



CPA Juan C. Zaragoza Gómez  
Secretario

4 de marzo de 2016

## **DETERMINACIÓN ADMINISTRATIVA NÚM. 16-03**

**ATENCIÓN: A TODOS LOS CONTRIBUYENTES QUE ADQUIERAN UNIDADES DE VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN A UN INVERSIONISTA INSTITUCIONAL CALIFICADO PARA VENDER DICHAS UNIDADES A FUTUROS ADQUIRENTES**

**ASUNTO: CUALIFICACIÓN COMO INVERSIONISTA INSTITUCIONAL CALIFICADO**

### **I. Exposición de Motivos**

La Ley Núm. 132 del 2 septiembre de 2010, mejor conocida como “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles” (“Ley 132-2010”) se crea con el fin de crear un programa de incentivos contributivos para facilitar y propiciar la compra de viviendas y otras propiedades inmuebles mediante la concesión de beneficios contributivos. Asimismo, para fomentar el desarrollo económico, la protección y generación de empleos y facilitar la obtención de una vivienda.

Posteriormente, la Ley Núm. 226 del 21 de noviembre de 2011, mejor conocida como la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas” (“Ley 226-2011”), introdujo el concepto de “Inversionista Institucional Calificado”, el cual consiste en una persona que invierte un mínimo de \$1,000,000 en la adquisición de unidades de vivienda de nueva construcción o adquiere no menos de 5 unidades de viviendas de nueva construcción. Para cualificar como una “Propiedad de Nueva Construcción” cubierta bajo la Ley 226-2011, la propiedad inmueble residencial debe estar localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar, que no haya sido objeto de ocupación y que haya sido adquirida de un “Urbanizador” (o el contratista en ciertas circunstancias). La Ley 226-2011 expresamente dispone que el término “Urbanizador” comprende toda persona natural o jurídica con licencia del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) dedicada al negocio de construcción, incluyendo además a las instituciones financieras o cualesquiera otras personas naturales o jurídicas que, en virtud de un proceso judicial, extrajudicial o por acuerdo de dación en pago o transacción similar, se convierten en el sucesor en interés de un “Urbanizador”.

Entre los beneficios contributivos concedidos al "Inversionista Institucional Calificado" bajo la Ley 226-2011 se encuentra el 100% de exención en la ganancia neta de capital a largo plazo realizada en la venta de las unidades de vivienda adquiridas durante el periodo del 1 de noviembre de 2011 al 31 de marzo de 2013. Además, el que adquiere una unidad de Vivienda Elegible de un "Inversionista Institucional Calificado" disfruta de exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble y exención de cobro de derechos y aranceles para instrumentos públicos.

Al transcurrir el periodo de tiempo fijado en la Ley 226-2011 para la adquisición de unidades de vivienda por parte de un Inversionista Institucional Calificado, se enmienda la Ley Núm. 216 del 1 de noviembre de 2011, mejor conocida como "Ley de Transición de Programa Impulso a la Vivienda" ("Ley 216-2011") la cual establece una reducción gradual de los incentivos provistos para la adquisición de viviendas. La enmienda se promulga en la Ley Núm. 68 del 22 de julio de 2013 ("Ley 68-2013"), cuya Exposición de Motivos indica lo siguiente:

"La presente enmienda a la Ley Núm. 216-2011 persigue atender el asunto de miles de propiedades que comenzaron a construirse durante este periodo pero que, por una u otra razón, no se han completado. Es necesario que estas residencias sean completadas y que tanto los vendedores como adquirientes se beneficien de los incentivos de la referida Ley Núm. 216-2011."

A tenor con lo anterior, la Ley 68-2013 añadió el inciso (h) al Artículo 2 de la Ley 216-2011 a los efectos de incorporar nuevamente el concepto de "Inversionista Institucional Calificado", el cual fue definido de manera similar a como fue definido en la Ley 226-2011 (i.e., adquirente de un mínimo de 5 unidades de vivienda o que invierta un mínimo de \$1,000,000 en la adquisición de unidades de vivienda). Finalmente, mediante la Ley Núm. 187 de 17 de noviembre de 2015 ("Ley 187-2015") se enmendó la Ley 216-2011 para extender la fecha de expiración de los beneficios relacionados con un "Inversionista Institucional Calificado" hasta el 31 de diciembre de 2017.

