



Gobierno de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE HACIENDA
San Juan, Puerto Rico

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: 8127
Fecha: 23 de diciembre de 2011
Aprobado: Hon. Kenneth D. McClintock
Secretario de Estado

Por: Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios

Reglamento Sobre La Ley De Transición Del Programa Impulso A La Vivienda

GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE HACIENDA

INDICE

TITULO: Este Reglamento se conocerá como "Reglamento sobre la Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda"

Contenido	Página
Artículo 1.- Título	1
Artículo 2.- Interés Público	1
Artículo 3.- Definiciones.....	1
Artículo 4.- Reducción en la contribución sobre ganancia neta de capital a largo plazo a todo individuo, sucesión, corporación, sociedad o fideicomiso	5
Artículo 5.- Uso de pérdida generada en la venta de una Propiedad Cualificada.-	9
Artículo 6.- Exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble.....	10
Artículo 7.- Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para Instrumentos Públicos.....	11
SEPARABILIDAD	15
EFFECTIVIDAD.....	15

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE HACIENDA**

Reglamento promulgado en virtud del Artículo 8 de la Ley Núm. 216-2011, conocida como "Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda", la cual faculta al Secretario de Hacienda a adoptar la reglamentación que estime necesaria para la implantación de la Ley.

"Artículo 1.- Título.- Este Reglamento se conocerá como "Reglamento sobre la Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda".

Artículo 2.- Interés Público.- La Ley y el programa establecido en la misma, constituyen información de interés público. Por consiguiente, la Ley 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, la Compañía de Turismo y todas aquellas agencias, corporaciones e instrumentalidades públicas concernidas, a educar e informar a la ciudadanía sobre la 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 la Ley y que este programa se promoverá fuera de Puerto Rico para maximizar su impacto de estímulo económico.

Artículo 3.- Definiciones.- Para propósitos de este Reglamento, los siguientes términos tendrán el significado expresado a continuación:

(a) Propiedad de Nueva Construcción.- El término "propiedad de nueva construcción" significa lo siguiente:

(1) propiedad adquirida de urbanizadores.- (i) En general.- En el caso de propiedad adquirida de urbanizadores, se tratará como Propiedad de Nueva Construcción cualquier 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.

(ii) Para que la propiedad inmueble sea considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el vendedor de la propiedad inmueble (esto es, el Urbanizador) 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. Para estos propósitos, el término "ocupación" no incluye el uso temporero, por cualquier persona, de la propiedad inmueble residencial de nueva construcción para fines promocionales. Copia de dicha certificación deberá ser suministrada al notario ante quien se otorgue la escritura de compraventa de dicha propiedad, para que la incluya con la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles correspondiente a radicar con el Departamento de Hacienda.


(2) Viviendas prediseñadas o prefabricadas en hormigón armado.- (i) Se considerarán también Propiedad de Nueva Construcción viviendas prediseñadas o prefabricadas en hormigón armado que cumplan los requisitos de este inciso (2). Para propósitos de este Reglamento, el término "viviendas prediseñadas o prefabricadas en hormigón armado" significa 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 cuyos planos hayan sido aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos ("ARPE"), o su agencia sucesora, 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.

(ii) Para que la vivienda prediseñada o prefabricada sea considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el adquirente deberá presentar al Departamento de Hacienda copia del contrato de venta otorgado entre el adquirente y la empresa de casas prediseñadas o de prefabricación. Además, la construcción de la vivienda prediseñada o prefabricada, con su debido Permiso de Construcción otorgado por la ARPE o su agencia sucesora, deberá comenzar entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2012, y deberá finalizar en o antes del 31 de septiembre de 2013, con la debida radicación de la Solicitud del Permiso de Uso ante la OGPE.

(iii) En el caso de que el adquirente de la vivienda prediseñada o prefabricada sea el dueño o titular del solar sobre el que se está edificando la vivienda prediseñada o prefabricada, tanto la vivienda prediseñada o prefabricada como el terreno serán considerados Propiedad de Nueva Construcción para propósitos de la Ley y este Reglamento. Por otro lado, en el caso de que el adquirente de la vivienda prediseñada

o prefabricada no sea el dueño o titular del solar o terreno sobre el que se está edificando la vivienda prediseñada o prefabricada, entonces sólo la vivienda prediseñada o prefabricada y no el terreno, será considerada Propiedad de Nueva Construcción.


