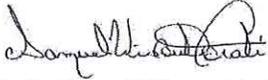


CENTRO DE RECAUDACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES

NUMERO: 9129

Fecha: 15 de noviembre de 2019

Aprobado: Lcda. María Marcano de León
Subsecretaria de Estado



Lcdo. Samuel Wiscovitch Coral
Secretario Auxiliar de Servicio
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico

REGLAMENTO PARA TASACIONES REALIZADAS POR UN EVALUADOR PROFESIONAL AUTORIZADO CONTRATADO POR EL PROPIETARIO



2019

CENTRO DE RECAUDACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES

REGLAMENTO PARA TASACIONES REALIZADAS POR UN EVALUADOR PROFESIONAL AUTORIZADO CONTRATADO POR EL PROPIETARIO

TABLA DE CONTENIDO

I. TÍTULO	1
II. BASE LEGAL	1
III. PROPÓSITO.....	1
IV. DEFINICIONES	2
V. TÉRMINO PARA SOMETER LA TASACIÓN CONTRATADA POR EL CONTRIBUYENTE ANTE EL CRIM Y EFECTOS DE NO EJERCERLA	5
VI. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA SOMETER LA TASACIÓN CONTRATADA POR EL CONTRIBUYENTE	5
VII. REQUISITOS QUE DEBE CUMPLIR EL EVALUADOR PROFESIONAL AUTORIZADO CONTRATADO POR EL CONTRIBUYENTE	6
VIII. PARÁMETROS PARA REALIZAR LA TASACIÓN CONTRATADA POR EL PROPIETARIO	6
IX. VALOR DE LA TASACIÓN CONTRATADA Y DETERMINACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN CORRESPONDIENTE.....	7
X. DEDUCCIÓN DE LOS GASTOS INCURRIDOS Y PAGADOS POR EL PROPIETARIO EN LA TASACIÓN CONTRATADA	8
XI. PENALIDAD	9
XII. SEPARABILIDAD	9
XIII. VIGENCIA.....	10

REGLAMENTO PARA TASACIONES REALIZADAS POR UN EVALUADOR PROFESIONAL AUTORIZADO CONTRATADO POR EL PROPIETARIO

(Art. 3.01B de la Ley Núm. 83-1991, según enmendada por la Ley Núm. 6-2019)

I. TÍTULO

Este reglamento se denominará como "Reglamento para Tasaciones realizadas por un Evaluador Profesional Autorizado Contratado por el Propietario".

II. BASE LEGAL

Se promulga este Reglamento en virtud del artículo 4(ñ) de la Ley Núm. 80 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales", el cual dispone que el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales tiene la facultad para "[a]doptar, enmendar y derogar reglamentos para regir sus asuntos y prescribir reglas, reglamentos y normas relacionadas con el cumplimiento de sus funciones y deberes y para la ejecución de las leyes cuya administración se le delegue", en virtud del Art. 4(a) de la Ley Núm. 83 del 30 de agosto de 1991, conocida como "Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991" y de las disposiciones del Art. 3.01B y el Art. 3.08 de dicha ley, según enmendados por la Ley Núm. 6 del 12 de febrero de 2019. Finalmente, este reglamento se adopta conforme al Capítulo II de la Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico".

III. PROPÓSITO

La Sección 1 de la Ley Núm. 6-2019, que a su vez establece el Art. 3.01B de la Ley Núm. 83-1991, dispone lo siguiente:

"Cuando no medie un acreedor hipotecario, cualquier persona natural o jurídica podrá elegir contratar los servicios de un Evaluador Profesional Autorizado (EPA) con licencia vigente en Puerto Rico para tasar su propiedad inmueble a los fines de determinar su

clasificación y la contribución sobre la propiedad inmueble que no haya sido previamente tasada en virtud de esta Ley, incluyendo las mejoras no tasadas previamente.”

A tales fines, la referida Ley Núm. 6-2019 establece los parámetros que regirán la tasación contratada para propiedad inmueble únicamente cuando no medie un acreedor hipotecario, en cuyo caso deberá utilizarse el procedimiento dispuesto para tasaciones preliminares.

El propósito de este Reglamento es establecer las guías a seguir para cumplir con lo establecido por la Ley Núm. 6-2019.

La adopción de este reglamento, así como el mecanismo de tasación contratada, se dirigen a aumentar la base contributiva del impuesto sobre la propiedad fomentando la declaración de propiedades ante el Centro y agilizando su tasación, con el fin de aumentar los recaudos contributivos y mejorar los servicios que brindan los municipios.

