

**SENADO DE PUERTO RICO**

**P. del S. 1112**

9 de septiembre de 2009

Presentado por el señor Soto Díaz (Por Petición)

*Referido a la Comisión de Hacienda*

**LEY**

Para enmendar el Inciso (kk) a la Sección 2301, Subtítulo BB, Capítulo 1, de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como el “Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994” a los fines de excluir del impuesto sobre la venta a los materiales de construcción y productos relacionados para la construcción de viviendas prediseñadas en concreto adheridas a la tierra hasta el 30 de junio de 2011; para enmendar el Artículo 2.007 (f) de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos, a los fines de eximir del 50% del pago de arbitrios municipales hasta el 30 de junio de 2011 las construcciones de vivienda prediseñadas adheridas a la tierra cuyos costos de materiales de construcción sean menores de sesenta y cinco mil dólares (\$65,000.00); para establecer la voluntariedad de la aplicación de la presente Ley; y para otros fines relacionados.

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

Esta Asamblea Legislativa desea hacerle justicia a la clase media de este país facilitando la adquisición y construcción de una vivienda propia. La Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como el “Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994” fue enmendada por la Ley Núm. 117 de 4 de julio de 2006, conocida como la “Ley de la Justicia Contributiva 2006”, a los efectos de realizar una reforma contributiva. En esta nueva reforma contributiva se invierte la relación del impuesto actual de menos impuestos sobre el ingreso y más impuesto al consumo. Sin embargo, la implementación y administración la Ley de Justicia Contributiva requiere una revisión para atemperarla a las necesidades de nuestra ciudadanía que enfrenta un periodo de recesión económica que ha trastocado la calidad de vida de la mayoría de las familias puertorriqueñas, incluyendo la viabilidad de poseer viviendas propias.

De hecho, según datos del Censo del 2000 en Puerto Rico hay 881,370 hogares con ingresos menores a los \$25,000, lo que equivale al setenta por ciento (70%) de los hogares en Puerto Rico (*Negociado del Censo Federal, Censo de Población y Vivienda de 2000, Puerto Rico*). Por tal razón, por lo particular de estos tiempos de estrechez económica, la Asamblea Legislativa desea promover la construcción de viviendas para la clase media baja y clase media en general. Para ello, es necesario ampliar las exenciones que brinden beneficios y economías a este grupo socioeconómico y eliminar factores que encarezcan y obstaculicen la adquisición y construcción de viviendas dirigidas a este grupo socioeconómico.

La escasa construcción de viviendas para personas de recursos moderados es uno de los problemas graves que enfrenta nuestro país en estos momentos. Los precios de las viviendas en el mercado hoy día fluctúan en su mayoría entre los ciento setenta y cinco mil dólares (\$175,000.00) y los seiscientos mil dólares (\$600,000.00) lo cual imposibilita a la mayoría de las familias puertorriqueñas adquirir un hogar propio.

Cónsono al interés del legislador de facilitar a las familias puertorriqueñas la adquisición de viviendas, la Asamblea Legislativa no incluyó las propiedades inmuebles en las disposiciones relacionadas al impuesto sobre el consumo. Por eso, la Ley de Justicia Contributiva, supra, excluye las propiedades inmuebles de la contribución sobre el consumo. Así, la Ley de Justicia Contributiva, supra, considera propiedad inmueble como *“la tierra, el subsuelo, el vuelo, las edificaciones, los objetos, maquinaria, equipo e implementos adheridos al edificio o a la tierra de una manera que indique permanencia. Para estos propósitos, los objetos, maquinaria, equipo, implementos y plantas que estén adheridos de forma permanente, es decir, que no se puedan separar del edificio sin destrucción o deterioro de la edificación o el bien, serán considerados edificaciones.”*

No obstante, esta definición obstaculiza la adquisición de viviendas prediseñadas, las cuales constituyen una alternativa viable y económica para que dueños de solares puedan construir una vivienda. Este tipo de proyecto de vivienda única, se construye por etapas y no es hasta que se levantan los materiales de construcción en una edificación que se considera una propiedad inmueble. No podemos pretender que se le impongan contribuciones a estas ventas, ya que el propósito de la Ley de Justicia Contributiva, supra, fue brindar justicia contributiva a la clase media y a los asalariados.