(iv) El dueño de la propiedad deberá, además, someter al Departamento de Hacienda una solicitud, en la forma provista para tales propósitos por el Departamento, para obtener la certificación establecida en los Artículos 3(c)(5) de la Ley y 4(c) de este Reglamento, a los efectos de que la ganancia neta de capital a largo plazo que sea generada en una venta futura de dicha propiedad estará exenta del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico según dispone la Ley. Esta solicitud debe estar acompañada con una copia del permiso de uso de la propiedad y de la evidencia que acredite que se cumplieron con todos los requisitos dispuestos en el Artículo 2(a)(2) de la Ley y las cláusulas (i) al (iii) de este inciso. Toda solicitud de esta naturaleza deberá radicarse en el Departamento de Hacienda no más tarde del 30 de noviembre de 2013. El Departamento de Hacienda emitirá dicha certificación por escrito a todo dueño de viviendas residenciales prediseñadas o prefabricadas que constituyan Propiedades de Nueva Construcción dentro del término de treinta (30) días de la fecha de radicación de la solicitud.

 (b) Propiedad Cualificada.- El término "propiedad cualificada" significa toda propiedad inmueble residencial existente localizada en Puerto Rico apta para la convivencia familiar no ocupada u ocupada para fines residenciales que no sea una Propiedad de Nueva Construcción. Para que la propiedad inmueble sea considerada como Propiedad Cualificada, el vendedor certificará mediante declaración jurada ante notario público que dicha propiedad cumple con los requisitos de la Ley y de este Reglamento para considerarse como Propiedad Cualificada. La declaración jurada identificará al menos las partes involucradas en la transacción de venta, el precio al que se adquirió la misma, la fecha en que se adquirió y la descripción legal. Copia de la certificación deberá ser suministrada al notario ante quien se otorgue la escritura de compraventa de la propiedad, para que la incluya con la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles correspondiente a radicar con el Departamento de Hacienda.

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

(d) Residencia Principal.- El término "residencia principal" significa una unidad de vivienda que ha sido ocupada de forma continua por el vendedor y/o su familia por los últimos dos (2) años anteriores a la venta como su residencia principal, esto es, como aquella en la que reside cotidianamente y que ha informado o reclamado como tal a o con las agencias pertinentes, tales como la Comisión Estatal de Elecciones o el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ("CRIM").

(e) Urbanizador.- El término "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. Además, únicamente para los fines de la Ley y este Reglamento, el término "Urbanizador" incluirá 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.- El término "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) Contribución(es) sobre ingreso(s).- El término "contribución(es) sobre ingreso(s)" significa las contribuciones sobre ingresos impuestas bajo el Subtítulo A del Código, al igual que las contribuciones sobre ingresos impuestas bajo leyes de incentivos contributivos u otras leyes especiales, y en todos los casos incluye cualquier ley posterior que las sustituya.

(h) Ganancia neta de capital a largo plazo.- El término "ganancia neta de capital a largo plazo" tendrá el significado establecido para dicho término bajo la Sección 1034.01 del Código.

(i) Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles.- El término "planilla informativa sobre segregación, agrupación o traslado de bienes inmuebles" significa la planilla informativa que el Artículo 11 de la Ley Núm.

75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico" ("Ley Notarial"), requiere a los notarios remitir mensualmente al Departamento de Hacienda, informando las transacciones de segregación, agrupación o transferencia correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes anterior. Dicha planilla deberá ser radicada no más tarde del día 10 del mes siguiente a la transacción.

Artículo 4.- Reducción en la contribución sobre ganancia neta de capital a largo plazo a todo individuo, sucesión, corporación, sociedad o fideicomiso.- (a) Exención sobre la ganancia neta en venta de una residencia principal efectuada a partir del 1 de noviembre de 2011.- La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de la Residencia Principal del contribuyente, si la venta es efectuada en o después del 1 de noviembre de 2011, estará 100 por ciento exenta del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima establecidas en el Código, sin importar la fecha o las circunstancias en que la residencia fue adquirida.

 (b) Exención sobre la ganancia neta en venta de Propiedad Cualificada que no sea una residencia principal efectuada a partir del 1 de noviembre de 2011 y en o antes del 31 de diciembre de 2012.- La ganancia neta de capital a largo plazo generada en una venta efectuada entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2012, ambos inclusive, de una Propiedad Cualificada que no sea una residencia principal estará 100 por ciento exenta del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima establecidas en el Código.


