



27 de septiembre de 2011

Hon. Luis G. Fortuño Bursset  
Gobernador  
Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
La Fortaleza  
San Juan, Puerto Rico

RE: P. del S. 1401

Estimado señor Gobernador:

El pasado 31 de agosto de 2011, la Cámara de Representantes de Puerto Rico aprobó el P. del S. 1401, con el que se propone añadir un 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 exoneradas del pago de la contribución impuesta por dicha Ley hasta el momento en que se complete la compraventa y se transfiera la titularidad al primer adquirente; y para otros fines relacionados.

La medida comienza afirmando que La Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991,” autoriza a los municipios a imponer contribuciones sobre la propiedad mueble e inmueble que radique dentro de sus límites territoriales. El pago por concepto de impuesto sobre la propiedad inmueble de las unidades de vivienda de nueva construcción corresponde al urbanizador mientras éstas permanecen en su inventario. Por tanto, mientras el inventario de viviendas sin vender aumenta, el desarrollador se encuentra en una posición desventajosa. Ello, al no recuperar dentro de un término de tiempo razonable los costos de su inversión. Estos costos incluyen, no sólo los diversos arbitrios e impuestos, sino además, los gastos de mantenimiento, cargos de interés sobre el financiamiento interino y contribución sobre la propiedad de los inmuebles sin vender Tomando en cuenta que la Isla atraviesa por una crisis que ha trastocado seriamente la industria de la construcción, la medida propone un alivio al desarrollador al promover que se enmiende la 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 exoneradas del pago de la contribución impuesta por la Ley hasta el momento que se complete la compraventa y se transfiera la titularidad al primer adquirente.

Entendemos que el texto aprobado provee una alternativa adicional para permitir enfrentar la crisis económica que atraviesa Puerto Rico y su impacto en el sector de la construcción. A pesar de los múltiples esfuerzos que el Gobierno a realizado para promover la venta de propiedades nuevas y existentes, la industria de vivienda continua atravesando uno de los momentos más difíciles de su historia, lo cual se ha reflejado en los descensos en las ventas de unidades de vivienda de nueva construcción, serias dificultades en obtener financiamiento para nueva actividad de construcción y en la crisis financiera de desarrolladores, contratistas, bancos y demás componentes de la industria de la vivienda.

La reactivación de la economía requiere de medidas urgentes que le permitan al sector privado el maximizar los recursos, y enfrentar los fuertes impactos del costo de vida, el aumento en el precio de materiales y la imposición de nuevas contribuciones, entre otras realidades que impactan la salud financiera de las empresas e individuos.

Es conocido que las unidades de vivienda de nueva construcción, en la práctica, 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 sólo ocurre con el cierre de compraventa de la unidad que traspasa la titularidad de la misma a un comprador. Debemos asegurarnos sin embargo que el adquirente de dicha unidad de vivienda, de resultar elegible para solicitar la exoneración contributiva, si se trata de una propiedad con fines residenciales, según lo establece el Artículo 2.002 de la Ley Núm. 83, supra, pueda así hacerlo.

Por las razones antes expuestas, la Cámara de Comercio de Puerto Rico, concluye que el P. del S. 1401, responde a los mejores intereses de Puerto Rico y por ello le solicitamos, muy respetuosamente, que convierta en ley dicho proyecto. Esperamos que nuestros comentarios le sean útiles al evaluar esta medida. La Cámara de Comercio de Puerto Rico se encuentra a su disposición para cualquier asunto relacionado en que pueda cooperar.

Atentamente,

Lcda. Olga M. de la Torre  
Directora de Asuntos Legales y Legislativos.