el desarrollo económico y la protección y generación de empleos, así como el facilitar la obtención de una vivienda digna y segura para todos los puertorriqueños. En virtud de lo anterior, se establece la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”, a los fines de crear un programa de incentivos para Inversionistas Calificados para la adquisición de viviendas residenciales de nueva construcción.

En particular, mediante la presente Ley se persigue incentivar la compra de propiedad inmueble residencial de nueva construcción, apta para la convivencia familiar que no haya sido objeto de ocupación con la intención de promover el crecimiento del inventario de viviendas destinadas al alquiler.

Finalmente, mediante esta Ley se incentiva, además, el arrendamiento de propiedad inmueble residencial de nueva construcción para propiciar una alternativa de vivienda para aquellas personas que no puedan adquirir una residencia. Es por ello que la Asamblea Legislativa impulsa la oferta atractiva a inversionistas de propiedades residenciales de nueva construcción que permanecen sin venderse. De esta manera se viabilizará una recuperación de capital invertido localmente.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1. - Título

Esta Ley se conocerá como “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”.

Artículo 2. – Definiciones

A los fines de esta Ley, los siguientes términos y frases tendrán el significado que se expresa a continuación:

(a) “Propiedad de Nueva Construcción” significa toda propiedad inmueble residencial de nueva construcción localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar, que no haya sido objeto de ocupación y que sea adquirida de un Urbanizador o, en su defecto, el contratista, cuando la haya recibido en calidad de pago para venderle y no para su uso. Para que la propiedad inmueble sea considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el vendedor de la propiedad inmueble deberá certificar por escrito al adquirente, mediante declaración jurada, en o antes de la fecha de adquisición, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y no ha sido anteriormente objeto de ocupación.

(b) "Arrendador Elegible" significa todo Inversionista Institucional Calificado, o su representante autorizado, que arriende Propiedad de Nueva Construcción a corto o largo plazo.

(c) "Código" significa la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como el "Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico".

(d) "Inversionista Institucional Calificado" significa toda persona jurídica residente de Puerto Rico, o todo individuo o persona jurídica no residente de Puerto Rico, que invierta en un solo acto o en actos separados, que ocurran dentro del plazo de adquisición y expresen claramente conformidad a lo dispuesto por esta Ley, un mínimo de un millón de dólares (\$1,000,000) o adquiera no menos de cinco (5) unidades de Viviendas de Nueva Construcción.

(e) "Urbanizador" significa toda persona natural o jurídica con la debida licencia de Urbanizador, según emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización y proyectos de vivienda, bien del tipo individual o multipisos, disponiéndose, que únicamente para los fines de esta Ley, el término "Urbanizador" incluirá, además, aquellas instituciones financieras o cualesquiera personas naturales o jurídicas que en virtud de un proceso judicial, extrajudicial o por acuerdo de dación en pago o transacción similar, se conviertan en el sucesor en interés de un Urbanizador.

(f) "Venta" significa aquel contrato entre dos partes, vendedor y comprador, formalizado mediante escritura pública ante Notario Público autorizado a ejercer la profesión en Puerto Rico, mediante el cual, en consideración a un precio cierto, se transfiere el título y posesión de un bien inmueble.

Artículo 3. - Exención Contributiva Aplicable al Ingreso Devengado por Concepto de Renta de Propiedad Residencial

(a) Concesión de Exención Contributiva.- El ingreso devengado por cualquier Arrendador Elegible proveniente del arrendamiento de propiedad residencial a corto o largo plazo, adquirida al amparo de esta Ley, estará totalmente exento del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código. La exención contributiva aquí provista aplicará al ingreso por concepto de arrendamiento devengado, bajo contratos suscritos luego de la vigencia de esta Ley, incluyendo aquéllos suscritos luego del 31 de diciembre de 2012.

(b) Término de la Exención.- La exención contributiva aquí provista sólo aplicará por un período máximo de hasta diez (10) años contributivos, comenzando en la fecha de adquisición y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2021.

(c) La renta devengada por cualquier Arrendador Elegible sujeta a la exención contributiva aquí provista no estará sujeta a retención de contribución sobre ingresos en el origen. Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes elegibles, independientemente de si son o no residentes de Puerto Rico.

(d) Para tener derecho a disfrutar de la exención contributiva aquí provista, el Arrendador Elegible tendrá que incluir la renta devengada en su planilla de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, así como la ubicación física de la propiedad inmueble y declarar la renta como ingreso exento. De lo contrario, la renta neta tributará de conformidad con las disposiciones del Código aplicable.

Artículo 4.- Exención sobre Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo

- (a) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por un Inversionista Institucional Calificado en la venta de una propiedad de nueva construcción adquirida a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 31 de marzo de 2012, siempre que se haya opcionado en o antes del 31 de diciembre de 2012, estará exenta del pago de contribución sobre ingresos en Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima, provistas en el Código.
- (b) Certificación del Departamento de Hacienda. – Una vez recibida la planilla informativa relacionada con la venta de una Propiedad de Nueva Construcción, el Departamento de Hacienda certificará por escrito en o antes de treinta (30) días al Inversionista Institucional Calificado que las propiedades inmuebles constituyen Propiedad de Nueva Construcción y que la ganancia neta de capital a largo plazo que sea generada en la venta de dicha propiedad estará exenta del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico. El contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos, correspondiente al año de la venta, copia de la certificación emitida por el Departamento de Hacienda.
- (c) Disposiciones generales aplicables a este Artículo.-
 - (1) Para tener derecho a reclamar la exención en la ganancia neta de capital a largo plazo provista en este Artículo, el contribuyente tendrá que declarar como exenta dicha ganancia en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año en que generó la ganancia. El contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos, correspondiente al año de la venta, copia de la certificación emitida por el Departamento de Hacienda, de conformidad con lo provisto en esta Sección.
 - (2) Los beneficios dispuestos en este Artículo sólo estarán disponibles al primer Inversionista Institucional Calificado que adquiera una Propiedad de Nueva Construcción, y no serán de aplicación con respecto a ningún adquirente en una transferencia subsiguiente.
 - (3) Los pagos relacionados con la venta de propiedad inmueble cuya ganancia neta de capital a largo plazo esté sujeta a la exención provista en este Artículo, no estarán sujetos a retención de contribución sobre ingresos en el origen.
 - (4) Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes elegibles, independientemente de si son residentes o no residentes de Puerto Rico.

Artículo 5.- Exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble

El Inversionista Institucional Calificado adquirente de Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2012 estará totalmente exento, por un término de cinco (5) años, del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, impuesta de

conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991, según enmendada, y la Ley 7-2009, con respecto a dicha propiedad. La exención será por un término máximo de cinco (5) años y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2012 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2017.

Artículo 6.- Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para instrumentos Públicos.

Todas las partes involucradas en la compra-venta, efectuada luego del 1 de noviembre de 2011 pero en o antes del 31 de diciembre de 2012, de Propiedades de Nueva Construcción adquiridas por Inversionistas Calificados estarán exentas del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la constitución de régimen de condominio, venta, compra, arrendamiento, financiamiento, o constitución de hipoteca de la Propiedad de Nueva Construcción. Para poder disfrutar de la exención, el propietario o arrendador deberá presentar copia de la certificación jurada de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme al Artículo 2 de esta Ley al Notario Público, Registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7. - Se enmienda el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

“Artículo 11.- Deberes del Notario–Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles y Solicitud de Exención Contributiva.

En el otorgamiento de escrituras de segregación, agrupación o traslación de dominio será obligación del transmitente o de quien segregue o agrupe cumplimentar y depositar en la oficina del Notario autorizante la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes inmuebles.

...

En el caso de traslados, enajenaciones u otra transacción en que se disponga de o se graven bienes inmuebles que disfruten de exención total o parcial en cuanto al pago de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno, conforme a la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”, la “Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda” y a la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”, el notario vendrá obligado a hacer constar al final de la escritura correspondiente la aplicabilidad de la exención conferida en dicha Ley basado en las representaciones de los otorgantes.

Será obligación de los Notarios remitir mensualmente al Departamento de Hacienda las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes anterior, en o antes del décimo (10) día del mes siguiente al otorgamiento de dichas escrituras. Dicha planilla deberá ser radicada en la forma, manera que establezca el Secretario de Hacienda, mediante reglamento, carta circular, boletín informativo o determinación administrativa de carácter general, incluyendo, pero sin limitarse, a la radicación de las

mismas utilizando medios electrónicos. Disponiéndose que el Notario incluirá junto con dichas planillas y anejará a la escritura correspondiente que forme parte de su protocolo de instrumentos públicos copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme a la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”, a la “Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda” y a la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”. El Secretario de Hacienda compartirá con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales “CRIM” los archivos de las planillas radicadas electrónicamente.

...”