Las casas prediseñadas constituyen una alternativa viable y económica para que miles de familias puertorriqueñas puedan tener su propio hogar. Es una realidad el que muchas familias puertorriqueñas ya poseen o pueden adquirir un solar para construir una vivienda pero de igual forma no cuentan con los recursos económicos para adquirir una residencia ya construida en un condominio o urbanización. Los precios de los materiales de construcción de las casas prediseñadas en el mercado fluctúan entre los veinte mil dólares (\$20,000.00) y los cien mil dólares (\$100,000.00) aproximadamente y tienen entre ochocientos (800) pies cuadrados de construcción y tres mil, doscientos (3,200) pies cuadrados de construcción aproximadamente. Esto significa que aquellas familias de escasos recursos económicos que ya cuentan con su propio terreno podrían construir sus viviendas por menos de cincuenta mil dólares (\$50,000) en muchos de los casos. Esto no podría ser viable con las alternativas de viviendas disponibles en el mercado. Por lo general, las personas que construyen su propio hogar se economizan entre un treinta por ciento (30%) a un cincuenta por ciento (50%) del precio aproximado del mismo tipo de vivienda en un nuevo proyecto o urbanización.

Las familias que adquieren una vivienda prediseñada en cemento de una compañía *bona fide* adquieren una casa cuyos planos han sido aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) y cumplen con los códigos de construcción vigentes. De igual forma, la construcción se hace de una manera planificada, ordenada y legal ya que la misma requiere de un permiso de construcción por parte de ARPE y requiere de un ingeniero o arquitecto licenciado y colegiado para que inspeccione la construcción durante las etapas de construcción y verifique que la casa se realice de acuerdo al plano. Cuando una familia adquiere un modelo de casa prediseñada, la empresa le incluye los materiales de construcción de acuerdo al plano, los planos aprobados por ARPE y la entrega de materiales. El cliente es responsable de conseguir el terreno, seleccionar un contratista, pagar arbitrios municipales, pagar la póliza del Fondo del Seguro del Estado y obtener los permisos de construcción y uso en ARPE. Muchas instituciones financieras otorgan préstamos de construcción para la compra de casas prediseñadas y pueden incluir en el mismo préstamo hipotecario dinero para los materiales, mano de obra y terreno. De esta manera, en mucho de los casos, las familias pueden obtener financiamiento de hasta el cien (100%) del dinero requerido para el terreno, mano de obra y materiales con un solo préstamo de construcción.

Eliminar las contribuciones a estas propiedades y reducir el arbitrio municipal fomentará la construcción de viviendas para familias de moderados recursos que de otra forma no tendrían forma

de ser dueños de una residencia y a su vez promoverá la creación de miles de empleos en el área de la construcción. La aprobación de este proyecto estimularía la construcción inmediata de miles de viviendas a través de toda la Isla acelerando el progreso de la economía y estimulará la creación de miles de empleos directos e indirectos en los setenta y ocho (78) municipios de la Isla con la creación de entre cinco (5) a ocho (8) empleos directos e indirectos por cada construcción. De igual forma, la aprobación de este proyecto no tendrá impacto negativo alguno en el mercado de viviendas de nueva construcción pues se estará llegando a una población de moderados recursos económicos que actualmente no puede adquirir una vivienda ya construida.

La aprobación de esta medida tendría un efecto positivo en las arcas de los Municipios pues a pesar de que se reduciría los arbitrios municipales en un cincuenta por ciento (50%), las construcciones aumentarían significativamente por lo que el resultado neto sería positivo.

**DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

1 Artículo 1.-Se enmiendan los Incisos (kk) de la Sección 2301, Subtítulo BB, Capítulo  
2 1 de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como el Código  
3 de Rentas Internas de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

4 “SUBTITULO BB - IMPUESTO SOBRE VENTAS Y USO

5 CAPITULO 1 DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES

6 Sección 2301.-Definiciones Generales

7 Para fines de este Subtítulo los siguientes términos, palabras y frases  
8 tendrán el significado general que a continuación se expresa, excepto cuando  
9 el contexto claramente indique otro significado.

10 (a) .....

11 (kk) Propiedad inmueble.- La tierra, el subsuelo, el vuelo, las  
12 edificaciones, los objetos, maquinaria, equipo e implementos *o*  
13 *materiales de construcción* para casas/viviendas *prediseñadas*  
14 adheridos al edificio o a la tierra de una manera que indique

1                                    permanencia. Para estos propósitos, los objetos, maquinaria, equipo,  
 2                                    implementos y plantas que estén adheridos de forma permanente, es  
 3                                    decir, que no se puedan separar del edificio sin destrucción o deterioro  
 4                                    de la edificación o el bien, serán considerados edificaciones.

5                                    .....