IV. DEFINICIONES

1. **Afinidad** – Significa el parentesco entre un cónyuge y los familiares del otro. Para efectos de este reglamento, se refiere a:
 - a. 1er grado de afinidad – suegros, yernos y nueras
 - b. 2do grado de afinidad – cuñados, hijastros e hijos de hijastros.
2. **Contribución** – Significa la contribución sobre la propiedad inmueble según impuesta por la Ley Núm. 83-1991.
3. **Consanguinidad** – Significa el parentesco de las personas que procedan del mismo tronco familiar en línea ascendente, descendente o colateral. Para efectos de este reglamento, se refiere a:
 - a. 1er grado de consanguinidad –hijos y padres
 - b. 2do grado de consanguinidad –nietos, abuelos y hermanos
 - c. 3er grado de consanguinidad –bisnietos, bisabuelos, sobrinos y tíos;
 - d. 4to grado de consanguinidad –tataranietos, tatarabuelos, sobrinos-nietos o hijos de sobrinos, tíos-abuelos o hermanos de sus abuelos, y primos hermanos o hijos de los tíos.

4. **Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM)** – entidad pública creada mediante la Ley Núm. 80 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales”.
5. **Evaluador Profesional Autorizado (EPA)** – significa el profesional que se dedica a valorar propiedades inmuebles, también conocido como tasador, y que posee licencia vigente debidamente expedida por la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico para ejercer como tal.
6. **Exenciones** – Privilegios excepcionales al pago de contribuciones concedidos mediante legislación. Las exenciones pueden ser totales o parciales, por un término definido o indefinido mientras se cumplan con los requisitos aplicables.
7. **Exoneración** – Beneficio que otorga la Ley Núm. 83-1991 y que se refiere a eximir o relevar del pago de contribuciones impuestas sobre la propiedad inmueble residencial hasta el límite de \$15 mil de valoración tasada para fines contributivos.
8. **Ley Núm. 83-1991** – Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991”.
9. **Ley Núm. 6-2019** – Ley Núm. 6 de 12 de febrero de 2019, que enmienda a su vez la Ley Núm. 83-1991.
10. **Mejora** – En términos generales se refiere a toda construcción, alteración, ampliación o reconstrucción, rehabilitación, remodelación, renovación o restauración de edificios o estructuras, cambios arquitectónicos, instalaciones de infraestructura y mejoras de terrenos, incluyendo instalaciones accesorias, o cualquier cambio que aumente la valoración de la propiedad inmueble.
11. **Municipio** – Entidad política y jurídica de gobierno local, compuesta por una rama legislativa y una rama ejecutiva.
12. **Número de catastro** – Identificación y/o codificación en forma numérica de todas las propiedades tasadas atándolas a un mapa contributivo.
13. **Propiedad Inmueble** - Para los efectos de la tasación para contribuciones se considerarán bienes inmuebles la tierra, el subsuelo, las edificaciones, los objetos, maquinaria, e implementos adheridos al edificio o a la tierra de una manera que indique permanencia sin considerar si el dueño del objeto o maquinaria es dueño del edificio, o si el dueño de la edificación u otro objeto que descansa sobre la

tierra es dueño del suelo; y sin considerar otros aspectos tales como la intención de las partes en contratos que afecten a dicha propiedad u otros aspectos que no sean condiciones objetivas de la propiedad misma en la forma en que la misma está adherida al edificio o suelo y que ayuden a la clasificación objetiva de la propiedad en sí, como mueble o inmueble.

Además, se considerarán bienes inmuebles la planta externa utilizada para servicios de telecomunicación por línea y de telecomunicación personal, incluyendo, pero sin limitarse a, los postes, las líneas de telecomunicación aéreas -y soterradas, torres y antenas y las oficinas centrales utilizadas para servicios de telecomunicación por línea y de telecomunicación personal y los teléfonos públicos de cualquier persona que opere o provea cualquier servicio de telecomunicación en Puerto Rico.

- 14. Propietario** – Significa la persona natural o legal con título sobre la propiedad inmueble.
- 15. Tipo contributivo** – Cantidad impuesta sobre el valor no exento y/o no exonerado de la propiedad mueble e inmueble aprobada mediante ley u ordenanza municipal.
- 16. Segregación** – Es el acto por el cual se desprende una pequeña porción de terreno de una finca matriz para empezar a formar una finca independiente, la cual subsistirá junto con la finca matriz. Dicha segregación debe constar en escritura pública y/o debe estar registralmente segregada.
- 17. Valor de mercado** - Significa el precio que estaría dispuesta a pagar por una propiedad una persona deseosa de comprar a otra deseosa de vender actuando ambas con entera libertad y con pleno conocimiento de todos los factores objeto de valoración si ésta fuere puesta a la venta en un mercado libre. En el caso de mercancía para la venta en el curso ordinario del negocio de un comerciante, negociante o fabricante, valor en el mercado significa lo dispuesto en Artículo 3.16 de la Ley Núm. 83-1991. El valor en el mercado de una propiedad incluye, entre otros, los arbitrios pagados o gravados, fletes, acarreos y seguros.
- 18. Valor de tasación** - Significa el valor que el Evaluador Profesional Autorizado ha asignado a la propiedad. Sobre este valor se determinará la contribución sobre la

propiedad y será efectivo el año contributivo que esté en curso cuando se haya realizado la tasación.

