

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 448

27 de febrero de 2009

Presentado por la señora *Soto Villanueva*

*Referido a las Comisiones de Urbanismo e Infraestructura; Recursos Naturales y Ambientales;
y de Hacienda*

LEY

Para crear la Ley de Construcción de Edificios Ecológicos y de Incentivos Contributivos para la Conversión de Edificios dentro de los Parámetros Ecológicos”; disponer que a partir del primero (1ro.) de enero de 2010, la totalidad de todo edificio, según estipulado en el edificio base y el espacio de los dueños y arrendatarios, que se construya, en todo o en parte, con fondos del Gobierno de Puerto Rico, y de aquellos edificios descritos en esta Ley que se construyan en la jurisdicción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con fondos privados, deberá cumplir con todos los requisitos de la versión más reciente del Consejo de Liderazgo en la Construcción de Edificios Ecológicos de Diseño Energético y Medioambiental para edificios nuevos y de renovaciones mayores de los Estados Unidos (LEED-NC o LEED 2.1, actualmente), (U.S. Green Building Council’s Leadership in Energy and Environmental Design Grade System for New Building Construction and Major Renovations) o con todos los requisitos de la versión más reciente del Sistema de Clasificación de Edificios Ecológicos del Consejo de Liderazgo en el diseño energético y medioambiental para edificios existentes (U.S. Green Building Council’s Leadership in Energy and Environmental Design Grade System for Existing Buildings) (LEED-EB); establecer incentivos contributivos para la conversión de edificios de no ecológicos a edificios ecológicos; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

En Puerto Rico, nuestro desarrollo urbano ha aumentado de manera exponencial durante las últimas décadas. Esto ha tenido como consecuencia un gran impacto ecológico en nuestra Isla. Sin embargo, hasta el momento no se ha creado un programa enfático que motive a la industria de la construcción de modo que el progreso de los centros urbanos de nuestra Isla, según definidos en la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos, Ley Núm. 212 de 29 de

agosto de 2002, según enmendada, y otras áreas geográficas, se lleve a cabo de una manera ecológicamente sustentable.

De esta forma, ha sido un compromiso de gobierno el equiparar la situación de Puerto Rico, en esta materia, con la de diversos estados de la Nación Americana, tales como: California, Maryland, Massachussets, Nueva Jersey, Nueva York, Oregon, Pennsylvania y Washington y diversas agencias tales como el Departamento de Estado, la Fuerza Aérea, el Ejército, la Fuerza Naval, la Environmental Protection Agency, el Department of the Interior y la General Services Administration, que han adoptado un sistema de escalas con el propósito de hacer uniforme los requisitos de la renovación o construcción de edificaciones ambientalmente sostenibles.

Cuando nos referimos a estos estándares, nos referimos a los requisitos que ha de cumplir un edificio en armonía con el entorno ecológico. Estos edificios se caracterizan por la alta eficiencia con la cual utilizan energía, agua y materiales a la vez que reducen el impacto de los mismos en la salud humana y el medio ambiente. Esto se logra por medio de la agrupación de diversos factores, tales como: el mejoramiento en los aspectos de localización, diseño, construcción, operación, mantenimiento y remoción.

Estas medidas han tenido un impacto sumamente positivo en el resto de los Estados Unidos. Las estadísticas disponibles demuestran que los edificios representan el uso de 2/3 del total de electricidad utilizada. Son responsables por el 35% de las emisiones del dióxido de carbono del país, el cual es la causa principal del calentamiento global. Además, representan el 49% de las emisiones de dióxido de sulfuro, 25% de las de óxido nitroso y 10% de las emisiones de partículas, las cuales en conjunto degradan la calidad del aire. Como parte de la demolición y construcción de edificios se generan 136 millones de toneladas de basura anualmente. Los edificios representan el 40% de la materia prima consumida a nivel mundial. En Puerto Rico, las tendencias en estos indicadores siguen un patrón similar.

El movimiento de edificios ecológicos busca revertir estas tendencias y disminuir el impacto que las mismas han producido en nuestro medio ambiente. Las iniciativas de los edificios ecológicos se enfocan en tres áreas fundamentales de impacto: la dependencia de energía, el medio ambiente y el creciente costo de la energía.