(c) Certificación del Departamento de Hacienda.- Una vez el Departamento de Hacienda reciba la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles relacionada con la venta de una Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, éste certificará al adquirente por escrito, dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que reciba dicha planilla, que la propiedad inmueble constituye una Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, y que la ganancia neta de capital a largo plazo generada en una venta posterior de dicha propiedad estará exenta, según corresponda, del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico. El

contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año de cualquier venta posterior, copia de la certificación emitida por el Departamento.

(1) El Departamento emitirá la certificación descrita en este párrafo (c) luego de la correspondiente evaluación y procesamiento por el Departamento de la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles. Por lo tanto, el Departamento no emitirá la certificación si no se presenta efectivamente con el Departamento la correspondiente Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles.

(2) El Departamento no podrá certificar que una propiedad inmueble constituye una Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada si no se presenta, junto con la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles, copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble.

(3) En el caso de que al adquirente se le extravíe la certificación emitida por el Departamento, éste podrá solicitar un duplicado de la misma.

 (d) Exención sobre la ganancia neta en venta posterior de propiedad, que no sea la residencia principal del vendedor, adquirida a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 31 de diciembre de 2012.-

(1) Propiedad de nueva construcción.- (i) La ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción que no sea la Residencia Principal del vendedor, adquirida por el vendedor entre el 1 de noviembre de 2011 y el 30 de junio de 2012, ambos inclusive, estará 100 por ciento exenta del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima dispuestas en el Código.

(ii) La ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción que no sea la Residencia Principal del vendedor adquirida por el vendedor entre el 1 de julio de 2012 y el 31 de diciembre de 2012, ambos inclusive, estará exenta en un 50 por ciento del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima dispuestas en el Código. El restante 50 por ciento de la ganancia neta de capital a largo

plazo estará sujeto a tributación de conformidad con las disposiciones aplicables del Código.

(2) Propiedad Cualificada.- (i) La ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad Cualificada que no se la Residencia Principal del vendedor adquirida por el vendedor entre el 1 de noviembre de 2011 y el 30 de junio de 2012, ambos inclusive, estará exenta en un 50 por ciento del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima dispuestas en el Código. El restante 50 por ciento de la ganancia neta de capital a largo plazo estará sujeto a tributación de conformidad con las disposiciones aplicables del Código.

(ii) La ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad Cualificada que no se la Residencia Principal del vendedor adquirida por el vendedor entre el 1 de julio de 2012 y el 31 de diciembre de 2012, ambos inclusive, estará exenta en un 25 por ciento del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima dispuestas en el Código. El restante 75 por ciento de la ganancia neta de capital a largo plazo estará sujeto a tributación, de conformidad con las disposiciones aplicables del Código.

(e) Disposiciones generales aplicables a este Artículo.- (1) Para tener derecho a reclamar la exención en la ganancia neta de capital a largo plazo dispuesta en este artículo, el contribuyente tendrá que declarar como total o parcialmente exenta, según sea el caso, dicha ganancia en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año en que generó la ganancia realizada. Más aún, en el caso de la exención sobre la ganancia neta de capital a largo plazo devengada por un contribuyente que adquirió la Propiedad de Nueva Construcción o día propiedad cualificada entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2012, ambos inclusive, 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 conformidad con lo dispuesto en el Artículo 3(a)(2)(iv) de este Reglamento o el párrafo (c) de este artículo.

(2) Excepto por lo dispuesto en los Artículo 3(a) de la Ley y 4(a) de este Reglamento, los beneficios dispuestos por la Ley y en este Reglamento sólo estarán

disponibles al primer vendedor en el caso de Propiedad Cualificada y el correspondiente primer comprador de cada unidad de Propiedad de Nueva Construcción o de propiedad cualificada, según corresponda. Para estos propósitos, se considerará como "primer comprador de cada unidad de Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada" a aquella persona o entidad que compre una Propiedad de Nueva Construcción o una Propiedad Cualificada que no haya sido adquirida previamente durante el período del 1 de noviembre de 2011 al 31 de diciembre de 2012.