El trasfondo legal antes referido claramente evidencia la intención de incentivar el que un inversionista, (denominado como "Inversionista Institucional Calificado") adquiera un grupo de unidades de vivienda de nueva construcción en Puerto Rico, para luego hacer disponibles dichas viviendas para la adquisición por parte de terceros. En la práctica, la figura del "Inversionista Institucional Calificado" cobra vital importancia en el caso de proyectos residenciales que nunca fueron debidamente completados por el "Urbanizador" inicial o que, habiendo sido completados, los mismos no han sido vendidos en su totalidad, o se encuentran en abandono o han sido adquiridos involuntariamente por la institución que proveyó el financiamiento para la construcción del proyecto de vivienda. La adquisición de unidades de vivienda en dichos proyectos por parte de un Inversionista Institucional Calificado a los efectos de efectuar la inversión necesaria en dichas unidades de manera

que las mismas puedan ser luego adquiridas por terceras personas es consistente con el propósito que tuvo en sus inicios la Ley 132-2010 de facilitar la obtención de una vivienda.

No obstante lo anterior, la Ley 216-2011 dispone que, para cualificar como una “Propiedad de Nueva Construcción” cubierta bajo dicho estatuto, la propiedad inmueble debe ser adquirida de parte de un Urbanizador. Similar a lo provisto en la Ley 226-2011, el término “Urbanizador” bajo la Ley 216-2011 comprende toda persona natural o jurídica con licencia del DACO dedicada al negocio de construcción, incluyendo además a las instituciones financieras o cualesquiera otras personas naturales o jurídicas que, en virtud de un proceso judicial, extrajudicial o por acuerdo de dación en pago o transacción similar, se convierten en el sucesor en interés de un “Urbanizador”.

La definición del término “Urbanizador” bajo la Ley 216-2011 tiende a indicar que dicho término meramente incluye al desarrollador del proyecto de construcción y a una institución financiera u otra entidad que adquiera unidades en el proyecto en virtud de un proceso judicial, extrajudicial o por acuerdo de dación en pago o transacción similar. No obstante, al analizar la definición del término “Urbanizador” bajo la Ley 216-2011 a la luz del propósito de facilitar la adquisición de vivienda perseguido mediante la promulgación de la Ley 132-2010, la Ley 226-2011 y la Ley 216-2011 es razonable concluir que dicho término debe incluir además a un “Inversionista Institucional Calificado” que adquiera mediante compraventa o transacción similar de un “Urbanizador”, todas las unidades de vivienda que no hayan sido objeto de ocupación en un proyecto con la intención de subsiguientemente vender dichas unidades de vivienda a terceras personas, y asuma todas las obligaciones del “Urbanizador” con respecto al proyecto adquirido. Es decir, la persona natural o jurídica que adquiera voluntariamente mediante compraventa o transacción similar toda la “Propiedad de Nueva Construcción” de un proyecto de parte de un “Inversionista Institucional Calificado” y asuma todas sus obligaciones con respecto al proyecto adquirido, debe similarmente ser considerado como “Inversionista Institucional Calificado” para propósitos de la aplicación de la Ley 216-2011 en la medida en que la compra de éste último sea por un monto de al menos \$1,000,000 o al menos 5 unidades, en ambos casos, en vivienda de nueva construcción, y que el adquirente-cesionario del “Inversionista Institucional Calificado” se convierta en su sucesor y el “Inversionista Institucional Calificado” cedente renuncie a los beneficios de la Ley 216-2011, según aquí se dispone.

A tenor con lo antes expuesto, el propósito de esta Determinación Administrativa es establecer los requisitos que debe cumplir un adquirente de unidades de vivienda de nueva construcción de parte de un “Inversionista Institucional Calificado” para el adquirente ser considerado a su vez como un “Inversionista Institucional Calificado” bajo la Ley 216-2011.

