

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19na. Asamblea
Legislativa

2da. Sesión
Extraordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1416

11 DE JULIO DE 2022

CÁMARA DE REPRESENTANTES
DE
PUERTO RICO
OFIC. DE ACTAS Y RÉCORDS

11 DE JULIO DE 2022 A 4:03 PM
RADICADO ELECTRÓNICAMENTE

Presentado por el representante *Hernández Montañez*

Referido a

LEY

Para enmendar el Artículo 11 de la Ley 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como la “Ley Notarial de Puerto Rico”; añadir nuevo Subcapítulo G al Capítulo 4 del Subtítulo F de la Ley 1-2011, según enmendada, mejor conocida como el “Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico”; enmendar la Sección 6060.05 de la Ley 60-2019, según enmendada, conocida como “Código de Incentivos de Puerto Rico”; a los fines de realizar enmiendas técnicas a los cambios promovidos por la Ley 52-2022, mejor conocida como “Ley para la Estabilización de las Finanzas Públicas de Puerto Rico”, con el propósito de establecer y clarificar los requisitos dispuestos en Ley para las planillas informativas preparadas por los notarios; establecer la responsabilidad de proveer información de toda persona que segrega, agrupa o traslada el dominio de la propiedad; así como disponer los parámetros de elegibilidad para los beneficios establecidos bajo el Código de Incentivos de Puerto Rico relacionados a implementar lo relativo a la “Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda”; establecer deberes ministeriales del Secretario del Departamento de Hacienda, del Departamento de la Vivienda, de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda y del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio; entre otras cosas.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 52-2022, mejor conocida como la “Ley para la Estabilización de las Finanzas Públicas de Puerto Rico” introdujo importantes cambios a la forma en que el Gobierno gestiona aspectos contributivos de ingresos, así como también a como se fiscalizan algunas transacciones comerciales desde una perspectiva multidisciplinaria e

interagencial. En particular, se enmendó el Artículo 11 de la Ley 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como la “Ley Notarial de Puerto Rico” con el propósito de incluir nuevos requisitos respecto a la información que debe aparecer en las planillas informativas que deben enviar los notarios al Departamento de Hacienda al realizar transacciones que envuelvan segregación, agrupación o traslado de titularidad de bienes inmuebles. La Ley 52-2022 añadió la tasación, un estudio de título y un plano de mensura o plot plan a los documentos que deben presentarse en las referidas planillas informativas como un mecanismo para promover la fiscalización de estas transacciones y facilitar la transparencia y el flujo de información para las agencias gubernamentales pertinentes. Específicamente, el proveer toda esta información al Departamento de Hacienda hace mucho menos probable que el valor real de los bienes inmuebles sea subestimado para evitar o disminuir sustancialmente el pago de contribución por ganancia de capital, sellos de rentas internas, comprobantes y otros derechos arancelarios que son contingentes al valor de la propiedad objeto de la transacción. Resulta imposible estabilizar las finanzas públicas del País bajo un sistema en el que es posible evadir con facilidad del pago de derechos preestablecidos mediante la manipulación del valor imputado a los bienes inmuebles.

No obstante, ante la inmediatez de la implementación de la Ley 52-2022, diversos sectores de la industria de bienes raíces, la notaría y la banca han levantado preocupaciones respecto al posible impacto de los nuevos requisitos en las distintas transacciones, así como que algunos de estos negocios, por su naturaleza o las personas que comparecen como otorgantes, no deberían estar sujetas a estos nuevos requisitos. Fruto de la interacción con estos grupos se presenta la oportunidad de reforzar los mecanismos de fiscalización, a fin de establecer un nuevo Subcapítulo G al Capítulo 4 del Subtítulo F de la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como el Código de Rentas Internas, con el propósito de establecer responsabilidades compartidas entre el notario y todo aquel que segrega, agrupa o traslada el dominio de la propiedad, de manera que se provea de información correcta a las agencias gubernamentales pertinentes. Esto facilitará la fiscalización de dichas transacciones, fomentando la transparencia gubernamental y la responsabilidad ciudadana en este tipo de negocios.

De otra parte, la enmienda introducida por la Ley 52-2022 a la Sección 6060.05 de la Ley 60-2019, según enmendada, conocida como “Código de Incentivos de Puerto Rico” también ha traído preocupación en el sector de la construcción. Si bien la Ley 52-2022 perseguía regular la implementación de los beneficios de la Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda, a fin de promover un justo balance entre los intereses de los nuevos desarrollos de vivienda y el efecto de ese incentivo en las arcas municipales, se ha razonado ahora que tal vez una cantidad fija y general para todo Puerto Rico no sea la solución más apropiada.

