

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO**  
**CENTRO DE RECAUDACION DE INGRESOS MUNICIPALES**

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER GUIAS Y PROCEDIMIENTOS**  
**EN LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE POR SU DESTINO**  
**PARA FINES CONTRIBUTIVOS**

9 d

## TABLA DE CONTENIDO

|  | Página |
|--|--------|
| Artículo I Trasfondo General   | 1      |
| Artículo II Autoridad Legal  | 7      |
| Artículo III Propósito   | 8      |
| Artículo IV Política Pública   | 8      |
| Artículo V Aplicabilidad   | 9      |
| Artículo VI Disposiciones de Otros Reglamentos                       | 9      |
| Artículo VII Interpretación de Reglamentos                           | 9      |
| Artículo VIII Procedimientos   | 10     |
| Artículo IX Definiciones   | 10     |
| Artículo X Disposiciones Generales                                   | 12     |
| Artículo XI Valoración Inmueble por su Destino                       | 13     |
| Artículo XII Notificación de la Tasación                             | 13     |
| Artículo XIII Revisión Administrativa e Impugnación de la Valoración | 14     |
| Artículo XIV Aplicación  | 15     |
| Artículo XV Cláusula de Salvedad                                     | 15     |
| Artículo XVI Vigencia  | 15     |

Q d

Estado Libre Asociado de Puerto Rico

**CENTRO DE RECAUDACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES**

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER GUIAS Y  
PROCEDIMIENTOS  
EN LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE POR SU  
DESTINO PARA FINES CONTRIBUTIVOS**

En virtud del Artículo 7.02 de la Ley de Contribuciones Municipales sobre la Propiedad, la Ley 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, 21 L.P.R.A. Sección 5252 (en adelante Ley Núm. 83), el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) adopta este “Reglamento Para Establecer Guías y Procedimientos en la Valoración de la Propiedad Inmueble por su Destino para Fines Contributivos”.

**ARTÍCULO I                    TRASFONDO GENERAL**

La valoración de la propiedad inmueble, como se conoce actualmente, se origina con la aprobación de la ley número 117 de 9 de mayo de 1947, según enmendada, en adelante la “Ley 117”. Con anterioridad a la aprobación de la Ley 117, supra, la ley de contribuciones sobre la propiedad disponía que el tasador debía tasar las propiedades “en su valor real y efectivo, sin tener en cuenta una venta forzada, **según su leal saber y entender (énfasis nuestro).**” En otras palabras, hasta ese momento el estándar para valorar la propiedad para fines contributivos era el leal saber y entender del tasador sin estar sujeto a principios y métodos objetivos. El resultado de estas tasaciones “a ojo” era que propiedades similares resultaban tasadas con valores distintos.



El propósito de la Ley 117 **no** fue establecer por ley un método de tasación para aplicarse en la valoración de las propiedades para fines de imponerle la contribución; fue facultar al Tesorero (luego al Secretario de Hacienda y actualmente al CRIM) a que adoptara un método de tasación, el que fuera, para los distintos tipos de propiedad, siempre y cuando cumpliera con ciertos requisitos con el fin de lograr que las tasaciones de los distintos tipos de propiedades fuera uniforme. De esa forma, exigiendo que se adoptaran métodos de tasación objetivos, se pretendió corregir el defecto de falta de objetividad que padecía la ley anterior al permitir tasaciones hechas al leal saber y entender del tasador.

La Ley Número 117 le requirió al entonces Tesorero (luego al Secretario de Hacienda y actualmente al CRIM) hacer el catastro o inventario de toda la propiedad inmueble de Puerto Rico, a clasificarla y a tasarla. Era menester primero clasificar las propiedades, o sea ordenarlas por clase o tipo, con el fin de tributar las propiedades dentro de cada clase o tipo en forma uniforme. Luego era menester tasar las propiedades dentro de las distintas clases o tipos en su valor real y efectivo. Para ello, la Ley 117 facultó al Tesorero (luego al Secretario de Hacienda) a adoptar el método de tasación que fuera para cada clase o tipo de propiedad. Le impuso dos limitaciones con el fin de lograr tasaciones uniformes para los distintos tipos de propiedad. Primero, el método seleccionado debía contener normas de valoración con “exactitud y detalles científicos”. Entiéndase por “científico” que las normas debían contener las “exigencias de precisión y objetividad propias de la metodología de las ciencias”, que es la definición de la palabra “científico”.

Segundo, los métodos seleccionados deberían ser métodos “reconocidos en materia de valoración”.

