

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
CENTRO DE RECAUDACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES  
SAN JUAN, PUERTO RICO**

**ORDEN ADMINISTRATIVA  
NÚM. 2016-04**





## **ORDEN ADMINISTRATIVA NÚM. 2016-04**

*Lcdó. Víctor Falcon Davila, CPA*  
*Director Ejecutivo*

**ATENCIÓN: A TODOS LOS ADQUIRIENTES DE VIVIENDA ELEGIBLES BAJO LA LEY NÚM. 132 DEL 2 DE SEPTIEMBRE DE 2010 Y LEY NÚM. 216 DEL 1 DE NOVIEMBRE DE 2011, SEGÚN ENMENDADAS.**

**ASUNTO: EXENCIÓN DEL PAGO DE LA CONTRIBUCIÓN SOBRE PROPIEDAD INMUEBLE A LOS ADQUIRIENTES DE VIVIENDAS ELEGIBLES ENTRE EL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2010 HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017, SEGÚN ESTABLECIDO POR LA LEY NÚM. 132 DEL 2 DE SEPTIEMBRE DE 2010 Y LEY NÚM. 216 DEL 1 DE NOVIEMBRE DE 2011, SEGÚN ENMENDADAS.**

### **Artículo 1-Base Legal**

Esta Orden Administrativa se adopta al amparo del Artículo 4 de la Ley Núm. 80 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley Del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales”.

El 17 de noviembre de 2015 fue aprobada la Ley Núm. 187, conocida como “Ley del Portal Interagencial de Validación para la Concesión de Incentivos para el Desarrollo Económico de Puerto Rico” con el fin de que “el adquirente o Inversionista Institucional Cualificado de una Vivienda Elegible, a partir del 1 de julio de 2013 pero no más tarde del 31 de diciembre de 2017, estará totalmente exento por un término máximo de cinco (5) años del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 83-1991, según enmendada, con respecto a dicha propiedad”.

### **Artículo 2-Exposición de Motivos**

El 2 de septiembre de 2010 se aprobó la Ley Núm. 132, según enmendada, mejor conocida como la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles” (“Ley Núm. 132-2010”), con el fin de crear un programa de incentivos para apoyar la compra de viviendas de nueva construcción, mediante la concesión de beneficios a los dueños de propiedades inmuebles residenciales de nueva construcción que no hayan sido objeto de ocupación y que sean adquiridos de un urbanizador entre el 1 de septiembre de 2010 al 30 de junio de 2011. En lo pertinente, el beneficio de ésta era eximir del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 83 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad del 1991” (“Ley Núm. 83-1991”) por un término máximo de cinco (5) años.

Posteriormente, la Ley Núm. 132-2010 sufrió varias enmiendas para entre otras cosas, extender el beneficio de la exención sobre la propiedad inmueble a los Adquirientes de viviendas de nueva construcción hasta el 31 de octubre de 2011.

A tales efectos, el Centro de Recaudación de Recaudación Municipales (“CRIM”) emitió la Orden Administrativa 2010-07, según enmendada (“OA 2010-07”), para implementar y uniformar los procesos internos relacionados a los beneficios provistos por la Ley Núm. 132-2010. La OA 2010-07 establecía, entre otras cosas, que el Adquiriente cumplimentara el formulario conocido como “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles Ley Número 132 del 1 de septiembre de 2010, según enmendada, conocida como Ley de Transacción del Programa Impulsos a la Vivienda Ley Número 216 del 1 de noviembre de 2011” (“Modelo BC-71”) y lo presentara al CRIM en un tiempo determinado para disfrutar de los beneficios provistos por la Ley Núm. 132-2010.