La presente legislación persigue realizar enmiendas técnicas a las áreas anteriormente reseñadas que fueron producto de los cambios incorporados por la Ley 52-

2022, a fin de clarificar su alcance y perfeccionar su implementación. Entre los cambios propuestos se encuentran:

Planillas Informativas y Código de Rentas Internas:

- Se excluyen de los nuevos requisitos en la planilla informativa aquellas transacciones de traslado de bienes inmuebles que se realice a favor de personas de bajos recursos que participen de programas pro-bono tales como: Ayuda Legal, Servicios Legales de Puerto Rico, Programa Pro-Bono de Notarios del Colegio de Abogados de Puerto Rico, entre otros análogos, así como las transacciones judiciales de bienes inmuebles que envuelvan subastas.
- Toda compra sin financiamiento de propiedad residencial cuyo valor no exceda los doscientos cincuenta mil dólares (\$250,000), así como toda estructura, solar o lote en desuso, abandonado, baldío o que equivalga a un estorbo público cuyo valor no exceda los cien mil dólares (\$100,000), podrá, en lugar de presentar una copia de tasación, incluir un Estimado de Valor realizado por un Evaluador Profesional Autorizado (EPA) con licencia vigente en Puerto Rico
- La tasación no podrá haber sido realizada con más de dos (2) años de la celebración de la transacción que se trate.
- Será obligación de la parte compradora en la transacción el remitir la copia de tasación al notario autorizante.
- Se añade una “copia de la descripción geoespacial del plano de segregación e inscripción de la propiedad” como opción alternativa al plano de mensura o plot plan.
- Se excluyen de la mensura, plot plan o descripción geoespacial a las transacciones que involucren propiedades bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
- Se añade la “Certificación Registral” como alternativa opcional al estudio de título.
- Se añade un nuevo requisito llamado “Procedencia de Fondos”, el cual conllevará que se acompañe la numeración de la transacción bancaria que respalda la transacción. En caso de utilizarse cheque de gerente o efectivo (cash) deberá incluirse también los últimos seis (6) estados bancarios de la cuenta de procedencia de los referidos fondos. En caso de que los fondos

no hubiesen estado en una cuenta de banco con anterioridad a la transacción se deberá proveer una declaración jurada donde indique la procedencia de los fondos.

Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda:

- Se elimina el tope general de trescientos mil dólares (\$300,000) en las residencias para limitar el acceso a los beneficios de la ley y se sustituye por el ciento veinticinco por ciento (125%) del precio límite establecido por el Federal Housing Administration (FHA), aplicables al municipio donde ubique la residencia.

Deber Ministerial de Agencias:

- Se establece que el Departamento de Hacienda deberá:
 - (1) en un plazo no mayor de noventa (90) días luego de la aprobación de esta Ley, haber actualizado la plataforma, incluido cualquier documento relacionado, así como redactar e implementar cualquier carta circular o administrativa relativa a ejecutar el mandato dispuesto en esta Ley.
 - (2) en o antes de ciento ochenta (180) días luego de la aprobación de esta Ley, haber realizado orientaciones, cursos y adiestramientos a la comunidad de notarios y al público en general respecto a los nuevos requisitos y excepciones dispuestas en esta Ley.
- El Departamento de la Vivienda, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio deberán, en o antes de noventa (90) días luego de la aprobación de esta Ley, haber coordinado, redactado e implementado cualquier carta circular o administrativa referente a las nuevas estipulaciones referentes a la Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda, para beneficio de los sectores pertinentes y la comunidad en general.
- El Secretario del Departamento de Hacienda, el Departamento de la Vivienda, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio cada treinta (30) a partir de la aprobación de esta Ley, remitirán a la Secretaría del Senado de Puerto Rico y de la Cámara de Representantes, así como a la Oficina del Gobernador, un informe en el cual detallen el cumplimiento con las acciones, reuniones, documentos, adiestramientos y orientaciones dispuestas en esta Ley.

Esta Asamblea Legislativa entiende necesario y pertinente realizar enmiendas técnicas a los cambios efectuados tras la aprobación de la Ley 52-2022, a fin de dar certeza y claridad a los nuevos requisitos, con el propósito de salvaguardar la fiscalización, transparencia y el flujo de información respecto a las transacciones antes descritas.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Se enmienda el Artículo 11 de la Ley 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 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.