Algunas medidas de este tipo ya han sido implantadas en el Estado de Nueva York por medio de la Orden Ejecutiva 111 del 2001. Con la misma, se pretendió adaptar el proceso de construcción al sistema valorativo Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) del

Consejo de Edificios Ecológicos (Green Building Council), lo que conllevaría una mejoría de 20% en la eficiencia en los niveles requeridos por el Código de Conservación de Energía Estatal, según enmendado. En términos de la renovación de edificios se mejoraría en un 10%. Por su parte el estado de Washington se convirtió en abril de 2005, en el primer Estado en legislar ordenando la construcción de los edificios gubernamentales bajo los estándares del LEED, requiriendo una designación del LEED para todos los edificios públicos y escuelas del Estado.

Muchas municipalidades han seguido los pasos de Nueva York y Washington, requiriendo que la construcción gubernamental se haga según los requisitos del LEED. Entre éstos se encuentran: Portland, San Francisco, Boulder, Arlington, Seattle, Atlanta, Houston, Dallas, Chicago, Kansas City y Scottsdale. Este último ordena una designación Dorada del LEED.

Sin embargo, existen unos factores que suelen disuadir a los gobiernos de implantar este tipo de medidas. El mayor de estos factores es la creencia de que el construir edificios ecológicos es mucho más costoso. Sin embargo, varios estudios abarcadores han demostrado que el aumento en costo, si alguno, es mínimo considerando el análisis de un ciclo de vida. En el informe de Davis Langdon Adamson de octubre de 2004, se estudió los costos de 45 construcciones hechas a partir de los requisitos del LEED y 93 de edificios que no lo siguieron. En este estudio no se encontró diferencia estadística alguna entre los costos de ambas construcciones. Resultados homólogos se encontraron en estudios de la General Services Administration hechos por Steven Winter Associates Inc. y por California's Sustainable Building Task Force.

En el ámbito global se están sentando las bases para el vertiginoso auge de las construcciones ecológicas. Esto se debe a la creciente sensibilidad por el desarrollo sostenible, tanto por los gobiernos como por el sector privado. Esto responde a los altos costos energéticos, la liberación de la dependencia energética de ciertos países sobre otros y el impacto ambiental que muchas de las fuentes de energía tienen. A su vez, los contribuyentes desean mantener hogares energéticamente eficientes y saludables. El desarrollo de un plan de incentivos contributivos a los edificios ecológicos introduce a Puerto Rico en esta revolución ecológica internacional, creando a corto plazo una mejor infraestructura urbana mientras se promueve el desarrollo sostenible de nuestra Isla.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Título:

1 Esta Ley se conocerá como “Ley de Construcción de Edificios Ecológicos y de
2 Incentivos Contributivos para la Conversión de Edificios dentro de los Parámetros
3 Ecológicos.”

4 Artículo 2.- Política Pública

5 Se establece como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el diseño
6 y construcción de edificaciones que integren criterios y parámetros ecológicos que reduzcan
7 el consumo de energía, agua y materiales no renovables. El Estado Libre Asociado de Puerto
8 Rico reconoce que, entre los parámetros ecológicos, se deberán considerar la localización y el
9 entorno del sitio; la orientación, forma y diseño de las estructuras; los materiales de
10 construcción, e integrar sistemas pasivos de climatización, como ventilación e iluminación en
11 forma natural o complementándolos con sistemas eléctricos eficientes energéticamente.

12 El Estado Libre Asociado de Puerto Rico procurará, como parte de esta política pública,
13 que todo proyecto de construcción o rehabilitación de edificios para uso público se construirá
14 siguiendo los criterios y parámetros de edificaciones ecológicas.

15 El Estado Libre Asociado de Puerto Rico establecerá un crédito contributivo para la
16 construcción, rehabilitación y mantenimiento de edificios públicos ecológicos, de acuerdo a
17 los parámetros ecológicos que se implanten y certifiquen en el proyecto, cuya certificación
18 haya cumplido con los criterios establecidos por el Consejo de Edificios Ecológicos de los
19 Estados Unidos (*US Green Building Council*).

20 Se ordena a todos los departamentos, agencias, corporaciones e instrumentalidades
21 públicas a desarrollar los métodos y procedimientos necesarios que aseguren el cumplimiento
22 de esta política pública.