Artículo 8.-Reglamentación y Facultad Ejecutiva.-

El Secretario de Hacienda, con el consejo del Director de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, establecerá, mediante reglamento, carta circular o determinación administrativa, las guías necesarias para la implementación de las disposiciones de la presente Ley. Las disposiciones reglamentarias enmendadas o adoptadas, de conformidad a la presente Ley, no estarán sujetas a las disposiciones aplicables de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, según enmendada. El Gobernador de Puerto Rico podrá extender, mediante orden ejecutiva, el plazo de algunos o todos los incentivos, así como los términos de tiempo para optionar o adquirir una propiedad elegible, dispuestos en esta Ley. Las extensiones podrán ordenarse en o antes del día siguiente a la fecha término correspondiente, sin exceder de un (1) año el plazo de tiempo añadido o extendido para cada una.

El Departamento de Hacienda certificará e informará a la Oficina de Gerencia y Presupuesto el monto de los ingresos dejados de percibir por la Sociedad para la Asistencia Legal por razón de los incentivos dispuestos por esta Ley. La Oficina de Gerencia y Presupuesto asignará y transferirá a la Sociedad para la Asistencia Legal la cantidad correspondiente, a modo de sustitución a los aranceles dejados de recibir en concepto de ellos, según dispuesto en la Ley Núm. 47 de 4 de junio de 1982 y la Ley 244-2004. El Departamento realizará dicha transferencia trimestralmente durante el mes siguiente a cada trimestre del año fiscal.

Artículo 9.- Interés Público

Esta Ley y el programa establecido en la misma constituyen información de interés público. Por consiguiente, se autoriza al Departamento de la Vivienda, Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, Departamento de Hacienda, Departamento de Asuntos al Consumidor, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, Compañía de Turismo y todas aquellas agencias, corporaciones e instrumentalidades públicas concernidas, a educar e informar a la ciudadanía sobre esta Ley, su programa y los beneficios del mismo, y a promover este programa fuera de Puerto Rico para atraer compradores e inversionistas. Es vital e indispensable que la ciudadanía esté informada sobre todo lo relacionado al programa establecido en esta Ley y que este programa se promueva fuera de Puerto Rico para maximizar su impacto de estímulo económico.

Artículo 10.-Informes

El Secretario de Hacienda deberá radicar en las Secretarías de ambos Cuerpos Legislativos, al 31 de marzo de 2012, al 31 de agosto de 2012 y al 31 de enero de 2013, un informe detallado del impacto económico, incluyendo, sin limitarse a, la cantidad de personas

que se han acogido a los beneficios de esta Ley, la cantidad de unidades vendidas y el impacto económico que tuvo la concesión de las exenciones aquí dispuestas. Este informe se consolidará con el informe correspondiente a la Ley 216-2011, “Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda”.

Artículo 11.-Separabilidad

Si cualquier artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula, frase o parte de esta Ley fuese declarada inconstitucional, nula o inválida por un tribunal u organismo con jurisdicción competente, la sentencia dictada a ese efecto no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de esta Ley, quedando sus efectos limitados al artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula o frase o parte de esta Ley que fuere así declarada inconstitucional.

Artículo 12. -Vigencia

Esta Ley tendrá una vigencia retroactiva al 1ero de noviembre de 2011.

GOBIERNO DE PUERTO RICO
SENADO DE PUERTO RICO

14 de noviembre 2011

OFICINA DEL SECRETARIO

SEÑOR:

Por orden del Senado de Puerto Rico, informo a la Cámara de Representantes que el Senado **NO ACEPTA LAS ENMIENDAS** introducidas por la Cámara al

P. del S. 2375

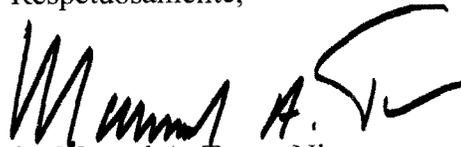
y a tal fin han designado en representación del Senado

Seithamer Rodriguez Burgos
Andujar, Berdick Perez
Dr. Hernandez, Juan Cáceres

CAMARA DE REPRESENTANTES
SECRETARÍA
OFICINA DE ARCHIVO Y RECORDS

2011 NOV 14 PM 5:21

Respetuosamente,



Sr. Manuel A. Torres Nieves
Secretario
Senado de Puerto Rico

Hon. Presidenta de la Cámara
El Capitolio

(SENADO SOLICITA CONFERENCIA)



GOBIERNO DE PUERTO RICO
SENADO DE PUERTO RICO

OFICINA DEL SECRETARIO

14 DE NOV DE 2011

SEÑORA:

Por orden del Senado, informo a la Cámara de Representantes que el Senado NO
ACEPTA LAS ENMIENDAS introducidas por la Cámara al

P. del S. 2375

a tal fin han sido designados en representación del Senado:

Seilhamer Kodign
Burgos Andujar
Berdal Riquelme
Dig Hernandez
Suay Lacruz

CAJERA DE REPRESENTANTES
OFFICE OF THE CLERK
OF THE HOUSE OF REPRESENTATIVES

2011 NOV 15 AM 8:48

Respetuosamente,

Sr. Manuel A. Torres Nieves
Secretario del Senado
de Puerto Rico

(SENADO SOLICITA CONFERENCIA)



CAMARA DE REPRESENTANTES

15 de noviembre de 2011

OFICINA DEL SECRETARIO

Señor:

Por orden de la Cámara de Representantes, informo al Senado que la Cámara de Representantes **HA CONVENIDO EN CONFERENCIAR** respecto a las diferencias surgidas en torno al

P. del S. 2375

y designa a tales fines en representación de la Cámara de Representantes al **señor Cintrón Rodríguez; la señora González Colón; los señores Rodríguez Aguiló, Méndez Núñez y Ferrer Ríos.**

Respetuosamente,

Carlos R. Fajardo Verdejo
Secretario

Hon. Presidente del Senado
El Capitolio

(COMITE DE CONFERENCIA)

SENADO DE P.R.
SECRETARIA
RECIBIDO

2011 NOV 15 PM 2:43

ORIGINAL

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea
Legislativa

6ta. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

COMITÉ DE CONFERENCIA SOBRE EL
P. DEL S. 2375

INFORME

5 de noviembre de 2011

AL SENADO Y LA CÁMARA DE REPRESENTANTES DE PUERTO RICO:

El Comité de Conferencia designado para intervenir en las discrepancias surgidas en relación el P. del S. 2375, titulado:

“Para establecer la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”, a los fines de crear un programa de incentivos para facilitar y propiciar la compra de propiedades inmuebles residenciales de nueva construcción, para ser dedicadas al mercado de alquiler residencial o turístico, de corto o largo plazo, mediante la concesión de beneficios, tales como exención en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble adquirida durante el período de tiempo aquí establecido, exención en la ganancia de capital generada en la venta de cierta propiedad inmueble, exención del pago de contribuciones sobre ingresos en el arrendamiento, a corto o largo plazo, de propiedad residencial hasta el 31 de diciembre de 2020 y exención en el pago de derechos y aranceles para instrumentos públicos, entre otros; para enmendar el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, a tenor con lo dispuesto en esta Ley; y para otros fines relacionados”.

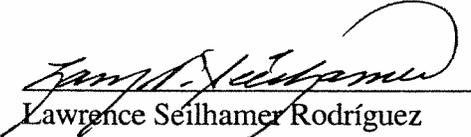
Tiene el honor de proponer su aprobación con las enmiendas consignadas en el entirillado electrónico sobre el texto enrolado que acompaña a este informe y que se hace formar parte del mismo.

Respetuosamente sometido,

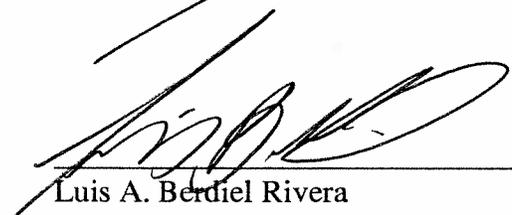
Secretaría
Senado de Puerto Rico

11 NOV 15 PM 3:30

POR EL SENADO:


Lawrence Seilhamer Rodríguez


Norma Burgos Andújar

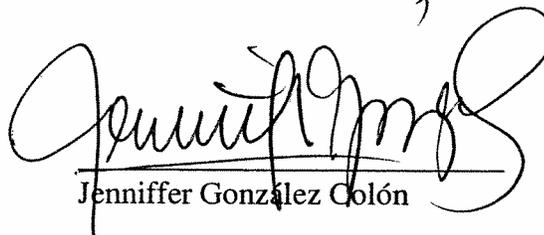

Luis A. Berdiel Rivera

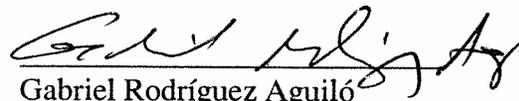

Ramón Díaz Hernández

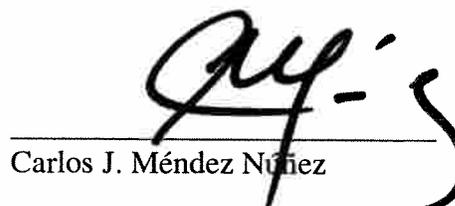
Jorge I. Suárez Cáceres

POR LA CÁMARA DE REPRESENTANTES:


Pedro Cintrón Rodríguez


Jenniffer González Colón


Gabriel Rodríguez Aguiló


Carlos J. Méndez Núñez

Héctor Ferrer Ríos



(P. del S. 2375)

