



ORDEN ADMINISTRATIVA NÚM. 2018 - 01

A: A TODOS LOS ADQUIRENTES DE VIVIENDA ELEGIBLES BAJO LA LEY NÚM. 216 DE 1 DE NOVIEMBRE DE 2011, SEGÚN ENMENDADA POR LA LEY 13 DE 21 DE ENERO DE 2018.

ASUNTO: EXENCIÓN DEL PAGO DE LA CONTRIBUCIÓN SOBRE PROPIEDAD INMUEBLE A LOS ADQUIRENTES DE VIVIENDAS ELEGIBLES SEGÚN DISPONE LA LEY NÚM. 13/2018 QUE TIENE EL PROPÓSITO DE EXTENDER LA VIGENCIA DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEY NÚM. 216/2011 HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020.

ARTÍCULO I – BASE LEGAL

Se emite esta Orden Administrativa al amparo de las siguientes leyes:

- a. Ley Núm. 80 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, Artículo (s) 3 y 4.
- b. Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.
- c. Ley Núm. 216 de 1 de noviembre de 2011, según enmendada.
- d. Ley Núm. 13 de 21 de enero de 2018.

ARTÍCULO II – APLICABILIDAD

Esta Orden Administrativa será aplicable a todo Adquirente o Inversionista Institucional Cualificado de una vivienda elegible, que adquiere la misma a partir del 1 de enero de 2018, pero no más tarde del 31 de diciembre de 2020. Conforme a la Ley Núm. 13/2018, estará totalmente exento, hasta el 31 de diciembre de 2022, del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble impuesta a tono con las disposiciones de la Ley Núm. 83/1991, según enmendada.

ARTÍCULO III – PROPÓSITO

La Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, según enmendada, conocida como Ley para el Estímulo de Propiedades Inmuebles, estableció, con respecto a propiedades de nueva construcción, una exención por un término máximo de cinco (5) años en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble impuesta de conformidad con la Ley Núm. 83/1991, según enmendada. Su vigencia culminó el 31 de octubre de 2011. Con el propósito de disponer el procedimiento y términos para solicitar la exención, el Centro de Recaudación emitió la Orden Administrativa 2010-07, según enmendada.

Por su parte, la Ley Núm. 216/2011, conocida como Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda, tuvo el propósito de extender los beneficios provistos por la Ley Núm. 132/2010. En relación con la exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, el beneficio fue extendido “por un término máximo de cinco (5) años”. Mediante diversas enmiendas, su vigencia fue extendida hasta el 31 de diciembre de 2017, mientras que la exención culminaría no más tarde del 31 de diciembre de 2022. En ningún momento, el período de exención contributiva podría exceder el término máximo de cinco (5) años. Cada ley estuvo seguida de una orden administrativa del CRIM dispositiva del procedimiento para solicitar la exención contributiva.

Así las cosas, la Ley Núm. 13/2018 extendió nuevamente la vigencia de la Ley Núm. Núm. 216/2011 hasta el 31 de diciembre de 2020. Es decir, para propiedades adquiridas a partir del 1 de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2020. No obstante, resulta preciso señalar que el beneficio de exención contributiva se mantuvo inalterado hasta el 31 de diciembre de 2022. Conforme a esta enmienda, todo Adquirente o Inversionista Institucional Cualificado que adquiriera una Vivienda Elegible podrá disfrutar de exención total del pago de la contribución por el término contado a partir de la fecha de la compraventa hasta al 31 de diciembre de 2022. Propiedades adquiridas a partir del 1 de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2020 gozarán de un término máximo de exención de cuatro (4) años.

Esta Orden Administrativa tiene el propósito principal de establecer el término y requisitos para radicar las solicitudes de exención para aquellos contribuyentes que adquieran, de conformidad con la Ley 13/2018, una vivienda elegible a partir del 1 de enero de 2018, pero no más tarde del 31 de diciembre de 2020.

Por otro lado, provee además un término adicional, a todo aquel contribuyente que conforme a la Ley Núm. 216 /2011, o cualquiera de sus enmiendas anteriores a la Ley

Núm. 13/2018, haya adquirido una vivienda elegible, y para la cual el Centro de Recaudación no ha aplicado el beneficio de exención, para que radique la solicitud de exención, Modelo BC-71. En ningún momento, el período de exención contributiva excederá el término máximo de cinco (5) años.

ARTÍCULO IV – DEFINICIONES

- RPZ
- a. **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 (\$1,000,000.00) de dólares o adquiera no menos de cinco (5) unidades de Vivienda Elegibles.¹
- b. **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 y cuya construcción finalice en o antes del 31 de marzo de 2013 con la debida radicación de la Solicitud del Permiso de Uso ante la OGPe.

¹ Incisos (g) y (h) añadidos mediante la Ley Núm. 68-2013.

