

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16^{ta.} Asamblea
Legislativa

4^{ta.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1720

19 de agosto de 2010

Presentado por el señor *Rivera Schatz*; la señora *Nolasco Santiago*; los señores *Arango Vinent*, *Seilhamer Rodríguez*, *Ríos Santiago*; las señoras *Padilla Alvelo*, *Arce Ferrer*; el señor *Berdiel Rivera*; la señora *Burgos Andújar*; los señores *Díaz Hernández*, *González Velázquez*, *Martínez Maldonado*, *Martínez Santiago*, *Muñiz Cortés*; las señoras *Peña Ramírez*, *Raschke Martínez*, *Romero Donnelly*, *Santiago González*; el señor *Soto Díaz*; la señora *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 al Mercado de Propiedades Inmuebles” a los fines de crear un programa de incentivos para facilitar y propiciar la compra de viviendas y otras propiedades inmuebles; 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 la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde el 2006, Puerto Rico atraviesa por 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 año 2009 se reportaron ventas de cerca de 5,000 unidades de vivienda de nueva construcción, una marcada reducción en comparación con años anteriores. En lo que va del año 2010, esta situación continúa. Para el primer semestre del 2010 se reportaron ventas de 1,726 unidades, lo que proyectaría un número de ventas anual de aproximadamente 3,500 unidades nuevas para este año.

Esta situación se agrava por la difícil situación financiera de muchos de nuestros ciudadanos y por la condición financiera de los bancos locales, afectados por préstamos con altos niveles de morosidad que dificultan la concesión de nuevos financiamientos. A nuestras familias se les hace más oneroso adquirir una residencia propia. Estándares más estrictos de cualificación, niveles de deuda más elevados y problemas crediticios operan como impedimentos al momento de comprar una nueva vivienda.

Esta combinación de 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 tres años. Desde el año 2004 se han perdido cerca de 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 se reducen significativamente las ventas de vivienda de nueva construcción se interrumpe la cadena económica post-cierre que se activa con la venta de una unidad de vivienda. En ese sentido, el efecto económico multiplicador donde corredores de bienes raíces, notarios, compañías de mudanzas, ferreterías, empleados de ventas y otros sectores de la economía se nutren del cierre de una unidad de vivienda, queda interrumpido.

Todo esto contribuye a que más familias y ciudadanos queden sin opciones reales para adquirir una vivienda segura y digna. Simultáneamente, se propicia que más familias opten por construir o adquirir sus residencias en ubicaciones y formas al margen de la ley y de la planificación.

Este Gobierno tiene un 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 por la presente la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles” a los fines de crear un programa de incentivos para la adquisición y arrendamientos de viviendas y para la adquisición de ciertas propiedades inmuebles no residenciales.

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, sin limitar su aplicación a inmuebles adquiridos para constituir la residencia principal del adquirente. Se conceden incentivos tanto al que adquiere una nueva propiedad residencial o una propiedad residencial existente, 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 una nueva propiedad. También se conceden incentivos tanto al que adquiere como al que vende propiedad inmueble no residencial con valor menor de \$3 millones desde el 1 de septiembre de 2010 hasta el 30 de junio de 2011, para incentivar la actividad de pequeños y medianos negocios.

Finalmente, mediante esta ley se incentiva además el arrendamiento de propiedad inmueble residencial de nueva construcción y existente para propiciar una alternativa de vivienda para aquellas personas que no puedan adquirir una residencia.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.– Título Abreviado.-

2 Se crea la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles” para que lea
3 como sigue:

4 Sección 1.– Definiciones.-

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

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

14 (b) “Arrendador Elegible” significa todo individuo, sucesión, corporación, sociedad
15 o fideicomiso, residente o no residente de Puerto Rico, que:

1 (1) adquiera una Propiedad de Nueva Construcción luego del 1 de septiembre
2 de 2010, pero no más tarde del 30 de junio de 2011, y arriende la misma, o

3 (2) arriende propiedad inmueble residencial existente localizada en Puerto
4 Rico.

5 (c) “Propiedad Cualificada” significa:

6 (1) toda propiedad inmueble residencial existente localizada en Puerto Rico
7 apta para la convivencia familiar, que no sea una Propiedad de Nueva Construcción, o

8 (2) toda propiedad inmueble no residencial existente localizada en Puerto
9 Rico que sea vendida a partir del 1 de septiembre de 2010, pero no más tarde del 30 de junio
10 de 2011, y cuyo precio de venta no exceda de tres millones de dólares (\$3,000,000.00).

11 (d) “Código” significa la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según
12 enmendada, conocida como el “Código de Rentas Internas de Puerto Rico”, o cualquier ley
13 posterior que la sustituya.

14 Sección 2.- Exención Contributiva Aplicable al Ingreso Devengado por Concepto
15 de Renta de Propiedad Residencial

16 (a) Concesión de Exención Contributiva.- El ingreso devengado por cualquier
17 Arrendador Elegible proveniente del arrendamiento de Propiedad de Nueva Construcción o
18 de Propiedad Cualificada de tipo residencial estará totalmente exento del pago de
19 contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la
20 contribución alternativa mínima provistas en el Código.

