



ANOTA



Boletín Informativo de la Asociación de Notarios de Puerto Rico

P.O. Box 363613, San Juan, Puerto Rico 00936-3613

Tel. (787) 758-2773 Fax: (787) 759-6703

notariosdepr@prtc.net www.anotapr.org

Núm. 5

SEPTIEMBRE

AÑO 2010

Miembro de la Unión Internacional del Notariado

LEY 132 DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 2010

“Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”

(P. del S. 1720)

LEY

Para establecer la “**Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles**”, a los fines de crear un programa de incentivos para facilitar y propiciar la compra de viviendas y otras propiedades inmuebles mediante la concesión de beneficios, tales como exención en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble y la contribución especial estatal sobre propiedad inmueble con respecto a Propiedad de Nueva Construcción adquirida durante el periodo de tiempo aquí establecido, exención en la ganancia de capital generada en la venta de cierta propiedad inmueble, exención del pago de contribuciones sobre ingresos en el arrendamiento de propiedad residencial por un término de diez (10) años y exención en el pago de derechos y aranceles para instrumentos públicos; para enmendar el Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “**Ley Notarial de Puerto Rico**”, a tenor con lo dispuesto en la “**Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles**”; asignar tres millones quinientos mil dólares (\$3,500,000) a la Sociedad para Asistencia Legal de Puerto Rico; asignar un millón de dólares (\$1,000,000) al Departamento de Justicia para ser transferidos al Fondo Especial para la Modernización y Mecanización de las Operaciones del Registro de la Propiedad; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde el 2006, Puerto Rico atraviesa una crisis económica que ha perjudicado severamente a distintos sectores de la economía local. El sector de construcción y vivienda no es la excepción. Durante el año 2009 se reportaron ventas de cerca de cinco mil (5,000) unidades de vivienda de nueva construcción, una marcada reducción en comparación con años anteriores. En lo que va del año 2010, la tendencia sigue siendo la descrita. Para el primer semestre del 2010 se reportaron ventas de mil setecientos veintiséis (1,726) unidades, lo que proyectaría un número de ventas anual de aproximadamente tres mil quinientas (3,500) unidades nuevas para este año.

Esta situación se agrava por la difícil situación financiera de muchos de nuestros ciudadanos y por la condición financiera de los bancos locales, afectados por préstamos con altos niveles de morosidad que dificultan la concesión de nuevos financiamientos. A nuestras familias se les hace más oneroso adquirir o construir una residencia propia. Estándares más

estrictos de cualificación, niveles de deuda más elevados y problemas crediticios operan como impedimentos al momento de comprar una nueva vivienda.

Esta combinación de factores ha tenido consecuencias devastadoras para el sector de construcción de vivienda, que se estima ha perdido gran parte de su plantilla laboral en los últimos tres años. Desde el año 2004 se han perdido cerca de sesenta mil (60,000) empleos en la industria de la construcción, en gran medida debido a la constante disminución de ventas de viviendas mientras se acumulaba un excedente de viviendas de nueva construcción.

En la medida en que se reducen significativamente las ventas de vivienda de nueva construcción se interrumpe la cadena económica post-cierre que se activa con la venta de una unidad de vivienda. En ese sentido, el efecto económico multiplicador donde corredores de bienes raíces, notarios, ingenieros y/o arquitectos, tasadores, compañías de mudanzas, ferreterías, empleados de ventas y otros sectores de la economía se nutren del cierre de una unidad de vivienda, queda interrumpido.

Todo esto contribuye a que más familias y ciudadanos queden sin opciones reales para adquirir una vivienda segura y digna. Simultáneamente, se propicia que más familias opten por construir informalmente o adquirir sus residencias en ubicaciones y formas al margen de la ley y de la planificación.

Este Gobierno tiene un compromiso de fomentar el desarrollo económico y la protección y generación de empleos, así como el facilitar la obtención de una vivienda digna y segura para todos los puertorriqueños. En virtud de lo anterior, se establece la "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles", a los fines de crear un programa de incentivos para la adquisición y arrendamientos de viviendas, construcción de viviendas prediseñadas y para la adquisición de ciertas propiedades inmuebles no residenciales.

En particular, mediante la presente Ley se persigue incentivar la compra de propiedad inmueble residencial de nueva construcción, apta para la convivencia familiar que no haya sido objeto de ocupación, sin limitar su aplicación a inmuebles adquiridos para constituir la residencia principal del adquirente. De igual forma, también incluye incentivar la construcción de viviendas prediseñadas o prefabricadas de hormigón armado adquiridas a empresas *bona fide* de casas prediseñadas o de prefabricación. Se conceden incentivos tanto al que adquiere una nueva propiedad residencial o una propiedad residencial existente o construye una vivienda prediseñada o prefabricada, como al que vende propiedad inmueble existente desde el 1 de septiembre de 2010 hasta el 30 de junio de 2011, de manera que éste último esté en posición de adquirir, añadir o construir una nueva propiedad. También se conceden incentivos tanto al que adquiere como al que vende propiedad inmueble no residencial con valor menor de tres millones de dólares (\$3,000,000.00) desde el 1 de septiembre de 2010 hasta el 30 de junio de 2011, para incentivar esta actividad en los pequeños y medianos negocios.

Además, en respuesta a compensar tanto a la Sociedad de Asistencia Legal de Puerto Rico como al Registro de la Propiedad de fondos que dejarían de percibir como consecuencia de las exenciones de pagos de sellos y aranceles de varios instrumentos públicos, se les asigna la cantidad de tres millones quinientos mil (3, 500,000) dólares y un millón (1,000,000) de dólares, respectivamente.