23 Artículo 3.- Definiciones

1 Para efectos de esta Ley los siguientes términos tendrán las definiciones que se
2 establecen a continuación:

- 3 A) “Solicitante”, significa el contribuyente que es el dueño o contratante de un
4 edificio, y está solicitando el crédito contributivo para construcciones de
5 edificios ecológicos.
- 6 (B) “Edificio Base”, significa todas las áreas del edificio no estructuradas para la
7 ocupación de un arrendatario o dueño, incluyendo, pero sin limitarse a, los
8 componentes de la estructura del edificio, las paredes exteriores, los pisos,
9 ventanas, techos, cimientos, chimeneas, áreas de estacionamiento, sistemas
10 mecanizados, y los espacios controlados por el o los dueños, aceras, recibidor,
11 ventilación y mecanismos de transportación vertical, escaleras y corredores.
- 12 (C) “Oficina” u “Oficina de Administración de Asuntos de Energía”, significa la
13 Oficina de Administración de Asuntos de Energía, adscrita al Departamento de
14 Recursos Naturales y Ambientales.
- 15 (D) “Secretario”, significa el Secretario del Departamento de Hacienda.
- 16 (E) “Certificar”, significa el proceso de verificación y garantía de que el edificio
17 completo y los sistemas que lo componen están diseñados, construidos,
18 probados funcionalmente y calibrados para funcionar de la manera dispuesta.
- 19 (F) “Año de exención”, significa el año establecido en el certificado preliminar de
20 crédito otorgado por el Departamento de Hacienda.
- 21 (G) “Departamento”, significa el Departamento de Hacienda del Estado Libre
22 Asociado de Puerto Rico.

- 1 (H) “Centros Urbanos de los pueblos (cascos urbanos)”, Significa aquella porción
2 geográfica comprendida en el entorno del corazón o casco de un pueblo o
3 ciudad que ha sido definida como tal por el municipio en un plan de área o
4 designado como zona histórica o delimitada por la Directoria de Urbanismo
5 con el asesoramiento de la Junta de Planificación y en estrecha coordinación
6 con el alcalde del municipio objeto de renovación.
- 7 (I) “Edificio Elegible”, significa un edificio localizado en el Estado Libre
8 Asociado de Puerto Rico, el cual es:
- 9 (1) Un edificio residencial multi-familiar con por lo menos tres (3) pisos
10 habitables o 10,000 pies cuadrados de superficie interior;
- 11 (2) uno o más edificios residenciales multi-familiares con por lo menos
12 tres pisos habitables que sean parte de un proyecto por fases o entero
13 que contenga, en suma, por lo menos 20,000 pies cuadrados de espacio
14 interior, provisto que, en cualquiera de esos proyectos de una sola fase
15 por lo menos 10,000 pies cuadrados de espacio interior esté en
16 construcción o rehabilitación;
- 17 (3) un edificio utilizado para fines comerciales o industriales;
- 18 (4) un edificio utilizado como escuela o para uso público, de alguna
19 instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico,
20 incluyendo sus corporaciones públicas y municipios; o
- 21 (5) cualquier combinación de edificios según descritos en los incisos
22 anteriores.

- 1 (J) “Crédito Nivel Uno de Energía y Atmósfera”, significa el crédito otorgado
2 por el Sistema de Clasificación del LEED para edificios ecológicos (LEED
3 Green Building Grade System), el cual requiere que se aumente el nivel de
4 productividad energética sobre el estándar definido en la versión más reciente
5 del sistema de grado LEED-NC o LEED-EB.
- 6 (K) “Crédito Nivel Dos y Nivel Tres de Energía y Atmósfera”, significa el crédito
7 otorgado por el Sistema de Clasificación del LEED sobre edificios ecológicos,
8 el cual requiere una certificación adicional sobre el nivel fundamental
9 prerequisite de la versión más reciente del sistema de grado LEED-NC ó
10 LEED-EB.
- 11 (L) “Grado de Oro”, significa la clasificación conforme a, o sobrepasando el
12 segundo grado más alto otorgado por el proceso de certificación USGBC
13 LEED.
- 14 (M) “Edificio Base Ecológico”, significa el edificio base (como se define en el
15 inciso (B) de este Artículo) que llena los requisitos de la versión más reciente
16 del Sistema de Clasificación del Consejo de Liderazgo en la Construcción de
17 Edificios Ecológicos de Diseño Energético y Medioambiental para Estructura
18 y Base (LEED-CS), (U.S. Green Building Council’s Leadership in Energy and
19 Environmental Design Grade System for Core and Shell).
- 20 (N) “Edificio Ecológico” o “edificio de alta productividad”, significa edificio que
21 está diseñado para lograr sistemas integrados de diseño y construcción de
22 modo que reduzca significativamente o elimine el impacto negativo de la
23 construcción en el medio ambiente en los siguientes aspectos:

- 1 (1) Conservación del lugar y planificación sustentable;
 - 2 (2) Conservación y uso eficiente del agua;
 - 3 (3) Eficiencia energética y energía renovable;
 - 4 (4) Conservación de materiales y recursos; y
 - 5 (5) Conservación del ambiente interno y salud humana.
- 6 (O) “Espacio Ecológico del Arrendatario o dueño”, significa el espacio del
7 arrendatario o dueño (tal y como es definido en el inciso (W) de esta sección)
8 que cumple con todos los requisitos pautados en la versión más reciente del
9 Sistema de Clasificación para Espacios Comerciales Interiores de Edificios
10 Energética y Medioambientalmente Ecológicos del Consejo de Liderazgo
11 Estadounidense (LEED-CI), (U.S. Green Building Council’s Leadership in
12 Energy and Environmental Design Grade for Commercial Interiors)(LEED-
13 CI).
- 14 (P) “Edificio Totalmente Ecológico”, significa cuando el edificio entero (tal y
15 como es definido en el inciso (Y) de esta sección) que cumple con todos los
16 requisitos de la versión más reciente del Consejo de Liderazgo en la
17 Construcción de Edificios Ecológicos de Diseño Energético y Medioambiental
18 para edificios nuevos y de renovaciones mayores de los Estados Unidos
19 (LEED-NC o LEED 2.1, actualmente), (U.S. Green Building Council’s
20 Leadership in Energy and Environmental Design Grade System for New
21 Building Construction and Major Renovations) o cumple con todos los
22 requisitos de la versión más reciente del Sistema de Clasificación de Edificios
23 Ecológicos del Consejo de Liderazgo en el diseño energético y

1 medioambiental para edificios existentes. (U.S. Green Building Council's
2 Leadership in Energy and Environmental Design Grade System for Existing
3 Buildings) (LEED-EB).

4 (Q) "LEED-CI" o "Sistema de Clasificación de Edificios Ecológicos versión
5 LEED-CI", significa la versión más reciente de las guías del Sistema de
6 Clasificación del Consejo de Liderazgo en el diseño energético y
7 medioambiental, desarrolladas y adoptadas por el Consejo de Edificios
8 Ecológicos Estadounidenses para el interior de comercios.

9 (R) "LEED-CS" o Sistema de Clasificación de Edificios Ecológicos LEED versión
10 LEED-CS, significa las más recientes guías del Consejo de Liderazgo en
11 Diseño y Construcción de Edificios Ecológicos (Leadership in Energy and
12 Environmental Design Green Building Grade System) desarrolladas y
13 adoptadas por el Consejo de Edificios Ecológicos de Estados Unidos para el
14 centro de edificios base.

15 (S) "LEED-EB" o Sistema de Clasificación LEED para Edificios Ecológicos
16 versión LEED-EB", significa las guías más recientes del Sistema de
17 Clasificación del Consejo de Liderazgo en el Diseño y Construcción
18 energética y medioambiental desarrolladas y adoptadas por el Consejo de
19 Edificios Ecológicos de Estados Unidos para edificios existentes.

20 (T) "LEED-NC" o "el sistema de clasificación del LEED para edificios ecológicos
21 versión LEED-NC", significa el sistema de clasificación del Consejo de
22 Liderazgo en el diseño y construcción de Edificios Ecológicos energéticos y
23 medioambientales desarrolladas más reciente, desarrollado y adoptado por el

1 United States Green Building Council para nuevos edificios y renovaciones
2 mayores.

3 (U) “Grado Platino”, significa el grado cumpliendo con, o excediendo, el grado
4 más alto otorgado por el proceso de certificación del USGBC LEED.

5 (V) “Grado Plata”, significa el grado cumpliendo con, o excediendo, el tercer
6 grado más alto otorgado por el proceso de certificación de la USGBC LEED.

7 (W) “Espacio del arrendatario o dueño”, significa la porción del edificio que está
8 diseñada para la ocupación del dueño o arrendatario.

9 (X) “Consejo de Edificios Ecológicos de Estados Unidos (United States Green
10 Building Council)” o “USGBC”, significa el consejo específico que mide y
11 evalúa la productividad de energía y medio ambiente de un edificio de acuerdo
12 con su propio sistema de grados del Sistema de Clasificación de Diseño
13 Energético y Medioambiental del (LEED).

14 (Y) “Edificio Completo”, significa la totalidad del edificio, según estipulado en el
15 edificio base y el espacio de los dueños y arrendatarios.