LEY

Para establecer la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”, a los fines de crear un programa de incentivos para facilitar y propiciar la compra de propiedades inmuebles residenciales de nueva construcción, para ser dedicadas al mercado de alquiler residencial o turístico, de corto o largo plazo, mediante la concesión de beneficios, tales como exención en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble adquirida durante el período de tiempo aquí establecido, exención en la ganancia de capital generada en la venta de cierta propiedad inmueble, exención del pago de contribuciones sobre ingresos en el arrendamiento, a corto o largo plazo, de propiedad residencial hasta el 31 de diciembre de 2020 y exención en el pago de derechos y aranceles para instrumentos públicos, entre otros; para enmendar el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, a tenor con lo dispuesto en esta Ley; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Desde el 2006, Puerto Rico atraviesa una crisis económica que ha perjudicado severamente a distintos sectores de la economía local. El sector de construcción y vivienda no es la excepción. Durante el período de septiembre de 2009 a agosto de 2010 se le reportaron al Comisionado de Instituciones Financieras 1,978 ventas de vivienda de nueva construcción. Gracias a la Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles, desde su fecha de aprobación hasta julio 31 de 2011 se reportaron ventas de 3,393 unidades de vivienda de nueva construcción, un marcado aumento sobre el período anterior. Sin embargo, la inmensa mayoría de estas ventas (más de 98%) han sido a compradores residentes de Puerto Rico.

Aunque ha mejorado la situación del mercado, el exceso de oferta sigue siendo un factor limitante en la reanudación vigorosa en el sector de la construcción de Puerto Rico.

Esto y la combinación de muchos otros factores ha tenido consecuencias devastadoras para el sector de construcción de vivienda, que se estima ha perdido gran parte de su plantilla laboral en los últimos cuatro años. Desde el 2004 se han perdido cerca de sesenta mil (60,000) empleos en la industria de la construcción, en gran medida debido a la constante disminución de ventas de viviendas mientras se acumulaba un excedente de viviendas de nueva construcción.

En la medida en que no se logre una estabilización en la compra-venta de vivienda de nueva construcción, se interrumpe la cadena económica post-cierre que se activa con la ocupación de una unidad de vivienda. En ese sentido, el efecto económico multiplicador donde corredores de bienes raíces, notarios, ingenieros y/o arquitectos, tasadores, compañías de

Handwritten mark

Handwritten mark

mudanzas, ferreterías, empleados de ventas y otros sectores de la economía se nutren del cierre de una unidad de vivienda, queda interrumpido. Según la National Association of Realtors (“NAR”) en Estados Unidos se crea un nuevo empleo por cada dos residencias que se venden y a la vez se generan \$60,000 en inversión adicional a la economía local. En Puerto Rico, según la Junta de Planificación, se crean tres punto ocho (3.8) nuevos empleos por cada residencia que se vende con un precio promedio de \$172,750, que es el precio promedio que reflejan las estadísticas de las hipotecas residenciales cerradas bajo la Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles. Por consiguiente, el haberse logrado hasta ahora bajo esta Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles ventas montantes a \$2,412 millones de dólares, equivale a la creación de 53,590 nuevos empleos, según los parámetros estadísticos provistos por la Junta de Planificación.

Este Gobierno continúa con su compromiso de fomentar el desarrollo económico y la protección y generación de empleos, así como el facilitar la obtención de una vivienda digna y segura para todos los puertorriqueños. En virtud de lo anterior, se establece la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”, a los fines de crear un programa de incentivos para Inversionistas Calificados para la adquisición de viviendas residenciales de nueva construcción.

En particular, mediante la presente Ley se persigue incentivar la compra de propiedad inmueble residencial de nueva construcción, apta para la convivencia familiar que no haya sido objeto de ocupación con la intención de promover el crecimiento del inventario de viviendas destinadas al alquiler.

Finalmente, mediante esta Ley se incentiva, además, el arrendamiento de propiedad inmueble residencial de nueva construcción para propiciar una alternativa de vivienda para aquellas personas que no puedan adquirir una residencia. Es por ello que la Asamblea Legislativa impulsa la oferta atractiva a inversionistas de propiedades residenciales de nueva construcción que permanecen sin venderse. De esta manera se viabilizará una recuperación de capital invertido localmente.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1. - Título

Esta Ley se conocerá como “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”.

Artículo 2. – Definiciones

A los fines de esta Ley, los siguientes términos y frases tendrán el significado que se expresa a continuación:

(a) “Propiedad de Nueva Construcción” significa toda propiedad inmueble residencial de nueva construcción localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar, que no haya sido objeto de ocupación y que sea adquirida de un Urbanizador o, en su defecto, el contratista, cuando la haya recibido en calidad de pago para venderle y no para su uso. Para que la propiedad inmueble sea considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el vendedor de la propiedad inmueble deberá certificar por escrito al adquirente, mediante declaración jurada, en o antes de la fecha de adquisición, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y no

per
MS

ha sido anteriormente objeto de ocupación.

(b) "Arrendador Elegible" significa todo Inversionista Institucional Calificado, o su representante autorizado, que arriende Propiedad de Nueva Construcción a corto o largo plazo.

(c) "Código" significa la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como el "Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico".

(d) "Inversionista Institucional Calificado" significa toda persona jurídica residente de Puerto Rico, o todo individuo o persona jurídica no residente de Puerto Rico, que invierta en un solo acto o en actos separados, que ocurran dentro del plazo de adquisición y expresen claramente conformidad a lo dispuesto por esta Ley, un mínimo de un millón de dólares (\$1,000,000) o adquiera no menos de cinco (5) unidades de Viviendas de Nueva Construcción.

(e) "Urbanizador" significa toda persona natural o jurídica con la debida licencia de Urbanizador, según emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización y proyectos de vivienda, bien del tipo individual o multipisos, disponiéndose, que únicamente para los fines de esta Ley, el término "Urbanizador" incluirá, además, aquellas instituciones financieras o cualesquiera personas naturales o jurídicas que en virtud de un proceso judicial, extrajudicial o por acuerdo de dación en pago o transacción similar, se conviertan en el sucesor en interés de un Urbanizador.

(f) "Venta" significa aquel contrato entre dos partes, vendedor y comprador, formalizado mediante escritura pública ante Notario Público autorizado a ejercer la profesión en Puerto Rico, mediante el cual, en consideración a un precio cierto, se transfiere el título y posesión de un bien inmueble.

Artículo 3. - Exención Contributiva Aplicable al Ingreso Devengado por Concepto de Renta de Propiedad Residencial

(a) Concesión de Exención Contributiva.- El ingreso devengado por cualquier Arrendador Elegible proveniente del arrendamiento de propiedad residencial a corto o largo plazo, adquirida al amparo de esta Ley, estará totalmente exento del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código. La exención contributiva aquí provista aplicará al ingreso por concepto de arrendamiento devengado, bajo contratos suscritos luego de la vigencia de esta Ley, incluyendo aquéllos suscritos luego del 31 de diciembre de 2012.

(b) Término de la Exención.- La exención contributiva aquí provista sólo aplicará por un período máximo de hasta diez (10) años contributivos, comenzando en la fecha de adquisición y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2021.

(c) La renta devengada por cualquier Arrendador Elegible sujeta a la exención contributiva aquí provista no estará sujeta a retención de contribución sobre ingresos en el origen. Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes elegibles, independientemente de si son o no residentes de Puerto Rico.

(d) Para tener derecho a disfrutar de la exención contributiva aquí provista, el Arrendador Elegible tendrá que incluir la renta devengada en su planilla de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, así como la ubicación física de la propiedad inmueble y declarar la renta como

for
M/S

ingreso exento. De lo contrario, la renta neta tributará de conformidad con las disposiciones del Código aplicable.

Artículo 4.- Exención sobre Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo

- (a) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por un Inversionista Institucional Calificado en la venta de una propiedad de nueva construcción adquirida a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 31 de marzo de ~~2012~~ 2013, siempre que se haya opcionado en o antes del 31 de diciembre de 2012, estará exenta del pago de contribución sobre ingresos en Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima, provistas en el Código.
- (b) Certificación del Departamento de Hacienda. – Una vez recibida la planilla informativa relacionada con la venta de una Propiedad de Nueva Construcción, el Departamento de Hacienda certificará por escrito en o antes de treinta (30) días al Inversionista Institucional Calificado que las propiedades inmuebles constituyen Propiedad de Nueva Construcción y que la ganancia neta de capital a largo plazo que sea generada en la venta de dicha propiedad estará exenta del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico. El contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos, correspondiente al año de la venta, copia de la certificación emitida por el Departamento de Hacienda.
- (c) Disposiciones generales aplicables a este Artículo.-
 - (1) Para tener derecho a reclamar la exención en la ganancia neta de capital a largo plazo provista en este Artículo, el contribuyente tendrá que declarar como exenta dicha ganancia en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año en que generó la ganancia. El contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos, correspondiente al año de la venta, copia de la certificación emitida por el Departamento de Hacienda, de conformidad con lo provisto en esta Sección.
 - (2) Los beneficios dispuestos en este Artículo sólo estarán disponibles al primer Inversionista Institucional Calificado que adquiera una Propiedad de Nueva Construcción, y no serán de aplicación con respecto a ningún adquirente en una transferencia subsiguiente.
 - (3) Los pagos relacionados con la venta de propiedad inmueble cuya ganancia neta de capital a largo plazo esté sujeta a la exención provista en este Artículo, no estarán sujetos a retención de contribución sobre ingresos en el origen.
 - (4) Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes elegibles, independientemente de si son residentes o no residentes de Puerto Rico.

