

(P. del S. 2375) (Conferencia)

fe ASAMBLEA *le* SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. *226-2011*
(Aprobada en *21* de *nov* de 20*11*)

LEY

Para establecer la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”, a los fines de crear un programa de incentivos para facilitar y propiciar la compra de propiedades inmuebles residenciales de nueva construcción, para ser dedicadas al mercado de alquiler residencial o turístico, de corto o largo plazo, mediante la concesión de beneficios, tales como exención en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble adquirida durante el período de tiempo aquí establecido, exención en la ganancia de capital generada en la venta de cierta propiedad inmueble, exención del pago de contribuciones sobre ingresos en el arrendamiento, a corto o largo plazo, de propiedad residencial hasta el 31 de diciembre de 2020 y exención en el pago de derechos y aranceles para instrumentos públicos, entre otros; 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 esta Ley; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Desde el 2006, Puerto Rico atraviesa 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 período de septiembre de 2009 a agosto de 2010 se le reportaron al Comisionado de Instituciones Financieras 1,978 ventas de vivienda de nueva construcción. Gracias a la Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles, desde su fecha de aprobación hasta julio 31 de 2011 se reportaron ventas de 3,393 unidades de vivienda de nueva construcción, un marcado aumento sobre el período anterior. Sin embargo, la inmensa mayoría de estas ventas (más de 98%) han sido a compradores residentes de Puerto Rico.

Aunque ha mejorado la situación del mercado, el exceso de oferta sigue siendo un factor limitante en la reanudación vigorosa en el sector de la construcción de Puerto Rico.

Esto y la combinación de muchos otros 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 cuatro años. Desde el 2004 se han perdido cerca de sesenta mil (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 no se logre una estabilización en la compra-venta de vivienda de nueva construcción, se interrumpe la cadena económica post-cierre que se activa con la ocupación de una unidad de vivienda. En ese sentido, el efecto económico multiplicador, donde corredores de bienes raíces, notarios, ingenieros y/o arquitectos, tasadores, compañías de mudanzas, ferreterías, empleados de ventas y otros sectores de la economía se nutren del cierre

de una unidad de vivienda, queda interrumpido. Según la National Association of Realtors ("NAR") en Estados Unidos se crea un nuevo empleo por cada dos residencias que se venden y a la vez se generan \$60,000 en inversión adicional a la economía local. En Puerto Rico, según la Junta de Planificación, se crean tres punto ocho (3.8) nuevos empleos por cada residencia que se vende con un precio promedio de \$172,750, que es el precio promedio que reflejan las estadísticas de las hipotecas residenciales cerradas bajo la Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles. Por consiguiente, el haberse logrado hasta ahora bajo esta Ley de Estímulo del Mercado de Propiedades Inmuebles ventas montantes a \$2,412 millones de dólares, equivale a la creación de 53,590 nuevos empleos, según los parámetros estadísticos provistos por la Junta de Planificación.

Este Gobierno continúa con su 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 la "Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas", a los fines de crear un programa de incentivos para Inversionistas Calificados para la adquisición de viviendas residenciales de nueva construcción.

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 con la intención de promover el crecimiento del inventario de viviendas destinadas al alquiler.

Finalmente, mediante esta Ley se incentiva, además, el arrendamiento de propiedad inmueble residencial de nueva construcción para propiciar una alternativa de vivienda para aquellas personas que no puedan adquirir una residencia. Es por ello que la Asamblea Legislativa impulsa la oferta atractiva a inversionistas de propiedades residenciales de nueva construcción que permanecen sin venderse. De esta manera se viabilizará una recuperación de capital invertido localmente.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1. - Título

Esta Ley se conocerá como "Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas".

Artículo 2. - Definiciones

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

(a) "Propiedad de Nueva Construcción" significa toda propiedad inmueble residencial de nueva construcción localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar, que no haya sido objeto de ocupación y que sea adquirida de un Urbanizador o, en su defecto, el contratista, cuando la haya recibido en calidad de pago para venderle y no para su uso. Para que la propiedad inmueble sea considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el vendedor de la propiedad inmueble deberá certificar por escrito al adquirente, mediante declaración jurada, en o antes de la fecha de adquisición, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y no ha sido anteriormente objeto de ocupación.

(b) "Arrendador Elegible" significa todo Inversionista Institucional Calificado, o su representante autorizado, que arriende Propiedad de Nueva Construcción a corto o largo plazo.

(c) "Código" significa la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como el "Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico".

(d) "Inversionista Institucional Calificado" significa toda persona jurídica residente de Puerto Rico, o todo individuo o persona jurídica no residente de Puerto Rico, que invierta en un solo acto o en actos separados, que ocurran dentro del plazo de adquisición y expresen claramente conformidad a lo dispuesto por esta Ley, un mínimo de un millón de dólares (\$1,000,000) o adquiera no menos de cinco (5) unidades de Viviendas de Nueva Construcción.