16 Artículo 4.-Construcción de edificios

17 A partir del primero (1ro.) de enero de 2010, la totalidad de todo edificio, según
18 estipulado en el edificio base y el espacio de los dueños y arrendatarios, que se construya, en
19 todo o en parte, con fondos del Gobierno de Puerto Rico, sus municipios, corporaciones
20 públicas o instrumentalidades, y la totalidad, según estipulado en el edificio base y el espacio
21 de los dueños y arrendatarios, de:

22 (a) Todo edificio o estructura residencial multi-familiar con por lo menos tres (3)
23 pisos habitables o 10,000 pies cuadrados de superficie interior;

1 (b) uno o más edificios o estructuras residenciales multi-familiares con por lo
2 menos tres pisos habitables que sean parte de un proyecto por fases o entero
3 que contenga, en suma, por lo menos 20,000 pies cuadrados de espacio
4 interior, provisto que, en cualquiera de esos proyectos de una sola fase por lo
5 menos 10,000 pies cuadrados de espacio interior esté en construcción o
6 rehabilitación;

7 (c) todo edificio o estructura utilizado para fines comerciales o industriales; o

8 (d) cualquier combinación de edificios o estructuras según descritos en los incisos
9 anteriores;

10 que se construya en la jurisdicción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con fondos
11 privados, deberá cumplir con todos los requisitos de la versión más reciente del Consejo de
12 Liderazgo en la Construcción de Edificios Ecológicos de Diseño Energético y
13 Medioambiental para edificios nuevos y de renovaciones mayores de los Estados Unidos
14 (LEED-NC o LEED 2.1, actualmente), (U.S. Green Building Council's Leadership in Energy
15 and Environmental Design Grade System for New Building Construction and Major
16 Renovations), o con todos los requisitos de la versión más reciente del Sistema de
17 Clasificación de Edificios Ecológicos del Consejo de Liderazgo en el diseño energético y
18 medioambiental para edificios existentes (U.S. Green Building Council's Leadership in
19 Energy and Environmental Design Grade System for Existing Buildings) (LEED-EB).

20 El cumplimiento con la condición dispuesta en este Artículo será obligatorio para toda
21 obra de construcción a la cual aplique y constituirá requisito indispensable para otorgar
22 cualquier autorización o permiso que expida cualquier agencia, departamento, oficina o

1 dependencia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo sus municipios,
2 corporaciones públicas o instrumentalidades.

3 Artículo 5.- Créditos por la conversión a edificios ecológicos

4 (a) El crédito a edificios ecológicos estará disponible al contribuyente por la
5 rehabilitación de un edificio, que no es ecológico a un edificio ecológico; por la rehabilitación
6 de un edificio base, que no sea un edificio ecológico base, en un edificio ecológico base; o
7 por la rehabilitación de espacio, ya sea en calidad de arrendatario o de dueño, que no es
8 ecológico, para convertirlo en un espacio de dueño o arrendatario ecológico.

9 (b) Un contribuyente podrá solicitar un crédito contributivo para edificios que
10 mantengan el medio ambiente provisto que la estructura sujeto del crédito radique en el
11 Estado Libre Asociado de Puerto Rico y el solicitante sea el dueño o dueño contratante de la
12 estructura o la estructura, en el momento en que la estructura se adquiriese.

13 (c) Si un crédito es otorgado al dueño de un edificio según lo dispuesto en esta
14 sección con respecto a la propiedad, y dicha propiedad (o el interés en ello) fuese vendido, el
15 crédito por ese período de tiempo posterior a la venta, que sería según esta sección otorgable
16 al dueño anterior, será otorgado al nuevo dueño. El crédito para el año de venta será
17 prorrateado entre las partes en base al número de días del año en que dicha propiedad estuvo
18 bajo el uso de cada una de las partes.

19 (d) Si un crédito es otorgado a un arrendatario según lo estipulado en esta sección con
20 respecto a la propiedad, y si dicha renta se interrumpe pero dicha propiedad sigue en uso en el
21 edificio por un arrendatario que le suceda, el crédito por ese período de tiempo posterior a la
22 terminación del contrato de arrendamiento que sería permitido bajo esta sección, será honrado
23 al sucesor del arrendatario. El crédito por ese año de terminación deberá ser prorrateado entre

1 las partes en base al número de días en los que la propiedad estuvo bajo el uso de cada una de
2 las partes.

