

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

1^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 452

2 de junio de 2021

Presentado por el señor *Soto Rivera*

Referida a la Comisión de

LEY

Para enmendar el Artículo 5 de la Ley 216-2011, según enmendada, conocida como “Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda” y el Capítulo 6, Sección 6060.05 de la Ley 60-2019, según enmendada, conocido como “Código de Incentivos de Puerto Rico”, para establecer un nuevo término máximo para la exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble; para que la exención total en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble dentro del término máximo sea aplicable exclusivamente a toda propiedad cuyo valor no exceda los trescientos mil (\$300,000.00) dólares; establecer que aquellas propiedades cuyo valor excede los trescientos mil un (\$300,001.00) dólares, reciban una exención de un cincuenta (50%) por ciento en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble de conformidad con el ordenamiento legal vigente; para modificar la vigencia de tales disposiciones; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 216-2011, según enmendada, conocida como “Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda”, se aprobó con el objetivo de propiciar de manera incentivada la compra de viviendas, mediante la concesión de una serie de beneficios tales como: exención en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, exención en la ganancia de capital generada en la venta de cierta propiedad inmueble y exención en el pago de derechos y aranceles para instrumentos públicos, establece un

período de tiempo para la vigencia de las exenciones concedidas, entre otros asuntos.. Desde su aprobación, la Ley ha sido enmendada en seis (6) ocasiones. El objetivo de las enmiendas ha sido para aclarar algunas de sus disposiciones, pero en su mayoría ha sido para extender la vigencia de los incentivos e incorporar propiedad inmueble no residencial. La enmienda más reciente incorporó las disposiciones de la Ley 26-2011, *supra* dentro de la Ley 60-2019, según enmendada, conocida como “Código de Incentivos de Puerto Rico”. Asimismo, se extendió la vigencia de sus disposiciones hasta el 31 de diciembre de 2030.

Todo lo anterior ha sido el resultado de un interés en promover el mercado inmobiliario en Puerto Rico, el cual se ha visto afectado por la crisis económica y fiscal del país, que se refleja en la reducción de la venta de propiedades inmuebles y en la pérdida de valor de estas.

Las continuas enmiendas a la Ley 26-2011, *supra* han generado un escenario complejo para los municipios en Puerto Rico debido a que la concesión de este tipo de beneficios temporeros exime el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, renglón que nutre la base presupuestaria de los municipios. Tampoco se toma en consideración la posición de los municipios pues en la mayoría de las ocasiones no los hacen formar parte de la discusión de la legislación, ni se estudia el impacto a corto, mediano y largo plazo en las finanzas de estos.

Actualmente, los municipios están en su peor momento en materia económica y fiscal. Como parte de las medidas impuestas para enfrentar la grave situación fiscal, los municipios enfrentan una reducción anual que en su totalidad ascenderá a trescientos cincuenta millones (\$350,000,000.00) de dólares provenientes del Fondo General. Como si tal reducción no tuviera un efecto adverso, se les ha impuesto la obligación de pagar las pensiones de los jubilados, a través del sistema “Pay as you Go” y la aportación al Fondo de Redención de Deudas y al Plan de Salud del Gobierno. Esto sin contar las responsabilidades que se les han transferido en materia de servicios a los ciudadanos, mantenimiento de infraestructura vial y otras instalaciones, las cuales no se acompañan de los recursos por parte del Estado y terminan los municipios asumiendo el costo.

Por tanto, es necesario establecer un balance entre las necesidades del Estado, la realidad fiscal de los municipios y el desarrollo económico del país. Demostrada está la capacidad de los municipios para actuar de forma más ágil, eficiente y abaratando costos en la prestación de servicios a los ciudadanos. No obstante, esa capacidad y buen servicio como entidades gubernamentales más cercanas al ciudadano, debe considerar que la legislación a aprobarse no grave más su cuadro fiscal al punto de tener que evaluar o sopesar entre áreas tan esenciales para los ciudadanos como el recogido de basura, mantenimiento de instalaciones deportivas y recreativas, de áreas verdes y carreteras, servicios de salud, así como el pago a los servidores públicos municipales.

A tales fines, se presenta este Proyecto de Ley con el objetivo de delimitar la aplicabilidad de las exenciones en el reglón de la propiedad inmueble contenidas tanto en la Ley 216-2011, según enmendada, como en el Código de Incentivos de Puerto Rico. Las enmiendas propuestas delimitan razonablemente las exenciones e incentivos para evitar se prolongue todavía más la falta de acceso a ingresos generados de la contribución sobre la propiedad inmueble. Se incorpora, además, una enmienda para que aquellas propiedades cuyo valor excede los trescientos mil un (\$300,001.00) dólares, en lugar de recibir una exención total por determinado tiempo en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, sea de un cincuenta (50%) por ciento, de conformidad con el ordenamiento legal vigente.