Posteriormente, se aprobó la Ley Núm. 216 del 1 de noviembre de 2011, según enmendada, conocida como “Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda” (“Ley Núm. 216-2011”) para continuar y extender los beneficios provistos inicialmente por la Ley Núm. 132-2010, a estos fines, se estableció una exención en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, con respecto a Propiedad de Nueva Construcción adquirida durante el periodo del 1 de noviembre de 2011 al 31 de diciembre de 2011. Luego, la Ley Núm. 132-2010 sufrió varias enmiendas para, entre otras cosas, incorporar la figura del Inversionista Institucional Calificado y extender el beneficio de la exención de propiedad inmueble hasta el 31 de agosto de 2015.

Como resultado de la aprobación de la Ley Núm. 216-2011 el CRIM emitió la Orden Administrativa 2011-04, según enmendada, (“OA 2011-04”) y la Orden Administrativa 2013-05 (“OA 2013-05”) para continuar con el proceso uniforme de conceder la exención conferida. La OA 2011-04, y la OA 2013-05 requerían, entre otras cosas, que para disfrutar de los beneficios de la Ley Núm. 216-2011, el Adquiriente o Inversionista Calificado, debían cumplimentar el Modelo BC-71 y presentarlo al CRIM en un tiempo determinado.

Finalmente, el 17 de noviembre de 2015 se aprobó la Ley Núm. 187, conocida como “Ley del Portal Interagencial de Validación para la Concesión de Incentivos para el Desarrollo Económico de Puerto Rico” para realizar una nueva extensión a los beneficios de exención contributiva provistos por la Ley Núm. 216-2011.

Ante lo discutido anteriormente, podemos concluir que la Ley Núm. 132-2010 y la Ley Núm. 216-2011 persiguen fomentar la compra de vivienda residencial de nueva construcción, mediante la concesión de beneficios a los dueños de propiedades inmuebles residenciales de nueva construcción que no hayan sido objeto de ocupación y que sean adquiridos de un urbanizador entre el 1 de septiembre de 2010 al 31 de diciembre de 2017. Además, la Ley Núm. 132-2010 y la Ley Núm. 216-2011 establecen que la exención será por un término máximo de cinco (5) años, comenzando el 1 de enero de 2011 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2017.

Durante de la vigencia de la Ley Núm. 132-2010 y la Ley Núm. 216-2011 hemos encontrado un sin número de casos para los cuales el Modelo BC-71 no fue debidamente cumplimentado y/o presentado de acuerdo a lo establecido en las Ordenes Administrativas anteriormente emitidas, resultando en que se les haya negado el beneficio que conceden estas leyes a los contribuyentes.

Ante lo arriba expuesto, esta Orden Administrativa tiene el propósito de establecer un periodo de tiempo para recibir las solicitudes de exención de aquellos contribuyentes que adquirieron una propiedad de nueva construcción bajo la Ley Núm. 132-2010 o la Ley Núm. 216-2011 y que no haya radicado y/o se le haya denegado el beneficio de exención contributiva allí provisto. Además, se establece el procedimiento y los requisitos para la aprobación y concesión de los beneficios contributivos bajo la vigencia la Ley Núm. 132-2010 y la Ley Núm. 216-2011, esta última fue enmendada por la Ley Núm. 187-2015.

### **Artículo 3-Definiciones**

- (a) "Propiedad de Nueva Construcción": significa (1) 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. 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; y (2) todo modelo de casa terrera, de dos niveles o en elevación de casas prediseñadas o prefabricadas en hormigón armado adquirido a una empresa de casas prediseñadas o de prefabricación bona fide y cuyos planos hayan sido aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos ("ARPE") en o antes de 30 de diciembre de 2009, excepto por vía de dispensa que pudiera otorgar el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor ("DACO"). Para que la vivienda prediseñada o prefabricada sea considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el adquirente deberá presentar copia del contrato de venta otorgado entre el adquirente y la empresa de casas prediseñadas o de prefabricación y que se comience a construir con su debido Permiso de Construcción otorgado por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) entre el 1 de septiembre de 2010 y el 30 de junio de 2013<sup>1</sup> y cuya construcción finalice en o antes del 31 de marzo de 2013<sup>2</sup> con la debida radicación de la Solicitud del Permiso de Uso ante la OGPe.
- (b) "Urbanizador": significa toda persona natural o jurídica con la debida licencia de urbanizador, según emitida por el DACO, que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción,

---

<sup>1</sup> Fecha de vigencia extendida mediante la Ley Núm. 303-2012.