Artículo 5.- Exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble

Red
M/S.

El Inversionista Institucional Calificado adquirente de Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2012 estará totalmente exento, por un término de cinco (5) años, del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991, según enmendada, y la Ley 7-2009, con respecto a dicha propiedad. La exención será por un término máximo de cinco (5) años y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2012 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2017.

Artículo 6.- Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para instrumentos Públicos.

Todas las partes involucradas en la compra-venta, efectuada luego del 1 de noviembre de 2011 pero en o antes del 31 de diciembre de 2012, de Propiedades de Nueva Construcción adquiridas por Inversionistas Calificados estarán exentas del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la constitución de régimen de condominio, venta, compra, arrendamiento, financiamiento, o constitución de hipoteca de la Propiedad de Nueva Construcción. Para poder disfrutar de la exención, el propietario o arrendador deberá presentar copia de la certificación jurada de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme al Artículo 2 de esta Ley al Notario Público, Registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7. - Se enmienda el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", para que lea como sigue:

"Artículo 11.- Deberes del Notario-Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles y Solicitud de Exención Contributiva.

En el otorgamiento de escrituras de segregación, agrupación o traslación de dominio será obligación del transmitente o de quien segregue o agrupe cumplimentar y depositar en la oficina del Notario autorizante la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes inmuebles.

...

En el caso de traslados, enajenaciones u otra transacción en que se disponga de o se graven bienes inmuebles que disfruten de exención total o parcial en cuanto al pago de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno, conforme a la "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles", la "Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda" y a la "Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas", el notario vendrá obligado a hacer constar al final de la escritura correspondiente la aplicabilidad de la exención conferida en dicha Ley basado en las representaciones de los otorgantes.

Será obligación de los Notarios remitir mensualmente al Departamento de Hacienda las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes anterior, en o antes del décimo (10) día del mes siguiente al otorgamiento de dichas escrituras. Dicha

for
WJ.

planilla deberá ser radicada en la forma, manera que establezca el Secretario de Hacienda, mediante reglamento, carta circular, boletín informativo o determinación administrativa de carácter general, incluyendo, pero sin limitarse, a la radicación de las mismas utilizando medios electrónicos. Disponiéndose que el Notario incluirá junto con dichas planillas y anejará a la escritura correspondiente que forme parte de su protocolo de instrumentos públicos copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme a la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”, a la “Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda” y a la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”. El Secretario de Hacienda compartirá con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales “CRIM” los archivos de las planillas radicadas electrónicamente.

...”

Artículo 8.-Reglamentación y Facultad Ejecutiva.-

El Secretario de Hacienda, con el consejo del Director de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, establecerá, mediante reglamento, carta circular o determinación administrativa, las guías necesarias para la implementación de las disposiciones de la presente Ley. Las disposiciones reglamentarias enmendadas o adoptadas, de conformidad a la presente Ley, no estarán sujetas a las disposiciones aplicables de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, según enmendada. El Gobernador de Puerto Rico podrá extender, mediante orden ejecutiva, el plazo de algunos o todos los incentivos, así como los términos de tiempo para optionar o adquirir una propiedad elegible, dispuestos en esta Ley. Las extensiones podrán ordenarse en o antes del día siguiente a la fecha término correspondiente, sin exceder de un (1) año el plazo de tiempo añadido o extendido para cada una.

El Departamento de Hacienda certificará e informará a la Oficina de Gerencia y Presupuesto el monto de los ingresos dejados de percibir por la Sociedad para la Asistencia Legal por razón de los incentivos dispuestos por esta Ley. La Oficina de Gerencia y Presupuesto asignará y transferirá a la Sociedad para la Asistencia Legal la cantidad correspondiente, a modo de sustitución a los aranceles dejados de recibir en concepto de ellos, según dispuesto en la Ley Núm. 47 de 4 de junio de 1982 y la Ley 244-2004. El Departamento realizará dicha transferencia trimestralmente durante el mes siguiente a cada trimestre del año fiscal.

Artículo 9.- Interés Público

Esta Ley y el programa establecido en la misma constituyen información de interés público. Por consiguiente, se autoriza al Departamento de la Vivienda, Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, Departamento de Hacienda, Departamento de Asuntos al Consumidor, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, Compañía de Turismo y todas aquellas agencias, corporaciones e instrumentalidades públicas concernidas, a educar e informar a la ciudadanía sobre esta Ley, su programa y los beneficios del mismo, y a promover este programa fuera de Puerto Rico para atraer compradores e inversionistas. Es vital e indispensable que la ciudadanía esté informada sobre todo lo relacionado al programa establecido en esta Ley y que este programa se promueva fuera de Puerto Rico para maximizar su impacto de estímulo económico.

Artículo 10.-Informes

pan

M.S.

El Secretario de Hacienda deberá radicar en las Secretarías de ambos Cuerpos Legislativos, al 31 de marzo de 2012, al 31 de agosto de 2012 y al 31 de enero de 2013, un informe detallado del impacto económico, incluyendo, sin limitarse a, la cantidad de personas que se han acogido a los beneficios de esta Ley, la cantidad de unidades vendidas y el impacto económico que tuvo la concesión de las exenciones aquí dispuestas. Este informe se consolidará con el informe correspondiente a la Ley 216-2011, "Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda".

Artículo 11.-Separabilidad

Si cualquier artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula, frase o parte de esta Ley fuese declarada inconstitucional, nula o inválida por un tribunal u organismo con jurisdicción competente, la sentencia dictada a ese efecto no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de esta Ley, quedando sus efectos limitados al artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula o frase o parte de esta Ley que fuere así declarada inconstitucional.

Artículo 12. -Vigencia

Esta Ley tendrá una vigencia retroactiva al 1ero de noviembre de 2011.

Handwritten signature and initials in the bottom left corner of the page.

**OFICINA DE TRAMITES Y RECORDS
SENADO DE PUERTO RICO
CAPITOLIO**

15 de noviembre de 2011

SR. LAWRENCE N. SEILHAMER RODRIGUEZ
PRESIDENTE
COMISION DE REGLAS Y CALENDARIO

SEÑOR:

Tengo el honor de incluirle copia del:

Comite' de Explanacion

PS <i>2375</i>	RCS	R.CONC. S.	RS	PC	RCC	R.CON.C
-------------------	-----	------------	----	----	-----	---------

CON SU INFORME

CON ENMIENDAS	SIN ENMIENDAS	NEGATIVO	SUSTITUTIVO
---------------	---------------	----------	-------------

1 ^{ra}	2 ^{da}	3 ^{ra}	Comisión
			Agricultura
			Asuntos de la Mujer
			Asuntos Internos
			Asuntos Municipales
			Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas
			Bienestar Social
			Comercio y Cooperativismo
			De la Montaña
			De lo Jurídico Civil
			De lo Jurídico Penal
			Desarrollo del Oeste
			Desarrollo Económico y Planificación
			Educación y Asuntos de la Familia
			Gobierno
			Hacienda
			Recreación y Deportes
			Recursos Naturales y Ambientales
			Reglas y Calendario
			Relaciones Federales e Informática
			Salud
			Seguridad Pública y Asuntos de la Judicatura
			Trabajo, Asuntos del Veterano y Recursos Humanos
			Turismo y Cultura
			Urbanismo e Infraestructura

Cordialmente,



Sr. Manuel A. Torres Nieves
Secretario del Senado

Tramitado por: *Vinny Andino*

Vimary Andino (Tramites)

From: Roberto E. Rivera (Com. Reglas y Calendario)
Sent: Tuesday, November 15, 2011 3:50 PM
To: Vimary Andino (Tramites)
Cc: Alex López (Asesores Legislativos); William Morales (Com. Reglas y Calendario)
Subject: Notificación de recibo PS2375 INFORME DE CONFERENCIA

Hemos recibido en la Comisión de Reglas y Calendarios el siguiente informe:

PS 2375

GOBIERNO DE PUERTO RICO
SENADO DE PUERTO RICO

15 de nov 2011

OFICINA DEL SECRETARIO

SEÑOR:

Por orden del Senado de Puerto Rico, informo a la Cámara de Representantes que el Senado **HA APROBADO EL INFORME DE CONFERENCIA** respecto a las diferencias surgidas acerca de

P. del S. 2375

lo que le informo a los fines pertinentes.



Respetuosamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Manuel A. Torres Nieves".