(3) Ningún adquiriente subsiguiente de una Propiedad de Nueva Construcción o una Propiedad Cualificada de un primer comprador podrá beneficiarse de los beneficios dispuestos por la ley y este reglamento, aun cuando la adquisición ocurra antes del 31 de diciembre de 2012.

(4) Para propósitos de la ley y este reglamento, los acreedores hipotecarios que reciban Propiedades de Nueva Construcción o Propiedades Cualificadas en pago de deudas o en virtud de procedimientos de ejecución de hipotecas en garantía de deudas previamente contraídas no se considerarán "primer comprador" y por consiguiente las personas de quién los Acreedores Hipotecarios reciban Propiedades de Nueva Construcción o Propiedades Cualificadas no serán considerados "primer vendedor".

(5) Los beneficios de este artículo aplican a aquellos contribuyentes elegibles, independientemente de si son residentes o no residentes de Puerto Rico, según definido bajo el Código. Por tanto, aquellos individuos no residentes de Puerto Rico y aquellas corporaciones y sociedades no dedicadas a industria o negocio en Puerto Rico podrán acogerse a las exenciones dispuestas en este Artículo.


(6) Los pagos relacionados con la venta de propiedad inmueble cuya ganancia neta de capital a largo plazo esté sujeta a la exención establecida en este artículo, no estarán sujetos a retención de contribución sobre ingresos en el origen. Por tanto, aquellos individuos no residentes de Puerto Rico y aquellas corporaciones y sociedades no dedicadas a industria o negocio en Puerto Rico que cualifiquen para acogerse a las exenciones dispuestas en este Artículo no estarán sujetas a las retenciones en el origen dispuestas en las Secciones 1062.08 y 1062.11 del Código

con respecto a aquella porción de la ganancia derivada en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada que esté exenta a tenor con el Artículo 3(c) de la Ley y los párrafos (a), (b) y (d) de este artículo.

(7) Los beneficios de este artículo no serán de aplicación en la medida en que el vendedor de la propiedad inmueble aquí cubierta sea una persona relacionada con el adquirente de dicha propiedad inmueble. Para estos propósitos, se considerará que el vendedor de la propiedad inmueble es una persona relacionada si el vendedor y el adquirente son personas entre quienes no serían admitidas pérdidas bajo las disposiciones de la Sección 1033.17(b) del Código. La determinación de "persona relacionada" se hará al momento de la venta de la propiedad inmueble.

(8) Las ganancias de capital a corto plazo, según dicho término es definido por la Sección 1034.01 del Código, realizadas sobre Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada no estarán sujetas a la exención dispuesta en este Artículo.

Artículo 5.- Uso de pérdida generada en la venta de una Propiedad Cualificada.-



(a) Aumento en el límite de las pérdidas de capital permitidas contra ingreso ordinario.- En el caso de un contribuyente que no sea una corporación, según definida en el Código, el límite referido en la Sección 1034.01(c)(2) del Código con respecto a las pérdidas de capital realizadas que pueden ser utilizadas por el contribuyente contra ingreso ordinario para determinado año contributivo será \$5,000 en la medida en que las pérdidas de capital realizadas sean generadas en la venta de una Propiedad Cualificada efectuada a partir de la vigencia de la ley, pero en o antes del 31 de diciembre de 2012.

(b) Arrastre de pérdida de capital.- En el caso de que el contribuyente tuviere una pérdida neta de capital, según definida en el Código, generada en la venta de una Propiedad Cualificada efectuada entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2011, ambos inclusive, el arrastre de dicha pérdida no se limitará a los 5 años contributivos siguientes, sino que la misma podrá ser arrastrada hasta un máximo de 15 años, de conformidad con el párrafo (a) de este artículo.

(c) Para tener derecho a los beneficios dispuestos en este artículo, el contribuyente tendrá que declarar la venta en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año en que se generó la pérdida realizada.

Artículo 6.- Exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble.-

(a) En general.- A tenor con el Artículo 5(a) de la Ley, el adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2011 estará 100 por ciento exento por un término de 5 años del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991, según enmendada, con respecto a dicha propiedad. La exención será por un término máximo de 5 años y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2011 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2017.