Finalmente, mediante esta Ley se incentiva además el arrendamiento de propiedad inmueble residencial de nueva construcción y existente para propiciar una alternativa de vivienda para aquellas personas que no puedan adquirir una residencia.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1. – Título Abreviado.-

Se crea la "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles", para que lea como sigue:

Sección 1. – Definiciones.-

A los fines de esta Ley los siguientes términos y frases tendrán el significado que a continuación se expresa:

(a) "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.

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. Para que la vivienda prediseñada o prefabricada sea considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el adquirente deberá presentar copia del contrato de ventas 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 ARPE o su agencia sucesora entre el 1 de septiembre de 2010 y el 30 de junio de 2011 y cuya construcción finalice en o antes del 31 de marzo de 2012 con la debida radicación de la Solicitud del Permiso de Uso ante la ARPE o su agencia sucesora.

(b) "Arrendador Elegible" significa todo individuo, sucesión, corporación, sociedad o fideicomiso, residente o no residente de Puerto Rico, que arriende Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada de tipo residencial:

(c) "Propiedad Cualificada" significa:

(1) toda propiedad inmueble residencial existente localizada en Puerto Rico apta para la convivencia familiar, que no sea una Propiedad de Nueva Construcción, o

(2) toda propiedad inmueble no residencial existente localizada en Puerto Rico que sea vendida a partir del 1 de septiembre de 2010, pero no más tarde del 30 de junio de 2011, y cuyo precio de venta no exceda de tres millones de dólares (\$3,000,000.00).

(3) cuyo vendedor certifique por escrito al adquirente mediante declaración jurada, en o antes de la fecha de adquisición, que la propiedad inmueble cumple con uno de dos requisitos anteriores.

(d) "Código" significa la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como el "Código de Rentas Internas de Puerto Rico", o cualquier ley posterior que la sustituya.

(e) "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, 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.

(f) "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.

Sección 2. – Exención Contributiva Aplicable al Ingreso Devengado por Concepto de Renta de Propiedad Residencial

(a) **Concesión de Exención Contributiva.**- El ingreso devengado por cualquier Arrendador Elegible proveniente del arrendamiento de propiedad residencial estará totalmente exento del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código. La exención contributiva aquí provista aplicará al ingreso devengado, tanto con respecto a los contratos de arrendamiento que sean suscritos luego de la vigencia de esta Ley, incluyendo los suscritos luego del 30 de junio de 2011, como a los contratos que ya estuvieran suscritos al momento de la aprobación de esta Ley.

(b) **Término de la Exención.**- La exención contributiva aquí provista sólo aplicará por un periodo de hasta diez (10) años contributivos, comenzando el 1 de enero de 2011 y terminando el 31 de diciembre de 2020.

(c) La renta devengada por cualquier Arrendador Elegible sujeta a la exención contributiva aquí provista no estará sujeta a retención de contribución sobre ingresos en el origen. Los beneficios de esta Sección aplican a aquellos contribuyentes elegibles, independientemente de si son o no residentes de Puerto Rico.

(d) Para tener derecho a disfrutar de la exención contributiva aquí provista, el Arrendador Elegible tendrá que incluir la renta devengada en su planilla de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, así como la ubicación física de la propiedad inmueble y declarar la renta como ingreso exento. De lo contrario, la renta neta tributará de conformidad con las disposiciones del Código aplicables.

Sección 3.- Contribución Especial a todo Individuo, Sucesión, Corporación, Sociedad o Fideicomiso sobre Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo

(a) Ganancia en venta de Propiedad Cualificada efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011.-

(1) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en una venta efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011, de una Propiedad Cualificada estará totalmente exenta del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código.

(b) Ganancia en venta de propiedad adquirida luego del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011.-

(1) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por el vendedor a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011, estará exenta del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima, provistas en el Código.

(2) La ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad Cualificada adquirida por el vendedor a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011, estará exenta en un cincuenta (50) por ciento del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código. El restante cincuenta (50) por ciento de la ganancia neta de capital a largo plazo estará sujeto a tributación, de conformidad con las disposiciones aplicables del Código.

(3) **Certificación del Departamento de Hacienda.**- Una vez recibida la planilla informativa relacionada con la venta de una Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, el Departamento de Hacienda certificará por escrito en o antes de treinta (30) días al adquirente que la propiedad inmueble constituye una Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, y que la ganancia neta de capital a largo plazo que sea generada en la venta 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 la venta copia de la certificación emitida por el Departamento de Hacienda.

(c) **Disposiciones generales aplicables a esta Sección.**-

(1) Para tener derecho a reclamar la exención en la ganancia neta de capital a largo plazo provista en esta Sección, 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. Más aún, en el caso de ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, 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 Hacienda, de conformidad con lo provisto en esta Sección.

(2) Los beneficios dispuestos por esta Ley sólo estarán disponibles al primer vendedor y correspondiente primer comprador de cada unidad de Propiedad de Nueva

Construcción o de Propiedad Cualificada, y no serán de aplicación con respecto a ningún adquirente en una transferencia subsiguiente, aun cuando ésta ocurra antes del 30 de junio de 2011.

(3) Los pagos relacionados con la venta de propiedad inmueble cuya ganancia neta de capital a largo plazo esté sujeta a la exención provista en esta Sección no estarán sujetos a retención de contribución sobre ingresos en el origen.

(4) Los beneficios de esta Sección aplican a aquellos contribuyentes elegibles, independientemente de si son residentes o no residentes de Puerto Rico.

