

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16^{ta.} Asamblea
Legislativa

5^{ta.} Sesión
Extraordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 2741

10 de diciembre de 2012

Presentada por el señor Rivera Schatz; la señora Nolasco Santiago; el señor Seilhamer Rodríguez, la señora Arce Ferrer; el señor Ríos Santiago; la señora Padilla Alvelo; el señor Berdiel Rivera; la señora Burgos Andújar; el señor Díaz Hernández; la señora Fernández Rodríguez; los señores González Velázquez, Iglesias Suárez, Martínez Santiago, Muñiz Cortés; las señoras Peña Ramírez, Raschke Martínez; el señor Rodríguez Martínez; las señoras Romero Donnelly, Santiago González, Soto Villanueva; el señor Torres Torres; y la señora Vázquez Nieves.

Referido a la Comisión de Urbanismo e Infraestructura

LEY

Para enmendar los Artículos 2, 3, 5 y 6 de la Ley 216–2011, según enmendada, conocida como “Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda”, con el propósito de extender la fecha de vencimiento de los incentivos vigentes hasta el 30 de junio de 2013; enmendar el Artículo 16 de la Ley 124 - 1993, según enmendada, a los fines de flexibilizar el periodo que tienen los beneficiarios para cumplir con las horas de servicio comunitario cuando se acogen a los beneficios del “Programa Mi Nuevo Hogar”; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Esta administración entiende la necesidad de ofrecer a las familias puertorriqueñas mayores oportunidades para adquirir un hogar y de fomentar el desarrollo económico en la Isla. Por esta razón, se aprobó la Ley 132 - 2010, según enmendada, conocida como la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”, así como la Ley 216 - 2011, según enmendada, conocida como la “Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda” y la OE-2012-27, que concedían diversos beneficios económicos en la compra de propiedades inmuebles. Debido al éxito de este programa desde su inicio en 2010, sus beneficios han sido extendidos en varias

ocasiones, siendo la última mediante la OE-2012-27. Gracias a los incentivos otorgados en virtud de estas medidas, más de 29,000 familias obtuvieron una vivienda digna, propia y segura.

La Ley 132-2010 tenía el propósito de 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, tanto en Puerto Rico, como en regiones económicamente poderosas como Norteamérica y Europa. Posteriormente, se aprobó la Ley 216-2011, conocida como “Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda”, la cual proveyó un proceso transicional que redujo paulatinamente los incentivos para la adquisición de propiedades residenciales.

A pesar de los logros obtenidos mediante estos incentivos, aún existen unidades acumuladas en inventario ofertado. Por tal razón, este proyecto extiende los incentivos vigentes, para propiciar que el mercado inmobiliario, principalmente el residencial, pueda alcanzar la estabilidad financiera y garantizar que más familias puedan adquirir una vivienda digna con la ayuda de estos incentivos.

Por otro lado, la Ley 209 – 2009, creó el “Programa Mi Nuevo Hogar”. Dicho Programa canaliza una ayuda económica de hasta diez mil (10,000) dólares a individuos o familias que adquieren una residencia.

Por medio de “Mi Nuevo Hogar” se han vendido más de 35,000 unidades por un valor de \$5,000 millones de dólares desde su implantación a mediados del año 2009. Con el Programa de Impulso a la Vivienda y el programa Mi Nuevo Hogar, los compradores lograron cerrar la brecha entre sus ingresos, el costo de las propiedades y posibles gastos de cierre. Todo puertorriqueño aspira a un hogar propio y ha sido nuestro compromiso el darles las herramientas para tenerlo.

Uno de los beneficios que otorga el “Programa mi Nuevo Hogar”, a los participantes es que éstos no tienen que devolver el monto del incentivo otorgado a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV) si no venden sus propiedades antes de los diez (10) años. Esta exención requiere que durante los doce (12) meses subsiguientes a la fecha de la compraventa, el beneficiario participe en cincuenta (50) horas de programas de servicio a la comunidad.