(1) No obstante, el Artículo 8 de la Ley establece que “[e]l Gobernador de Puerto Rico podrá extender, mediante orden ejecutiva, el plazo de algunos o todos los incentivos dispuestos en esta Ley. Dichas extensiones podrán ordenarse en o antes del día siguiente a la fecha término correspondiente”. A tenor con esta facultad, el Boletín Administrativo Núm. OE-2011-52, titulado “Orden Ejecutiva del Gobernador de Puerto Rico para Extender Varios Incentivos de la Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda” extendió el término de la exención 100 por ciento del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991, según enmendada, con respecto a dicha propiedad, a propiedad adquirida hasta el 30 de junio de 2012.

(2) Por lo tanto, dicha exención total aplicará a Propiedad de Nueva Construcción adquirida entre el 1 de noviembre de 2011 y el 30 de junio de 2012.

(b) El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de julio de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 estará exento en un 50 por ciento por un término de 5 años del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991, según enmendada, con respecto a dicha propiedad. La exención será por un término máximo de 5 años y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2011 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2017.

(c) La exención dispuesta en los párrafos (a) y (b) de este artículo recae sobre el primer comprador de una Propiedad de Nueva Construcción, por lo que, de dicha propiedad ser vendida, traspasada o cedida, la exención dispuesta en este artículo dejará de ser efectiva a la fecha de vencimiento del semestre siguiente de la

fecha de venta, cesión o traspaso de dicha propiedad. Cuando el vendedor de la Propiedad de Nueva Construcción haya pagado la contribución sobre la propiedad inmueble antes descrita para algún período que de acuerdo a los términos y condiciones de la compraventa le corresponda al adquirente de la Propiedad de Nueva Construcción y por lo cual le aplica la exención de contribución sobre la propiedad inmueble aquí dispuesta, entonces dicho vendedor podrá solicitar el reintegro o crédito correspondiente sobre la contribución sobre la propiedad inmueble para dicho período.

Artículo 7.- Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para Instrumentos Públicos.- (a) Propiedades de Nueva Construcción.- (1) Venta y constitución de hipoteca de Propiedad de Nueva Construcción.- La Ley 216-2011 establece que todas las partes involucradas en la venta, efectuada entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2011, de una Propiedad de Nueva Construcción estarán 100 por ciento 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 venta, compra, financiamiento, escritura de acta de edificación, constitución de hipoteca de una Propiedad de Nueva Construcción. Las constituciones de hipotecas aquí dispuestas serán aquéllas que surjan como consecuencia de una transacción de las permitidas por la ley. Si el negocio jurídico se lleva a cabo en más de un documento público, la exención aquí dispuesta aplicará para cada uno de los documentos públicos autorizados para tal transacción.

(i) No obstante, el Artículo 8 de la Ley 216-2011 establece que “[e]l Gobernador de Puerto Rico podrá extender, mediante orden ejecutiva, el plazo de algunos o todos los incentivos dispuestos en esta Ley. Dichas extensiones podrán ordenarse en o antes del día siguiente a la fecha término correspondiente”. A tenor con esta facultad, el Boletín Administrativo Núm. OE-2011-52, titulado “Orden Ejecutiva del Gobernador de Puerto Rico para Extender Varios Incentivos de la Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda” extendió el término de la exención 100 por ciento 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 venta,

compra, arrendamiento, financiamiento, escritura de acta de edificación, o constitución de hipoteca de una Propiedad de Nueva Construcción hasta el 30 de junio de 2012.

(ii) Por lo tanto, dicha exención total aplicará a Propiedad de Nueva Construcción adquirida entre el 1 de noviembre de 2011 y el 30 de junio de 2012.

(iii) Para poder disfrutar de la exención, el propietario deberá presentar copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme al Artículo 2(a)(1) de la Ley (Artículo 3(a)(1)(ii) de este Reglamento), o el correspondiente contrato de compraventa con su permiso de construcción, en el caso de las casas prediseñadas o prefabricadas en hormigón armado, al notario público, registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención, cuya evidencia será incluida con cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

(2) Todas las partes involucradas en la venta, efectuada entre el 1 de julio de 2012 y el 31 de diciembre de 2012, ambas inclusive, de una Propiedad de Nueva Construcción estarán exentas en un 50 por ciento 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 venta, compra, arrendamiento, financiamiento, escritura de acta de edificación, o constitución de hipoteca de una Propiedad de Nueva Construcción. Las constituciones de hipotecas aquí dispuestas serán aquéllas que surjan como consecuencia de una transacción de las permitidas por la Ley. Si el negocio jurídico se lleva a cabo en más de un documento público, la exención aquí dispuesta aplicará para cada uno de los documentos públicos autorizados para tal transacción.