(5) Los beneficios de esta Sección no serán de aplicación en la medida en que el cedente de la propiedad inmueble aquí cubierta sea una persona relacionada con el adquirente de dicha propiedad inmueble. Para estos propósitos, se considerará que el cedente de la propiedad inmueble es una "persona relacionada" si el cedente y el adquirente son personas entre quienes no serían admitidas pérdidas bajo la Sección 1024 (b) del Código.

Sección 4.- 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 o una sociedad, el límite referido en la Sección 1121(d)(2) del Código con respecto a las pérdidas de capital que pueden ser utilizadas por el contribuyente contra ingreso ordinario para determinado año contributivo será cinco mil (5,000) dólares en la medida en que las pérdidas de capital sean generadas en la venta de una Propiedad Cualificada efectuada luego de la vigencia de esta Ley, pero en o antes del 30 de junio de 2011.

(b) Arrastre de pérdida de capital.- En el caso de que el contribuyente tuviere una pérdida neta de capital generada en la venta de una Propiedad Cualificada efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011, el arrastre de dicha pérdida no se limitará a los cinco (5) años contributivos siguientes, sino que la misma podrá ser arrastrada hasta un máximo de quince (15) años, en conformidad con el inciso (a) de esta Sección.

(c) Para tener derecho a los beneficios provistos en esta Sección, el contribuyente tendrá que declarar la venta en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año en que generó la pérdida.

Sección 5.- Exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble

El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de septiembre de 2010 y el 30 de junio de 2011 estará totalmente exento por un término de cinco (5) años del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, y/o la Ley Núm. 71 del 2 de julio de 2010, con respecto a dicha propiedad. La exención será por un término de cinco (5) años y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2011 y terminando el 31 de diciembre de 2015.

Sección 6.- Exención del pago de la contribución especial estatal sobre propiedad inmueble

El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de septiembre de 2010 y el 30 de junio de 2011 estará totalmente exento del pago de la contribución especial estatal sobre propiedad inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 7 del 9 de marzo de 2009, según enmendada, con respecto a dicha propiedad.

Sección 7. – Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para Instrumentos Públicos.

Todas las partes involucradas en la venta, efectuada luego del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011, de una Propiedad de Nueva Construcción estarán 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, arrendamiento, financiamiento, constitución de hipoteca de una Propiedad de Nueva Construcción. Para poder disfrutar de la exención, el propietario y/o arrendatario deberá presentar copia de la certificación jurada de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme a la Sección 1 de esta Ley al notario público, Registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta

exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad. Disponiéndose, además, que el vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta fuera efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011, tendrá una exención de cincuenta (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 vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta fuera efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011, 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 30 de junio de 2011. El comprador de una Propiedad Cualificada que adquiera dicha propiedad a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011, tendrá una exención del cincuenta (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.

Artículo 2. – Se enmienda el último párrafo del Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", para que lea como sigue:

"Artículo 11.-Deberes del Notario - Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles y Solicitud de Exención Contributiva.

En el otorgamiento de escrituras de segregación, agrupación o traslación de dominio será obligación del transmitente o de quien segregue o agrupe cumplimentar y depositar en la oficina del Notario autorizante la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles, al momento del otorgamiento o no más tarde de ocho (8) días siguientes al mismo....

....

Cuando se trate del traslado de un bien inmueble residencial, el notario vendrá obligado a asesorar y advertirle al adquirente, que de ser su intención utilizar el inmueble como residencia principal, deberá solicitar los beneficios de la exoneración contributiva de contribución sobre la propiedad inmueble, a tenor con el Artículo 2.01 de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991". Esta advertencia, el notario la hará constar en la escritura de traslado de dominio.

En el caso de traslados, enajenaciones u otra transacción en que se disponga de o se graven bienes inmuebles que disfruten de exención total o parcial en cuanto al pago 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, conforme a la "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles", el notario vendrá obligado a hacer constar al final de la escritura correspondiente la aplicabilidad de la exención conferida en dicha Ley basado en las representaciones de los otorgantes.

Será obligación de los Notarios remitir mensualmente al Departamento de Hacienda y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes anterior. Disponiéndose que el Notario incluirá junto con dichas planillas y anejará a la escritura correspondiente que forme parte de su protocolo de instrumentos públicos copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme a la Sección 1 del Artículo 1 de la "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles"."

Artículo 3. – Asignación Especial.-

La Oficina de Gerencia y Presupuesto asignará la cantidad de tres millones quinientos mil dólares (\$3,500,000.00) a la Sociedad para Asistencia Legal en relación a los aranceles dejados de recibir en concepto de sellos, según dispuesto en la Ley Núm. 47 de 4 de junio de 1982 y la Ley Núm. 244 de 2 de septiembre de 2004, correspondiente al Año Fiscal 2010-2011. Además, asignará al Departamento de Justicia un millón de dólares (\$1,000,000.00) para el Fondo Especial para la Modernización y Mecanización de las Operaciones del Registro de la Propiedad, correspondiente al Año Fiscal 2010-2011. Estas asignaciones provendrán de la Resolución Conjunta 71 de 2 de julio de 2010.

Artículo 4. – Reglamentación.-

El Secretario de Hacienda establecerá, mediante reglamento, carta circular o determinación administrativa, las guías necesarias para la implementación de las disposiciones de la presente Ley. Las disposiciones reglamentarias enmendadas o adoptadas, de conformidad a la presente Ley, no estarán sujetas a las disposiciones aplicables de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, según enmendada.

Artículo 5.-Interés Público

Esta Ley y el programa establecido en la misma constituyen información de interés público. Por consiguiente, se 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 esta 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 esta Ley y que este programa se promueva fuera de Puerto Rico para maximizar su impacto de estímulo económico.