21 (b) Término de la Exención.- La exención contributiva aquí provista sólo aplicará
22 por un periodo de diez (10) años contributivos. En el caso de Propiedad de Nueva
23 Construcción, el periodo de diez (10) años comenzará a contar a partir de la adquisición de

1 la Propiedad de Nueva Construcción o del 1 de enero de 2012, lo que ocurra primero. En el
2 caso de Propiedad Cualificada que constituya propiedad inmueble residencial existente, el
3 periodo de diez (10) años comenzará a contar a partir del 1 de enero de 2011.

4 (c) La renta devengada por cualquier Arrendador Elegible sujeta a la exención
5 contributiva aquí provista no estará sujeta a retención de contribución sobre ingresos en el
6 origen.

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

11 Sección 3.- Contribución Especial a todo Individuo, Sucesión, Corporación,
12 Sociedad o Fideicomiso sobre Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo

13 (a) Ganancia en venta de Propiedad Cualificada efectuada luego del 1 de
14 septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011.-

15 (1) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en una
16 venta efectuada luego del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011,
17 de una Propiedad Cualificada estará totalmente exenta del pago de contribución sobre
18 ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución
19 alternativa mínima provistas en el Código.

20 (b) Ganancia en venta de propiedad adquirida luego del 1 de septiembre de 2010,
21 pero en o antes del 30 de junio de 2011.-

22 (1) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en la
23 venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por el vendedor luego del 1 de

1 septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011, estará exenta del pago de
2 contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la
3 contribución alternativa mínima, provistas en el Código.

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

12 (3) La ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una
13 Propiedad Cualificada adquirida por el vendedor luego del 1 de septiembre de 2010, pero en
14 o antes del 30 de junio de 2011, estará exenta en un cincuenta (50) por ciento del pago de
15 contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la
16 contribución alternativa mínima provistas en el Código. El restante cincuenta (50) por
17 ciento de la ganancia neta de capital a largo plazo estará sujeto a tributación de conformidad
18 con las disposiciones aplicables del Código.

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

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

1 neta de capital a largo plazo generada en la venta de Propiedad de Nueva Construcción, el
2 contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al
3 año de la venta copia de la certificación emitida por el Departamento de Hacienda de
4 conformidad con lo provisto en esta Sección.

5 (2) Los beneficios dispuestos por esta Ley sólo estarán disponibles al primer
6 vendedor y correspondiente primer comprador de cada unidad de Propiedad de Nueva
7 Construcción o de Propiedad Cualificada, y no serán de aplicación con respecto a ningún
8 adquirente en una transferencia subsiguiente, aún cuando ésta ocurra antes del 30 de junio
9 de 2011.

10 (3) Los pagos relacionados con la venta de propiedad inmueble cuya
11 ganancia neta de capital a largo plazo esté sujeta a la exención provista en esta Sección no
12 estarán sujetos a retención de contribución sobre ingresos en el origen.

13 (4) Los beneficios de esta Sección aplican a aquellos contribuyentes
14 elegibles independientemente de si son residentes o no residentes de Puerto Rico.

15 (5) Los beneficios de esta Sección no serán de aplicación en la medida en
16 que el cedente de la propiedad inmueble aquí cubierta sea una persona relacionada con el
17 adquirente de dicha propiedad inmueble. Para éstos propósitos, se considerará que el
18 cedente de la propiedad inmueble es una “persona relacionada” si el cedente y el adquirente
19 son personas entre quienes no serían admitidas pérdidas bajo la Sección 1024 (b) del
20 Código.

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

22 (a) Aumento en el límite de las pérdidas de capital permitidas contra ingreso
23 ordinario.- En el caso de un contribuyente que no sea una corporación o una sociedad, el

1 límite referido en la Sección 1121(d)(2) del Código con respecto a las pérdidas de capital
2 que pueden ser utilizadas por el contribuyente contra ingreso ordinario para determinado
3 año contributivo será cinco mil (5,000) dólares en la medida en que las pérdidas de capital
4 sean generadas en la venta de una Propiedad Cualificada efectuada luego de la vigencia de
5 esta ley, pero en o antes del 30 de junio de 2011.

6 (b) Arrastre de pérdida de capital.- En el caso de que el contribuyente tuviere
7 una pérdida neta de capital generada en la venta de una Propiedad Cualificada efectuada a
8 partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011, el arrastre de
9 dicha pérdida no se limitará a los cinco (5) años contributivos siguientes, sino que la misma
10 podrá ser arrastrada indefinidamente hasta ser consumida en su totalidad.

11 (c) Para tener derecho a los beneficios provistos en esta Sección, el contribuyente
12 tendrá que declarar la venta en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al
13 año en que generó la pérdida.

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

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

21 Sección 6.- Exención del pago de la contribución especial estatal sobre propiedad
22 inmueble

1 El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de septiembre de
2 2010 y el 30 de junio de 2011 estará totalmente exento del pago de la contribución especial
3 estatal sobre propiedad inmueble impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley
4 Núm. 7 del 9 de marzo de 2009, según enmendada, con respecto a dicha propiedad.