Dicha planilla incluirá la siguiente información:

1. ...

5. Precio de tasación, acompañado de la *copia de tasación* realizada por un Evaluador Profesional Autorizado (EPA) con licencia vigente en Puerto Rico. *La tasación no podrá haber sido realizada con más de dos (2) años de la celebración de la transacción que se trate. Será obligación de la parte compradora en la transacción el remitir la copia de tasación al notario autorizante.*

6. ...

7. ...

1 8. Plano de mensura, o **[plot plan]** copia de la descripción geoespacial del plano de
2 segregación e inscripción de la propiedad. Este requisito no será de aplicación para las
3 transacciones que involucren propiedades bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

4 9. Estudio de Título o Certificación Registral de la propiedad que se trate.

5 10. Procedencia de Fondos: Se acompañará la numeración de la transacción bancaria que
6 respalda la transacción. En caso de utilizarse cheque de gerente o efectivo (cash) deberá incluirse
7 también los últimos seis (6) estados bancarios de la cuenta de procedencia de los referidos fondos.
8 En caso de que los fondos no hubiesen estado en una cuenta de banco con anterioridad a la
9 transacción se deberá proveer una declaración jurada donde indique la procedencia de los fondos.

10 Se exceptúan de los incisos (5), (8), (9) y (10) de este Artículo aquellas transacciones de
11 traslado de bienes inmuebles que se realice a favor de personas de bajos recursos que participen de
12 programas pro-bono tales como: Ayuda Legal, Servicios Legales de Puerto Rico, Programa Pro-
13 Bono de Notarios del Colegio de Abogados de Puerto Rico, entre otros análogos, así como las
14 transacciones judiciales de bienes inmuebles que envuelvan subastas.

15 Toda compra sin financiamiento de propiedad residencial que no exceda los doscientos
16 cincuenta mil dólares (\$250,000), así como toda estructura, solar o lote en desuso, abandonado,
17 baldío o que equivalga a un estorbo público cuyo valor no exceda los cien mil dólares (\$100,000),
18 podrá, en lugar de presentar una copia de tasación según dispuesta en el inciso (5) de este Artículo,
19 incluir un Estimado de Valor realizado por un Evaluador Profesional Autorizado (EPA) con
20 licencia vigente en Puerto Rico.

21 ...".

Artículo 2.- Se añade un nuevo Subcapítulo G al Capítulo 4 del Subtítulo F a la Ley 1-2011, según enmendada, para que lea como sigue:

“SUBCAPÍTULO G – FISCALIZACIÓN SOBRE LA SEGREGACIÓN, AGRUPACIÓN Y TRASLADO DE BIENES INMUEBLES

Sección 6047.01.- Finalidad

Se establece este subcapítulo con el fin de fomentar la transparencia gubernamental y responsabilidad ciudadana para combatir la evasión contributiva, el lavado de dinero y las transacciones que afecten a la comunidad.

Sección 6047.02.- Obligación de Quien Segrega, Agrupa y Traslada un Bien Inmueble

(a) No obstante cualquier otra obligación, no más tarde de diez (10) días siguientes al otorgamiento de una escritura de segregación, agrupación o traslación de dominio de bienes inmuebles, será obligación de quien transmite o de quien segregue o de quien agrupe, cumplimentar y entregar al Notario autorizante, la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles debidamente cumplimentada.

(b) Será obligación de quien transmite o de quien segregue o de quien agrupe un inmueble proveer al Notario autorizante de la transacción, a parte de la planilla que dispone la Sección 6047.02(a) y según se dispone en el Artículo 11 de la Ley 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, mejor conocida como la “Ley Notarial de Puerto Rico”, la siguiente información como parte de la planilla:

(1) Número, fecha de la escritura y negocio jurídico efectuado.

(2) Nombre de los comparecientes, con especificación del carácter de su comparecencia y su número de seguro social.