En el caso de la propiedad inmueble por su naturaleza, primero el Tesorero y luego el Secretario de Hacienda, desarrollaron unos valores unitarios para los distintos componentes de los inmuebles. A manera de ejemplo, para la valoración del terreno se tomó en consideración factores tales como el acceso, localización, uso y servicio de electricidad, agua y alcantarillados. Para fines de la estructura se clasificaron los edificios en clases y subclases tomando en consideración el material de construcción así como la calidad de los materiales utilizados y el uso al cual se iba a destinar la estructura. Esta metodología de tasación, de asignar unos valores unitarios, es lo que se conoce como el Proyecto de Tasación Científica. Originalmente los valores unitarios establecidos se basaron en los costos de reemplazo del 1951 y luego se revisaron y conformaron a la realidad de los costos del 1957.

En el 1991 el CRIM se crea como parte de la llamada Reforma Municipal del 1991 y se le delega mediante la Ley 83 la administración de las contribuciones municipales sobre la propiedad. A partir de ese momento el CRIM es la entidad responsable de clasificar, tasar, notificar y cobrar las contribuciones mueble e inmueble en todo Puerto Rico.

El artículo 3.08 de la ley 83, *supra*, dispone que “El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales procederá a hacer un plan que permita la revisión constante de la propiedad inmueble, a fin de mantenerla al día, bien por

modificaciones por depreciación debido al uso.... ”. Este artículo tiene su origen en el artículo 9 de la Ley #117, la cual ordenaba al Secretario de Hacienda “a hacer un plan que permita la revisión constante de la tasación a fin de mantener la valoración de la propiedad lo más en armonía posible con el valor de las propiedades según éste vaya variando;”. En otras palabras, el propósito de estas disposiciones era que los unitarios adoptados en el 1957 para los inmueble por su naturaleza se fueran actualizando con los cambios del mercado de suerte que se mantuviera el valor al día. Esto no ocurrió durante el tiempo en que Hacienda administró dicha ley.

El Proyecto de Tasación Científica se limitó a la tasación de la propiedad inmueble por su naturaleza y no tomó en cuenta los inmuebles por su destino, que en efecto se consideraron como otro tipo de propiedad distinta a los inmuebles por su naturaleza. En cuanto a los inmuebles por su destino, éstos a su vez se clasifican en dos clases distintas: los que se adhieren al terreno o a la estructura de una manera que indique permanencia y se destinan para servir la estructura como tal, y los que se adhieren al terreno o la estructura de una manera que indique permanencia y se destinan a la explotación de la industria o negocio que se realice en la estructura para satisfacer las necesidades de dicha industria o negocio y no las de la estructura como tal. En cuanto a la primera clase de inmuebles por su destino, el Secretario de Hacienda le asignó unos valores a base de su costo del año 1957. En cuanto a la segunda clase de inmuebles por su destino, que consiste mayormente de maquinaria y equipo, el Secretario de Hacienda adoptó un método para tasarlos distinto al método utilizado para tasar los

Q d

inmuebles por su naturaleza y los inmuebles por su destino que sirven la estructura.

En algún momento a finales de los años setenta o principios de los ochenta, es cuando por primera vez surge la necesidad de tasar un sinnúmero de maquinaria y equipo comprendida en la segunda clase de inmuebles por su destino, que no existía en el año 1957 y no había sido tasada antes por estar exenta totalmente del pago de contribuciones. Para esa época se enmendaron las leyes de incentivos industriales para autorizar la tributación parcial del valor de dicha maquinaria y equipo. El Secretario de Hacienda estableció un nuevo método para tasar la maquinaria y equipo, comprendida en la segunda clase de inmuebles por su destino, utilizado en la industria o negocio. La nueva fórmula que adoptó el Secretario de Hacienda fue establecer un factor de descuento de .65 del costo, para luego descontarle el por ciento aplicable de depreciación y finalmente descontar un 10% adicional para llegar al valor contributivo. El Secretario de Hacienda aplicó ese método de tasación a la maquinaria y equipo que se considera inmueble por su destino desde que lo adoptó hasta el 1993, fecha en que cesó su administración de la ley de contribuciones sobre la propiedad y se le transfirió al CRIM.