Las anteriores buscan generar un balance entre la necesidad que tiene el Estado y los propios municipios de agilizar y alentar la movilidad del mercado de propiedad inmueble, así como establecer razonabilidad entre el valor de la propiedad, el poder adquisitivo de quien la adquiere y la proporcionalidad del tiempo al cual estará sujeto a la exención.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 5 de la Ley 216-2011, según enmendada,
2 conocida como “Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda” para que
3 lea como sigue:

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

5 (a) El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de
6 noviembre de 2011 y el 30 de junio de 2013 estará totalmente exento por un
7 término de cinco (5) años del pago de la contribución sobre la propiedad
8 inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991,
9 según enmendada, y/o la Ley 71-2009, con respecto a dicha propiedad. La
10 exención será por un término máximo de **[cinco (5)]** *dos (2)* años y será
11 aplicable comenzando el 1 de enero de 2011 y terminando no más tarde del 31
12 de diciembre de **[2018]** 2024, *siempre y cuando el valor de la propiedad no exceda*
13 *los trescientos mil (\$300,000.00) dólares.*

14 *El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción cuyo valor exceda los*
15 *trescientos mil un (\$300,001.00) dólares tendrá una exención equivalente al*
16 *cincuenta (50%) por ciento de conformidad con las disposiciones de la Ley 107-2020,*
17 *según enmendada, con respecto a dicha propiedad. El término de la exención será por*
18 *un máximo de dos (2) años y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2011 y*
19 *terminando no más tarde del 31 de diciembre 2024.*

20 (b) El adquirente o Inversionista Institucional Cualificado de una Vivienda
21 Elegible, a partir del 1 de julio de 2013 pero no más tarde del 31 de diciembre
22 de **[2020]** 2024, estará totalmente exento por un término máximo de **[cinco (5)]**

1 *dos (2) años del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble,*
2 *impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley [83-1991] 107-2020,*
3 *según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, con*
4 *respecto a dicha propiedad, siempre y cuando el valor de la propiedad no exceda*
5 *los trescientos mil (\$300,000.00) dólares. La exención será por un término*
6 *máximo de [cinco (5)] dos (2) años y será aplicable comenzando el 1 de enero*
7 *de 2011 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de [2022] 2024. Se*
8 *dispone que la presente exención aplicará de igual forma a aquel adquirente*
9 *que compra una unidad de Vivienda Elegible a un Inversionista Institucional*
10 *Cualificado, siempre y cuando sea la primera venta que hace el Inversionista*
11 *después de su adquisición inicial.*

12 *El adquirente o Inversionista Institucional Cualificado de una Vivienda Elegible*
13 *cuyo valor exceda los trescientos mil un (\$300,001.00) dólares tendrá una exención*
14 *equivalente al cincuenta (50%) por ciento de conformidad con las disposiciones de la*
15 *Ley 107-2020, según enmendada, con respecto a dicha propiedad. El término de la*
16 *exención será por un máximo de dos (2) años y será aplicable comenzando el 1 de*
17 *enero de 2011 y terminando no más tarde del 31 de diciembre 2024. Asimismo, la*
18 *presente exención aplicará de igual forma a aquel adquirente que compra una unidad*
19 *de Vivienda Elegible a un Inversionista Institucional Cualificado, siempre y cuando*
20 *sea la primera venta que hace el Inversionista después de su adquisición inicial.*

21 *...”*

1 Sección 2.- Se enmienda el Capítulo 6, Sección 6060.05 de la Ley 60-2019, según
2 enmendada, conocido como “Código de Incentivos de Puerto Rico” para que lea como
3 sigue:

4 “Sección 6060.05. – Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda

5 (a) ...

6 (b) Los beneficios dispuestos por la Ley 216-2011, según enmendada,
7 incorporada a este Código, conocida como “Ley de Transición del Programa
8 Impulso a la Vivienda”, incluyendo, pero sin limitarse a los contenidos en sus
9 artículos 3(d), 4(b) [**5(b)**] y 6(c), tendrán vigencia hasta el 31 de diciembre de
10 2030. *Los asuntos contenidos en el Artículo 5 de la mencionada Ley, tendrán vigencia*
11 *hasta el 31 de diciembre de 2024.*

12 ...”

13 Sección 3.- En ninguna circunstancia se entenderá que los asuntos contenidos en
14 esta legislación alteran cualesquiera concesiones, beneficios o exenciones otorgadas de
15 conformidad a la reglamentación y legislación aplicable previo a la aprobación de esta
16 Ley.

17 Sección 4.- Las concesiones, beneficios o exenciones otorgadas de conformidad a
18 las disposiciones contenidas en esta Ley serán revocadas automáticamente cuando la
19 corporación o persona jurídica que adquirió una propiedad con beneficios de exención
20 cambie de propietario. La entidad u autoridad administrativa correspondiente, emitirá
21 una notificación al nuevo propietario sobre el proceso revocación de la exención y le

- 1 orientará sobre el régimen contributivo aplicable de conformidad con las normativas,
- 2 reglamentación y legislación vigente.

- 3 Sección 5.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su
- 4 aprobación.