Conscientes de la gran aportación que realizan las entidades sin fines de lucro a nuestra sociedad, ha sido la política pública de esta Administración promover la participación de los individuos al trabajo comunitario de dichas entidades. Se trata de aportaciones y ayudas que en

ocasiones el gobierno no puede ofrecer. Cónsono con esta política pública, se dispuso que la Autoridad de Financiamiento para la Vivienda continúe con el mecanismo alterno de repago mediante labor comunitaria.

A pesar del impacto positivo que han tenido estos incentivos, la realidad es que en muchas ocasiones el término de 12 meses concedido para que los ciudadanos participen en las iniciativas de estas organizaciones no ha resultado factible, limitando el objetivo principal de promover las organizaciones sin fines de lucro y sus actividades.

En vista de ello, y con el objetivo de ampliar las oportunidades para que los ciudadanos puedan participar en las actividades de las organizaciones sin fines de lucro, entendemos que el término de 12 meses es muy corto, y extendemos dicho término a 36 meses desde que la persona adquirió la propiedad. Esta extensión permitirá que más personas cumplan con los requisitos establecidos, al tiempo que ayudamos al tercer sector que tanta ayuda necesita.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 2 de la Ley Núm. 216 – 2011, según enmendada,
2 para que lea como sigue:

3 “Artículo 2.-Definiciones.

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

6 (a) “Propiedad de Nueva Construcción” significa:

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 cuyos
11 planos hayan sido aprobados por la Administración de Reglamentos y
12 Permisos (ARPE) en o antes de 30 de diciembre de 2009, excepto

1 por vía de dispensa que pudiera otorgar el Secretario del Departamento
2 de Asuntos del Consumidor. Para que la vivienda prediseñada o
3 prefabricada sea considerada como Propiedad de Nueva
4 Construcción, el adquirente deberá presentar copia del contrato de
5 venta otorgado entre el adquirente y la empresa de casas
6 prediseñadas o de prefabricación y que se comience a construir con
7 su debido Permiso de Construcción otorgado por la Oficina de
8 Gerencia de Permisos (OGPE) entre el 1 de noviembre de 2011 y el
9 **[31 de diciembre de 2012]** *30 de junio de 2013* y cuya construcción
10 finalice en o antes del **[30 de septiembre]** *31 diciembre* de 2013 con
11 la debida radicación de la Solicitud del Permiso de Uso ante la OGPE.

12 (b) “Propiedad Cualificada” significa: toda propiedad inmueble residencial
13 existente localizada en Puerto Rico apta para la convivencia familiar que no
14 sea una Propiedad de Nueva Construcción, o toda propiedad inmueble no
15 residencial existente localizada en Puerto Rico que sea vendida a partir del 1
16 de septiembre de 2010, pero no más tarde del **[30 de junio de 2012]** *30 de*
17 *junio de 2013*, y cuyo precio de venta no exceda de tres millones de dólares
18 (\$3,000,000).

19 (c) ...

20 (f)...”

21 Artículo 2.- Se enmienda el Artículo 3 de la Ley 216–2011, según enmendada, para que
22 lea como sigue:

1 “Artículo 3.-Contribución Especial a todo individuo, Sucesión, Corporación,
2 Sociedad o Fideicomiso sobre Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo

3 (a) ...

4 (b) Ganancia en venta de Propiedad Cualificada que no sea una Residencia
5 Principal efectuada a partir del 1 de noviembre de 2011 y en o antes del
6 **[31 de diciembre de 2012]** *30 de junio de 2013*.

7 (l) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en
8 una venta efectuada a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o
9 antes del **[31 de diciembre de 2012]** *30 de junio de 2013*, de una
10 Propiedad Cualificada que no sea una Residencia Principal estará
11 totalmente exenta del pago de contribución sobre ingresos de Puerto
12 Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución
13 alternativa mínima provistas en el Código.

14 (c) Ganancia en venta de propiedad adquirida a partir del 1 de noviembre de
15 2011, pero en o antes del **[31 de diciembre de 2012]** *30 de junio de 2013*
16 que no sea una Residencia Principal.