6                    Artículo 2. - Se enmienda el Artículo 2.007 (f) de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de  
 7 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos, para añadir un  
 8 párrafo que lea:

9                    “Artículo 2.007.- Pago del Arbitrio de Construcción, reclamaciones y otros

10                    A tenor con el Artículo 2.002 de esta ley se procederá con el arbitrio de construcción  
 11 según lo siguiente:

12                    a.....

13                    f. Exenciones

14                    Mediante Ordenanza aprobada al efecto, la Asamblea Municipal podrá eximir total  
 15 oparcialmente el pago del arbitrio de construcción a:

16                    1....

17                    2....

18                    3....

19                    4....

20                    5....

21                    6. *Para reforzar el Plan de Estímulo Económico Criollo, creado por la Ley Núm. Ley*  
 22 *Núm. 9 de 9 de marzo de 2009, supra, dirigido a estimular la economía de Puerto Rico, se*  
 23 *exime a toda a toda persona que adquiriera un modelo de casa prediseñada en concreto de*  
 24 *una empresa bona fide cuyo costo de materiales de construcción sea menor de sesenta y*  
 25 *cinco mil dólares (\$65,000.00) tendrá derecho a una reducción del cincuenta por ciento*

1 (50%) del pago del arbitrio municipal de construcción. Esta exención podrá ser reclamada  
2 únicamente si la empresa que vendió el modelo de vivienda prediseñada, otorgó un descuento  
3 de un seis por ciento (6%) del precio regular del modelo seleccionado. De igual forma,

4 Se exime del pago de este arbitrio toda actividad de construcción que realice por  
5 administración, con su propio personal, cualquier agencia o instrumentalidad del Gobierno  
6 Central, del Gobierno Federal de estados Unidos de América y del Gobierno Municipal.  
7 Entendiéndose, que cuando una agencia contrate este tipo de actividad, no podrán acogerse a  
8 esta exención”.

9 Artículo 3. – Definiciones

10 A los fines de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que a  
11 continuación se indica:

12 **“Empresa de Casas/Viviendas Prediseñadas”**- significa toda entidad jurídica  
13 registrada en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
14 para hacer negocios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, que se dedique a la  
15 venta de modelos terreros, de dos niveles o en elevación de casas prediseñadas en  
16 concreto que esté en operación al 30 de abril de 2009 y cuyos planos de los modelos  
17 hayan sido aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE)  
18 antes de mercadearse u ofrecerse al consumidor.

19 **“Precio de Venta de una Casa Prediseñada”**- el precio de venta de los materiales de  
20 construcción del modelo seleccionado será aquel que la empresa de casas  
21 prediseñadas tenga vigente al 31 de agosto de 2009. Dicho precio deberá incluir todos  
22 los materiales de construcción esenciales para la construcción del modelo  
23 seleccionado. Dichos materiales deberán incluir además toda la arena, piedra, cemento  
24 y el servicio de concreto premezclado para los principales tiros de cemento  
25 incluyendo la zapata, zapata muro, piso, columnas, vigas y techo. Si alguna empresa

1 no incluye en sus precios algunos de los materiales esenciales de construcción  
2 mencionados arriba deberá incluirlos en el precio del modelo para poder participar de  
3 esta medida.

4 **“Casa Prediseñada en concreto”**- significa todo aquel modelo de casa prediseñada  
5 en concreto de una empresa de casas prediseñadas cuyo plano haya sido aprobado por  
6 ARPE antes de que la empresa lo mercadee, que sea apta para la convivencia familiar,  
7 y que sea adquirida directamente de una empresa de casas prediseñadas.

8 Artículo 4. - La participación de las empresas dedicadas a la venta de casas  
9 prediseñadas en concreto en este proyecto es voluntaria. Para que los clientes de una empresa  
10 se puedan beneficiar del proyecto, la empresa deberá otorgar un seis por ciento (6%) de  
11 descuento del precio regular del modelo. De esta forma el consumidor podrá adquirir una  
12 casa prediseñada sin pagar el siete por ciento (7%) del I.V.U., obtener una reducción de un  
13 cincuenta por ciento (50%) en el pago de arbitrios municipales y recibir un seis (6%) de  
14 descuento del precio regular del modelo seleccionado.

15 Artículo 5. – Carácter Temporero

16 Las medidas contempladas en esta Ley de de excluir del impuesto sobre la venta a los  
17 materiales de construcción y productos relacionados para la construcción de viviendas  
18 prediseñadas en concreto adheridas a la tierra; y de eximir del 50% del pago de arbitrios  
19 municipales será de aplicación temporera. Dichos beneficios sólo podrán ser utilizados hasta  
20 el 30 de junio de 2011.

21 Artículo 6.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.