El Art. 3.02 de la Ley 83 dispone que la Junta de Gobierno del CRIM no podrá autorizar una nueva tasación de la propiedad en Puerto Rico hasta tanto se demuestre que el CRIM ha tasado sustancialmente toda la propiedad mueble e inmueble no tasada y ha alcanzado un nivel de eficiencia operacional tanto para el cobro de las contribuciones como para su funcionamiento y operación. Conforme a este artículo, el CRIM (una vez

pueda retasar todas las propiedades) utilizará un método de tasación “de manera que las tasaciones **para cada uno de los distintos tipos de propiedad** resulten uniformes”. (Énfasis suplido.) Lo mismo dice el Tribunal Supremo en el caso de Sol Luís Descartes v Tribunal de Contribuciones, 73 D.P.R. 295 (1952), en cuanto al requisito constitucional de igual protección de las leyes, que es sino igual semejante al requisito de uniformidad, cuando dice que el trato igual se refiere “a propiedad de la misma clase”, que es lo mismo que decir del mismo “tipo” como dice la ley.

La posición del CRIM es que los inmuebles por su naturaleza y aquellos que lo son por destino constituyen distintas clases o tipos de propiedad. Los primeros son “aquellos que no pueden ser trasladados de un lugar a otro”. (Artículo 261 del Código Civil, 31 L.P.R.A. Sección 1041.) Los inmuebles por su destino son muebles por su naturaleza, pero se convierten en inmuebles por así disponerlo el artículo 3.11 de la Ley 83 al adherirse al terreno o la estructura de manera que indique permanencia. Se trata de distintos tipos de propiedad que pueden valorarse a base de métodos distintos sin violentar el requisito de uniformidad. Es claro, por ejemplo, que una residencia es un tipo de propiedad distinto a una maquinaria que se considera inmueble, la cual se utiliza en la explotación de una industria.

Es también la posición del CRIM que los inmuebles por su destino que se destinan para servir la estructura como tal, y los que se destinan a la explotación de la industria o negocio que se realiza en la estructura para satisfacer las necesidades de dicha industria o negocio, y no las de la estructura, constituyen distintos tipos o clases de propiedad que pueden

9 do.



valorarse a base de métodos distintos sin violentar el requisito de uniformidad. Como se ha visto, Hacienda utilizaba y el CRIM continúa utilizando un método distinto para tasar estos dos tipos de inmueble por su destino: en los primeros se utiliza un valor unitario que se le ha asignado a base de los costos de reproducción del año 1957, y en los segundos se utiliza un factor de descuento de .65 del costo, para luego descontarle el por ciento aplicable de depreciación y un 10% adicional para llegar al valor contributivo. Los valores unitarios que se utilizan para valorar los inmuebles por su naturaleza y los inmuebles por su destino que sirven la estructura a la cual están adheridos no requieren aclaración. Lo que es menester aclarar, por haber sido cuestionado por unos contribuyentes, es la forma de tasar las maquinarias y equipos que constituyen inmuebles por su destino por utilizarse en la explotación de una industria o negocio en la estructura a la cual están adheridos.

Conforme a lo anterior, este reglamento tiene como propósito aclarar las guías y procedimientos a utilizar en la valoración de propiedad inmueble por su destino utilizada en la explotación de una industria o negocio.

## ARTÍCULO II                      AUTORIDAD LEGAL

Este Reglamento se promulga al amparo de: 1) las disposiciones de la Ley 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 L.P.R.A. s 2101 *et seq.*, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU); 2) las disposiciones de la Ley Num. 83 de 30 de agosto de 1991, según



enmendada, 21 L.P.R.A. s 5001 *et seq.*, conocida como Ley de Contribuciones Municipales sobre la Propiedad; y 3) los incisos m y ñ del Artículo 4 de la Ley 80 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, 21 L.P.R.A. s 5801 *et seq.*, conocida como Ley del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales.

### ARTÍCULO III                      PROPÓSITO

El propósito de este reglamento es aclarar y ratificar las guías y procedimientos utilizados de conformidad con los requisitos de la Ley 83, la LPAU y del debido proceso de ley, para la valoración para fines contributivos de la propiedad inmueble por su destino utilizada en la explotación de una industria o negocio.

### ARTÍCULO IV                      POLÍTICA PÚBLICA

La aprobación de este reglamento tiene como fin divulgar más ampliamente y de manera oficial a la ciudadanía sobre las distintas clasificaciones de la propiedad inmueble por su destino y los métodos utilizados en la valoración de ésta para fines contributivos.

9

h.

**ARTÍCULO V**                      **APLICABILIDAD**

Este Reglamento aplica a la valoración de la propiedad inmueble por su destino utilizada en la explotación de una industria o negocio, excepto a la industria de telecomunicaciones.

**ARTÍCULO VI**                      **DISPOSICIONES DE OTROS REGLAMENTOS**

Las disposiciones de este Reglamento quedarán complementadas por las disposiciones de cualquier otro reglamento aplicable, promulgadas al amparo de la Ley 83.