V. TÉRMINO PARA SOMETER LA TASACIÓN CONTRATADA POR EL CONTRIBUYENTE ANTE EL CRIM Y EFECTOS DE NO EJERCERLA

A. Para acogerse a las disposiciones de este Reglamento, la tasación contratada por el propietario deberá ser sometida al CRIM:

1. En o antes del 31 de diciembre de 2020 o,
2. luego de esta fecha, dentro de los seis (6) meses luego de la adquisición de la propiedad o seis (6) meses luego de la construcción de la mejora.

B. Toda aquella persona que decida no ejercer la tasación contratada por el propietario y sea el CRIM o el municipio quien realice la tasación de la propiedad inmueble, se le impondrá, notificará y cobrará las contribuciones correspondientes a la propiedad, lo cual será retroactivo hasta cinco (5) años contados desde la fecha en que se realice la tasación a dicha propiedad. Esta será a base del tipo contributivo existente en cada municipio aplicado sobre el valor de la tasación de la propiedad inmueble, según establecido en la Ley Núm. 83-1991.

VI. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA SOMETER LA TASACIÓN CONTRATADA POR EL CONTRIBUYENTE

A. El Evaluador Profesional Autorizado contratado por un contribuyente, o el contribuyente que contrató dicha tasación, deberá someter un Formulario de Tasación Contratada (Modelo AS-79) en la región correspondiente a la ubicación de la propiedad, acompañado de los siguientes documentos:

- 1) Escritura Pública de la propiedad
- 2) Reporte de Tasación o "Appraisal Report"

- 3) Licencia Vigente del Evaluador Profesional Autorizado que tasó la propiedad, según dispuesto en el Art. VII de este Reglamento (copia).
- 4) Formulario de Exoneración (Formulario AS-38)
- 5) Solicitud de Exención Contributiva (Formulario BC-71)
- 6) Pago de la contribución determinada conforme a la tasación contratada por el propietario

VII. REQUISITOS QUE DEBE CUMPLIR EL EVALUADOR PROFESIONAL AUTORIZADO CONTRATADO POR EL CONTRIBUYENTE

1. Todo Evaluador Profesional Autorizado (EPA) contratado por un propietario que desee ejercer el proceso de tasación dispuesto en este Reglamento debe tener licencia vigente debidamente expedida por la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico y presentar copia de ésta junto a la tasación.
2. El Evaluador Profesional Autorizado (EPA) contratado para realizar la tasación no podrá ser el propietario, un empleado del propietario ni estar relacionado con este dentro del cuarto grado de consanguinidad ni segundo de afinidad.

VIII. PARÁMETROS PARA REALIZAR LA TASACIÓN CONTRATADA POR EL PROPIETARIO

1. Se podrá utilizar para la tasación de propiedad inmueble que no haya sido segregada; tasada previamente y que tenga número de catastro, incluyendo mejoras no tasadas a una propiedad inmueble previamente tasada. La tasación contratada y pago de una contribución al amparo de esta Ley sobre estructuras no registradas ni tasadas en una propiedad que no ha sido registralmente segregada, no tendrá el efecto legal de una segregación registral de dicha propiedad.

2. La tasación contratada por el contribuyente no sustituye la tasación que el CRIM ya haya realizado en su momento. En los casos en que una propiedad esté tasada previamente por el CRIM, el EPA deberá someter su tasación de forma separada, como una mejora, y no por la totalidad de la propiedad. La tasación presentada como mejora será incorporada a dicha tasación previa.

IX. VALOR DE LA TASACIÓN CONTRATADA Y DETERMINACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN CORRESPONDIENTE

1. Del valor de tasación fijado por la tasación dispuesta en este Reglamento, se utilizará el diez punto cincuenta y cinco por ciento (10.55%), cuando la misma esté basada en el valor de mercado de la propiedad o mejora; este se considerará como valor de tasación para ser utilizado por el CRIM o el municipio. A este valor de tasación se le restará cualquier exención y/o exoneración aplicable. La diferencia será tributable al tipo contributivo sobre la propiedad que aplique a cada municipio.
2. El valor de tasación, según el inciso anterior, será el valor de tasación sobre el cual se determinará la contribución sobre la propiedad y será efectivo el año contributivo que esté en curso cuando se haya realizado la tasación.
3. Las contribuciones correspondientes determinadas por la tasación contratada serán de aplicación a partir de la fecha en que se realice la tasación y periodos contributivos subsiguientes.
4. Una vez la propiedad previamente clasificada y tasada bajo la tasación contratada por el propietario y dispuesta por este Reglamento sea subsiguientemente clasificada y tasada por el CRIM o el municipio, conforme al método de tasación regular dispuesto por la Ley Núm. 83-1991, y se agoten los procedimientos de revisión administrativa y judicial que dispone la misma, el valor de la propiedad será el establecido por el CRIM en lugar del valor determinado bajo la tasación