Sr. Manuel A. Torres Nieves
Secretario
Senado de Puerto Rico

Hon. Presidenta de la Cámara
El Capitolio

(APRUEBA INFORME DE CONFERENCIA)

Senado de Puerto Rico
Sistema de Resultados de las Votaciones
Resultado de la Votación para la Medida
P. del S. 2375 Inf. Conferencia
Resultado 20X9X0X0 Aprobada

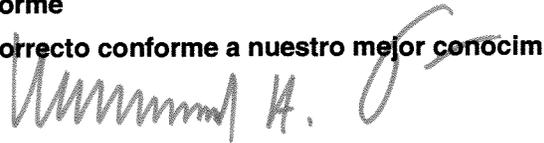
en la votación número 1 efectuada el martes, 15 de noviembre de 2011.

Generado el jueves, 17 de noviembre de 2011

Senador	Voto
Arce Ferrer, Luz Z.	A favor
Berdiel Rivera, Luis A.	A favor
Bhatia Gautier, Eduardo	En contra
Burgos Andújar, Norma E.	A favor
Dalmau Santiago, José L.	En contra
Díaz Hernández, José R.	A favor
Fas Alzamora, Antonio J.	En contra
García Padilla, Alejandro	En contra
González Calderón, Sila M.	En contra
González Velázquez, José E.	A favor
Hernández Mayoral, Juan E.	En contra
Iglesias Suárez, Roger	A favor
Martínez Santiago, Angel	A favor
Muñiz Cortés, Luis D.	A favor
Nolasco Santiago, Margarita	A favor
Ortiz Ortiz, Eder E.	En contra
Padilla Alvelo, Migdalia	A favor
Peña Ramírez, Itzamar	A favor
Raschke Martínez, Kimmey	A favor
Ríos Santiago, Carmelo J.	A favor
Rivera Schatz, Thomas	A favor
Romero Donnelly, Melinda K.	A favor
Santiago González, Luz M.	A favor
Seilhamer Rodríguez, Lawrence	A favor
Soto Villanueva, Lornna J.	A favor
Suárez Cáceres, Jorge I.	En contra
Tirado Rivera, Cirilo	En contra
Torres Torres, Carlos J.	A favor
Vázquez Nieves, Evelyn	A favor

Fin del Informe

Certifico correcto conforme a nuestro mejor conocimiento.



Manuel A. Torres Nieves
Secretario del Senado



CAMARA DE REPRESENTANTES

15 de noviembre de 2011

OFICINA DEL SECRETARIO

Señor:

La Cámara de Representantes, informa al Senado que **HA APROBADO EL INFORME DE CONFERENCIA**, en torno al

P. del S. 2375

Lo que tengo el honor de comunicar a usted a los fines procedentes.



Respetuosamente,

Carlos R. Fajardo Verdejo
Secretario

Hon. Presidente del Senado
El Capitolio

(INFORME DE CONFERENCIA)

(P. del S. 2375)

(Conferencia)

LEY

Para establecer la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”, a los fines de crear un programa de incentivos para facilitar y propiciar la compra de propiedades inmuebles residenciales de nueva construcción, para ser dedicadas al mercado de alquiler residencial o turístico, de corto o largo plazo, mediante la concesión de beneficios, tales como exención en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble adquirida durante el período de tiempo aquí establecido, exención en la ganancia de capital generada en la venta de cierta propiedad inmueble, exención del pago de contribuciones sobre ingresos en el arrendamiento, a corto o largo plazo, de propiedad residencial hasta el 31 de diciembre de 2020 y exención en el pago de derechos y aranceles para instrumentos públicos, entre otros; para enmendar el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, a tenor con lo dispuesto en esta Ley; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Desde el 2006, Puerto Rico atraviesa una crisis económica que ha perjudicado severamente a distintos sectores de la economía local. El sector de construcción y vivienda no es la excepción. Durante el período de septiembre de 2009 a agosto de 2010 se le reportaron al Comisionado de Instituciones Financieras 1,978 ventas de vivienda de nueva construcción. Gracias a la Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles, desde su fecha de aprobación hasta julio 31 de 2011 se reportaron ventas de 3,393 unidades de vivienda de nueva construcción, un marcado aumento sobre el período anterior. Sin embargo, la inmensa mayoría de estas ventas (más de 98%) han sido a compradores residentes de Puerto Rico.

Aunque ha mejorado la situación del mercado, el exceso de oferta sigue siendo un factor limitante en la reanudación vigorosa en el sector de la construcción de Puerto Rico.

Esto y la combinación de muchos otros factores ha tenido consecuencias devastadoras para el sector de construcción de vivienda, que se estima ha perdido gran parte de su plantilla laboral en los últimos cuatro años. Desde el 2004 se han perdido cerca de sesenta mil (60,000) empleos en la industria de la construcción, en gran medida debido a la constante disminución de ventas de viviendas, mientras se acumulaba un excedente de viviendas de nueva construcción.

En la medida en que no se logre una estabilización en la compra-venta de vivienda de nueva construcción, se interrumpe la cadena económica post-cierre que se activa con la ocupación de una unidad de vivienda. En ese sentido, el efecto económico multiplicador, donde corredores de bienes raíces, notarios, ingenieros y/o arquitectos, tasadores, compañías de mudanzas, ferreterías, empleados de ventas y otros sectores de la economía se nutren del cierre

de una unidad de vivienda, queda interrumpido. Según la National Association of Realtors (“NAR”) en Estados Unidos se crea un nuevo empleo por cada dos residencias que se venden y a la vez se generan \$60,000 en inversión adicional a la economía local. En Puerto Rico, según la Junta de Planificación, se crean tres punto ocho (3.8) nuevos empleos por cada residencia que se vende con un precio promedio de \$172,750, que es el precio promedio que reflejan las estadísticas de las hipotecas residenciales cerradas bajo la Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles. Por consiguiente, el haberse logrado hasta ahora bajo esta Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles ventas montantes a \$2,412 millones de dólares, equivale a la creación de 53,590 nuevos empleos, según los parámetros estadísticos provistos por la Junta de Planificación.

Este Gobierno continúa con su compromiso de fomentar el desarrollo económico y la protección y generación de empleos, así como el facilitar la obtención de una vivienda digna y segura para todos los puertorriqueños. En virtud de lo anterior, se establece la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”, a los fines de crear un programa de incentivos para Inversionistas Calificados para la adquisición de viviendas residenciales de nueva construcción.

En particular, mediante la presente Ley se persigue incentivar la compra de propiedad inmueble residencial de nueva construcción, apta para la convivencia familiar que no haya sido objeto de ocupación con la intención de promover el crecimiento del inventario de viviendas destinadas al alquiler.

Finalmente, mediante esta Ley se incentiva, además, el arrendamiento de propiedad inmueble residencial de nueva construcción para propiciar una alternativa de vivienda para aquellas personas que no puedan adquirir una residencia. Es por ello que la Asamblea Legislativa impulsa la oferta atractiva a inversionistas de propiedades residenciales de nueva construcción que permanecen sin venderse. De esta manera se viabilizará una recuperación de capital invertido localmente.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1. - Título

Esta Ley se conocerá como “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”.

Artículo 2. – Definiciones

A los fines de esta Ley, los siguientes términos y frases tendrán el significado que se expresa a continuación:

(a) “Propiedad de Nueva Construcción” significa toda propiedad inmueble residencial de nueva construcción localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar, que no haya sido objeto de ocupación y que sea adquirida de un Urbanizador o, en su defecto, el contratista, cuando la haya recibido en calidad de pago para venderle y no para su uso. Para que la propiedad inmueble sea considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el vendedor de la propiedad inmueble deberá certificar por escrito al adquirente, mediante declaración jurada, en o antes de la fecha de adquisición, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y no ha sido anteriormente objeto de ocupación.

(b) "Arrendador Elegible" significa todo Inversionista Institucional Calificado, o su representante autorizado, que arriende Propiedad de Nueva Construcción a corto o largo plazo.

(c) "Código" significa la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como el "Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico".

(d) "Inversionista Institucional Calificado" significa toda persona jurídica residente de Puerto Rico, o todo individuo o persona jurídica no residente de Puerto Rico, que invierta en un solo acto o en actos separados, que ocurran dentro del plazo de adquisición y expresen claramente conformidad a lo dispuesto por esta Ley, un mínimo de un millón de dólares (\$1,000,000) o adquiera no menos de cinco (5) unidades de Viviendas de Nueva Construcción.

(e) "Urbanizador" significa toda persona natural o jurídica con la debida licencia de Urbanizador, según emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización y proyectos de vivienda, bien del tipo individual o multipisos, disponiéndose, que únicamente para los fines de esta Ley, el término "Urbanizador" incluirá, además, aquellas instituciones financieras o cualesquiera personas naturales o jurídicas que en virtud de un proceso judicial, extrajudicial o por acuerdo de dación en pago o transacción similar, se conviertan en el sucesor en interés de un Urbanizador.

(f) "Venta" significa aquel contrato entre dos partes, vendedor y comprador, formalizado mediante escritura pública ante Notario Público autorizado a ejercer la profesión en Puerto Rico, mediante el cual, en consideración a un precio cierto, se transfiere el título y posesión de un bien inmueble.