1 (3) *Número de propiedad o catastro.*

2 *El número catastral de la propiedad se tomará de la última notificación o*
3 *recibo contributivo disponible expedido por el Centro de Recaudación de Ingresos*
4 *Municipales.*

5 *Se dispone que el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ofrecerá*
6 *el número catastral o de codificación dentro de los próximos siete (7) días siguientes*
7 *de ser solicitado. De no ser posible, deberá expedir una certificación negativa en la*
8 *que se hagan constar las razones por las cuales no puede ofrecer el número*
9 *solicitado. Esta certificación deberá remitirse al secretario de Hacienda y al Centro*
10 *de Recaudación de Ingresos Municipales en unión a la planilla informativa.*

11 (4) *Datos registrales del inmueble, incluyendo folio, toma, número de finca y*
12 *pueblo.*

13 (5) *Precio de tasación, acompañado de la copia de tasación realizada por un*
14 *Evaluator Profesional Autorizado (EPA) con licencia vigente en Puerto Rico.*

15 *La tasación no podrá haber sido realizada con más de dos (2) años de la*
16 *celebración de la transacción que se trate.*

17 *Será obligación de la parte compradora en la transacción el remitir la copia*
18 *de tasación al notario autorizante.*

19 (6) *Tipo de escritura, de ser aplicable.*

20 (7) *Tipo de propiedad y su localización y dirección.*

21 (8) *Plano de mensura, o plot plan, o copia de la descripción geoespacial del plano de*
22 *segregación e inscripción de la propiedad.*

1 *Este requisito no será de aplicación para las transacciones que involucren*
2 *propiedades bajo el Régimen de Propiedad Horizontal;*

3 *(9) Estudio de Título o Certificación Registral de la propiedad que se trate.*

4 *(10) Procedencia de Fondos:*

5 *Se acompañará la numeración de la transacción bancaria que respalda la*
6 *transacción. En caso de utilizarse cheque de gerente o efectivo (cash) deberá*
7 *incluirse también los últimos seis (6) estados bancarios de la cuenta de procedencia*
8 *de los referidos fondos. En caso de que los fondos no hubiesen estado en una cuenta*
9 *de banco con anterioridad a la transacción se deberá proveer una declaración jurada*
10 *donde indique la procedencia de los fondos.*

11 *(11) Cualquier otra información que sea requerida por el Secretario.*

12 *(c) Se exceptúan de los incisos (5), (8), (9) y (10) del inciso (b) de esta Sección aquellas*
13 *transacciones de traslado de bienes inmuebles que se realice a favor de personas de bajos recursos*
14 *que participen de programas pro-bono tales como: Ayuda Legal, Servicios Legales de Puerto Rico,*
15 *Programa Pro-Bono de Notarios del Colegio de Abogados de Puerto Rico, entre otros análogos, así*
16 *como las transacciones judiciales de bienes inmuebles que envuelvan subastas. Toda compra sin*
17 *financiamiento de propiedad residencial que no exceda los doscientos cincuenta mil dólares*
18 *(\$250,000), así como toda estructura, solar o lote en desuso, abandonado, baldío o que equivalga a*
19 *un estorbo público cuyo valor no exceda los cien mil dólares (\$100,000), podrá, en lugar de*
20 *presentar una copia de tasación según dispuesta en el inciso (5) de la Sección 6041.02(b), incluir*
21 *un Estimado de Valor realizado por un Evaluador Profesional Autorizado (EPA) con licencia*
22 *vigente en Puerto Rico.*

1 Sección 6047.03.- Obligación del Notario al autorizar una escritura de segregación,
2 agrupación o traslado de bienes inmuebles

3 (a) No obstante las obligaciones de los Notarios autorizantes según se dispone en el
4 Artículo 11 de la Ley 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, tendrán la obligación de remitir
5 mensualmente al Secretario, y según le fuere provista por quien compareció en la escritura para
6 segregar, agrupar o trasladar el dominio de un bien inmueble, la Planilla Informativa Sobre
7 Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles, anejando aquella información que se
8 requiera de acuerdo a la Sección 6047.02 de este Código, correspondientes a las escrituras
9 otorgadas ante ellos durante el mes anterior, en o antes del décimo (10) día del mes siguiente al
10 otorgamiento de dichas escrituras. Dicha planilla deberá ser radicada en la forma y manera que
11 establezca el Secretario, mediante reglamento, carta circular, boletín informativo o determinación
12 administrativa de carácter general, incluyendo, pero sin limitarse, a la radicación de las mismas
13 utilizando medios electrónicos.

14 (b) No será impedimento que quien segregue, agrupe o traslade bienes inmuebles en el
15 otorgamiento de una escritura acordar, con el Notario autorizante de dicha escritura u otra
16 persona, la preparación y obtención de la información requerida para la presentación de la planilla
17 informativa de segregación, agrupación o traslado de bienes inmuebles. Sin embargo, la obligación
18 de presentar la planilla será una indelegable del Notario.