(e) "Urbanizador" significa toda persona natural o jurídica con la debida licencia de Urbanizador, según emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización y proyectos de vivienda, bien del tipo individual o multipisos, disponiéndose, que únicamente para los fines de esta Ley, el término "Urbanizador" incluirá, además, aquellas instituciones financieras o cualesquiera personas naturales o jurídicas que en virtud de un proceso judicial, extrajudicial o por acuerdo de dación en pago o transacción similar, se conviertan en el sucesor en interés de un Urbanizador.

(f) "Venta" significa aquel contrato entre dos partes, vendedor y comprador, formalizado mediante escritura pública ante Notario Público autorizado a ejercer la profesión en Puerto Rico, mediante el cual, en consideración a un precio cierto, se transfiere el título y posesión de un bien inmueble.

Artículo 3. - Exención Contributiva Aplicable al Ingreso Devengado por Concepto de Renta de Propiedad Residencial

(a) Concesión de Exención Contributiva.- El ingreso devengado por cualquier Arrendador Elegible proveniente del arrendamiento de propiedad residencial a corto o largo plazo, adquirida al amparo de esta Ley, estará totalmente exento del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código. La exención contributiva aquí provista aplicará al ingreso por concepto de arrendamiento devengado, bajo contratos suscritos luego de la vigencia de esta Ley, incluyendo aquéllos suscritos luego del 31 de diciembre de 2012.

(b) Término de la Exención.- La exención contributiva aquí provista sólo aplicará por un período máximo de hasta diez (10) años contributivos, comenzando en la fecha de adquisición y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2021.

(c) La renta devengada por cualquier Arrendador Elegible sujeta a la exención contributiva aquí provista no estará sujeta a retención de contribución sobre ingresos en el origen. Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes elegibles, independientemente de si son o no residentes de Puerto Rico.

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

Artículo 4.- Exención sobre Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo

- (a) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por un Inversionista Institucional Calificado en la venta de una propiedad de nueva construcción adquirida a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 31 de marzo de 2013, siempre que se haya opcionado en o antes del 31 de diciembre de 2012, estará exenta del pago de contribución sobre ingresos en Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima, provistas en el Código.
 - (b) Certificación del Departamento de Hacienda. – Una vez recibida la planilla informativa relacionada con la venta de una Propiedad de Nueva Construcción, el Departamento de Hacienda certificará por escrito en o antes de treinta (30) días al Inversionista Institucional Calificado que las propiedades inmuebles constituyen Propiedad de Nueva Construcción y que la ganancia neta de capital a largo plazo que sea generada en la venta de dicha propiedad estará exenta del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico. El contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos, correspondiente al año de la venta, copia de la certificación emitida por el Departamento de Hacienda.
- (c) Disposiciones generales aplicables a este Artículo.-
- (1) Para tener derecho a reclamar la exención en la ganancia neta de capital a largo plazo provista en este Artículo, el contribuyente tendrá que declarar como exenta dicha ganancia en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año en que generó la ganancia. El contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos, correspondiente al año de la venta, copia de la certificación emitida por el Departamento de Hacienda, de conformidad con lo provisto en esta Sección.
 - (2) Los beneficios dispuestos en este Artículo sólo estarán disponibles al primer Inversionista Institucional Calificado que adquiera una Propiedad de Nueva Construcción, y no serán de aplicación con respecto a ningún adquirente en una transferencia subsiguiente.
 - (3) Los pagos relacionados con la venta de propiedad inmueble cuya ganancia neta de capital a largo plazo esté sujeta a la exención provista en este Artículo, no estarán sujetos a retención de contribución sobre ingresos en el origen.
 - (4) Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes elegibles, independientemente de si son residentes o no residentes de Puerto Rico.

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

El Inversionista Institucional Calificado adquirente de Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2012 estará totalmente exento, por un término de cinco (5) años, del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, impuesta de

conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991, según enmendada, y la Ley 7-2009, con respecto a dicha propiedad. La exención será por un término máximo de cinco (5) años y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2012 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2017.

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

Todas las partes involucradas en la compra-venta, efectuada luego del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 31 de diciembre de 2012, de Propiedades de Nueva Construcción adquiridas por Inversionistas Calificados estarán exentas del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la constitución de régimen de condominio, venta, compra, arrendamiento, financiamiento, o constitución de hipoteca de la Propiedad de Nueva Construcción. Para poder disfrutar de la exención, el propietario o arrendador deberá presentar copia de la certificación jurada de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme al Artículo 2 de esta Ley al Notario Público, Registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7. - Se enmienda el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", para que lea como sigue:

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

En el otorgamiento de escrituras de segregación, agrupación o traslación de dominio será obligación del transmitente o de quien segregue o agrupe cumplimentar y depositar en la oficina del Notario autorizante la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes inmuebles.