17 (l) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en
18 la venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por el
19 vendedor a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del **[30**
20 **de junio de 2012]** *30 de junio de 2013*, estará exenta del pago de
21 contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución
22 alterna básica y la contribución alternativa mínima, provistas en el
23 Código.

1 **[(2) La ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de**
2 **una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por el vendedor**
3 **a partir del 1 julio de 2012, pero en o antes del 31 de diciembre de**
4 **2012, estará exenta en un cincuenta por ciento (50%) del pago**
5 **de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la**
6 **contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima**
7 **provistas en el Código. El restante cincuenta por ciento (50%) de la**
8 **ganancia neta de capital a largo plazo estará sujeto a**
9 **tributación, de conformidad con las disposiciones aplicables**
10 **del Código.]**

11 **[(3)]** (2) La ganancia neta de capital a largo plazo generada en la
12 venta de una Propiedad Cualificada adquirida por el vendedor a partir
13 del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del **[30 de junio de**
14 **2012]** *30 de junio de 2013*, estará exenta en un cincuenta por
15 ciento (50%) del pago de contribución sobre ingresos de Puerto
16 Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución
17 alternativa mínima provistas en el Código. El restante cincuenta por
18 ciento (50%) de la ganancia neta de capital a largo plazo estará
19 sujeto a tributación, de conformidad con las disposiciones
20 aplicables del Código.

21 **[(4) La ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta**
22 **de una Propiedad Cualificada adquirida por el vendedor a partir**
23 **del 1 de julio de 2012, pero en o antes del 31 de diciembre de**

1 **2012], estará exenta en un veinte y cinco por ciento (25%) del**
 2 **pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo**
 3 **la contribución alterna básica y la contribución alternativa**
 4 **mínima provistas en el Código. El restante setenta y cinco por**
 5 **ciento (75%) de la ganancia neta de capital a largo plazo estará**
 6 **sujeto a tributación, de conformidad con las disposiciones**
 7 **aplicables del Código.]**

8 [(5)] (4)...

9 ...”

10 Artículo 3.-Se enmienda el Artículo 4, inciso (a) y (b) de la Ley 216–2011, para que lea
 11 como sigue:

12 “Artículo 4.-Uso de pérdida generada en la venta de una Propiedad Cualificada

- 13 (a) Aumento en el límite de las pérdidas de capital permitidas contra ingreso
 14 ordinario.- En el caso de un contribuyente que no sea una corporación o
 15 una sociedad, el límite referido en el Código con respecto a las pérdidas de
 16 capital que pueden ser utilizadas por el contribuyente contra ingreso
 17 ordinario para determinado año contributivo será cinco mil dólares
 18 (\$5,000) en la medida en que las pérdidas de capital sean generadas en la
 19 venta de una Propiedad Cualificada efectuada luego de la vigencia de esta
 20 Ley, pero en o antes del **[31 de diciembre de 2012]** *30 de junio de 2013*.
- 21 (b) Arrastre de pérdida de capital.- En el caso de que el contribuyente tuviere
 22 una pérdida neta de capital generada en la venta de una Propiedad
 23 Cualificada efectuada a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes

1 del **[31 de diciembre de 2012]** *30 de junio de 2013*, el arrastre de dicha
2 pérdida no se limitará a los cinco (5) años contributivos siguientes, la
3 misma podrá ser arrastrada hasta un máximo de quince (15) años, en
4 conformidad con el inciso (a) de este Artículo.

5 (c) ...”

6 Artículo 4.-Se enmienda el Artículo 5 de la Ley 216-2011, para que lea como sigue:

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

8 (a) El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de
9 noviembre de 2011 y el **[30 de junio de 2012]** *30 de junio de 2013* estará
10 totalmente exento por un término de cinco (5) años del pago de la
11 contribución sobre la propiedad inmueble, impuesta de conformidad con
12 las disposiciones de la Ley 83-1991, según enmendada, y/o la Ley 71-
13 2009, con respecto a dicha propiedad. La exención será por un término
14 máximo de cinco (5) años y será aplicable comenzando el 1 de enero de
15 2011 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2017.

16 (b) **[El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1**
17 **enero de 2012 y el [31 de diciembre de 2012] 30 de junio de 2013**
18 **estará exento en un setenta y cinco por ciento (75%) por un término**
19 **de cinco (5) años del pago de la contribución sobre la propiedad**
20 **inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley**
21 **83-1991, según enmendada, y/o la Ley 71-2009, con respecto a dicha**
22 **propiedad. La exención será por un término máximo de cinco (5)**
23 **años y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2011 y terminando**

1 **no más tarde del 31 de diciembre de 2017.**

- 2 **(c) El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de**
3 **julio de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 estará exento en un**
4 **cincuenta por ciento (50%) por un término de cinco (5) años del pago**
5 **de la contribución sobre la propiedad inmueble, impuesta de**
6 **conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991, según**
7 **enmendada, y/o la Ley 71-2009, con respecto a dicha propiedad. La**
8 **exención será por un término máximo de cinco (5) años y será**
9 **aplicable comenzando el 1 de enero de 2011 y terminando no más**
10 **tarde del 31 de diciembre de 2017.]”**

11 Artículo 5.-Se enmienda el Artículo 6 de la Ley 216–2011, según enmendada, para que
12 lea como sigue:

13 “Artículo 6.-Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para instrumentos Públicos.

14 (a) Propiedades de Nueva Construcción

- 15 **(1)** Todas las partes involucradas en la venta, efectuada luego del 1 de
16 noviembre de 2011, pero en o antes del **[30 de junio de 2012]** *30 de*
17 *junio de 2013*, de una Propiedad de Nueva Construcción estarán
18 exentas del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de
19 rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento
20 de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier
21 registro público del Gobierno con relación a la venta, compra,
22 arrendamiento, financiamiento, constitución de hipoteca de una
23 Propiedad de Nueva Construcción.

1 (2) **[Todas la partes involucradas en la venta, efectuada luego del 1**
2 **de julio de 2012, pero en o antes del [31 de diciembre de 2012]**
3 **30 de junio de 2013, de una Propiedad de Nueva Construcción**
4 **estarán exentas en un setenta y cinco por ciento (75%) del pago**
5 **de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas**
6 **y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de**
7 **documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier**
8 **registro público del Gobierno con relación a la venta, compra,**
9 **arrendamiento, financiamiento, constitución de hipoteca de una**
10 **Propiedad de Nueva Construcción.**

11 (3) **Todas las partes involucradas en la venta, efectuada luego d el 1**
12 **de julio de 2012, pero en o antes del 31 de diciembre de 2012, de**
13 **una Propiedad de Nueva Construcción estarán exentas en un**
14 **cincuenta por ciento (50%) del pago de toda clase de cargos**
15 **por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes**
16 **requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y**
17 **su presentación e inscripción en cualquier registro público del**
18 **Gobierno con relación a la venta, compra, arrendamiento,**
19 **financiamiento, constitución de hipoteca de una Propiedad de**
20 **Nueva Construcción.]**

21 (b) Propiedad Cualificada

22 (4) **[El vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta fuera**
23 **efectuada a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes**

1 del [31 de diciembre de 2012] *30 de junio de 2013*, estará
2 totalmente exento del pago de toda clase de cargos por concepto de
3 sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para
4 el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e
5 inscripción en cualquier registro público del Gobierno con
6 relación a la cancelación de toda hipoteca que grave dicha
7 propiedad, independientemente de que la escritura de cancelación
8 de hipoteca sea otorgada luego del [31 de diciembre de 2012] *30*
9 *de junio de 2013.*]

10 ~~(2)~~ (1) El vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta fuera
11 efectuada a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del
12 [30 de junio de 2012] *30 de junio de 2013*, tendrá una exención de
13 cincuenta por ciento (50%) del pago de toda clase de cargos por
14 concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley
15 para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e
16 inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a
17 la venta u otro traspaso de dicha propiedad. El comprador de una
18 Propiedad Cualificada que adquiriera dicha propiedad a partir del 1 de
19 noviembre de 2011, pero en o antes del [30 de junio de 2012] *30 de*
20 *junio de 2013*, tendrá una exención del cincuenta por ciento (50%) del
21 pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y
22 comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos
23 públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público

1 del Gobierno con relación a la compra e hipoteca de dicha
2 propiedad. Los honorarios o aranceles notariales se regirán por las
3 disposiciones de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2
4 de julio de 1987, según enmendada.