Artículo 3. - Exención Contributiva Aplicable al Ingreso Devengado por Concepto de Renta de Propiedad Residencial

(a) Concesión de Exención Contributiva.- El ingreso devengado por cualquier Arrendador Elegible proveniente del arrendamiento de propiedad residencial a corto o largo plazo, adquirida al amparo de esta Ley, estará totalmente exento del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código. La exención contributiva aquí provista aplicará al ingreso por concepto de arrendamiento devengado, bajo contratos suscritos luego de la vigencia de esta Ley, incluyendo aquéllos suscritos luego del 31 de diciembre de 2012.

(b) Término de la Exención.- La exención contributiva aquí provista sólo aplicará por un período máximo de hasta diez (10) años contributivos, comenzando en la fecha de adquisición y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2021.

(c) La renta devengada por cualquier Arrendador Elegible sujeta a la exención contributiva aquí provista no estará sujeta a retención de contribución sobre ingresos en el origen. Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes elegibles, independientemente de si son o no residentes de Puerto Rico.

(d) Para tener derecho a disfrutar de la exención contributiva aquí provista, el Arrendador Elegible tendrá que incluir la renta devengada en su planilla de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, así como la ubicación física de la propiedad inmueble y declarar la renta como ingreso exento. De lo contrario, la renta neta tributará de conformidad con las disposiciones del Código aplicable.

Artículo 4.- Exención sobre Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo

- (a) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por un Inversionista Institucional Calificado en la venta de una propiedad de nueva construcción adquirida a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 31 de marzo de 2013, siempre que se haya opcionado en o antes del 31 de diciembre de 2012, estará exenta del pago de contribución sobre ingresos en Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima, provistas en el Código.
- (b) Certificación del Departamento de Hacienda. – Una vez recibida la planilla informativa relacionada con la venta de una Propiedad de Nueva Construcción, el Departamento de Hacienda certificará por escrito en o antes de treinta (30) días al Inversionista Institucional Calificado que las propiedades inmuebles constituyen Propiedad de Nueva Construcción y que la ganancia neta de capital a largo plazo que sea generada en la venta de dicha propiedad estará exenta del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico. El contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos, correspondiente al año de la venta, copia de la certificación emitida por el Departamento de Hacienda.
- (c) Disposiciones generales aplicables a este Artículo.-
 - (1) Para tener derecho a reclamar la exención en la ganancia neta de capital a largo plazo provista en este Artículo, el contribuyente tendrá que declarar como exenta dicha ganancia en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año en que generó la ganancia. El contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos, correspondiente al año de la venta, copia de la certificación emitida por el Departamento de Hacienda, de conformidad con lo provisto en esta Sección.
 - (2) Los beneficios dispuestos en este Artículo sólo estarán disponibles al primer Inversionista Institucional Calificado que adquiera una Propiedad de Nueva Construcción, y no serán de aplicación con respecto a ningún adquirente en una transferencia subsiguiente.
 - (3) Los pagos relacionados con la venta de propiedad inmueble cuya ganancia neta de capital a largo plazo esté sujeta a la exención provista en este Artículo, no estarán sujetos a retención de contribución sobre ingresos en el origen.
 - (4) Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes elegibles, independientemente de si son residentes o no residentes de Puerto Rico.

Artículo 5.- Exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble

El Inversionista Institucional Calificado adquirente de Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2012 estará totalmente exento, por un término de cinco (5) años, del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, impuesta de

conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991, según enmendada, y la Ley 7-2009, con respecto a dicha propiedad. La exención será por un término máximo de cinco (5) años y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2012 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2017.

Artículo 6.- Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para instrumentos Públicos.

Todas las partes involucradas en la compra-venta, efectuada luego del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 31 de diciembre de 2012, de Propiedades de Nueva Construcción adquiridas por Inversionistas Calificados estarán exentas del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la constitución de régimen de condominio, venta, compra, arrendamiento, financiamiento, o constitución de hipoteca de la Propiedad de Nueva Construcción. Para poder disfrutar de la exención, el propietario o arrendador deberá presentar copia de la certificación jurada de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme al Artículo 2 de esta Ley al Notario Público, Registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7. - Se enmienda el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

“Artículo 11.- Deberes del Notario–Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles y Solicitud de Exención Contributiva.

En el otorgamiento de escrituras de segregación, agrupación o traslación de dominio será obligación del transmitente o de quien segregue o agrupe cumplimentar y depositar en la oficina del Notario autorizante la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes inmuebles.

...

En el caso de traslados, enajenaciones u otra transacción en que se disponga de o se graven bienes inmuebles que disfruten de exención total o parcial en cuanto al pago de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno, conforme a la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”, la “Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda” y a la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”, el notario vendrá obligado a hacer constar al final de la escritura correspondiente la aplicabilidad de la exención conferida en dicha Ley basado en las representaciones de los otorgantes.

Será obligación de los Notarios remitir mensualmente al Departamento de Hacienda las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes anterior, en o antes del décimo (10) día del mes siguiente al otorgamiento de dichas escrituras. Dicha planilla deberá ser radicada en la forma, manera que establezca el Secretario de Hacienda, mediante reglamento, carta circular, boletín informativo o determinación administrativa de carácter general, incluyendo, pero sin limitarse, a la radicación de las

mismas utilizando medios electrónicos. Disponiéndose que el Notario incluirá junto con dichas planillas y anejará a la escritura correspondiente que forme parte de su protocolo de instrumentos públicos copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme a la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”, a la “Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda” y a la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”. El Secretario de Hacienda compartirá con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales “CRIM” los archivos de las planillas radicadas electrónicamente.

...”

Artículo 8.-Reglamentación y Facultad Ejecutiva.-

El Secretario de Hacienda, con el consejo del Director de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, establecerá, mediante reglamento, carta circular o determinación administrativa, las guías necesarias para la implementación de las disposiciones de la presente Ley. Las disposiciones reglamentarias enmendadas o adoptadas, de conformidad a la presente Ley, no estarán sujetas a las disposiciones aplicables de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, según enmendada. El Gobernador de Puerto Rico podrá extender, mediante orden ejecutiva, el plazo de algunos o todos los incentivos, así como los términos de tiempo para optionar o adquirir una propiedad elegible, dispuestos en esta Ley. Las extensiones podrán ordenarse en o antes del día siguiente a la fecha término correspondiente, sin exceder de un (1) año el plazo de tiempo añadido o extendido para cada una.

El Departamento de Hacienda certificará e informará a la Oficina de Gerencia y Presupuesto el monto de los ingresos dejados de percibir por la Sociedad para la Asistencia Legal por razón de los incentivos dispuestos por esta Ley. La Oficina de Gerencia y Presupuesto asignará y transferirá a la Sociedad para la Asistencia Legal la cantidad correspondiente, a modo de sustitución a los aranceles dejados de recibir en concepto de ellos, según dispuesto en la Ley Núm. 47 de 4 de junio de 1982 y la Ley 244-2004. El Departamento realizará dicha transferencia trimestralmente durante el mes siguiente a cada trimestre del año fiscal.

Artículo 9.- Interés Público

Esta Ley y el programa establecido en la misma constituyen información de interés público. Por consiguiente, se autoriza al Departamento de la Vivienda, Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, Departamento de Hacienda, Departamento de Asuntos al Consumidor, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, Compañía de Turismo y todas aquellas agencias, corporaciones e instrumentalidades públicas concernidas, a educar e informar a la ciudadanía sobre esta Ley, su programa y los beneficios del mismo, y a promover este programa fuera de Puerto Rico para atraer compradores e inversionistas. Es vital e indispensable que la ciudadanía esté informada sobre todo lo relacionado al programa establecido en esta Ley y que este programa se promueva fuera de Puerto Rico para maximizar su impacto de estímulo económico.

Artículo 10.-Informes

El Secretario de Hacienda deberá radicar en las Secretarías de ambos Cuerpos Legislativos, al 31 de marzo de 2012, al 31 de agosto de 2012 y al 31 de enero de 2013, un informe detallado del impacto económico, incluyendo, sin limitarse a, la cantidad de personas

que se han acogido a los beneficios de esta Ley, la cantidad de unidades vendidas y el impacto económico que tuvo la concesión de las exenciones aquí dispuestas. Este informe se consolidará con el informe correspondiente a la Ley 216-2011, “Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda”.

Artículo 11.-Separabilidad

Si cualquier artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula, frase o parte de esta Ley fuese declarada inconstitucional, nula o inválida por un tribunal u organismo con jurisdicción competente, la sentencia dictada a ese efecto no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de esta Ley, quedando sus efectos limitados al artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula o frase o parte de esta Ley que fuere así declarada inconstitucional.

Artículo 12. -Vigencia

Esta Ley tendrá una vigencia retroactiva al 1ero de noviembre de 2011.



GOBIERNO DE PUERTO RICO
SENADO DE PUERTO RICO

OFICINA DEL SECRETARIO

17 de noviembre de 2011

SEÑOR:

**El Senado de Puerto Rico Informa a la Cámara de Representantes que el
Presidente del Senado de Puerto Rico ha firmado el**

P. del S. 2375 (Conferencia)

que le envió para su acción correspondiente.

