

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)  
(24 DE JUNIO DE 2011)

---

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea  
Legislativa

5ta. Sesión  
Ordinaria

**CAMARA DE REPRESENTANTES**

**P. de la C. 3365**

6 DE MAYO DE 2011

Presentado por el representante *Rivera Ortega*

Referido a la Comisión de Hacienda

**LEY**

Para enmendar las secciones 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 del Artículo 1; y el Artículo 6 de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, conocida como "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles", a los fines de extender los beneficios que se otorgan a través de la misma hasta el 31 de octubre de 2011; y para otros fines relacionados.

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

Mediante la Ley Núm. 312 de 2 de septiembre de 2010, se persigue incentivar la compra de propiedad inmueble residencial de nueva construcción, apta para la convivencia familiar que no haya sido objeto de ocupación, sin limitar su aplicación a inmuebles adquiridos para constituir la residencia principal del adquirente.

De igual forma, también incluye incentivar la construcción de viviendas prediseñadas o prefabricadas de hormigón armado adquiridas a empresas *bona fide* de casas prediseñadas o de prefabricación. Se conceden incentivos tanto al que adquiere una nueva propiedad residencial o una propiedad residencial existente o construye una vivienda prediseñada o prefabricada, como al que vende propiedad inmueble existente desde el 1 de septiembre de 2010 hasta el 30 de junio de 2011, de manera que éste último esté en posición de adquirir, añadir o construir una nueva propiedad. También se conceden incentivos tanto al que adquiere como al que vende propiedad inmueble no

residencial con valor menor de tres millones de dólares (\$3,000,000.00) desde el 1 de septiembre de 2010 hasta el 30 de junio de 2011, para incentivar esta actividad en los pequeños y medianos negocios.

Sin embargo, como mencionáramos anteriormente, la Ley culmina su aplicación éste próximo 30 de junio de 2011.

Ahora bien, con esta legislación pretendemos extender los beneficios que se otorgan a través de la Ley 132 hasta el 31 de octubre de 2011. Es nuestra firme convicción el que esta medida propulsará aún más la alicaída industria de la venta de propiedades. Ciertamente, este proyecto deberá reforzar la confianza del consumidor lo que permitirá estimular la economía de Puerto Rico a través del sector de la construcción y el financiamiento correspondiente. No hay duda de que este proyecto de enmienda a la Ley 132 responde a la necesidad del país de estimular y apoyar el desarrollo de la economía a través de las propiedades inmuebles. La extensión del estímulo al mercado de propiedades inmuebles redundará en beneficios no sólo para la industria de la construcción, sino también para los consumidores, arrendadores, banca, corredores de bienes raíces, industrias relacionadas y la economía en general.

*DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:*

1           Artículo 1.-Se enmienda la Sección 1 del Artículo 1 de la Ley Núm. 132 de 2 de  
2           septiembre de 2010, para que lea como sigue:

3           "Sección 1.-Definiciones

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

6           (a)     ...

7                     1)     ...

8                     2)     todo modelo de casa terrera, de dos niveles o en elevación de casas  
9                     prediseñadas o prefabricadas en hormigón armado adquirido a una

10                    empresa de casas prediseñadas o de prefabricación bona fide y

11                    cuyos planos hayan sido aprobados por la Administración de

1 Reglamentos y Permisos (ARPE) en o antes de 30 de diciembre de  
2 2009, excepto por vía de dispensa que pudiera otorgar el Secretario  
3 del Departamento de Asuntos del Consumidor. Para que la  
4 vivienda prediseñada o prefabricada sea considerada como  
5 Propiedad de Nueva Construcción, el adquirente deberá presentar  
6 copia del contrato de ventas otorgado entre el adquirente y la  
7 empresa de casas prediseñadas o de prefabricación y que se  
8 comience a construir con su debido Permiso de Construcción  
9 otorgado por la ARPE o su agencia sucesora entre el 1 de  
10 septiembre de 2010 y el 31 de octubre de 2011 y cuya construcción  
11 finalice en o antes del 31 de marzo de 2012 con la debida radicación  
12 de la Solicitud del Permiso de Uso ante la ARPE o su agencia  
13 sucesora.

14 (b) ...

15 (c) ...

16 1) ...

17 2) toda propiedad inmueble no residencial existente localizada en  
18 Puerto Rico que sea vendida a partir del 1 de septiembre de 2010,  
19 pero no más tarde del 31 de octubre de 2011, y cuyo precio de venta  
20 no exceda de tres millones de dólares (\$3,000,000.00).

21 ..."