contratada por el propietario dispuesto en este Artículo. Disponiéndose, que la clasificación y tasación realizada por el CRIM o el municipio de conformidad con el método de tasación regular dispuesto por la Ley Núm.83-1991 tendrá efecto prospectivo por lo que no se hará determinación de deficiencia con respecto a los años de tasación en los cuales se utilizó correctamente la tasación contratada por el propietario y se pagó la contribución correspondiente conforme a dicho método y dentro del término dispuesto por ley. No obstante, si en un término de veinticuatro (24) meses luego de notificada la tasación contratada por el propietario, el CRIM o el municipio no clasifica y tasa dicha propiedad conforme al método de tasación regular dispuesto por la Ley Núm. 83-1991, la misma no podrá ser tasada a menos que ocurra uno de los factores dispuestos en los incisos (c) y (d) del Artículo 3.08 de la Ley Núm. 83-1991. Disponiéndose que el término aquí dispuesto no aplicará si la tasación contratada por el propietario es fraudulenta.

5. El producto de la contribución recaudada mediante la tasación contratada por el propietario se aplicará en la forma dispuesta en el Artículo 2.04 de la Ley Núm. 83-1991.

X. DEDUCCIÓN DE LOS GASTOS INCURRIDOS Y PAGADOS POR EL PROPIETARIO EN LA TASACIÓN CONTRATADA

1. Toda persona que utilice la tasación contratada por el propietario dispuesto en este Reglamento mediante la contratación de los servicios de un Evaluador Profesional Autorizado con licencia en Puerto Rico, podrá, para el primer año fiscal luego de la tasación contratada por el propietario, deducir del pago que le corresponda de contribución sobre la propiedad el monto de los gastos incurridos y pagados en la tasación del bien inmueble, una vez dicha tasación sea presentada al CRIM, hasta un máximo de quinientos (500) dólares. En el caso de que la persona no venga obligada al pago de contribuciones por la propiedad

inmueble de que se trate, dicha deducción no dará derecho a un reembolso ni a una transferencia de crédito sobre cualquier otra propiedad.

2. No obstante lo dispuesto en el inciso anterior, en el caso de edificaciones o mejoras no tasadas la persona podrá utilizar la tasación contratada por el propietario dispuesto en este Reglamento, aplicando el valor que surja de documentación fehaciente que acredite el valor de dicha edificación o de las mejoras no tasadas de la propiedad inmueble. A tales efectos, la persona podrá utilizar los siguientes documentos debidamente certificados:

- i. Guías de Costo Estimado de las Obras de Construcción, emitidas por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) de Puerto Rico.
- ii. Contrato Notariado de la construcción o mejoras;
- iii. Permiso de Construcción Aprobado;
- iv. Otro documento público que evidencie el costo real o estimado de construcción.

XI. PENALIDAD

Según dispuesto en la Ley Núm. 6-2019, toda persona, entiéndase el propietario o el Evaluador Profesional Autorizado contratado, que suministre una tasación fraudulenta con la intención de evadir la contribución sobre propiedad inmueble, incurrirá en delito grave y convicta que fuere será sancionada con multa de tres mil (3,000) dólares o pena de reclusión de tres (3) años, o ambas penas, a discreción del tribunal. En estos casos, se adicionará al monto de la deficiencia que tase el CRIM el cien por ciento (100 %) de dicho monto.

XII. SEPARABILIDAD

Si alguna de las cláusulas o disposiciones de este Reglamento fuese decretada nula o inconstitucional por algún tribunal con jurisdicción, la sentencia o resolución al efecto no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de este Reglamento. El efecto de la sentencia o resolución quedará limitado a la cláusula o disposición así declarada.

XIII. VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor a los treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado, de conformidad con la Ley Núm. 38-2017.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 15 de noviembre de 2019.



Reinaldo Paniagua Látimer
Director Ejecutivo

APROBADO por la Junta de Gobierno del CRIM en la reunión celebrada el 3 de septiembre de 2019 en San Juan, Puerto Rico, **Resolución Núm. 2020-43**