Artículo 6.- Informes

El Secretario de Hacienda deberá radicar en las Secretarías de ambos Cuerpos Legislativos, al 30 de abril de 2011 y al 31 de agosto de 2011, un informe detallado del impacto económico, incluyendo, sin limitarse a, la cantidad de personas que se han acogido a los beneficios de esta Ley, la cantidad de unidades vendidas y el impacto económico que tuvo la concesión de las exenciones aquí dispuestas.

Artículo 7. – Separabilidad.-

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

Artículo 8. – Vigencia.-

Esta Ley comenzará a regir el primero (1ro) de septiembre de 2010.

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE HACIENDA
REGLAMENTO SOBRE LA LEY DE ESTÍMULO AL
MERCADO DE PROPIEDADES INMUEBLES**

Artículo 1. – Título

Este Reglamento se conocerá como "Reglamento sobre la Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles" ("Reglamento").

Artículo 1.1 – Autoridad

Este Reglamento es promulgado en virtud del Artículo 3 de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010 ("Ley"), conocida como "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles" que faculta al Secretario de Hacienda a adoptar la reglamentación que estime necesaria para la implantación de la Ley, sin estar sujeto a las disposiciones aplicables de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

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 Vivienda, Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, Departamento de Hacienda, Departamento de Asuntos al Consumidor, Autoridad para Financiamiento de la Vivienda 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 esta Ley y que este programa se promoverá fuera de Puerto Rico para maximizar su impacto de estímulo económico.

Artículo 3. – Definiciones

A los fines de la Ley y este Reglamento, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

(a) "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 se adquirida, mediante venta, de un Urbanizador. 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.

(2) Casa Prediseñada o prefabricada 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 casa prediseñadas o de prefabricación *bona fide* y 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 al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor.

Para que la vivienda prediseñada o prefabricada sea considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el adquiriente deberá presentar copia del contrato de venta otorgado entre el adquiriente 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 septiembre de 2010 y el 30 de junio de 2011, con la debida radicación de la Solicitud del Permiso de Uso ante la ARPE o su agencia sucesora.

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

(3) Para que la propiedad inmueble sea considerable como Propiedad de Nueva Construcción, el vendedor de la propiedad inmueble deberá certificar por escrito

al adquirente mediante declaración jurada ante notario público, en o antes de la fecha de adquisición, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y no ha sido anteriormente objeto de ocupación. Además, dicha certificación deberá identificar la propiedad inmueble adquirida, la dirección de la misma, el precio de venta, la fecha de venta de la propiedad y el nombre del comparador de dicha propiedad.

(b) **"Arrendador Elegible"** significa todo individuo, sucesión, corporación, sociedad o fideicomiso, residente de Puerto Rico, según dichos términos se definen bajo el Código, que se dedique al negocio de arrendamiento residencial.

(c) **"Propiedad Cualificada"** significa:

(1) **Propiedad Cualificada Residencial** – toda propiedad inmueble residencial existencia localizada en Puerto Rico apta para la convivencia familiar, no ocupa u ocupada para fines residenciales, que no sea una Propiedad de Nueva Construcción, o

(2) **Propiedad Cualificada No Residencial** - toda propiedad inmueble no residencial existente localizada en Puerto Rico que sea vendida a partir del 1 de septiembre de 2010, pero no más tarde del 30 de junio de 2011, y cuyo precio de venta no exceda de tres millones de dólares (\$3,000,000.00).

(3) 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. Dicha declaración jurada como mínimo identificará a 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.

(d) **"Código"** significa la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como el "Código de Rentas Internas de Puerto Rico", o cualquier ley posterior que la sustituya.

(e) **"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, 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. Disponiéndose además, que el término "Urbanizador" también incluirá una empresa de casas prediseñadas o de prefabricación *bona fide* que se dedique a la venta de casas prediseñadas o prefabricadas a tenor con lo dispuesto en la Ley y este Reglamento.

(f) **"Venta"** significa aquel contrato entre dos partes, vendedor y comprador, formalizado mediante escritura pública ante Notario 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)"** significa las contribuciones sobre ingresos impuestos 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.

(g) El término **"Ganancia neta de capital a largo plazo"** tendrá el significado establecido para dicho término bajo la Sección 1121 del Código.

Artículo 4. – Exención Contributiva Aplicable al Ingreso Devengado por Concepto de Renta de Propiedad Residencial.

(a) Concesión de Exención Contributiva – El ingreso devengado por cualquier Arrendador Elegible proveniente del arrendamiento de propiedad residencial estará totalmente exento del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código. La exención contributiva aquí provista aplicará al ingreso devengado, tanto con respecto a los contratos de arrendamiento que sean suscritos a partir de la vigencia de la Ley, incluyendo los suscritos luego del 30 de junio de 2011, como a los contratos que ya estuvieran suscritos al momento de la aprobación de la Ley.

(b) Término de la Exención – La exención contributiva aquí provista sólo aplicará por un periodo de hasta diez (10) años contributivos, comenzado el 1 de enero de 2011 y terminando el 31 de diciembre de 2020.

Todo Arrendador Elegible podrá gozar de la exención provista en este Artículo en cualquier momento durante el término de la exención. Disponiéndose, que el Arrendador Elegible podría optar por no arrendar dicha propiedad residencial, por ejemplo vivirla, y luego arrendar dicha propiedad residencial y acogerse a la exención provista por la Ley y este Artículo, por el término que reste de la exención.