1 Artículo 2.-Se enmienda la Sección 2 del Artículo 1 de la Ley Núm. 132 de 2 de  
2 septiembre de 2010, para que lea como sigue:

3 "Sección 2.-Exención Contributiva Aplicable al Ingreso Devengado por  
4 Concepto de Renta de Propiedad Residencial

5 (a) Concesión de Exención Contributiva.- El ingreso devengado por cualquier  
6 Arrendador Elegible proveniente del arrendamiento de propiedad  
7 residencial estará totalmente exento del pago de contribuciones sobre  
8 ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la  
9 contribución alternativa mínima provistas en el Código. La exención  
10 contributiva aquí provista aplicará al ingreso devengado, tanto con  
11 respecto a los contratos de arrendamiento que sean suscritos luego de la  
12 vigencia de esta Ley, incluyendo los suscritos luego del 31 de octubre de  
13 2011, como a los contratos que ya estuvieran suscritos al momento de la  
14 aprobación de esta Ley.

15 ..."

16 Artículo 3.-Se enmienda la Sección 3 del Artículo 1 de la Ley Núm. 132 de 2 de  
17 septiembre de 2010, para que lea como sigue:

18 "Sección 3.-Contribución Especial a todo Individuo, Sucesión,  
19 Corporación, Sociedad o Fideicomiso sobre Ganancia Neta de Capital a Largo  
20 Plazo

21 (a) Ganancia en venta de Propiedad Cualificada efectuada a partir del 1 de  
22 septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011.-

1 (1) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada  
2 en una venta efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero  
3 en o antes del 31 de octubre de 2011, de una Propiedad Cualificada  
4 estará totalmente exenta del pago de contribución sobre ingresos de  
5 Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la  
6 contribución alternativa mínima provistas en el Código.

7 (b) Ganancia en venta de propiedad adquirida luego del 1 de septiembre de  
8 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011.-

9 (1) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada  
10 en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida  
11 por el vendedor a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o  
12 antes del 31 de octubre de 2011, estará exenta del pago de  
13 contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la  
14 contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima,  
15 provistas en el Código.

16 (2) La ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de  
17 una Propiedad Cualificada adquirida por el vendedor a partir del 1  
18 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011,  
19 estará exenta en un cincuenta (50) por ciento del pago de  
20 contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la  
21 contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima  
22 provistas en el Código. El restante cincuenta (50) por ciento de la

1 ganancia neta de capital a largo plazo estará sujeto a tributación, de  
2 conformidad con las disposiciones aplicables del Código.

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

15 (c) Disposiciones generales aplicables a esta Sección.-

16 (1) Para tener derecho a reclamar la exención en la ganancia neta de  
17 capital a largo plazo provista en esta Sección, el contribuyente  
18 tendrá que declarar como total o parcialmente exenta, según sea el  
19 caso, dicha ganancia en la planilla de contribución sobre ingresos  
20 correspondiente al año en que generó la ganancia. Más aún, en el  
21 caso de ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta  
22 de Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, el

1                   contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre  
2                   ingresos correspondiente al año de la venta copia de la certificación  
3                   emitida por el Departamento de Hacienda, de conformidad con lo  
4                   provisto en esta Sección.

- 5                   (2)   Los beneficios dispuestos por esta Ley sólo estarán disponibles al  
6                   primer vendedor y correspondiente primer comprador de cada  
7                   unidad de Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad  
8                   Cualificada, y no serán de aplicación con respecto a ningún  
9                   adquirente en una transferencia subsiguiente, aun cuando ésta  
10                  ocurra antes del 31 de octubre de 2011.

11                  ..."

12                  Artículo 4.-Se enmienda la Sección 4 del Artículo 1 de la Ley Núm. 132 de 2 de  
13                  septiembre de 2010, para que lea como sigue:

14                  "Sección 4.-Uso de pérdida generada en la venta de una Propiedad Cualificada

- 15                  (a)   Aumento en el límite de las pérdidas de capital permitidas contra ingreso  
16                  ordinario.- En el caso de un contribuyente que no sea una corporación o  
17                  una sociedad, el límite referido en la Sección 1304.01(d)(2) del Código con  
18                  respecto a las pérdidas de capital que pueden ser utilizadas por el  
19                  contribuyente contra ingreso ordinario para determinado año contributivo  
20                  será cinco mil (5,000) dólares en la medida en que las pérdidas de capital  
21                  sean generadas en la venta de una Propiedad Cualificada efectuada luego  
22                  de la vigencia de esta Ley, pero en o antes del 31 de octubre de 2011.