**ARTÍCULO VII**                      **INTERPRETACIÓN DE REGLAMENTOS**

El Director Ejecutivo del CRIM podrá, mediante resolución u orden administrativa al efecto, aclarar e interpretar disposiciones de este Reglamento y su relación con otros reglamentos en armonía con los fines y propósitos generales de los mismos y de las Leyes Núm. 80 y 83. La aclaración e interpretación de este reglamento que envuelva cambios en la política pública o en la interpretación de otros reglamentos del CRIM será sometida al Director Ejecutivo para su consideración, en armonía con los fines y propósitos de las Leyes Num. 80 y 83.

9



## ARTÍCULO VIII

## PROCEDIMIENTOS

Las disposiciones de este Reglamento aplican y cubren a todas las clasificaciones de las propiedades inmuebles por su destino utilizadas en la industria o negocio valoradas para fines contributivos.

## ARTÍCULO IX

## DEFINICIONES

Los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se indica, excepto cuando del contexto se desprenda un significado distinto:

1. Agencias – Incluye todas las instrumentalidades y agencias de la Rama Ejecutiva, sus subdivisiones y las corporaciones públicas.
2. Bienes Inmueble – Pueden serlo por su propia naturaleza o por el destino al cual son aplicables.
3. Bienes inmueble por su naturaleza – La tierra, el subsuelo, las estructuras, edificaciones y mejoras de cualquier naturaleza así como otras cosas que no pueden ser trasladados de un lugar a otro.
4. Bienes inmueble por su destino que sirven a la estructura – Son aquellos bienes muebles que se instalan en una estructura en forma permanente tales como escaleras eléctricas, ascensores, aires acondicionados y otros análogos que se destinan a proveerle un servicio a la estructura.
5. Bienes inmuebles por su destino utilizados en la Industria o Negocio – Son aquellos bienes que se adhieren a un inmueble de manera que denote

9

h

un grado de permanencia y se utilizan en la explotación de un negocio o industria.

6. Bienes Inmuebles por su Destino - La clasificación de un equipo o maquinaria como inmueble por su destino depende de si el mismo está adherido a un bien inmueble por su naturaleza de forma que indique permanencia y no en la naturaleza del equipo de por sí. Esta clasificación puede variar por cambios en la tecnología de suerte que un bien inmueble por su destino en un futuro puede convertirse en un bien mueble.
7. Bienes Muebles – Comprende la maquinaria, vasijas, instrumentos o implementos no adheridos al edificio o suelo, de una manera que indique permanencia, el ganado en pie, el dinero, bien en poder del mismo dueño, de otra persona o depositado en alguna institución, los bonos, acciones, certificados de créditos en sindicatos o sociedades no incorporadas, derechos de privilegio, marcas de fábrica, franquicias, concesiones y todas las demás materias y cosas susceptibles de ser propiedad privada, no comprendidas en la significación de la frase “bienes inmuebles”, pero no comprenderán los créditos en cuentas corrientes, etc.
8. Contribuyente – Cualquier persona natural o jurídica, sujeta al pago de la contribución sobre la propiedad inmueble impuesta por Ley, incluyendo sin limitarse a, los individuos, corporaciones, sucesiones, fideicomisos, sociedades, compañías y cualquier otro.
9. CRIM – El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales. Entidad creada por la Ley 80 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.

Q

Q

10. Director Ejecutivo – La persona de mayor autoridad y responsable por la dirección y administración del CRIM, conforme a la Ley Núm. 80 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.
11. Industria de Telecomunicaciones – se refiere a la industria de telecomunicaciones definida en el Artículo 3.01 de la Ley Núm. 83 incluyendo las compañías que se dediquen al arrendamiento de torres de comunicación y a la industria de televisión por cable y satélite.
12. Junta – Significa la Junta de Gobierno del CRIM debidamente constituida de acuerdo a la Ley Núm. 80.