5 ~~(3)~~ [El vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta fuera
6 efectuada a partir del 1 de julio de 2012, pero en o antes del 31
7 de diciembre de 2012, tendrá una exención de veinte y cinco por
8 ciento (25%) del pago de toda clase de cargos por concepto de
9 sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el
10 otorgamiento de documentos públicos y su presentación e
11 inscripción en cualquier registro público del Gobierno con
12 relación a la venta u otro traspaso de dicha propiedad. El
13 comprador de una Propiedad Cualificada que adquiera dicha
14 propiedad a partir del 1 de julio de 2012, pero en o antes del 31
15 de diciembre de 2012, tendrá una exención del veinte y cinco por
16 ciento (25%) del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos
17 de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el
18 otorgamiento de documentos públicos y su presentación e
19 inscripción en cualquier registro público del Gobierno con
20 relación a la compra e hipoteca de dicha propiedad. Los
21 honorarios o aranceles notariales se regirán por las disposiciones
22 de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de
23 1987, según enmendada.]

1 (c) ...”

2 Artículo 6.- Reglamentación

3 El Secretario de Hacienda, con el consejo del Director de la Autoridad para el
4 Financiamiento de la Vivienda, establecerá, mediante reglamento, carta circular o
5 determinación administrativa, las guías necesarias para la implementación de las
6 disposiciones de las presentes enmiendas a la “Ley de Transición del Programa de
7 Impulso a la Vivienda”. Las disposiciones reglamentarias enmendadas o adoptadas, de
8 conformidad a la presente Ley, no estarán sujetas a las disposiciones aplicables a la Ley
9 de Procedimiento Administrativo Uniforme.

10 Artículo 7.-Se enmienda el Artículo 16 de la Ley 124-1993, según enmendada, para que
11 lea como sigue:

12 “Artículo 16.-

13 ...

14 La Autoridad podrá adoptar excepciones para las cuales se aplique un porcentaje
15 mayor al dispuesto para el monto a subsidiar sin menoscabar el tope de diez mil (10,000)
16 dólares. El beneficiario deberá hacer uso justo y provechoso de la residencia siempre que
17 la posea. Si éste vendiese la misma dentro de los diez (10) años siguientes a su compra se
18 le retendrá un monto proporcional al tiempo faltante para cumplir dicho término, excepto
19 cuando haya satisfecho su repago mediante el mecanismo de labor comunitaria. El monto
20 retenido deberá ser remesado a la Autoridad para usarse en el mismo Programa. Se
21 autoriza a la Autoridad a establecer un mecanismo alternativo de repago mediante labor
22 comunitaria. Este mecanismo se establecerá en el contrato de compraventa y requerirá
23 hasta un máximo de cincuenta (50) horas de servicio comunitario que tendrán que

1 cumplirse durante los primeros **[doce (12) meses]** *treinta y seis (36) meses* subsiguientes
2 a la adquisición de la vivienda. *Una vez cumplido con este requisito, el beneficiario no*
3 *tendrá limitaciones para vender, alquilar o refinanciar su residencia.*

4 ...”

5 Artículo 8.- Todos los beneficiarios del Programa Mi Nuevo Hogar anteriores a esta ley,
6 tendrán un término de treinta y seis (36) meses a partir de la aprobación de esta ley para
7 completar las horas de labor comunitaria.

8 Artículo 9.-Esta Ley comenzará a regir 1º de enero de 2013; mas toda acción previa que
9 sea conforme a sus disposiciones será válida y legítima.