- PPZ
- c. **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, diseño, venta, construcción de obras de urbanización y proyectos de vivienda, bien del tipo individual o multiplotos, 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.
 - d. **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.
 - e. **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.

ARTÍCULO V – DETERMINACIÓN

La exención provista por la Ley Núm. 216/2011, según enmendada por la Ley Núm. 13/2018, para aquellos contribuyentes que adquieran una vivienda elegible a partir del 1 de enero de 2018, pero no más tarde del 31 de diciembre de 2020, será aplicada de la siguiente manera:

- a. El Adquirente o Inversionista Institucional Cualificado de una Vivienda Elegible, adquirida entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, estará totalmente exento del pago de la contribución impuesta sobre la propiedad inmueble de conformidad a la Ley 83-1991, según enmendada, durante el período de tiempo comprendido del 1 de enero de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2022. Esta exención surtirá efecto durante los años fiscales 2019-20, 2020-21, 2021-22 y 2022-23. El estatus contributivo de la propiedad para el año fiscal 2018-19 y anteriores estará sujeto al cumplimiento del desarrollador con las disposiciones de la Ley Núm. 198 de 27 de septiembre de 2011 y las Órdenes Administrativas Núm. 2011-05 y 2016-03.

- RAZ*
- b. El Adquirente o Inversionista Institucional Cualificado de una Vivienda Elegible, adquirida entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019, estará totalmente exento del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble de conformidad a la Ley 83-1991, según enmendada, durante el período de tiempo comprendido del 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2022. Esta exención surtirá efecto durante los años fiscales 2020-21, 2021-22 y 2022-23. El estatus contributivo de la propiedad para el año fiscal 2019-20 y anteriores estará sujeto al cumplimiento del desarrollador con las disposiciones de la Ley Núm. 198 de 27 de septiembre de 2011 y las Órdenes Administrativas Núm. 2011-05 y 2016-03.
 - c. El Adquirente o Inversionista Institucional Cualificado de una Vivienda Elegible, adquirida entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020, estará totalmente exento del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble de conformidad a la Ley 83-1991, según enmendada, durante el período de tiempo comprendido del 1 de enero de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2022. Esta exención surtirá efecto durante los años fiscales 2021-22 y 2022-23. El estatus contributivo de la propiedad para el año fiscal 2020-21 y anteriores estará sujeto al cumplimiento del desarrollador con las disposiciones de la Ley Núm. 198 de 27 de septiembre de 2011 y las Órdenes Administrativas Núm. 2011-05 y 2016-03.
 - d. Todo aquel contribuyente que conforme a la Ley Núm. 216 /2011, o cualquiera de sus enmiendas anteriores a la Ley Núm. 13/2018, adquirió una vivienda elegible, pero el Centro de Recaudación denegó el beneficio de exención contributiva, porque el contribuyente no radicó la solicitud de exención, modelo BC-71, podrá radicar el mismo dentro del término que se dispone en el próximo artículo. En ningún momento, el período de exención contributiva excederá el término máximo de cinco (5) años y será computado a partir de la fecha de compraventa.
 - e. En ningún caso la exención objeto de esta orden administrativa se concederá en forma retroactiva, cuando la propiedad inmueble objeto de la solicitud no tenga deuda contributiva al cobro.
 - f. Se dispone que la presente exención será de aplicación al Adquirente de una unidad de Vivienda Elegible a un Inversionista Institucional Cualificado, en o antes del 31 de diciembre de 2020, siempre y cuando sea la primera venta que hace dicho Inversionista Institucional Cualificado después de su adquisición inicial.
 - g. Esta exención recae sobre el Inversionista Institucional Cualificado o el Adquirente de una 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 VI - REQUISITOS

1. Solicitar el beneficio por escrito cumplimentando el formulario Modelo BC-71 y radicar el mismo en o antes del 31 de enero de 2021. 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 Adquirente y el Urbanizador o Inversionista Institucional Cualificado.
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 el Artículo 2 (a) de la Ley Núm. 216/2011.
4. Los contribuyentes a quienes aplique el inciso d del Artículo 4 anterior, podrán solicitar el beneficio por escrito cumplimentando el formulario Modelo BC-71 y radicar el mismo en o antes del 31 de enero de 2021, conforme indica el inciso 1 de este artículo. Esta opción estará disponible para aquellos contribuyentes que adquirieron sus propiedades durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2018.
5. En los casos que aplique, proveer documentación que certifique al individuo o institución como un Inversionista Institucional Cualificado, en cumplimiento con los requisitos establecidos por la Ley Núm. 2016/2011.

ARTÍCULO VII – VIGENCIA

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

En San Juan, Puerto Rico a 3 de abril de 2018.



Reinaldo Paniagua Látimer
Director Ejecutivo