## ARTÍCULO X                      DISPOSICIONES GENERALES

Los Técnicos y Especialistas en valoración del CRIM así como los empleados y consultores de los municipios que participen en el proceso de tasación para fines contributivos, deben obtener los siguientes documentos antes de iniciar cualquier proceso de tasación:

Bienes inmuebles por su destino utilizados en la Industria o Negocio – Los tasadores encargados de valorar este tipo de equipo o maquinaria solicitarán los siguientes documentos al contribuyente:

Listado de maquinaria y equipo que incluya

- a. Costo pagado al adquirirlo o
- b. Costos incurridos en el desarrollo del equipo y/o maquinaria
- c. Costos incurridos en el embarque y arbitrios pagados, si alguno



- d. Costos de instalación
- e. Año de instalación

### **ARTÍCULO XI – VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE POR SU DESTINO UTILIZADO EN LA INDUSTRIA O NEGOCIO**

La propiedad inmueble por su destino utilizado en la industria o negocio excepto aquella utilizada en la industria de telecomunicaciones será valorada de acuerdo a la siguiente fórmula:

Valor de maquinaria y equipo es igual al costo de la maquinaria y equipo multiplicado por .65 multiplicado por por ciento bueno ajustado (1 – el por ciento de depreciación) y finalmente multiplicado por .90.

### **ARTÍCULO XII NOTIFICACIÓN DE LA TASACIÓN**

A medida que la tasación o revisión de tasación de la propiedad inmueble se vaya completando, el CRIM impondrá la contribución correspondiente de acuerdo al tipo contributivo del municipio donde esté localizada dicha propiedad. Impuesta la contribución, será deber del CRIM dar aviso al público al comienzo del año fiscal mediante correo regular a la dirección física de la propiedad o a cualquier otra dirección informada por el contribuyente de acuerdo a los registros oficiales del CRIM. Además, el CRIM dará notificación al público de la imposición de la contribución

9

ds.

mediante aviso en un periódico de circulación general. Cuando en el transcurso del año se expidan notificaciones nuevas, adicionales o sustitutas que por cualquier razón no pudieron expedirse a comienzo del año fiscal, se utilizará el procedimiento dispuesto en esta sección. La notificación de la contribución y/o la publicación de los avisos dispuestos en esta sección constituirán respecto a cada contribuyente notificación plena de la imposición de la misma.

**ARTÍCULO XIII**                      **REVISIÓN ADMINISTRATIVA E**  
**IMPUGNACIÓN DE LA**  
**VALORACIÓN**

El contribuyente tendrá derecho a impugnar la tasación utilizando el procedimiento establecido en el Reglamento de Procedimiento Administrativo Para Impugnar la Notificación de Contribuciones Sobre la Propiedad Inmueble, Reglamento número 7221 de 19 de septiembre de 2006, en los siguientes casos:

1. Propiedades que no hayan sido tasadas anteriormente.
2. Toda nueva construcción incluyendo aquellas mejoras sustanciales realizadas en la propiedad.
3. Cuando el CRIM cambie la valoración de una propiedad y
4. Cuando el contribuyente solicite una revaloración de la propiedad.

En caso de que el CRIM utilice los valores del año anterior para imponer la contribución del año corriente, el contribuyente no tendrá derecho a solicitar

P

4.



revisión administrativa a menos que surja una de las situaciones antes mencionadas.

#### ARTÍCULO XIV                      APLICACIÓN

Las disposiciones de este Reglamento serán de aplicación exclusiva en los casos de valoración para fines contributivos de bienes inmuebles por su destino utilizados en la Industria o Negocio efectuadas por el CRIM y por aquellos municipios que hayan entrado en acuerdos con la Agencia.

#### ARTÍCULO XV                      CLÁUSULA DE SALVEDAD

Si cualquier disposición de este Reglamento fuese declarada nula o inconstitucional por un Tribunal, dicha determinación no afectará la validez de las restantes disposiciones del mismo.

#### ARTÍCULO XVI                      VIGENCIA

Este reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado y en la Biblioteca Legislativa de conformidad con las disposiciones de la Ley Número 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, pero sus disposiciones serán de aplicación a todos los equipos y maquinarias clasificados previamente como propiedad inmueble por su destino.

9

ds

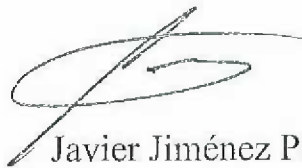
Aprobado por la Junta de Gobierno del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, el 14 de agosto de 2008.



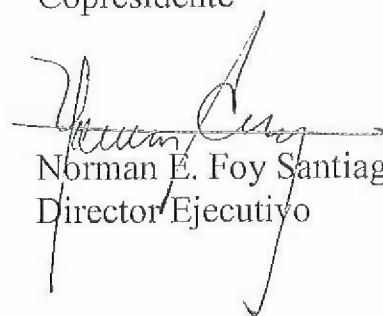
William Miranda Marín  
Copresidente



Ramón Luis Rivera Cruz  
Secretario



Javier Jiménez Pérez  
Copresidente



Norman E. Foy Santiago  
Director Ejecutivo