(i) Para poder disfrutar de la exención, el propietario deberá presentar copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme al Artículo 2(a)(1) de la Ley (Artículo 3(a)(1)(ii) de este Reglamento), o el correspondiente contrato de compraventa con su permiso de construcción, en el caso de las casas prediseñadas o prefabricadas en hormigón armado, al notario público, registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual

se reclamen los beneficios de esta exención, cuya evidencia será incluida con cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

(b) Venta de Propiedad Cualificada.- (1) El vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta sea efectuada entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2012, estará totalmente exento 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 cancelación de toda hipoteca que grave dicha propiedad, independientemente de que la escritura de cancelación de hipoteca sea otorgada luego del 31 de diciembre de 2012. Los honorarios o aranceles notariales se regirán por las disposiciones de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, por lo que todo documento público sujeto a este Artículo deberá cancelar el correspondiente sello notarial. Igualmente, todos los testimonios deberán cancelar el correspondiente sello de la sociedad de asistencia legal. Para poder disfrutar de la exención, el propietario y/o arrendatario deberá presentar copia certificada de la declaración jurada emitida por el vendedor de la propiedad inmueble conforme al Artículo 3(b) de este Reglamento al notario público, registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención, cuya evidencia será incluida con cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

(2) El vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta sea efectuada entre el 1 de noviembre de 2011 y el 30 de junio de 2012, ambas inclusive, tendrá una exención de 50 por ciento 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 venta u otro traspaso de dicha propiedad. El comprador de una Propiedad Cualificada que adquiera dicha propiedad entre el 1 de noviembre de 2011 y el 30 de junio de 2012, ambas inclusive, tendrá una exención del 50 por ciento 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 compra e hipoteca de dicha propiedad. Los honorarios o

aranceles notariales se regirán por las disposiciones de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, por lo que todo documento público sujeto a este artículo deberá cancelar el correspondiente sello notarial. Igualmente, todos los testimonios deberán cancelar el correspondiente sello de la sociedad de asistencia legal. Para poder disfrutar de la exención, el propietario y/o arrendatario deberá presentar copia certificada de la declaración jurada emitida por el vendedor de la propiedad inmueble conforme al Artículo 3(b) de este reglamento al notario público, registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención, cuya evidencia será incluida con cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

(3) El vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta sea efectuada entre el 1 de julio de 2012 y el 31 de diciembre de 2012, ambas inclusive, tendrá una exención de 25 por ciento 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 venta u otro traspaso de dicha propiedad. El comprador de una Propiedad Cualificada que adquiera dicha propiedad entre el 1 de julio de 2012 y el 31 de diciembre de de 2012, ambas inclusive, tendrá una exención del 25 por ciento 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 compra e hipoteca de dicha propiedad. Los honorarios o aranceles notariales se regirán por las disposiciones de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, por lo que todo documento público sujeto a este artículo deberá cancelar el correspondiente sello notarial. Igualmente, todos los testimonios deberán cancelar el correspondiente sello de la sociedad de asistencia legal. Para poder disfrutar de la exención, el propietario y/o arrendatario deberá presentar copia certificada de la declaración jurada emitida por el vendedor de la propiedad inmueble conforme al Artículo 3(b) de este Reglamento al notario público, registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención, cuya evidencia será incluida con cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

SEPARABILIDAD: Si cualquier artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula, frase o parte de la Ley o de este Reglamento fuese declarado nulo, ineficaz o inconstitucional por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia dictada a ese efecto no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de la Ley o de este Reglamento, quedando sus efectos limitados al artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula, frase o parte de la Ley o de este Reglamento que fuere así declarado, nulo, ineficaz o inconstitucional.

EFFECTIVIDAD: Este Reglamento tiene vigencia y efectividad a partir de su presentación en el Departamento de Estado, de conformidad con las disposiciones del Artículo 8 de la Ley Núm. 216-2011.

Aprobado en San Juan, Puerto Rico a 19 de diciembre de 2011.

CPA Jesús F. Méndez Rodríguez
Secretario de Hacienda

Presentado en el Departamento de Estado el ___ de ___ de 2011.