(c) La renta devengada por cualquier Arrendador Elegible sujeta a la exención contributiva aquí provista no estará sujeta a la retención de contribución sobre ingresos en el origen. Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos Arrendadores Elegibles, independientemente de si son o no residentes de Puerto Rico.

(d) Para tener derecho a disfrutar de la exención contributiva aquí provista, el Arrendador Elegible tendrá que incluir la renta devengada, así como la ubicación física de la propiedad inmueble residencial, en su planilla de contribución sobre ingresos de Puerto Rico y declarar la renta como ingreso exento. De lo contrario, la renta neta tributará de conformidad con las disposiciones del Código aplicables.

Artículo 5. – Exención Sobre la Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo.

(a) Exención Sobre la Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo del Vendedor. Ganancia en venta de Propiedad Cualificada efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011.

(1) La totalidad de la ganancia realizada, que se considere o trate como ganancia neta de capital a largo plazo bajo el Código, generada en una venta afectada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011, de una Propiedad Cualificada estará totalmente exenta del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código.

(b) Exención Sobre la Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo del Comprador.

(1) Exención Sobre la Ganancia de Capital a Largo Plazo del Comprador en la Venta Futura de Propiedad de Nueva Construcción. La totalidad de la ganancia realizada, que se considere o trate como ganancia neta capital a largo plazo bajo el Código, generada en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por el vendedor a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011, estará exenta del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima, provistas en el Código.

(2) Exención Sobre la Ganancia de Capital a Largo Plazo del Comprador en la Venta Futura de Propiedad Cualificada. La ganancia realizada, que se considere o trate como ganancia neta de capital a largo plazo bajo el Código, generada en el venta de una Propiedad Cualificada, adquirida por el vendedor a partir del 1 de septiembre de 2010 pero en o antes del 30 de junio de 2011, estará exenta en un cincuenta (50) por ciento del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código. El restante cincuenta (50) por ciento de

CONTRIBUCION MUNICIPAL SOBRE LA PROPIEDAD DE 1991". Las Partes Comparecientes manifiestan, reconocen y admiten haber recibido copia de la correspondiente certificación del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, evidenciando el balance de las contribuciones adeudadas sobre la propiedad objeto de esta compraventa, para la fecha de la presente escritura, entendiéndose que de haber algún balance pendiente de pago, el mismo será retenido por la entidad que realiza el financiamiento para la compra de la propiedad o por la COMPRADORA según sea el caso. Se le ha advertido, además, al comprador de las disposiciones de la Ley Número siete (7) del nueve (9) de marzo del dos, mil nueve (2009). Esta ley impone una contribución especial adicional a las propiedades inmuebles utilizadas para fines residenciales equivalente a un cien por ciento (100%) de la contribución determinada por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales. Esta contribución especial es temporera y aplica a los años contributivos Dos mil nueve (2009)-Dos mil diez (2010); Dos mil diez (2010)-Dos mil once (2011); Dos mil once (2011)-Dos mil doce (2012) y Dos mil doce (2012)-Dos mil trece (2013). La contribución será pagadera semestralmente por adelantado los días primero de septiembre y primero (1ro) de marzo de cada año. En caso de que no se satisfaga dentro de los noventa días (90) después de su vencimiento, entrará en mora y le serán de aplicación recargos e intereses según lo establece el Código de Rentas Internas. Esta contribución será un gravamen preferente contra la propiedad inmueble que le aplique teniendo el mismo rango que la contribución que corresponde al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales. -----

ANOTACIÓN NECESARIA AL FINAL DE LA ESCRITURA SEGÚN LEY 132 DEL 2 DE SEPTIEMBRE 2010

Basado en las manifestaciones de los otorgantes, el Notario Autorizante hace constar que a la presente escritura pública le es de aplicación la exención del pago de cargos por concepto de sellos y comprobantes a tenor con las disposiciones de la Ley 132 del 2 de septiembre de 2010 conocida como LEY DE ESTÍMULO AL MERCADO DE PROPIEDAD INMUEBLE, en específico la Sección 7 de la Ley. REPITO LA FE.

CERTIFICACIÓN JURADA **(En caso de venta de propiedad de nueva construcción)**

NOSOTROS, _____ y _____ ambos mayores de edad, solteros, el primero cirujano y el segundo radiólogo, y vecinos de _____, Puerto Rico, bajo el más solemne juramento Declaramos:

1. Que nuestros nombres y demás circunstancias personales son las anteriormente expresadas.
2. Que esta Certificación Jurada se realiza a los fines de cumplir con las disposiciones de la Ley 132 del 2 de septiembre de 2010 conocida como LEY DE ESTÍMULO AL MERCADO DE PROPIEDADES INMUEBLES.
3. Que somos los Vendedores de la siguiente propiedad inmueble la cual se describe según las constancias del Registro de la Propiedad como sigue:

--- URBANA: _____
DESCRIPCION PROPIEDAD) _____

--- Inscrita al folio _____

- 4. La direccion de la propiedad es _____.
- 5. La propiedad será vendida a los compradores de nombre _____ el dia _____ de _____ de _____, siendo el precio de venta establecido la suma de \$ _____.
- 6. Por la presente Certificamos que la antes descrita propiedad es una de carácter residencial, de nueva construcción, la cual no ha sido anteriormente objeto de ocupacion, localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar y que constituye una propiedad de nueva construccion a tenor con los términos de la Ley 132 antes relacionada.

Y PARA QUE ASI CONSTE, juramos y firmamos la presente declaración en _____, Puerto Rico a ____ de _____ de 2010.