3 (e) Aún cuando haya alguna otra disposición de ley en contrario, en el caso de la
4 otorgación de este crédito bajo este Artículo a un sucesor, ya sea en carácter de dueño o
5 arrendatario, según provisto en los incisos (c) y (d) de este Artículo, el Secretario tendrá la
6 autoridad de requerir al nuevo dueño o arrendatario cualquier información, con respecto al
7 crédito obtenido por el arrendatario o dueño anterior, lo cual es la base de la denegación de
8 todo o parte del crédito solicitado por el nuevo dueño o arrendatario.

9 Artículo 6.- Componentes del Crédito

10 (a) *Crédito por Edificio Ecológico* –

11 El contribuyente será elegible para un crédito contributivo por edificio ecológico con un
12 crédito provisto elegible por el cual cumpla con los requisitos del Artículo 8 de esta Ley y
13 provisto que el edificio del cual se es dueño o se ocupa, cumpla con los requisitos de un
14 edificio elegible según lo estipulado en el Artículo 4 de esta Ley. La cantidad del crédito será
15 determinado según lo dispuesto en el Artículo 9 de esta Ley.

16 (b) El crédito deberá ser la suma de los siguientes componentes, que sean aplicables:

17 (1) *Componente del Crédito a Edificio Completo Ecológico*- El componente de
18 crédito de edificio completo ecológico está disponible al contribuyente (sea
19 dueño o arrendatario) por la rehabilitación de un edificio que no sea
20 completamente ecológico, en un edificio completamente ecológico. El crédito
21 de edificio completo ecológico no estará disponible para cualquier año
22 contributivo a menos que se cumplan todos los requisitos provistos en el
23 Artículo 8, y el edificio completo logre un grado de Plata, Oro o Platino según

1 lo provisto por el LEED-NC del sistema de clasificación de edificios
2 ecológicos (actualmente LEED 2.1), o la versión más reciente, para
3 renovaciones mayores; o el sistema LEED de clasificación de edificios
4 ecológicos versión LEED-EB, o su versión más reciente para un edificio ya
5 existente.

6 (2) Componente del Crédito a Edificio Base Ecológico – El componente del
7 crédito a edificio base ecológico estará disponible al contribuyente que es
8 dueño por la rehabilitación de un edificio que no era un edificio base ecológico
9 a un edificio base ecológico. El componente del crédito por edificio base
10 ecológico no estará disponible para ningún año contributivo a menos que se
11 cumplan todos los requisitos provistos en el Artículo 8, y el edificio base logre
12 un grado Plata, Oro o Platino según aprobado por el LEED-CS (de base y
13 estructura) del sistema de clasificación de edificios ecológicos o la versión
14 más reciente del mismo.

15 (3) Componente del Crédito por Espacio Arrendado Ecológico – El componente
16 del crédito por espacio arrendado estará disponible al contribuyente (sea dueño
17 o arrendatario) por la rehabilitación de espacio arrendable, que no es espacio
18 arrendable ecológico en espacio arrendable ecológico. El componente
19 crediticio por espacio arrendado ecológico no estará disponible para ningún
20 año contributivo a menos que se cumplan todos los requisitos provistos en el
21 Artículo 8, y el espacio arrendado ecológico y el arrendatario logre el grado
22 Plata, Oro o Platino según aprobado por el LEED-CI (del interior de

1 comercios), según el sistema de clasificación de edificios ecológicos o la
2 versión más reciente del mismo.

3 (c) Por cada componente elegible para recibir un crédito, la cantidad de ese
4 componente crediticio no deberá exceder la cantidad máxima especificada en el certificado
5 preliminar emitido según el Artículo 10.

6 Artículo 7.- Crédito a Otorgarse

7 (a) El crédito contributivo será otorgado sobre la contribución sobre ingresos del
8 contribuyente, según definido en esta ley y será equivalente al monto pagado por el
9 contribuyente en arbitrios de construcción y patentes al municipio donde esté ubicada la
10 estructura objeto del crédito, más el total de los derechos por impacto ambiental (Impact Fees)
11 pagados a las agencias concernidas que hayan requerido dicho pago.

12 (b) El crédito no sobrepasará el máximo pagado por dichos conceptos antes
13 enumerados. Dicho crédito se otorgará de forma escalonada, conforme a los niveles de
14 cumplimiento en la rehabilitación de la estructura según los estándares del LEED.

15 (c) La estructura de adjudicación del crédito será como sigue:

- 16 1. veinte (20) por ciento de crédito, si alcanza el nivel 1 de cumplimiento.
- 17 2. cuarenta (40) por ciento de crédito, si alcanza el nivel 2 de cumplimiento.
- 18 3. sesenta (60) por ciento de crédito, si alcanza el nivel 3 de cumplimiento.
- 19 4. diez (10) por ciento por la longitud vertical del piso.
- 20 5. diez (10) por ciento por la longitud horizontal del piso.
- 21 6. veinte (20) por ciento si está ubicada en el casco urbano de un municipio.