<sup>2</sup> Fecha de vigencia extendida mediante la Ley Núm. 303-2012.

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.

- (c) "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.
- (g) "Vivienda Elegible": significa aquella propiedad de nueva construcción, según definida en el inciso (a)(1) de este Artículo, cuya fase de construcción se encuentre, como mínimo, a un cincuenta por ciento (50%) de su realización, al 30 de junio de 2013.
- (h) "Inversionista Institucional Calificado": significa todo individuo o persona jurídica residente de Puerto Rico, o todo individuo o persona jurídica no residente de Puerto Rico, que se dedique al negocio de la construcción que invierta en un solo acto o en actos separados, exclusivamente en unidades de Vivienda Elegibles, un mínimo de un millón (\$1,000,000) de dólares o adquiera no menos de cinco (5) unidades de Vivienda Elegibles.<sup>3</sup>

#### **Artículo 4-Determinación**

Esta Orden Administrativa se aprueba con el fin de uniformar los procesos internos relacionados a los beneficios provistos por la Ley Núm. 132-2010 y la Ley Núm. 216-2011.

El Adquiriente o Inversionista Institucional Calificado de una Vivienda Elegible bajo la vigencia de la Ley Núm. 132-2010, o la Ley Núm. 216-2011, estará totalmente exento por un término máximo de cinco (5) años del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 83-1991, 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 2011 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2022.

Cabe señalar, que en ningún caso la exención aquí dispuesta se concederá en forma retroactiva, cuando el bien inmueble objeto de la solicitud no tenga deuda contributiva al cobro, excepto en los casos donde el bien inmueble no hubiere sido tasado por el CRIM.

Se dispone que la presente exención beneficiará, igualmente, a aquel Adquiriente de una unidad de Vivienda Elegible y un Inversionista Institucional Calificado, antes del 31 de

---

<sup>3</sup> Incisos (g) y (h) añadidos mediante la Ley Núm. 68-2013.

diciembre de 2017, siempre y cuando sea la primera venta que hace dicho Inversionista Institucional Calificado después de su adquisición inicial. Esta exención recae sobre el Adquiriente de una Vivienda Elegible o el Inversionista Institucional Calificado de Vivienda Elegible por lo que, de dicha propiedad ser vendida, traspasada o cedida, la exención dejará de ser efectiva a la fecha de vencimiento del año contributivo siguiente de la fecha de venta, cesión o traspaso de la propiedad.

### **Artículo 5-Requisitos**

1. Solicitar este beneficio por escrito cumplimentando el Modelo BC-71 y radicar el mismo en o antes del 31 de enero de 2018. La solicitud debe juramentarse ante un notario o funcionario del CRIM y radicarse en una de las Oficinas Regionales u Oficina Central del CRIM.
2. Someter copia de la escritura de compraventa otorgada entre el Adquiriente y el Urbanizador o Inversionista Institucional Calificado.
3. Someter copia de la Declaración Jurada del vendedor de la propiedad, donde certifica al comprador que la propiedad inmueble es de nueva construcción y no ha sido anteriormente objeto de ocupación según lo dispone el Artículo 1, Sección 1 de la Ley Núm. 132-2010 y el Artículo 2(a) de la Ley Núm. 216-2011.

En los casos en que aplique, proveer documentación que certifique al individuo o institución como un Inversionista Institucional Calificado, en cumplimiento con los requisitos establecidos por Ley Núm. 216-2011.

### **Artículo 6- Vigencia**

Esta Orden Administrativa comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

***En el CRIM estamos avanzando.***

  
Lcdo. Víctor Falcón Dávila, CPA  
Director Ejecutivo

11 de agosto de 2016