

*Comité de Regs*  
*2-Oct-2012*



## *Secretaria*

- Ver al dorso
- Para su información
- Notas
- Para mantenerle al día
- Expediente
- Dar Cuenta
- Registrar y Procesar

*Senado*  
DE PUERTO RICO

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

T: 787.722.3460  
787.722.4012  
F: 787.723.5413  
W: [www.senadopr.us](http://www.senadopr.us)

## REFERIDO A:

### COMISIONES PERMANENTES

---

- Hacienda
- Gobierno
- Seguridad Pública y Judicatura
- Salud
- Educación y Asuntos de la Familia
- Desarrollo Económico y Planificación
- Urbanismo e Infraestructura
- Jurídico Penal
- Jurídico Civil
- Agricultura
- Recursos Naturales y Ambientales
- Comercio y Cooperativismo
- Turismo y Cultura
- Trabajo, Asuntos del Veterano y Recursos Humanos
- Bienestar Social
- Asuntos Municipales
- Recreación y Deportes
- Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas
- Desarrollo de la Región del Oeste
- Asuntos de la Mujer
- Asuntos Internos
- Reglas y Calendario
- Asuntos Federales
- De la Montaña
- Ética

### COMISIONES ESPECIALES

---

- Puerto de las Américas
- Derecho de Autodeterminación del Pueblo de Puerto Rico
- Sobre Reforma Gubernamental

### COMISIONES CONJUNTAS

---

- Informes Especiales del Contralor
- Donativos Legislativos de Puerto Rico
- Internado Córdova-Fernós
- Internado Pilar Barbosa
- Internado Ramos Comas
- Código Penal
- Revisión y Reforma del Código Civil
- Alianzas Público Privadas
- Auditoría Fiscal y Manejo Fondos Públicos
- Revisión Continua Código Penal y Reforma de las Leyes



  
Iniciales

*Oficina del Presidente*

Katherine Erazo

CHIEF OF STAFF

Fecha 27 de septiembre 2012

Referido a Presupuesto Orz

- Para su información
- Evaluar y recomendar
- Para trabajar y contestar directamente
- Dar cuenta al cuerpo
- Para otorgar contrato
- Para nombramiento
- Autorizado



CPA JESÚS F. MÉNDEZ RODRÍGUEZ  
SECRETARIO DE HACIENDA

REGIDOR  
OFIC. PRESIDENTE SENADO PR  
THOMAS RIVERA SCHATZ

2012 SEP 21 PM 2:34

#16449

17 de septiembre de 2012

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

Hon. Jennifer González Colón  
Presidenta  
Cámara de Representantes  
El Capitolio  
San Juan, Puerto Rico

**Re: Informe Sobre el Efecto Fiscal de la Ley 132-2010, conocida como “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”, y la Ley 216-2011, conocida como “Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda”**

Estimados Presidentes:

### I. Introducción y Trasfondo

El 2 de septiembre de 2010, se aprobó la Ley 132-2010, conocida como “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles” con el propósito de incentivar, mediante beneficios económicos y contributivos, la compra y venta de propiedades inmuebles residenciales de nueva construcción y aquellas propiedades existentes residenciales y no residenciales. Esta ley se aprobó en respuesta a la crisis que atravesaba el sector de la construcción de viviendas. En la medida que se estimula las ventas de vivienda de nueva construcción, se activa el efecto económico multiplicador, donde se beneficia el sector bancario, corredores de bienes raíces, notarios, ingenieros, arquitectos, tasadores, compañías de mudanzas, ferreterías, empleados de ventas, así como otros sectores de la economía.

A su vez, el 1 de noviembre de 2011, se aprobó la Ley 216-2011, conocida como “Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda”, la cual dispone básicamente los mismos beneficios que otorga la Ley 132-2010, brindando a la industria de la construcción y el mercado de compra y venta de propiedades

2012 OCT 1 PM 2:34

REGIDOR SECRETARIA

inmuebles un margen mayor de tiempo para acogerse a los beneficios provistos desde septiembre de 2010. La Exposición de Motivos de la Ley 216 expresa que los programas de incentivos para la compra y venta de viviendas por parte de inversionistas y residentes han logrado reactivar el mercado, fortalecer la banca local y estimular la nueva construcción. De esta forma, se justificó la extensión de estos incentivos hasta el 30 de junio del 2012, con el objetivo de continuar la recuperación del mercado de la vivienda. Posteriormente, el 8 de junio de 2012, se firmó la Orden Ejecutiva OE-2012-27, la cual extiende los beneficios hasta el 31 de diciembre del 2012.