Respetuosamente,

Manuel A. Torres Nieves
Secretario

Hon. Presidenta de la Cámara
Capitolio

(PRESIDENTE SENADO FIRMA P. DEL S.)



CAMARA DE REPRESENTANTES

17 de noviembre de 2011

OFICINA DEL SECRETARIO

Señor:

Por orden de la Cámara de Representantes, informo al Senado que la Presidenta de la Cámara de Representantes ha firmado el

P. del S. 2375 (Conf.)

que le devuelvo adjunto.

Respetuosamente,

Carlos R. Fajardo Verdejo
Secretario

Hon. Presidente del Senado
El Capitolio

(FIRMA PRESIDENTA)



MANUEL A. TORRES NIEVES
SECRETARIO DEL SENADO

Senado
DE PUERTO RICO

Hon. Luis G. Fortuño Bursset
Gobernador de Puerto Rico
La Fortaleza
San Juan, Puerto Rico

Estimado señor Gobernador:

Le remito para la acción que estime pertinente la certificación y copia del **P. del S. 2375 (Conferencia)**, según aprobado por el Senado y la Cámara de Representantes de Puerto Rico.

Atentamente,

Manuel A. Torres Nieves
Secretario del Senado

RECIBIDO POR: B. De Jesus
FECHA: 10/Nov/2011
HORA: 11:00 AM

EL CAPITOLIO
PO Box 9023431
San Juan, Puerto Rico
00902-3431

T: 787.722.3460
787.722.4012
F: 787.723.5413
E: mantorres@senadopr.us
WEB: www.senadopr.us



GOBIERNO DE PUERTO RICO
Oficina del Asesor Legislativo

22 de noviembre de 2011

Hon. Thomas Rivera Schatz
Presidente
Senado de Puerto Rico
El Capitolio
San Juan, PR

SENADO DE P.R.
SECRETARIA
RECIBIDO
2011 DEC - 5 PM 1:45

Estimado señor Presidente:

Me place informarle que el día 21 de noviembre de 2011, el Gobernador Hon. Luis G. Fortuño, aprobó y firmó el Proyecto del Senado 2375 (Conferencia), aprobado en la Decimosexta Asamblea Legislativa en su Sexta Sesión Ordinaria, titulado:

LEY: Para establecer la "Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas", a los fines de crear un programa de incentivos para facilitar y propiciar la compra de propiedades inmuebles residenciales de nueva construcción, para ser dedicadas al mercado de alquiler residencial o turístico, de corto o largo plazo, mediante la concesión de beneficios, tales como exención en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble adquirida durante el período de tiempo aquí establecido, exención en la ganancia de capital generada en la venta de cierta propiedad inmueble, exención del pago de contribuciones sobre ingresos en el arrendamiento, a corto o largo plazo, de propiedad residencial hasta el 31 de diciembre de 2020 y exención en el pago de derechos y aranceles para instrumentos públicos, entre otros; para enmendar el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", a tenor con lo dispuesto en esta Ley; y para otros fines relacionados.

Cordialmente,

Lcdo. Philippe A. Mesa Pabón
Asesor del Gobernador
Asuntos Legislativos

(P. del S. 2375)

(Conferencia)

LEY 226-2011

21 DE NOVIEMBRE DE 2011

Para establecer la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”, a los fines de crear un programa de incentivos para facilitar y propiciar la compra de propiedades inmuebles residenciales de nueva construcción, para ser dedicadas al mercado de alquiler residencial o turístico, de corto o largo plazo, mediante la concesión de beneficios, tales como exención en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble adquirida durante el período de tiempo aquí establecido, exención en la ganancia de capital generada en la venta de cierta propiedad inmueble, exención del pago de contribuciones sobre ingresos en el arrendamiento, a corto o largo plazo, de propiedad residencial hasta el 31 de diciembre de 2020 y exención en el pago de derechos y aranceles para instrumentos públicos, entre otros; para enmendar el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, a tenor con lo dispuesto en esta Ley; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Desde el 2006, Puerto Rico atraviesa una crisis económica que ha perjudicado severamente a distintos sectores de la economía local. El sector de construcción y vivienda no es la excepción. Durante el período de septiembre de 2009 a agosto de 2010 se le reportaron al Comisionado de Instituciones Financieras 1,978 ventas de vivienda de nueva construcción. Gracias a la Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles, desde su fecha de aprobación hasta julio 31 de 2011 se reportaron ventas de 3,393 unidades de vivienda de nueva construcción, un marcado aumento sobre el período anterior. Sin embargo, la inmensa mayoría de estas ventas (más de 98%) han sido a compradores residentes de Puerto Rico.

Aunque ha mejorado la situación del mercado, el exceso de oferta sigue siendo un factor limitante en la reanudación vigorosa en el sector de la construcción de Puerto Rico.

Esto y la combinación de muchos otros factores ha tenido consecuencias devastadoras para el sector de construcción de vivienda, que se estima ha perdido gran parte de su plantilla laboral en los últimos cuatro años. Desde el 2004 se han perdido cerca de sesenta mil (60,000) empleos en la industria de la construcción, en gran medida debido a la constante disminución de ventas de viviendas, mientras se acumulaba un excedente de viviendas de nueva construcción.

En la medida en que no se logre una estabilización en la compra-venta de vivienda de nueva construcción, se interrumpe la cadena económica post-cierre que se activa con la ocupación de una unidad de vivienda. En ese sentido, el efecto económico multiplicador, donde

corredores de bienes raíces, notarios, ingenieros y/o arquitectos, tasadores, compañías de mudanzas, ferreterías, empleados de ventas y otros sectores de la economía se nutren del cierre de una unidad de vivienda, queda interrumpido. Según la National Association of Realtors (“NAR”) en Estados Unidos se crea un nuevo empleo por cada dos residencias que se venden y a la vez se generan \$60,000 en inversión adicional a la economía local. En Puerto Rico, según la Junta de Planificación, se crean tres punto ocho (3.8) nuevos empleos por cada residencia que se vende con un precio promedio de \$172,750, que es el precio promedio que reflejan las estadísticas de las hipotecas residenciales cerradas bajo la Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles. Por consiguiente, el haberse logrado hasta ahora bajo esta Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles ventas montantes a \$2,412 millones de dólares, equivale a la creación de 53,590 nuevos empleos, según los parámetros estadísticos provistos por la Junta de Planificación.

Este Gobierno continúa con su compromiso de fomentar el desarrollo económico y la protección y generación de empleos, así como el facilitar la obtención de una vivienda digna y segura para todos los puertorriqueños. En virtud de lo anterior, se establece la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”, a los fines de crear un programa de incentivos para Inversionistas Calificados para la adquisición de viviendas residenciales de nueva construcción.

En particular, mediante la presente Ley se persigue incentivar la compra de propiedad inmueble residencial de nueva construcción, apta para la convivencia familiar que no haya sido objeto de ocupación con la intención de promover el crecimiento del inventario de viviendas destinadas al alquiler.

Finalmente, mediante esta Ley se incentiva, además, el arrendamiento de propiedad inmueble residencial de nueva construcción para propiciar una alternativa de vivienda para aquellas personas que no puedan adquirir una residencia. Es por ello que la Asamblea Legislativa impulsa la oferta atractiva a inversionistas de propiedades residenciales de nueva construcción que permanecen sin venderse. De esta manera se viabilizará una recuperación de capital invertido localmente.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1. - Título

Esta Ley se conocerá como “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”.

Artículo 2. – Definiciones

A los fines de esta Ley, los siguientes términos y frases tendrán el significado que se expresa a continuación:

(a) “Propiedad de Nueva Construcción” significa toda propiedad inmueble residencial de nueva construcción localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar, que no haya sido objeto de ocupación y que sea adquirida de un Urbanizador o, en su defecto, el contratista, cuando la haya recibido en calidad de pago para venderle y no para su uso. Para que la propiedad inmueble sea considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el vendedor de la propiedad inmueble deberá certificar por escrito al adquirente, mediante declaración jurada,

en o antes de la fecha de adquisición, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y no ha sido anteriormente objeto de ocupación.

(b) "Arrendador Elegible" significa todo Inversionista Institucional Calificado, o su representante autorizado, que arriende Propiedad de Nueva Construcción a corto o largo plazo.

(c) "Código" significa la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como el "Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico".

(d) "Inversionista Institucional Calificado" significa toda persona jurídica residente de Puerto Rico, o todo individuo o persona jurídica no residente de Puerto Rico, que invierta en un solo acto o en actos separados, que ocurran dentro del plazo de adquisición y expresen claramente conformidad a lo dispuesto por esta Ley, un mínimo de un millón de dólares (\$1,000,000) o adquiera no menos de cinco (5) unidades de Viviendas de Nueva Construcción.

(e) "Urbanizador" significa toda persona natural o jurídica con la debida licencia de Urbanizador, según emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización y proyectos de vivienda, bien del tipo individual o multipisos, disponiéndose, que únicamente para los fines de esta Ley, el término "Urbanizador" incluirá, además, aquellas instituciones financieras o cualesquiera personas naturales o jurídicas que en virtud de un proceso judicial, extrajudicial o por acuerdo de dación en pago o transacción similar, se conviertan en el sucesor en interés de un Urbanizador.