1 (b) Arrastre de pérdida de capital.- En el caso de que el contribuyente tuviere  
2 una pérdida neta de capital generada en la venta de una Propiedad  
3 Cualificada efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes  
4 del 31 de octubre de 2011, el arrastre de dicha pérdida no se limitará a los  
5 cinco (5) años contributivos siguientes, sino que la misma podrá ser  
6 arrastrada hasta un máximo de quince (15) años, en conformidad con el  
7 inciso (a) de esta Sección.

8 ..."

9 Artículo 5.-Se enmienda la Sección 5 del Artículo 1 de la Ley Núm. 132 de 2 de  
10 septiembre de 2010, para que lea como sigue:

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

12 El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de  
13 septiembre de 2010 y el 31 de octubre de 2011 estará totalmente exento por un  
14 término de cinco (5) años del pago de la contribución sobre la propiedad  
15 inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 83 de  
16 30 de agosto de 1991, según enmendada, y/o la Ley Núm. 71 del 2 de julio de  
17 2010, con respecto a dicha propiedad. La exención será por un término de cinco  
18 (5) años y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2011 y terminando el 31 de  
19 diciembre de 2015."

20 Artículo 6.-Se enmienda la Sección 6 del Artículo 1 de la Ley Núm. 132 de 2 de  
21 septiembre de 2010, para que lea como sigue:

1 "Sección 6.-Exención del pago de la contribución especial estatal sobre  
2 propiedad inmueble

3 El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de  
4 septiembre de 2010 y el 31 de octubre de 2011 estará totalmente exento del pago  
5 de la contribución especial estatal sobre propiedad inmueble, impuesta de  
6 conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 7 del 9 de marzo de 2009,  
7 según enmendada, con respecto a dicha propiedad."

8 Artículo 7.-Se enmienda la Sección 7 del Artículo 1 de la Ley Núm. 132 de 2 de  
9 septiembre de 2010, para que lea como sigue:

10 "Sección 7.-Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para Instrumentos  
11 Públicos.

12 Todas las partes involucradas en la venta, efectuada luego del 1 de  
13 septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, de una Propiedad  
14 de Nueva Construcción estarán exentas del pago de toda clase de cargos por  
15 concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el  
16 otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en  
17 cualquier registro público del Gobierno con relación a la venta, compra,  
18 arrendamiento, financiamiento, constitución de hipoteca de una Propiedad de  
19 Nueva Construcción. Para poder disfrutar de la exención, el propietario y/o  
20 arrendatario deberá presentar copia de la certificación jurada de Propiedad de  
21 Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble,  
22 conforme a la Sección 1 de esta Ley al notario público, Registrador o cualquier

1 entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y  
2 se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la  
3 Propiedad. Disponiéndose, además, que el vendedor de una Propiedad  
4 Cualificada cuya venta fuera efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero  
5 en o antes del 31 de octubre de 2011, tendrá una exención de cincuenta (50) por  
6 ciento del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas  
7 y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos  
8 públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del  
9 Gobierno con relación a la venta u otro traspaso de dicha propiedad. El  
10 vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta fuera efectuada a partir del 1  
11 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, estará  
12 totalmente exento del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de  
13 rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de  
14 documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro  
15 público del Gobierno con relación a la cancelación de toda hipoteca que grave  
16 dicha propiedad, independientemente de que la escritura de cancelación de  
17 hipoteca sea otorgada luego del 31 de diciembre de 2011. El comprador de una  
18 Propiedad Cualificada que adquiriera dicha propiedad a partir del 1 de septiembre  
19 de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, tendrá una exención del  
20 cincuenta (50) por ciento del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos  
21 de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de  
22 documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro

1 público del Gobierno con relación a la compra e hipoteca de dicha propiedad.

2 Los honorarios o aranceles notariales se regirán por las disposiciones de la Ley

3 Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada."

4 Artículo 8.-Se enmienda el Artículo 6 de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de

5 2010, para que lea como sigue:

6 "Artículo 6.-Informes

7 El Secretario de Hacienda deberá radicar en las Secretarías de ambos

8 Cuerpos Legislativos, al 30 de abril de 2011 y al 31 de noviembre de 2012, un

9 informe detallado del impacto económico, incluyendo, sin limitarse a, la cantidad

10 de personas que se han acogido a los beneficios de esta Ley, la cantidad de

11 unidades vendidas y el impacto económico que tuvo la concesión de las

12 exenciones aquí dispuestas."

13 Artículo 9.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.