22 Dicho crédito será acumulativo hasta alcanzar un posible cien (100) por ciento de
23 créditos a ser adjudicados.

1 Artículo 8.- Requisitos

2 (a) El crédito contributivo para edificios ecológicos no estará disponible para ningún
3 año contributivo a menos que se cumpla lo siguiente:

4 (1) El edificio completo, el edificio base, o el espacio arrendado haya logrado un
5 grado Plata, Oro o Platino, según aprobado por el más reciente o aplicable
6 Sistema LEED de clasificación de edificios ecológicos, según dispuesto en el
7 Artículo 6 de esta Ley;

8 (2) En lograr el grado LEED, el edificio completo, el edificio base o el espacio
9 arrendado deberá obtener por lo menos cuatro puntos del LEED por Crédito
10 Uno de Energía y Atmósfera o el equivalente en puntos en cualquier versión
11 subsiguiente del LEED;

12 (3) Alcanzando el grado LEED, el edificio completo, edificio base o el espacio
13 arrendado deberá obtener el Crédito Número Tres de Energía y Atmósfera o
14 su equivalente en cualquier versión subsiguiente del LEED;

15 (4) El contribuyente ha obtenido y presentado un certificado preliminar de crédito
16 otorgado según lo dispuesto en los Artículos 10 al 13 de esta Ley; y

17 (5) El edificio está siendo utilizado, según lo dispuesto en el certificado de
18 posesión.

19 (b) Para cada uno de los componentes del crédito elegibles para recibir créditos del
20 Artículo 6, una vez la rehabilitación esté finalizada, dicha cantidad por el componente
21 del crédito será otorgada por los próximos cuatros años contributivos, provisto que el
22 contribuyente obtenga un certificado de elegibilidad que cumpla con todos los requisitos para
23 un certificado de elegibilidad, según descrito en el inciso (2) del Artículo 12 de esta Ley.

1 (c) El contribuyente deberá presentar su certificado de elegibilidad y su certificado
2 preliminar de componentes de crédito y su solicitud de crédito. Los costos permisibles en
3 esta sección y por los cinco (5) años que el crédito puede estar disponible no deberán exceder,
4 en conjunto, la cantidad establecida por el Artículo 9 de esta Ley.

5 Artículo 9.- Reglamentación

6 (a) Dentro de los sesenta (60) días de la aprobación de esta Ley, la Oficina de
7 Administración de Asuntos de Energía, adscrita al Departamento de Recursos Naturales y
8 Ambientales, en conjunto con el Departamento de Hacienda, promulgarán la reglamentación
9 necesaria para implantar esta Ley.

10 (b) Dicha reglamentación deberá determinar la cantidad de crédito contributivo a ser
11 recomendado al Departamento, basado en lo siguiente:

- 12 (1) La cantidad de espacio del piso del edificio;
- 13 (2) Los pies cuadrados del edificio;
- 14 (3) El nivel LEED alcanzado por el edificio (Plata, Oro o Platino), con los grados
15 más altos correspondiendo a los créditos contributivos ecológicos mayores; y
- 16 (4) Ya sea que el edificio está localizado en un centro urbano de los pueblos
17 (cascos urbanos), según definida en el Artículo 3(H), con un crédito
18 contributivo mayor, correspondiente a esos edificios localizados en el área de
19 desarrollo económico.

20 (c) La reglamentación deberá determinar el crédito a ser recomendado para:

- 21 (1) El componente de crédito para edificios completos ecológicos;
- 22 (2) Componente de crédito para edificios base ecológicos; y
- 23 (3) El componente de crédito para espacio arrendado ecológico.

1 (d) La reglamentación deberá determinar el máximo conjunto de créditos a ser
2 recomendados al Departamento para los que un edificio puede ser elegible, que será
3 estipulado en el certificado de crédito preliminar, según dispuesto en el Artículo 10 de esta
4 Ley.

5 (e) La reglamentación deberá determinar la cantidad máxima total de crédito
6 permitido en un (1) solo año contributivo para todos los contribuyentes.

7 (f) En dicha reglamentación, además, la Oficina de Administración de Asuntos de
8 Energía podrá identificar los parámetros ecológicos que promuevan la conservación o el uso
9 eficiente del recurso, lo cual, de por sí solo, traerá un ahorro económico al proyecto sin la
10 necesidad de tener que establecer un crédito.