TESTIMONIO NÚM. _____

Jurado y suscrito ante mi por _____ y _____, de las circunstancias personales antes indicadas y a quienes doy fe conocer personalmente. En San Juan, Puerto Rico a ____ de _____ de 2010.

NOTARIO

.....
ADVERTENCIA AL FINAL DE LA ESCRITURA

--- Para la transacción objeto de este instrumento, y basado en las representaciones de los otorgantes, y luego de haberle hecho las advertencias legales pertinentes relacionadas a Ley 132 del dos (2) de septiembre de dos mil diez (2010), se determina aplicación la exención conferida en la misma, (parcial o total), en cuanto al pago 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, conforme a la "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles".-----

.....
ADVERTENCIA SOBRE RETENCIÓN DE CONTRIBUCIÓN DE GANANCIA DE CAPITAL EN EL ORIGEN A CIUDADANOS AMERICANOS NO RESIDENTES DE PUERTO RICO

--- El Código de Rentas Internas de Puerto Rico de mil novecientos noventa y cuatro (1994), según enmendada ("el Código") dispone en la Sección 1147(g) que requiere que el comprador le retenga a un vendedor ciudadano americano, no residente de Puerto Rico, un diez por ciento (10%) de la diferencia entre el precio original de adquisición de la propiedad y el precio de venta recibido en un negocio en que esté vendiendo una propiedad inmueble localizada en

Puerto Rico, luego de haberle descontado los gastos incurridos en pago de comisión de corredor de bienes raíces y escritura de compraventa. -----

--- La Sección 1147(g) (3) del Código, establece que si el comprador, en violación a la disposición anterior, dejare de hacer la retención, la cantidad que debió ser deducida y retenida será cobrada al comprador siguiendo el mismo procedimiento que se utilizarla si se tratara de contribución adeudada por el comprador. -----

--- No obstante dicha advertencia, el Artículo 5 c), (4) y (6) del reglamento promulgado por el Departamento de Hacienda de Puerto Rico conocido como "Reglamento sobre la Ley de Estímulo Económico al Mercado de Propiedades Inmuebles" disponen, entre otras cosas, que los pagos relacionados con la venta de propiedad inmueble cuya ganancia neta de capital a largo plazo esté sujeta a la exención provista en este Artículo no estarán sujetos a la 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 1147 y 1150 del Código. 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 sedan admitidas pérdidas bajo la Sección 1024 (b) del Código. La determinación de "persona relacionada" se hará al momento de la venta de la propiedad inmueble. -----

--- Una vez advertidas las partes éstas manifiestan y representan que no son "personas relacionadas" según lo dispone el Código de Rentas Internas de Puerto Rico, por lo cual no se procede a hacer retención en el origen a la parte vendedora. -----

--- El Notario advierte a las partes sobre la conveniencia de obtener orientación adicional con un contador público autorizado a los efectos de conocer sobre beneficios adicionales y obligaciones que les impone la referida Ley 132 del dos (2) de septiembre de Dos Mil Diez (2010). -----

ADVERTENCIAS

PARA EL CASO DE PROPIEDAD DE NUEVA CONSTRUCCIÓN - NO CONTEMPLA CASAS PREDISEÑADAS -

--- Basándome en las representaciones de las partes a los efectos de que la presente transacción cualifica para recibir los beneficios provistos por la Ley de Estimulo al Mercado de Propiedades Inmuebles (Ley 132) y realizándose la misma dentro del periodo de tiempo comprendido entre el primero (1ro.) de septiembre del dos mil diez (2010) y el treinta (30) de junio de dos mil once (2011), YO EL NOTARIO DOY FE, de haber advertido a las partes de lo siguiente: -----

----- (a) que es obligación del VENDEDOR certificar al COMPRADOR en o antes de ésta fecha y mediante declaración jurada, que el VENDEDOR es un "Urbanizador", conforme dicho término ha sido definido por la reglamentación aplicable, y que la PROPIEDAD objeto de ésta compraventa radica en Puerto Rico, es de nueva construcción, no ha sido previamente ocupada, y es apta para la convivencia familiar. -----

----- (b) que exceptuando únicamente la cancelación del Impuesto Notarial, cuya cancelación es responsabilidad del notario, y de los Sellos de Asistencia Legal que se cancelen en los afidávits relacionados a la misma, todos los instrumentos públicos que sean parte de la presente transacción, incluyendo las correspondientes escrituras de compraventa, de arrendamiento, de financiamiento, actas de edificación o de constitución de hipoteca, quedan exentas del pago de la **totalidad** de los cargos por concepto de los aranceles de rentas -----

internas y de la Sociedad de Asistencia Legal requeridos por ley para el otorgamiento de instrumentos públicos y su presentación e inscripción ante el Registro de la Propiedad o ante cualquier otro registro público.

----- (c) que para poder disfrutar de ésta exención, el COMPRADOR deberá presentar copia de la declaración jurada del VENDEDOR que se relaciona en el inciso (a) anterior ante el Registrador de la Propiedad o ante cualquier entidad gubernamental en la cual se reclamen los beneficios de ésta exención. -----

----- Y YO EL NOTARIO DOY FE, de que el VENDEDOR me ha entregado en este acto la referida declaración, copia de la cual quedará anexada al original de ésta escritura, así como a cualquier copia certificada que se expida de la misma. -----

----- Basándome en las representaciones que me han hecho los otorgantes, YO EL NOTARIO ADEMÁS CERTIFICO: Que a mi juicio, la presente transacción cualifica para la exención antes citada, según la concede la Ley 132. -----

