LEY NUM 288- 2011

GOBIERNO DE PUERTO RICO
Oficina del Asesor Legislativo

12 JAN 17 PM 1:20
Senado de Puerto Rico
Secretaría

3 de enero de 2012

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

Estimado señor Presidente:

Me place informarle que el día 30 de diciembre de 2011, el Gobernador Hon. Luis G. Fortuño, aprobó y firmó el Proyecto de la Cámara 3618, aprobado en la Decimosexta Asamblea Legislativa en su Sexta Sesión Ordinaria, titulado:

> ***LEY: Para enmendar las Secciones 1 y 2, del Artículo 1; y el Artículo 6 de la Ley 132-2010, según enmendada, conocida como "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles" ; el inciso (b) del Artículo 2 y los Artículos 5 y 6 de la Ley 216–2011, conocida como "Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda", con el propósito de aplazar la fecha de vencimiento de los incentivos vigentes por virtud de las leyes hasta el 30 de junio de 2012; disponer la interpretación y aplicación compatible y complementaria de ambas leyes; incluir las propiedades inmuebles no residenciales existentes en las disposiciones de la Ley 216-2011; y para otros fines relacionados.***

Cordialmente,

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

(P. de la C. 3618)

LEY 288-2011
30 DE DICIEMBRE DE 2011

Para enmendar las Secciones 1 y 2, del Artículo 1; y el Artículo 6 de la Ley 132-2010, según enmendada, conocida como "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles" ; el inciso (b) del Artículo 2 y los Artículos 5 y 6 de la Ley 216–2011, conocida como "Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda", con el propósito de aplazar la fecha de vencimiento de los incentivos vigentes por virtud de las leyes hasta el 30 de junio de 2012; disponer la interpretación y aplicación compatible y complementaria de ambas leyes; incluir las propiedades inmuebles no residenciales existentes en las disposiciones de la Ley 216-2011; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley 132-2010, según enmendada, mejor conocida como "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles", fue dispuesta por esta Asamblea Legislativa con miras a promover la venta del inventario de propiedades inmuebles, en especial viviendas nuevas. Tal acción respondió a la situación de crisis hipotecaria-inmobiliaria que se ha experimentado —no sólo aquí en Puerto Rico, sino también— en regiones económicamente poderosas como Norteamérica y Europa.

Recientemente, se aprobó la Ley 216–2011, conocida como "Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda", la cual provee un proceso transicional que reduce paulatinamente los incentivos para la adquisición de propiedades residenciales mientras se genera un mayor grado de urgencia para aprovecharlos.

El sector privado ha corroborado el éxito de esta Ley. Los incentivos han permitido que cerca de 20,000 familias hayan adquirido una vivienda digna, propia y segura. De igual modo, ha logrado sostener razonablemente el valor de nuestro patrimonio inmobiliario y, por ende, evitado una pérdida caótica en el renglón hipotecario.

Sin embargo, aún existe un número sustancial de unidades acumuladas en inventario ofertado. Permitir la terminación de algunos incentivos vigentes cuando finalice diciembre de 2011 incrementaría el riesgo que precisamente se pretende prevenir. De hecho, los recaudos del Estado no aumentarían si se restablecieran las cargas en moratoria.

No existe una fecha exacta en la cual esperar signos de bonanza financiera en lo relativo a los bienes raíces. Lo que sí es correcto es que este tipo de oportunidad debe implementarse por periodos breves y con término, aunque debe durar lo suficiente como para que los potenciales consumidores puedan planificar y prepararse para iniciar y ejecutar su proceso particular de comprar su propiedad. La escasa demanda por la oferta disponible hace necesario que los potenciales consumidores, con deficiencias crediticias, puedan hacer arreglos necesarios para cualificar para los beneficios antes de su vencimiento proyectado. Entendemos que seis (6) meses es tiempo razonable para dicho objetivo.

Esta Asamblea Legislativa pretende que el mercado inmobiliario, principalmente el residencial, alcance un nivel de estabilidad financiera. Estamos conscientes de que tal nivel de estabilidad requerirá mayores esfuerzos —tanto públicos como privados— que los incentivos que por medio de esta Ley extendemos. Pero de la misma forma reconocemos que esta disposición es eje fundamental para dirigirnos a dicha finalidad.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmiendan las Secciones 1 y 2 del Artículo 1 de la Ley 132-2010, según enmendada, para que lea como sigue:

"Sección 1.-Definiciones

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

(a) ...