5 Sección 7. – Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para Instrumentos
6 Públicos.

7 Todas las partes envueltas en la venta, efectuada luego del 1 de septiembre de 2010,
8 pero en o antes del 30 de junio de 2011, de una Propiedad de Nueva Construcción estarán
9 exentas del pago de toda clase de cargos, sellos de rentas internas y comprobantes
10 requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e
11 inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la venta, compra,
12 arrendamiento, financiamiento, constitución de hipoteca, cancelación de hipoteca u
13 cualquier otro traspaso de la Propiedad de Nueva Construcción. Para poder disfrutar de la
14 exención, el propietario y/o arrendatario deberá presentar copia de la certificación de
15 Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble
16 conforme a la Sección 1 de esta Ley al notario público, Registrador o cualquier entidad
17 gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a
18 cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad. Disponiéndose además
19 que el vendedor de una Propiedad Cualificada efectuada luego del 1 de septiembre de 2010,
20 pero en o antes del 30 de junio de 2011, estará 50% exento del pago de toda clase de cargos,
21 sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de
22 documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del
23 Gobierno con relación a la venta u otro traspaso de dicha propiedad. El vendedor de una

1 Propiedad Cualificada efectuada luego del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 30
2 de junio de 2011, estará totalmente exento del pago de toda clase de cargos, sellos de rentas
3 internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y
4 su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la
5 cancelación de toda hipoteca que grave dicha propiedad. El comprador de una Propiedad
6 Cualificada que adquiera dicha propiedad luego del 1 de septiembre de 2010, pero en o
7 antes del 30 de junio de 2011, estará 50% exento del pago de toda clase de cargos, sellos de
8 rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos
9 públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con
10 relación a la compra e hipoteca de dicha propiedad. Los honorarios o aranceles notariales se
11 regirán por las disposiciones de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio
12 de 1987, según enmendada.

13 Artículo 2. – Se enmienda el último párrafo del Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2
14 de julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", para que
15 lea como sigue:

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

18 En el otorgamiento de escrituras de segregación, agrupación o traslación de dominio
19 será obligación del transmitente o de quien segregue o agrupe cumplimentar y depositar en
20 la oficina del Notario autorizante la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o
21 Traslado de Bienes Inmuebles, al momento del otorgamiento o no más tarde de ocho (8)
22 días siguientes al mismo....

23

1 Cuando se trate del traslado de un bien inmueble residencial, el notario vendrá
2 obligado a asesorar y advertirle al adquirente, que de ser su intención utilizar el inmueble
3 como residencia principal, deberá solicitar los beneficios de la exoneración contributiva de
4 contribución sobre la propiedad inmueble, a tenor con el Artículo 2.01 de la Ley Núm. 83 de
5 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Contribución Municipal
6 sobre la Propiedad de 1991”. Esta advertencia, el notario la hará constar en la escritura de
7 traslado de dominio.

8 *En el caso de traslados de bienes inmuebles que disfruten de exención total o parcial*
9 *en cuanto al pago de cargos, sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley*
10 *para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier*
11 *registro público del Gobierno conforme a la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades*
12 *Inmuebles”, el notario vendrá obligado a hacer constar en la escritura de traslado de*
13 *dominio la aplicabilidad de la exención conferida en dicha Ley basado en las*
14 *representaciones de los otorgantes.*

15 Será obligación de los Notarios remitir mensualmente al Departamento de Hacienda
16 y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales las planillas correspondientes a las
17 escrituras otorgadas ante ellos durante el mes anterior. *Disponiéndose que el Notario*
18 *incluirá junto con dichas planillas y anejará a la escritura correspondiente que forme parte*
19 *de su protocolo de instrumentos públicos copia de la certificación de Propiedad de Nueva*
20 *Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble conforme a la Sección*
21 *I del Artículo 1 de la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles.”*

1 Artículo 3.– Reglamentación.-

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

7 Artículo 4.-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
11 al Consumidor, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda y todas aquellas agencias,
12 corporaciones e instrumentalidades públicas concernidas, a educar e informar a la
13 ciudadanía sobre esta Ley, su programa y los beneficios del mismo, y a promover este
14 programa fuera de Puerto Rico para atraer compradores e inversionistas. Es vital e
15 indispensable que la ciudadanía esté informada sobre todo lo relacionado al programa
16 establecido en esta Ley y que este programa se promoverá fuera de Puerto Rico para
17 maximizar su impacto de estímulo económico.

18 Artículo 5.– Separabilidad.-

19 Si cualquier artículo, sección, aparatado, párrafo, inciso, cláusula, frase o parte de
20 esta Ley fuese declarada inconstitucional por un tribunal de jurisdicción competente, la
21 sentencia dictada a ese efecto no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de esta Ley,
22 quedando sus efectos limitados al artículo, sección, aparatado, párrafo, inciso, cláusula o
23 frase o parte de esta Ley que fuere así declarada inconstitucional.

- 1 Artículo 6.– Vigencia.-
- 2 Esta ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.