(f) "Venta" significa aquel contrato entre dos partes, vendedor y comprador, formalizado mediante escritura pública ante Notario Público autorizado a ejercer la profesión en Puerto Rico, mediante el cual, en consideración a un precio cierto, se transfiere el título y posesión de un bien inmueble.

Artículo 3. - Exención Contributiva Aplicable al Ingreso Devengado por Concepto de Renta de Propiedad Residencial

(a) Concesión de Exención Contributiva.- El ingreso devengado por cualquier Arrendador Elegible proveniente del arrendamiento de propiedad residencial a corto o largo plazo, adquirida al amparo de esta Ley, estará totalmente exento del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código. La exención contributiva aquí provista aplicará al ingreso por concepto de arrendamiento devengado, bajo contratos suscritos luego de la vigencia de esta Ley, incluyendo aquéllos suscritos luego del 31 de diciembre de 2012.

(b) Término de la Exención.- La exención contributiva aquí provista sólo aplicará por un período máximo de hasta diez (10) años contributivos, comenzando en la fecha de adquisición y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2021.

(c) La renta devengada por cualquier Arrendador Elegible sujeta a la exención contributiva aquí provista no estará sujeta a retención de contribución sobre ingresos en el origen. Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes elegibles, independientemente de si son o no residentes de Puerto Rico.

(d) Para tener derecho a disfrutar de la exención contributiva aquí provista, el Arrendador Elegible tendrá que incluir la renta devengada en su planilla de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, así como la ubicación física de la propiedad inmueble y declarar la renta como

ingreso exento. De lo contrario, la renta neta tributará de conformidad con las disposiciones del Código aplicable.

Artículo 4.- Exención sobre Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo

- (a) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por un Inversionista Institucional Calificado en la venta de una propiedad de nueva construcción adquirida a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 31 de marzo de 2013, siempre que se haya opcionado en o antes del 31 de diciembre de 2012, estará exenta del pago de contribución sobre ingresos en Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima, provistas en el Código.
- (b) Certificación del Departamento de Hacienda. – Una vez recibida la planilla informativa relacionada con la venta de una Propiedad de Nueva Construcción, el Departamento de Hacienda certificará por escrito en o antes de treinta (30) días al Inversionista Institucional Calificado que las propiedades inmuebles constituyen Propiedad de Nueva Construcción y que la ganancia neta de capital a largo plazo que sea generada en la venta de dicha propiedad estará exenta del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico. El contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos, correspondiente al año de la venta, copia de la certificación emitida por el Departamento de Hacienda.
- (c) Disposiciones generales aplicables a este Artículo.-
 - (1) Para tener derecho a reclamar la exención en la ganancia neta de capital a largo plazo provista en este Artículo, el contribuyente tendrá que declarar como exenta dicha ganancia en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año en que generó la ganancia. El contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos, correspondiente al año de la venta, copia de la certificación emitida por el Departamento de Hacienda, de conformidad con lo provisto en esta Sección.
 - (2) Los beneficios dispuestos en este Artículo sólo estarán disponibles al primer Inversionista Institucional Calificado que adquiera una Propiedad de Nueva Construcción, y no serán de aplicación con respecto a ningún adquirente en una transferencia subsiguiente.
 - (3) Los pagos relacionados con la venta de propiedad inmueble cuya ganancia neta de capital a largo plazo esté sujeta a la exención provista en este Artículo, no estarán sujetos a retención de contribución sobre ingresos en el origen.
 - (4) Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes elegibles, independientemente de si son residentes o no residentes de Puerto Rico.

Artículo 5.- Exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble

El Inversionista Institucional Calificado adquirente de Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2012 estará totalmente exento, por un término de cinco (5) años, del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991, según enmendada, y la Ley 7-2009, con respecto a dicha propiedad. La exención será por un término máximo de cinco (5) años y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2012 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2017.

Artículo 6.- Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para instrumentos Públicos.

Todas las partes involucradas en la compra-venta, efectuada luego del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 31 de diciembre de 2012, de Propiedades de Nueva Construcción adquiridas por Inversionistas Calificados estarán exentas del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la constitución de régimen de condominio, venta, compra, arrendamiento, financiamiento, o constitución de hipoteca de la Propiedad de Nueva Construcción. Para poder disfrutar de la exención, el propietario o arrendador deberá presentar copia de la certificación jurada de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme al Artículo 2 de esta Ley al Notario Público, Registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7. - Se enmienda el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

“Artículo 11.- Deberes del Notario–Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles y Solicitud de Exención Contributiva.

En el otorgamiento de escrituras de segregación, agrupación o traslación de dominio será obligación del transmitente o de quien segregue o agrupe cumplimentar y depositar en la oficina del Notario autorizante la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes inmuebles.

...

En el caso de traslados, enajenaciones u otra transacción en que se disponga de o se graven bienes inmuebles que disfruten de exención total o parcial en cuanto al pago de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno, conforme a la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”, la “Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda” y a la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”, el notario vendrá obligado a hacer constar al final de la escritura correspondiente la aplicabilidad de la exención conferida en dicha Ley basado en las representaciones de los otorgantes.

Será obligación de los Notarios remitir mensualmente al Departamento de Hacienda las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes anterior, en o antes del décimo (10) día del mes siguiente al otorgamiento de dichas escrituras. Dicha

planilla deberá ser radicada en la forma, manera que establezca el Secretario de Hacienda, mediante reglamento, carta circular, boletín informativo o determinación administrativa de carácter general, incluyendo, pero sin limitarse, a la radicación de las mismas utilizando medios electrónicos. Disponiéndose que el Notario incluirá junto con dichas planillas y anejará a la escritura correspondiente que forme parte de su protocolo de instrumentos públicos copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme a la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”, a la “Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda” y a la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”. El Secretario de Hacienda compartirá con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales “CRIM” los archivos de las planillas radicadas electrónicamente.

...”

Artículo 8.-Reglamentación y Facultad Ejecutiva.-

El Secretario de Hacienda, con el consejo del Director de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, establecerá, mediante reglamento, carta circular o determinación administrativa, las guías necesarias para la implementación de las disposiciones de la presente Ley. Las disposiciones reglamentarias enmendadas o adoptadas, de conformidad a la presente Ley, no estarán sujetas a las disposiciones aplicables de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, según enmendada. El Gobernador de Puerto Rico podrá extender, mediante orden ejecutiva, el plazo de algunos o todos los incentivos, así como los términos de tiempo para opcionar o adquirir una propiedad elegible, dispuestos en esta Ley. Las extensiones podrán ordenarse en o antes del día siguiente a la fecha término correspondiente, sin exceder de un (1) año el plazo de tiempo añadido o extendido para cada una.

El Departamento de Hacienda certificará e informará a la Oficina de Gerencia y Presupuesto el monto de los ingresos dejados de percibir por la Sociedad para la Asistencia Legal por razón de los incentivos dispuestos por esta Ley. La Oficina de Gerencia y Presupuesto asignará y transferirá a la Sociedad para la Asistencia Legal la cantidad correspondiente, a modo de sustitución a los aranceles dejados de recibir en concepto de ellos, según dispuesto en la Ley Núm. 47 de 4 de junio de 1982 y la Ley 244-2004. El Departamento realizará dicha transferencia trimestralmente durante el mes siguiente a cada trimestre del año fiscal.

Artículo 9.- Interés Público

Esta Ley y el programa establecido en la misma constituyen información de interés público. Por consiguiente, se autoriza al Departamento de la Vivienda, Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, Departamento de Hacienda, Departamento de Asuntos al Consumidor, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, Compañía de Turismo y todas aquellas agencias, corporaciones e instrumentalidades públicas concernidas, a educar e informar a la ciudadanía sobre esta Ley, su programa y los beneficios del mismo, y a promover este programa fuera de Puerto Rico para atraer compradores e inversionistas. Es vital e indispensable que la ciudadanía esté informada sobre todo lo relacionado al programa establecido en esta Ley y que este programa se promueva fuera de Puerto Rico para maximizar su impacto de estímulo económico.

Artículo 10.-Informes

El Secretario de Hacienda deberá radicar en las Secretarías de ambos Cuerpos Legislativos, al 31 de marzo de 2012, al 31 de agosto de 2012 y al 31 de enero de 2013, un informe detallado del impacto económico, incluyendo, sin limitarse a, la cantidad de personas que se han acogido a los beneficios de esta Ley, la cantidad de unidades vendidas y el impacto económico que tuvo la concesión de las exenciones aquí dispuestas. Este informe se consolidará con el informe correspondiente a la Ley 216-2011, “Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda”.

Artículo 11.-Separabilidad

Si cualquier artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula, frase o parte de esta Ley fuese declarada inconstitucional, nula o inválida por un tribunal u organismo con jurisdicción competente, la sentencia dictada a ese efecto no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de esta Ley, quedando sus efectos limitados al artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula o frase o parte de esta Ley que fuere así declarada inconstitucional.

Artículo 12. -Vigencia

Esta Ley tendrá una vigencia retroactiva al 1ero de noviembre de 2011.