



24 de abril de 2018

Hon. Margarita Nolasco  
Presidenta  
Comisión de Asuntos Municipales  
Senado de Puerto Rico  
San Juan, PR

Estimada señora Presidenta:

Agradecemos la oportunidad de presentar comentarios sobre el Proyecto del Senado 857. El mismo propone enmendar la Ley 83-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad”, a los fines de crear un método de auto-tasación voluntario sobre propiedad inmueble y para otros fines relacionados.

La Exposición de Motivos de la medida plantea que la Ley Núm. 80-1991, según enmendada, creó el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), una entidad municipal independiente del Gobierno Central. Entre las responsabilidades del CRIM se encuentra segregar, tasar, notificar, recaudar y distribuir los fondos públicos provenientes principalmente de la contribución sobre la propiedad mueble e inmueble. El CRIM además administra la Ley Núm. 83-1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991” mediante la cual se transfirieron al CRIM todos los poderes relacionados con las contribuciones sobre la propiedad mueble e inmueble en Puerto Rico. Esta Ley le confirió a los municipios poderes y facultades relativos a la tasación, imposición, notificación, determinación y cobro de las contribuciones sobre la propiedad. Esta constituye la principal fuente de recursos de los municipios.

Al momento se estima que existe más de 1 millón de propiedades inmuebles que no han sido tasadas para fines contributivos. Ello genera una insuficiencia en los recaudos que se pudieran recibir por concepto de contribución sobre la propiedad inmueble. Ante esto la medida propone establecer un método de auto-tasación voluntario para la propiedad inmueble que no haya sido previamente tasada en virtud de la Ley Núm. 83-1991 (*supra*) incluyendo las mejoras no tasadas. Toda persona que utilice el método propuesto podrá deducir del pago que le corresponda de contribución sobre la propiedad inmueble el monto de los gastos incurridos en la tasación del bien, una vez dicha tasación sea presentada al CRIM. Las personas que utilicen el método de auto-tasación voluntario comenzarán a pagar contribuciones sobre la propiedad prospectivamente.

La Cámara de Comercio de Puerto Rico (CCPR) es una entidad sin fines de lucro, que agrupa a más de 1,000 empresas además de asociaciones afiliadas. Es la portavoz de los negocios en Puerto Rico, representando a todas las actividades comerciales, industriales, profesionales y los

que constituyen la base fundamental de la economía puertorriqueña. Nuestra misión es promover el fortalecimiento de la empresa privada y la integración multisectorial, para fomentar el desarrollo socioeconómico sostenible de Puerto Rico y una mejor calidad de vida. La CCPR representa al comercio y la industria, sea esta grande o pequeña, de todos los sectores de la isla, con la intención de fortalecer el desarrollo de nuestros constituyentes, proveyendo conocimientos, representatividad multisectorial, y protegiendo los valores y fundamentos de la libre empresa. Desde este punto de vista hemos evaluado la medida ante nuestra consideración.

En términos generales apoyamos la medida ante nuestra consideración. En múltiples ocasiones hemos presentado la alternativa de la auto-tasación como una viable para allegar fondos adicionales a los municipios sin la creación de impuestos o cargas adicionales para el sector privado en Puerto Rico. Asimismo, hemos planteado la necesidad de crear un incentivo para fomentar el uso de este mecanismo.

A esos efectos, apoyamos los incentivos ofrecidos en el proyecto para asegurar la viabilidad de este mecanismo. En términos específicos apoyamos el lenguaje que dispone para que (i) se elimine la posibilidad de cobro hasta 5 años anteriores a la tasación, según dispone el Artículo 3.08 de la Ley 83<sup>1</sup>; (ii) la tasación realizada en su momento por el CRIM tenga efecto prospectivo; y (iii) se pueda deducir del pago que le corresponda de contribución sobre la propiedad, el monto de los gastos incurridos y pagados en la tasación, por un tasador autorizado, del bien inmueble.

Sin embargo, nos crea duda el lenguaje que requiere que en el caso de mejoras no tasadas, se puedan utilizar documentos “certificados” para acreditar el valor de las mejoras no tasadas. Estos documentos serían las Guías de Costo Estimado de las Obras de Construcción emitidas para la OGP, un contrato notariado<sup>2</sup> de la construcción de las mejoras, permiso de construcción

---

<sup>1</sup> Artículo 3.08- **Revisión de propiedad inmueble; propiedad no tasada.**

(...)En cuanto a la propiedad no tasada, el Centro en su obligación continua de mantener al día el catastro, la clasificación y tasación de la propiedad inmueble, deberá tasar:

(a) Toda propiedad que no haya sido tasada a la fecha de aprobación de esta ley;

(b) toda nueva construcción;

(c) las mejoras o reconstrucciones sustanciales no tasadas, realizadas a una propiedad inmueble que haya sido tasada anteriormente;

(d) las segregaciones y lotificaciones pendientes de procesar a la fecha de aprobación de esta ley, así como las que se autoricen a partir de ésta.