Tanto la Ley 132-2010 como la Ley 216-2011 disponen que el Secretario de Hacienda presente, a ambos cuerpos legislativos, un informe detallado del impacto económico; incluyendo, sin limitarse a, la cantidad de beneficiados de esta ley, la cantidad de unidades vendidas y el impacto que tuvo la concesión de las exenciones.

A tenor con lo dispuesto en estas leyes, la Oficina de Asuntos Económicos y Financieros del Departamento de Hacienda preparó este informe, el cual contiene datos y análisis del efecto fiscal y económico de los beneficios concedidos. Este informe comprende el período del 4 de septiembre de 2010 hasta el 30 de junio de 2012. Los beneficios de estas leyes continúan vigentes hasta el 31 de diciembre de 2012. Según lo dispuesto en la Ley, el 31 de enero de 2013 se someterá otro informe para incluir el efecto económico y fiscal del período restante de la vigencia de las exenciones.

## **II. Beneficios Otorgados**

Estas leyes conceden una diversidad de beneficios contributivos que reducen los costos de sellos y comprobantes para el comprador y vendedor, eximen de tributación el ingreso de renta y, además, se provee exención total o parcial sobre la de ganancia de capital, así como la contribución sobre la propiedad. A continuación, se enumeran los beneficios concedidos.

**A. Derechos y Aranceles para Instrumentos Públicos**

1. Exención total a comprador y vendedor en pago de sellos y comprobantes requeridos en proceso de compra venta de *propiedad de nueva construcción*.
2. Exención de un cincuenta por ciento (50%) a vendedor en pago de sellos y comprobantes requeridos en proceso venta de propiedad.
3. Exención total de pago en sellos de rentas internas y comprobantes en relación con la cancelación de hipoteca que sea otorgada en determinada fecha según enmiendas. El adquiriente tendrá un cincuenta por ciento (50%) de exención por la compra de dicha propiedad.
4. Exención total a vendedor en pago de sellos y comprobantes requeridos en proceso de compra venta de propiedad principal.

**B. Ingreso por Renta y Ganancia o Pérdida de Capital a Largo plazo**

1. Concede exención contributiva total de ingreso devengado por a aquellos contratos de arrendamiento por diez años otorgados durante la vigencia de la Ley 132-2010.
2. Exención del pago de contribución especial estatal sobre la propiedad, en propiedades adquiridas en determinada fecha.
3. Exención total en ganancia de capital a largo plazo en ventas de *propiedad cualificada*.
4. Exención total en ganancia de capital a largo plazo en venta de *propiedad de nueva construcción*.
5. Exención de 50% en ganancia neta de capital en venta de *propiedad cualificada*.
6. Aumento en el límite de pérdida de capital permitida contra ingresos ordinario. Se le concede un arrastre de pérdida por quince (15) años.
7. Exención 100% de ganancia de capital por venta residencia principal. Este beneficio se añade con la Ley Núm. 216-2011.

**C. Exención al cobro del Centro de Recaudaciones de Impuestos Municipales**

1. Exención del CRIM en Propiedad de Nueva Construcción por un término de 5 años adquirida en determinada fecha, según enmendada.

**III. Efecto fiscal al Fondo General**

Es menester señalar que, aunque a prima facie pudiera entenderse que la concesión de los beneficios contributivos que incluye la misma pudiera representar una merma en los recaudos al Fondo General, es imperativo destacar que, si esta actividad económica no se llevara a cabo, entendiéndose la venta de las propiedades, 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, de no ocurrir 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, es razonable concluir que la promoción de la actividad económica mediante la industria de la construcción no representó efecto fiscal reductor para el erario.

Ahora bien, para cumplir con nuestra responsabilidad, y en aras de medir el costo fiscal de los beneficios contributivos concedidos, se utilizaron varias fuentes de información y parámetros económicos. El número de unidades vendidas y el costo promedio fue provisto por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. Para el cálculo de la exención de derechos y aranceles, se usaron los parámetros estipulados por ley para cada transacción. En cuanto a la exención de ingreso por renta y ganancia de capital, el estimado se basó en la información disponible a la fecha según informes de las planillas de contribución sobre ingresos de individuos de los años contributivos 2010 y 2011. A continuación, se presenta el estimado de cada uno de los beneficios.