1) ...

2) todo modelo de casa terrera, de dos niveles o en elevación de casas prediseñadas o prefabricadas en hormigón armado adquirido a una empresa de casas pre-diseñadas o de prefabricación bona fide y cuyos planos hayan sido aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) en o antes de 30 de diciembre de 2009, excepto por vía de dispensa que pudiera otorgar el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor. Para que la vivienda prediseñada o prefabricada sea considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el adquirente deberá presentar copia del contrato de ventas otorgado entre el adquirente y la empresa de casas

prediseñadas o de prefabricación y que se comience a construir con su debido Permiso de Construcción otorgado por la ARPE o su agencia sucesora entre el 1 de septiembre de 2010 y el 30 de junio de 2012 y cuya construcción finalice en o antes del 31 de marzo de 2013 con la debida radicación de la Solicitud del Permiso de Uso ante la ARPE o su agencia sucesora.

...

Sección 2.-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 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 devengado, tanto con respecto a los contratos de arrendamiento que sean suscritos luego de la vigencia de esta Ley, incluyendo los suscritos luego del 30 de junio de 2012, como a los contratos que ya estuvieran suscritos al momento de la aprobación de esta Ley.

...

(e) Esta exención contributiva sobre el ingreso devengado por cualquier Arrendador Elegible proveniente del arrendamiento de propiedad residencial aplicará, de igual modo, a los adquirentes de propiedades residenciales bajo lo estatuido por la Ley 216–2011, conocida como Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda."

Artículo 3.-Se enmienda el Artículo 6 de la Ley Núm. 132 – 2010, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Artículo 6.- Informes

El Secretario de Hacienda deberá radicar en las Secretarías de ambos Cuerpos Legislativos, al 30 de abril de 2011, 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. Estos informes se consolidarán con los informes correspondientes a la Ley 216–2011, conocida como Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda."

Artículo 4.- Se enmienda el inciso (b) del Artículo 2 de la Ley Núm. 216 – 2011, según enmendada, para que lea como sigue:

(a) ...

(b) "Propiedad Cualificada" significa: toda propiedad inmueble residencial existente localizada en Puerto Rico apta para la convivencia familiar que no sea una Propiedad de Nueva Construcción, o toda propiedad inmueble no residencial existente localizada en Puerto Rico que sea vendida a partir del 1 de septiembre de 2010, pero no más tarde del 30 de junio de 2012, y cuyo precio de venta no exceda de tres millones de dólares ($3,000,000).

(c) ...

(f)..."

Artículo 5.-Se enmienda el Artículo 5 de la Ley 216–2011, para que lea como sigue:

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

(a) El Adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de noviembre de 2011 y el 30 de junio 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/o la Ley 7–2009, según enmendada, 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 2011 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2017.

(b) El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de julio de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 estará exento en un cincuenta por ciento (50%) 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/o la Ley 7–2009, según

enmendada, 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 2011 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2017."

Artículo 6.-Se enmienda el inciso (a) del Artículo 6 de la Ley 216–2011, para que lea como sigue:

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

(a) Propiedades de Nueva Construcción

(1) Todas las partes involucradas en la venta, efectuada luego del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 30 de junio de 2012, de una Propiedad de Nueva Construcción 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 venta, compra, arrendamiento, financiamiento, constitución de hipoteca de una Propiedad de Nueva Construcción.

(2) Todas las partes involucradas en la venta , efectuada luego del 1 de julio de 2012, pero en o antes del 31 de diciembre de 2012, de una Propiedad de Nueva Construcción estarán exentas en un cincuenta por ciento (50%) 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 venta, compra, arrendamiento, financiamiento, constitución de hipoteca de una Propiedad de Nueva Construcción.

(b) ..."

Artículo 7.- Interpretación y Aplicación

Las disposiciones de la Ley 132–2010, según enmendada, conocida como Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles ,y la Ley Núm. 216 – 2011, conocida como Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda, serán interpretadas y aplicadas compatible y complementariamente. Cualquier

disposición conflictiva entre las disposiciones de ambas leyes, se interpretarán favorablemente para el contribuyente.

Artículo 8.- Reglamentación

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 a la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.

Artículo 9-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente y se aplicará retroactivamente al 1° de noviembre de 2011.