La clasificación y tasación de la propiedad inmueble descrita en las tasaciones dispuestas en los Incisos (a), (b), (c) y (d) de este Artículo se efectuará de acuerdo a las normas de exactitud y detalles científicos de valoración adoptados por el Secretario de Hacienda que estén aplicándose y en vigor a la fecha de aprobación de esta Ley. Los reglamentos, reglas y procedimientos adoptados a esos efectos por el Secretario de Hacienda, quedarán en vigor y sólo podrán enmendarse, derogarse o sustituirse por la Junta de Gobierno del Centro de Recaudación, previo cumplimiento de las condiciones y procedimientos dispuestos en el Artículo 3.02. Entendiéndose que en el caso de bienes inmuebles sujetos a regímenes de derechos de multipropiedad o clubes vacacionales bajo la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, la tasación de dichos inmuebles no tomará en consideración los derechos de multipropiedad o clubes vacacionales constituidos sobre los mismos. La imposición, notificación y cobro de las contribuciones correspondientes a la propiedad indicada en los incisos (a) y (b) de este Artículo sólo podrá ser retroactivo hasta cinco (5) años contados desde la fecha en que se realice la tasación a dicha propiedad. En el caso de las propiedades indicadas en el inciso (c) de este Artículo que constituyan la residencia principal del contribuyente, la imposición, notificación y cobro de las contribuciones correspondientes será prospectivo a partir de la fecha en que se realice la tasación.

<sup>2</sup> En Puerto Rico, los contratos no tienen que ser notariados.

---

aprobado, otro documento público que evidencie el costo real o estimado de la construcción.<sup>3</sup> Nótese que todos estos documentos, son emitidos por un ente gubernamental o en el caso del contrato, notariado por un notario público lo cual le da una presunción de veracidad prima facie. Por lo tanto, entendemos que se debe especificar a qué se refiere el documento con el término “certificado” y qué procedimiento se debe seguir para conseguir dicha certificación.

Por otro lado, el proyecto mantiene el lenguaje que requiere que el CRIM continúe con su obligación continua de tasar (a) toda propiedad que no haya sido tasada a la fecha de aprobación de esta ley; (b) toda nueva construcción; (c) las mejoras o reconstrucciones sustanciales no tasadas a una propiedad que ha sido tasada anteriormente; y (d) las segregaciones y lotificaciones pendientes de procesar a la fecha de aprobación de la ley. A esa obligación se le añade la de tasar “toda propiedad tasada conforme al método de auto-tasación voluntario”. En cuanto a ello, si bien estamos de acuerdo con el lenguaje, sugerimos que en los procedimientos administrativos seguidos por el CRIM para determinar el orden de las propiedades que serán tasadas, se le dé prioridad a las alternativas a, b, c, y d. Ello ya que esta iniciativa persigue el objetivo de ampliar la base contributiva, por lo que si se enfocan los esfuerzos de tasación en propiedades ya tasadas, aunque sea por el método de auto-tasación, se puede diluir el impacto del mismo.

Finalmente, sugerimos que la discusión de este proyecto y aquellos que se estén evaluando para atender la situación fiscal de los municipios, se lleve a cabo de forma contemporánea y conjunta. La CCPR ha participado en el proceso legislativo de medidas como el Proyecto de la Cámara 1411 que propone enmendar la Ley Núm. 83-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991” y la Ley Núm. 113 del 10 de julio de 1974, según enmendada, conocida como “Ley de Patentes Municipales”, a los fines de eliminar el arbitrio a los inventarios y aumentar la patente de uno y medio por ciento (1.50%) a uno y ochenta por ciento (1.80%) aplicable a personas con negocios financieros y la patente de cincuenta centésimas (.50) a ochenta (.80) centésimas del uno por ciento (1%) respectivamente. En la discusión de este proyecto, nos opusimos al aumento de la patente y propusimos métodos alternos para que la medida fuera una neutral para los municipios. Conforme a ello, reiteramos la importancia de que estos proyectos se evalúen en conjunto para asegurar que todas las alternativas estén en la mesa al momento de tomar decisiones sobre estos asuntos.

Nos reiteramos a las órdenes de esta Honorable Comisión para discutir en mayor detalle lo propuesto en esta medida.

Atentamente,

Alicia Lamboy Mombille  
Presidenta

---

<sup>3</sup> Hay que tomar en cuenta que el paso del tiempo podría hacer prácticamente imposible conseguir este tipo de documento.