**A. Exención de Derechos y Aranceles para Instrumentos Públicos para Propiedades Residenciales**

1. Para el Año Fiscal 2010-2011, se vendieron 3,203 *propiedades de nueva construcción*, por lo que estimamos un costo al Fondo General de \$7,421,351. Bajo la categoría de *propiedades cualificadas*, se vendieron 9,804 unidades, con un costo al fisco de \$8,122,614. El monto total dejados de recibir en el Fondo General a base de la 13,007 unidades vendidas es de \$15,543,965. Ahora bien, como anticipáramos anteriormente, si la pieza de legislación no hubiere sido aprobada, podríamos razonablemente concluir que estas propiedades no se habrían vendido, por lo que estos ingresos tampoco hubieren sido percibidos por el erario.
2. Para el Año Fiscal 2011-2012, se vendieron 2,507 *propiedades de nueva construcción*, con un costo al fisco de \$5,312,333. Por otro lado, se vendieron 10,926 *propiedades cualificadas*, lo cual produjo un costo estimado de \$8,210,889. En total, estimamos un costo al fisco de \$13,523,222, a base de la cantidad de 13,433 unidades vendidas.
3. El total de ingresos estimados dejado de recibir por el Fondo General por concepto de derechos y aranceles en los pasados dos años fiscales, 2010-2011 y 2011-2012, asciende a \$29, 067,187. Por otra parte, bajo la categoría de *propiedades cualificadas*, se concedió una exención de 50% de beneficio. Por lo tanto, a base del inventario de propiedades que se vendió, el fisco recibió \$8,122,614 para el Año Fiscal 2010 – 2011, y \$8,210,889 para el Año Fiscal 2011 – 2012. El total de ingresos recibidos al Fondo General, por concepto de derechos y aranceles para instrumentos públicos de propiedades cualificadas es de \$16,333,503. Esta cuantía representa un impacto positivo como resultado de la aprobación de la ley, ya que podríamos razonablemente concluir que

estas propiedades, o el grueso de éstas, no se habrían vendido, por lo que estos ingresos tampoco hubieren sido percibidos por el erario.

#### **B. Exención de Derechos y Aranceles para Instrumentos Públicos para Propiedades Comerciales**

1. A base de la información provista por el Comisionado de Instituciones Financieras, para el Año Fiscal 2010-2011 se vendieron 71 *propiedades cualificadas*, lo que tuvo un efecto al Fondo General de \$114,559; monto dejado de recibir a base de la cantidad de unidades comerciales vendidas.
2. Para el Año Fiscal 2011-2012, se vendieron 53 *propiedades cualificadas*, para un efecto al Fondo General de \$107,749; monto dejado de percibir a base de la cantidad de unidades comerciales vendidas.
3. El total de ingresos dejados de recibir al Fondo General por concepto de derechos y aranceles los pasados dos años fiscales, 2010-2011 y 2011-2012 en la compraventa de propiedades comerciales fue de \$222,308.
4. En cuanto a la categoría de *propiedades cualificadas*, se concedió una exención de 50% de beneficio. En términos de recaudo, esto representa \$149,559 para el Año Fiscal 2010 – 2011, y \$119,419 para el Año Fiscal 2011–2012. Esto hace un total de \$269,118 de ingresos al Fondo General.

#### **C. Exención de Derechos y Aranceles para Instrumentos Públicos para Cancelación de Hipotecas**

Al momento de solicitar la información relacionada a la *cancelación de hipotecas* para los años fiscales 2010-2011 y 2011 - 2012 a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, la misma no estaba disponible.

**D. Exención por Ganancia o Pérdida de Capital en Venta a Largo Plazo.**

1. Los datos obtenidos para el Año Contributivo 2010 reflejan una declaración de ganancias de capital a largo plazo de \$31,302,938. Este monto se obtuvo de 339 planillas de individuos que reclamaron este beneficio. Esto podría representar un impacto al Fondo General de \$3,130,294 al ser impuesta la tasa contributiva. No se informó ninguna pérdida por venta de capital.
2. Para el Año Contributivo 2011, los datos preliminares obtenidos reflejaron una declaración de ganancias de capital a largo plazo de \$25,800,000. Este total se obtuvo de 516 planillas donde se reclamó este beneficio. Esto podría representar un impacto fiscal de \$2,580,000 al ser impuesta la tasa contributiva. En los informes provistos del anejo correspondiente, no fue reportada pérdida por venta de capital.
3. **Corporaciones y Sociedades:** Al momento de la elaboración de este informe, no se encontró que este beneficio fuera reclamado en las planillas de corporaciones y sociedades que habían sido procesadas para el año contributivos 2010.