ADVERTENCIAS

PARA EL CASO DE PROPIEDAD CUALIFICADA RESIDENCIAL - NO CONTEMPLA LA PROPIEDAD CUALIFICADA COMERCIAL -

----- (a) que es obligación del VENDEDOR certificar al COMPRADOR en o antes de ésta fecha y mediante declaración jurada, que la PROPIEDAD objeto de ésta compraventa radica en Puerto Rico, es residencial y es apta para la convivencia familiar. -----

----- (b) que exceptuando únicamente la cancelación del Impuesto Notarial, cuya cancelación es responsabilidad del notario, y de los Sellos de Asistencia Legal que se cancelen en los afidávits relacionados a ésta transacción, tanto el VENDEDOR como el COMPRADOR están exentos del pago del **cincuenta por ciento (50%)** de los cargos por concepto de los aranceles de rentas internas y de la Sociedad de Asistencia Legal requeridos por ley para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa y para su presentación e inscripción ante el Registro de la Propiedad o ante cualquier otro registro público. El COMPRADOR también queda exento en un **cincuenta por ciento (50%)** del pago de estos derechos en relación al otorgamiento, presentación e inscripción de la escritura de cualquier hipoteca que constituya con el propósito de financiar su adquisición de la PROPIEDAD. Por su parte, el VENDEDOR queda exento en un **cient por ciento (100%)** del pago de estos derechos en relación al otorgamiento, presentación e inscripción de la escritura de la cancelación de cualquier hipoteca que al presente grave la PROPIEDAD, independientemente de que dicha cancelación se efectúe con posterioridad al treinta (30) de junio de dos mil once (2011). Para tal caso, el notario que autorice tal cancelación deberá obtener de la correspondiente institución financiera una certificación acreditando que la transacción que origina la misma se efectuó dentro del periodo contemplado en la Ley 132 y sobre la exención a la cual estuvo sujeta, cuyo documento deberá relacionarse en la referida escritura de cancelación y anexarse al original de la misma. -----

----- (c) que para poder disfrutar de ésta exención, el COMPRADOR deberá presentar copia de la declaración jurada del VENDEDOR que se relaciona en el inciso (a) anterior ante el Registrador de la Propiedad o ante cualquier entidad gubernamental en la cual se reclamen los beneficios de ésta exención. -----

----- Y YO EL NOTARIO DOY FE, que el VENDEDOR me ha entregado en este acto la referida declaración, copia de la cual será anexada al original de ésta escritura, así como a cualquier copia certificada que se expida de la misma. -----

----- Basándome en las representaciones que me han hecho los otorgantes, YO EL NOTARIO, ADEMÁS CERTIFICO que a mi juicio, la presente transacción cualifica para la exención antes citada, según la concede la Ley 132. -----

.....
ADVERTENCIAS EN INGLÉS

**ONLY FOR PROPERTY OF NEW CONSTRUCTION
- NOT APPLICABLE TO PREFABRICATED HOUSES -**

--- Based on the representations of the parties to the effect that this transaction qualifies for benefits provided by the Real Property Market Stimulus Act, Puerto Rico Act Number One Hundred and Thirty-Two, enacted on the Second (2nd.) day of September, Two Thousand and Ten (Act 132) and having taken place the same between the first (1st.) day of September, Two Thousand and Ten (2010) and the Thirtieth (30th.) day of June, Two Thousand and Eleven (2011) I, THE NOTARY, CERTIFY that I have warned the parties as to the following: -----

----- (A) Of SELLER's obligation to certify to the BUYER on or before this date and by sworn statement, that the SELLER is a "Developer", as that term is defined by applicable regulations; that the property object of this sale is in Puerto Rico, is newly built, has not been previously occupied, and is suitable for family life. -----

----- (B) That excluding only the cancellation of the Notarial Tax Stamp, which cancellation is of the sole responsibility of the notary, and the Legal Aid Assistance Stamps which are cancelled in the affidavits executed in relation to this transaction, all of the public documents which are part of this transaction, including the corresponding deeds of sale, lease, financing, edification or mortgages, as applicable, are exempted from the payment of all charges for internal revenue stamps and vouchers and Legal Aid Assistance stamps, which are otherwise required by law to be cancelled in the execution of public documents and their filing and registration at the Property Registry or at any other public registry. -----

----- (C) That to qualify for this exemption, the BUYER has to submit a copy of the sworn statement of SELLER to which reference is made in part (a) above to the Registrar of Property or to any governmental entity in which the benefits of this exemption are claimed. -----

----- AND I, THE NOTARY, ATTEST, that the SELLER has delivered to me in this act the aforementioned sworn statement, a copy of which will be annexed to the original of this deed, and any certified copy to be issued of the same. -----

----- Based on the representations made by the parties hereto, I THE NOTARY, ALSO CERTIFY that in my opinion, this transaction qualifies for the above referred to exemption, as granted under Act 132. -----

.....
**FOR QUALIFIED RESIDENTIAL PROPERTY
- QUALIFIED COMMERCIAL PROPERTY NOT INCLUDED -**

----- (A) Of SELLER's obligation to certify to the BUYER on or before this date and by a sworn statement, that the property object of this sale is located in Puerto Rico, is for residential purposes and is suitable for family life. -----