## II. Determinación

En vista de lo anterior y consistente con la política pública que se pretendió establecer mediante la promulgación de la Ley 132-2010 y la legislación posterior dirigida a incentivar

la compra de propiedad inmueble residencial de nueva construcción en Puerto Rico, el Departamento de Hacienda (el "Departamento") ha determinado emitir esta Determinación Administrativa para que el adquirente de "Propiedad de Nueva Construcción" de parte de un "Inversionista Institucional Calificado", mediante compraventa o transacción similar, sea a su vez considerado como "Inversionista Institucional Calificado" para todos los propósitos bajo la Ley 216-2011, si cumple con los requisitos dispuestos en esta determinación. Por tanto, se determina que la primera persona, natural o jurídica, que adquiera voluntariamente todas las unidades de vivienda que no hayan sido objeto de ocupación en un proyecto de un "Inversionista Institucional Calificado" será considerado a su vez de igual manera como un "Inversionista Institucional Calificado", en la medida en que éste invierta un mínimo de \$1,000,000 en la adquisición de unidades de vivienda de nueva construcción o adquiera no menos de 5 unidades de viviendas de nueva construcción, por lo que le será de aplicación a dicho adquirente la totalidad de las disposiciones de la Ley 216-2011, de la misma manera que le serían aplicables al "Inversionista Institucional Calificado" transmitente.

No obstante, el Inversionista Institucional Calificado cedente se entiende que pierde el beneficio de exoneración de ganancia de capital con respecto a la transferencia al nuevo Inversionista Institucional Calificado cesionario. Por tanto el Inversionista Institucional Calificado cedente como el Inversionista Calificado cesionario no podrán disfrutar de la exoneración de derechos y aranceles provista en el Artículo 6(c)(1) de la Ley 216-2011 como parte de la transacción entre ambos.

Es importante destacar, que esta Determinación Administrativa solo aplica a la primera transferencia. Por consiguiente, si una persona natural o jurídica adquiere de un Inversionista Institucional Calificado cesionario no se convertirá a su vez en un Inversionista Institucional Calificado bajo los términos de esta Determinación Administrativa.

No obstante lo anterior, para que el referido primer adquirente-cesionario sea considerado a su vez como un "Inversionista Institucional Calificado" bajo la Ley 216-2011, este Departamento ha determinado que éste deberá además cumplir con los siguientes requisitos:

- (1) Obtener licencia de urbanizador emitida por DACO, y
- (2) Asumir expresamente las obligaciones ante terceros que tiene el "Inversionista Institucional Calificado" vendedor como desarrollador de la "Propiedad de Nueva Construcción" objeto de la compraventa. Se entenderá que el "Inversionista Institucional Calificado" adquirente cumple con este requisito en la medida en que el contrato mediante el cual adquiere la "Propiedad de Nueva Construcción" contenga una cláusula expresamente a esos efectos. Este Departamento provee la siguiente cláusula como ejemplo de la disposición contractual que debe contener el contrato a los efectos de cumplir con el requisito aquí discutido:

“El comprador por este medio pacta y acuerda que luego de la fecha de cierre éste tendrá todas las obligaciones y responsabilidades del vendedor relacionadas con sus responsabilidades como desarrollador o asumidas del desarrollador, con respecto a todas las obligaciones impuestas por las leyes y reglamentos del Gobierno de Puerto Rico, incluyendo, pero sin limitarse a, todas las obligaciones aplicables conforme a la reglamentación del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) con respecto a las unidades que están siendo adquiridas por el comprador en la fecha de cierre bajo este acuerdo y a todas las áreas comunes del proyecto en que están localizadas las unidades adquiridas. El comprador pacta y acuerda cumplir con todas sus obligaciones bajo las leyes y reglamentos del Gobierno de Puerto Rico luego de la fecha de cierre.”

### III. Vigencia

Las disposiciones de esta Determinación Administrativa tienen vigencia inmediata.

Para información adicional relacionada con las disposiciones de esta Determinación Administrativa, puede comunicarse al (787) 722-0216, opción 8.

Cordialmente,



Juan C. Zaragoza Gómez  
Secretario de Hacienda