**E. Exención de Ingreso por Renta para Año Contributivo 2011**

Para el año contributivo 2011, 2,947 contribuyentes habían reclamado este beneficio, los cuales reportaron una ganancia total de \$17,300,000. De imponerse la tasa contributiva, esta cifra representaría un ingreso no devengado al Fondo General de \$1,730,000.

**F. Impacto Fiscal en Exención al cobro del Centro de Recaudaciones de Impuestos Municipales**

Según los datos preliminares oficiales ofrecidos por el Centro de Recaudaciones de Impuestos Municipales (CRIM), hasta el 29 de junio de 2012, 2,363 propiedades se acogieron a este beneficio. Esto se traduce en una contribución dejada de cobrar de \$5,021,773.

No obstante, recomendamos responsablemente que se corrobore esta información con el CRIM para que abunden sobre los procedimientos internos en la otorgación de la exención dispuesta por ley. De igual modo, debe consultarse con dicha entidad gubernamental en torno a la disparidad de exenciones otorgadas en comparación con la información suministrada en este informe sobre las propiedades acogidas a los beneficios de las leyes de referencia.

### **G. Resumen**

Los datos obtenidos del Comisionado de Instituciones Financieras revelan que, desde que se aprobó la Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles, desde el período del 1ro de septiembre del 2010 hasta el 30 de junio de 2012, un total de 26,440 unidades de vivienda han recibido los beneficios de esta ley. Un 78.4% de estas unidades (20,730) son existentes y un 21.6% (5,710) son propiedades nuevas.

La Ley ha logrado el objetivo de fomentar las ventas de propiedades. En términos comparativos, en el primer año de vigencia de la ley (septiembre 2010 a agosto 2011) se vendieron 5,341 unidades adicionales, lo cual equivale a un alza de 51%. En los últimos once meses (septiembre de 2011 a julio 2012) el promedio de ventas mensuales de propiedades es mayor que el promedio mensual del periodo antes de la Ley.

El valor hipotecario de los préstamos de las residencias nuevas es de \$1,203,405,200, mientras que el valor total de préstamos de residencias existentes es de \$3,127,058,949. Se estima que el costo fiscal total de los beneficios económicos concedidos representó al Fondo General la cantidad de \$36,729,789 hasta el 30 de junio de 2012.

No obstante este costo fiscal señalado, estas piezas de legislación tienen un costo implícito positivo al incentivar una actividad económica que se encontraba detenida. Por esta razón, de esta actividad económica no llevarse a cabo, entiéndase la venta de las propiedades, al fisco no hubiera ingresado de cualquier modo cuantía alguna de las propiedades, al fisco no hubiera ingresado de cualquier modo 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, de no ocurrir la venta, de igual modo no se cuentan con los ingresos. Por lo tanto, como estos ingresos no hubiesen formado parte de nuestro sistema contable en la actualidad, podemos razonablemente concluir que la promoción de la actividad económica mediante la industria de la construcción no representó efecto fiscal reductor para el erario.

No obstante, al fomentar la venta de las propiedades, no sólo se logra cumplir con la política pública de que nuestros ciudadanos puedan disfrutar de una propiedad que les brinde sentido de pertenencia, sino que dicha acción necesariamente tiene 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.

Por lo antes expuesto, no sólo el posible impacto fiscal ha sido compensado por el impacto económico positivo que representará para el fisco las disposiciones de las medidas, sino que ha sido una oportunidad única para otorgarles a todos nuestros ciudadanos la oportunidad de cumplir uno de sus sueños más anhelados, la posibilidad de ser dueños de su propio hogar.

## CONCLUSIÓN

Con el presente informe, damos por cumplida nuestra responsabilidad a tenor con la Ley 132-2010 y 216-2011. No obstante, de necesitar alguna información adicional, estamos en la mejor disposición de asistirles.

Cordialmente,



Jesús F. Méndez Rodríguez