19 Sección 6047.04.- Impedimento

20 (a) En caso de que la persona obligada de entregar al Notario la planilla bajo la Sección
21 6047.02 de este Código incumpliere con tal obligación, el Notario estará impedido de autorizar el
22 negocio.

(b) *Cualquier impedimento impuesto bajo esta sección se podrá impugnar según se dispone en la Sección 3.1 de la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”, referente a los procesos relativos a los asuntos y actuaciones del Secretario, donde se establece como se regirán tales procesos informales.*

Sección 6047.05.- Envío de Información al CRIM

El Secretario compartirá con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) los archivos de las planillas radicadas electrónicamente.

Sección 6047.06.- Disposiciones

Se confiere al Secretario la facultad para que, mediante reglamento, determinación administrativa, carta circular o boletín informativo de carácter general, disponga cualquier información, requisito u obligación necesaria para el fiel cumplimiento de esta sección.”

Artículo 3.- Se enmienda la Sección 6060.05 de la Ley 60-2019, según enmendada, para que lea como sigue:

“Sección 6060.05.- Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda

(a) ...

(b) ...

(c) Los beneficios dispuestos bajo el Programa de Impulso de la Vivienda, creado originalmente mediante la Ley 216-2011, según enmendada, conocida como “Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda”, no serán aplicables ni reconocidos para las propiedades adquiridas por un precio de compraventa que exceda [los trescientos mil dólares (\$300,000.00)] el ciento veinticinco por ciento (125%) del precio límite del Federal Housing Administration (FHA), aplicables al municipio donde ubique dicha unidad.”

Artículo 4.- Deber ministerial del Secretario de Hacienda. –

El Secretario de Hacienda tendrá los siguientes deberes ministeriales respecto a la presente Ley:

(a) Actualización de Plataformas:

El Departamento de Hacienda deberá, en un plazo no mayor de noventa (90) días luego de la aprobación de esta Ley, haber actualizado la plataforma, incluido cualquier documento relacionado, así como redactar e implementar cualquier carta circular o administrativa relativa a ejecutar el mandato dispuesto en los Artículos 1 y 2 de esta Ley;

(b) Orientación y Adiestramiento a Notarios:

El Departamento de Hacienda deberá, en o antes de ciento ochenta (180) días luego de la aprobación de esta Ley, haber realizado orientaciones, cursos y adiestramientos a la comunidad de notarios respecto a los nuevos requisitos y excepciones dispuestas en el Artículo 1, así como a los nuevos requisitos a la comunidad en general dispuestos en el Artículo 2 de esta Ley; y

(c) Informes a la Asamblea Legislativa y al Gobernador:

El Secretario de Hacienda deberá, cada treinta (30) a partir de la aprobación de esta Ley, remitir a la Secretaría del Senado de Puerto Rico y de la Cámara de Representantes, así como a la Oficina del Gobernador, un informe en el cual detalle el cumplimiento con las acciones, reuniones, documentos, adiestramientos y orientaciones dispuestas en los incisos (a) y (b) de este Artículo.

Artículo 5.- Deber ministerial del Departamento de la Vivienda, de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda y del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio. –

(a) Coordinación entre Agencias:

El Departamento de la Vivienda, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio deberán, en o antes de noventa (90) días luego de la aprobación de esta Ley, haber coordinado, redactado e implementado cualquier carta circular o administrativa referente a las nuevas estipulaciones dispuestas en la Sección 6060.05 de la Ley 60-2019, según enmendada, para beneficio de los sectores pertinentes y la comunidad en general; y

(b) Informes a la Asamblea Legislativa y al Gobernador:

El Departamento de la Vivienda, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio deberán, cada treinta (30) a partir de la aprobación de esta Ley, remitir a la Secretaría del Senado de Puerto Rico y de la Cámara de Representantes, así como a la Oficina del Gobernador, un informe conjunto en el cual detallen el cumplimiento con las acciones, reuniones, documentos y orientaciones dispuestas en este Artículo.

Artículo 6.-Separabilidad

Si cualquier artículo, disposición, párrafo, inciso o parte de esta Ley, fuese declarada nula o inconstitucional por cualquier Tribunal competente, se entenderá que el resto de sus disposiciones mantendrán su validez y vigencia.

Artículo 7.-Vigencia.

- 1 Esta Ley entrará en vigor inmediatamente luego de su aprobación, con excepción
- 2 de los Artículos 1 y 2 que comenzará a regir luego de transcurridos ciento ochenta (180)
- 3 días luego de su aprobación.