----- (B) That excluding only the cancellation of the Notarial Tax Stamp, which cancellation is the sole responsibility of the notary, and the Legal Aid Assistance Stamps which are cancelled in the affidavits executed in relation to this transaction, both the SELLER and the BUYER are exempted from the payment of an amount equal to **fifty percent (50%)** of all charges for internal revenue stamps, vouchers and Legal Aid Assistance stamps, which are otherwise required by law to be cancelled in the execution of public documents and their filing and registration at the Property Registry or at any other public registry. The BUYER is also exempted from payment of an amount equal to **fifty percent (50%)** of these charges in relation to the execution, filing and registration of any mortgage deed constituted for the purpose of financing the acquisition of the property. The SELLER is **exempted** from the payment of all of these charges related to the execution, filing and registration of the deed of cancellation of any mortgage that encumbers the PROPERTY, regardless whether such cancellation is made after the Thirtieth (30th.) day of June, Two Thousand and Eleven (2011). In this case, the notary who authorizes the deed of such cancellation must obtain a certificate from the corresponding financial institution certifying that the transaction upon which the same was made within the time period contemplated by Act 132 and as to the basis upon which the exemption was granted, and such document must be related in said deed of cancellation and annexed to its original. -----

----- (C) That to qualify for this exemption, the BUYER has to submit a copy of the sworn statement of SELLER to which reference is made in part (a) above to the Registrar of Property or to any governmental entity in which the benefits of this exemption are claimed. -----

----- AND I, THE NOTARY, ATTEST, that the SELLER has delivered to me in this act the aforementioned sworn statement, a copy of which will be annexed to the original of this deed, and any certified copy to be issued of the same. -----

----- Based on the representations made by the parties hereto, I THE NOTARY, ALSO CERTIFY that in my opinion, this transaction qualifies for the above referred to exemption, as granted by Act 132. -----



**OTRO MODELO DE DECLARACIÓN JURADA
PARA CASOS DE PROPIEDAD CUALIFICADA
Declarantes residentes de los Estados Unidos pero en Puerto Rico
al momento de la declaración**

DECLARACIÓN JURADA

Por la presente, nosotros, _____ y _____, ambos mayores de edad, casados entre sí, el primero médico cirujano y la segunda comerciante, residentes de la ciudad de Nueva York, en el estado de Nueva York de los Estados Unidos de América, y encontrándonos actualmente en Puerto Rico para este acto, bajo el más formal juramento, declaramos lo siguiente:

- 1. Nuestros nombres y demás circunstancias personales son las antes indicadas.
- 2. Que somos dueños de la propiedad inmueble localizada en la Urbanización _____, Número ____ de la Calle _____, Puerto Rico.
- 3. Que la descripción registral de la propiedad antes indicada es:

--- URBANA: _____

--- Consta inscrita al Folio 123 del Tomo 234 de _____, Puerto Rico, Finca 56,789, Registro de la Propiedad de _____, Sección _____.



--- Su número de catastro es el 086-111-333-34-002.

4. Esta propiedad fue adquirida mediante compraventa según consta en la Escritura Número 22, otorgada en _____, Puerto Rico el 16 de mayo de 1990 el Notario _____.
5. Esta propiedad fue adquirida por el valor de \$119,280.00.
6. Actualmente estamos en el proceso de vender esta propiedad a don _____.
7. Certificamos al comprador que la propiedad antes descrita es "Propiedad Cualificada" conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, conocida como "*Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles*". La propiedad cumple con el requisito de ser propiedad inmueble existente, de uso residencial, en apta para convivencia familiar y certificamos, además, que no es una Propiedad de Nueva Construcción según se define en la antes citada Ley 132.
8. Hacemos esa Declaración con el propósito de acogernos a los beneficios de la antes citada Ley 132.
9. Todo lo anteriormente expresado es la verdad y nos consta de nuestro propio conocimiento.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, juramos y suscribimos esta Declaración en _____ Puerto Rico, hoy XX de octubre de 2010.

Firma

Firma

TESTIMONIO NÚMERO 3,542

Jurado y suscrito ante mi, por don _____ y doña _____, de las circunstancias personales antes indicadas, quienes se encuentran en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico para este acto y quien Doy Fe de conocer personalmente.

En _____, Puerto Rico, hoy ____ de _____ de 2010.

NOTARIO

NOTA: Si el testimonio es autorizado en una jurisdicción fuera de Puerto Rico, dentro de los Estados Unidos deberá contener el documento de autenticación de la firma del Notario por el "County Clerk" donde se suscribió el testimonio.

SE ALQUILA OFICINA
DENTRO DE OFICINA DE ABOGADA
CONDOMINIO BANCO COOPERATIVO PLAZA
Frente al Centro Judicial de San Juan, Hato Rey
Renta: \$450 mensual Tels: 787 764-3052 787 319-1565

ASOCIACIÓN DE NOTARIOS DE PUERTO RICO

CONVOCATORIA

XXIV ASAMBLEA ANUAL AÑO 2010

La Junta de Directores de la Asociación de Notarios de Puerto Rico, CONVOCA a los Socios de la organización a la VIGÉSIMA CUARTA ASAMBLEA GENERAL DE SOCIOS, a celebrarse el VIERNES, 3 de DICIEMBRE de 2010, comenzando a la 9:00 de la mañana, en el HOTEL MARRIOT en la Avenida Ashford en el Condado, San Juan, Puerto Rico.

En San Juan, Puerto Rico, a 5 de octubre de 2010.

Lugui Rivera Rodríguez
Presidenta

ORDEN DEL DÍA

8:45 AM Convocatoria

9:00 AM SEMINARIO – *La Redacción de la Escritura de Fideicomiso*

Recurso: Dra. Ana Cristina Gómez
(Pendiente de Aprobación por el PEJC)

1:15 PM Almuerzo

2:00 PM *SESIÓN DE TRABAJO XXIV ASAMBLEA GENERAL*

RECEPCIÓN, una vez terminados los Trabajos de la Asamblea