...

En el caso de traslados, enajenaciones u otra transacción en que se disponga de o se graven bienes inmuebles que disfruten de exención total o parcial en cuanto al pago de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno, conforme a la "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles", la "Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda" y a la "Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas", el notario vendrá obligado a hacer constar al final de la escritura correspondiente la aplicabilidad de la exención conferida en dicha Ley basado en las representaciones de los otorgantes.

Será obligación de los Notarios remitir mensualmente al Departamento de Hacienda las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes anterior, en o antes del décimo (10) día del mes siguiente al otorgamiento de dichas escrituras. Dicha planilla deberá ser radicada en la forma, manera que establezca el Secretario de Hacienda, mediante reglamento, carta circular, boletín informativo o determinación administrativa de carácter general, incluyendo, pero sin limitarse, a la radicación de las

mismas utilizando medios electrónicos. Disponiéndose que el Notario incluirá junto con dichas planillas y anejará a la escritura correspondiente que forme parte de su protocolo de instrumentos públicos copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme a la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”, a la “Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda” y a la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”. El Secretario de Hacienda compartirá con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales “CRIM” los archivos de las planillas radicadas electrónicamente.

...”

Artículo 8.-Reglamentación y Facultad Ejecutiva.-

El Secretario de Hacienda, con el consejo del Director de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, establecerá, mediante reglamento, carta circular o determinación administrativa, las guías necesarias para la implementación de las disposiciones de la presente Ley. Las disposiciones reglamentarias enmendadas o adoptadas, de conformidad a la presente Ley, no estarán sujetas a las disposiciones aplicables de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, según enmendada. El Gobernador de Puerto Rico podrá extender, mediante orden ejecutiva, el plazo de algunos o todos los incentivos, así como los términos de tiempo para opcionar o adquirir una propiedad elegible, dispuestos en esta Ley. Las extensiones podrán ordenarse en o antes del día siguiente a la fecha término correspondiente, sin exceder de un (1) año el plazo de tiempo añadido o extendido para cada una.

El Departamento de Hacienda certificará e informará a la Oficina de Gerencia y Presupuesto el monto de los ingresos dejados de percibir por la Sociedad para la Asistencia Legal por razón de los incentivos dispuestos por esta Ley. La Oficina de Gerencia y Presupuesto asignará y transferirá a la Sociedad para la Asistencia Legal la cantidad correspondiente, a modo de sustitución a los aranceles dejados de recibir en concepto de ellos, según dispuesto en la Ley Núm. 47 de 4 de junio de 1982 y la Ley 244-2004. El Departamento realizará dicha transferencia trimestralmente durante el mes siguiente a cada trimestre del año fiscal.

Artículo 9.- Interés Público

Esta Ley y el programa establecido en la misma constituyen información de interés público. Por consiguiente, se autoriza al Departamento de la Vivienda, Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, Departamento de Hacienda, Departamento de Asuntos al Consumidor, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, Compañía de Turismo y todas aquellas agencias, corporaciones e instrumentalidades públicas concernidas, a educar e informar a la ciudadanía sobre esta Ley, su programa y los beneficios del mismo, y a promover este programa fuera de Puerto Rico para atraer compradores e inversionistas. Es vital e indispensable que la ciudadanía esté informada sobre todo lo relacionado al programa establecido en esta Ley y que este programa se promueva fuera de Puerto Rico para maximizar su impacto de estímulo económico.

Artículo 10.-Informes

El Secretario de Hacienda deberá radicar en las Secretarías de ambos Cuerpos Legislativos, al 31 de marzo de 2012, al 31 de agosto de 2012 y al 31 de enero de 2013, un informe detallado del impacto económico, incluyendo, sin limitarse a, la cantidad de personas

que se han acogido a los beneficios de esta Ley, la cantidad de unidades vendidas y el impacto económico que tuvo la concesión de las exenciones aquí dispuestas. Este informe se consolidará con el informe correspondiente a la Ley 216-2011, "Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda".

Artículo 11.-Separabilidad

Si cualquier artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula, frase o parte de esta Ley fuese declarada inconstitucional, nula o inválida por un tribunal u organismo con jurisdicción competente, la sentencia dictada a ese efecto no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de esta Ley, quedando sus efectos limitados al artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula o frase o parte de esta Ley que fuere así declarada inconstitucional.

Artículo 12. -Vigencia

Esta Ley tendrá una vigencia retroactiva al 1ero de noviembre de 2011.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 22 de noviembre de 2011

Firma: _____

Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios