

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
CENTRO DE RECAUDACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES

Invierte en ti



CENTRO DE RECAUDACIÓN
DE INGRESOS MUNICIPALES
Lcdo. Víctor Falcón Davila, CPA
Director Ejecutivo

ORDEN ADMINISTRATIVA NÚM. 2015-04

ASUNTO: ESTABLECIMIENTO DE UN TÉRMINO PARA SOLICITAR RETROACTIVAMENTE LOS BENEFICIOS DE LA LEY NÚM. 198-2011 Y LA ORDEN ADMINISTRATIVA NÚM. 2011-05, DE FORMA QUE CUALQUIER URBANIZADOR, ACREEDOR HIPOTECARIO O NUEVO ADQUIRIENTE DE PROPIEDADES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DEDICADAS A FINES RESIDENCIALES Y LAS VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN UTILIZADAS PARA FINES DE ARRENDAMIENTO QUE NO FUERON COMPLETADAS PUEDAN ACOGERSE A SUS BENEFICIOS

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" y en virtud de la facultad conferida en el Artículo 2 de la Ley Núm. 198 del 27 de septiembre de 2011, para establecer el procedimiento necesario y conveniente para cumplir con el propósito de dicha Ley.

Artículo 2-Propósito

La Ley Núm. 198, *supra*, entre otras cosas añade el nuevo inciso (ee) al Artículo 5.01 de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991", a los fines de disponer que las propiedades de nueva construcción dedicadas a fines residenciales quedarán exonerad[a]s del pago de la contribución impuesta por dicha Ley hasta el momento que se complete la compraventa y se transfiera la titularidad al primer adquirente.

Además, en su Exposición de Motivos, expresa que la economía de Puerto Rico está atravesando por una crisis que ha trastocado seriamente la industria de la construcción. La Asamblea Legislativa de Puerto Rico expresó que la razón principal para la aprobación de la Ley Núm. 198, *supra*, fue reconocer expresamente que "[l]as unidades de vivienda de nueva construcción no nacen a la vida registral-inmobiliaria y a la vida jurídica individual, hasta que se otorga entre urbanizador y comprador, la escritura pública de compraventa, segregación y lotificación de la unidad, evento que solo ocurre con el cierre de compraventa de la unidad que traspasa la titularidad de la misma a un comprador."

A tales efectos, el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) promulgó la Orden Administrativa 2011-05, mediante la cual estableció el procedimiento y los requisitos que los Urbanizadores deberían seguir para solicitar y obtener la exención concedida mediante el nuevo inciso (ee) del Artículo 5.01 de la Ley Núm. 83, *supra*. Entre los consabidos requisitos se encuentra el que el Urbanizador informe al CRIM mediante una declaración jurada firmada por éste, el inventario de unidades de vivienda a ser vendidas o arrendadas que tiene en inventario, en o antes del 15 de febrero de cada año.

Ahora bien, desde la aprobación de la Ley Núm. 198, *supra*, en el año 2011 hasta el presente, el CRIM ha advenido en conocimiento de varios proyectos de propiedades de nueva construcción dedicadas a fines residenciales y viviendas de nueva construcción utilizadas para fines de arrendamiento, que aun con el beneficio contributivo otorgado mediante esta Ley, a partir del año fiscal 2012-2013, no han podido sostener un negocio funcional, resultando en la entrega voluntaria o adquisición de dichos proyectos en desarrollo por parte del acreedor hipotecario que otorgó el financiamiento de la obra. Muchos de estos Urbanizadores, no cumplieron en su momento con radicar la declaración jurada solicitando la exención según establecido por el CRIM, toda vez que se encontraban en procesos de litigios, cambio de control, ejecuciones vía judicial o entrega voluntaria de estos proyectos residenciales.

En aquellos casos que el Urbanizador no cumplió con la radicación de la solicitud de exención mediante la declaración jurada, dichas propiedades de nueva construcción han acumulado deuda por concepto de contribución sobre la propiedad inmueble, que al presente dificultan que un nuevo Urbanizador pueda adquirir el proyecto residencial de propiedades de nueva construcción para terminarlo. Así como también, el nuevo adquiriente (en muchas instancias, el acreedor hipotecario primario) se encuentra en el proceso de identificar nuevos titulares. Ello para lograr que se puedan culminar dichos proyectos residenciales y lograr que esas comunidades no se conviertan en urbanizaciones vacías, sin residentes con las graves consecuencias que ello representa tanto para los residentes originales que adquirieron antes de que el proyecto residencial entrara en dificultades, así como para los vecinos y los municipios donde ubican los mismos.

Tomando en consideración las implicaciones que estos problemas tienen en la economía de nuestro país, así como en nuestra sociedad, esta Orden Administrativa tiene el propósito de conceder un período de tiempo adicional para cumplir con requisitos establecidos mediante la Orden Administrativa 2011-05 y se puedan beneficiar de la exención provista en el nuevo inciso (ee) del Artículo 5.01 de la Ley Núm. 83, *supra*, de manera retroactiva hasta el año fiscal 2012-2013.

Artículo 3-Determinación

La exención provista en el nuevo inciso (ee) del Artículo 5.01 de la Ley Núm. 83, *supra*, estará disponible de manera retroactiva hasta el año fiscal 2012-2013, para cualquier

acreedor hipotecario o nuevo adquirente de un proyecto de propiedades de nueva construcción dedicadas a fines residenciales y viviendas de nueva construcción utilizadas para fines de arrendamiento que no fue completado, siempre que este acreedor hipotecario o nuevo adquirente cumpla con los requisitos aquí dispuestos.

Estos beneficios estarán disponibles exclusivamente hasta el 30 de junio de 2015.

Artículo 4-Requisitos

1. Debe haber ocurrido un cambio en la titularidad (o control) entre el urbanizador original, quien no ejerció su derecho a los beneficios dispuestos en el nuevo inciso (ee) del Artículo 5.01 de la Ley Núm. 83, *supra*, y quien solicita los beneficios de manera retroactiva.
2. El nuevo urbanizador, acreedor hipotecario o nuevo adquirente deberá pagar cualquier contribución adeudada, que hubiese sido impuesta con anterioridad a la aprobación de la Ley Núm. 198, *supra*, sobre la finca matriz y/o lote(s) segregados(s) para fines contributivos, como requisito para recibir los beneficios de esta exención.
3. El nuevo urbanizador, acreedor hipotecario o nuevo adquirente deberá mantener las contribuciones al día de la Finca matriz en su estado general, previo a la lotificación.
4. El nuevo urbanizador, acreedor hipotecario o nuevo adquirente deberá radicar la solicitud de exención retroactiva antes del 30 de junio de 2015 mediante una declaración jurada firmada. La solicitud deberá cumplir con los requisitos incluidos en la Orden Administrativa 2011-05, exponiendo claramente el inventario de propiedades sujetos a la exención. Esta solicitud será presentada o remitida a la Oficina Central o cualquiera de las nueve (9) Oficinas Regionales del CRIM.

Artículo 5-Vigencia

Las disposiciones de esta Orden Administrativa comenzarán a regir inmediatamente después de su aprobación.

En el CRIM estamos avanzando.


Lcdo. Víctor Falcón Dávila, CPA
Director Ejecutivo

31 de marzo de 2015