11 Artículo 10- Certificación Preliminar.

12 (a) Previa la construcción de la estructura recomendada, el solicitante obtendrá del
13 Departamento una certificación preliminar del crédito a ser otorgado.

14 (b) La solicitud para una certificación preliminar incluirá lo siguiente:

15 (1) Una declaración de que el solicitante planifica rehabilitar una facilidad para
16 que cumpla con los requisitos del Artículo 8 de esta Ley;

17 (2) Una descripción detallada de la estructura, su operación e información que
18 demuestre que la estructura operará de la forma estipulada en la solicitud;

19 (3) Las fechas estimadas de inicio y conclusión de la rehabilitación de la
20 estructura;

21 (4) Evidencia del registro en el sistema de LEED; y

22 (5) Cualquier otra información que le haya sido requerida previo a la solicitud de
23 certificación preliminar.

1 (c) El Secretario podrá permitir que el solicitante someta una solicitud después de
2 haber iniciado la rehabilitación de la estructura si el Secretario entiende que la presentación
3 de la solicitud antes de iniciada la rehabilitación era inapropiada debido a circunstancias
4 especiales que hacían de la presentación en tal momento una de carácter irrazonable.

5 (d) El Secretario emitirá certificación de crédito preliminar que consignará lo
6 siguiente:

7 (1) El primer año contributivo para el cual el crédito debe aplicarse;

8 (2) La fecha de expiración del crédito contributivo. Dicha fecha de expiración
9 podrá ser extendida a discreción del Secretario por justa causa, que deberá ser
10 evidenciada por escrito; y

11 (3) La cantidad máxima total de crédito permitida y la cantidad máxima de
12 créditos permitida en un sólo año contributivo.

13 (e) Si el Secretario determina que el contribuyente no cumple con las disposiciones
14 del Artículo 8 y las reglas y estándares aplicables, emitirá una orden denegando la
15 certificación.

16 Artículo 11.- Modificaciones a una estructura que ha adquirido una certificación
17 preliminar.

18 (a) Si una estructura que ha recibido una certificación preliminar es modificada en
19 diseño o construcción, el solicitante someterá una solicitud escrita al Departamento que
20 consigne:

21 (1) Una descripción detallada de los cambios;

22 (2) Las razones de los cambios; y

1 (3) Los efectos que dichos cambios tendrán en la cantidad de créditos
2 contributivos estipulados en la certificación preliminar.

3 (b) La Oficina de Administración de Asuntos de Energía, evaluará si el proyecto
4 modificado cumple con los requisitos del Artículo 7.

5 (1) Si el proyecto modificado cumple con los requisitos del Artículo 8 de esta Ley,
6 el Departamento otorgará una certificación preliminar enmendada.

7 (2) Si el proyecto modificado no cumple con los requisitos del Artículo 8 de esta
8 Ley, el Departamento emitirá una orden que revoque la certificación
9 preliminar.

10 Artículo 12.- Certificación Final

11 (a) No se otorgará certificación alguna por el Secretario bajo este Artículo a menos
12 que la estructura fuese construida bajo la certificación preliminar otorgada bajo el Artículo 10
13 de esta Ley.

14 (b) Un solicitante podrá requerir que el Departamento le otorgue una certificación
15 final de la estructura:

16 (1) Si el Departamento expidió una certificación preliminar de la estructura, según
17 lo dispuesto en el Artículo 10 de esta Ley; y

18 (2) Después de la terminación de la rehabilitación de la estructura propuesta.

19 (c) Toda solicitud para una certificación final será presentada por escrito en el
20 formulario provisto por el Departamento, en el que se consignará:

21 (1) Una declaración de que las condiciones de la certificación preliminar han sido
22 cumplidas;

- 1 (2) Un certificado de elegibilidad del arquitecto del proyecto o ingeniero
2 profesional licenciado en la práctica en el Estado Libre Asociado de Puerto
3 Rico que contenga:
- 4 (i) Una certificación del Consejo de Edificios Ecológicos de Estados
5 Unidos que el edificio del cual se refiere el crédito reclamado está
6 certificado por el LEED;
- 7 (ii) Una declaración del nivel de productividad LEED alcanzado por el
8 edificio (Plata, Oro o Platino), permitiendo que se determine la
9 cantidad adecuada del crédito a otorgarse de acuerdo con el Artículo 9
10 de esta Ley;
- 11 (iii) Una certificación de, habiendo alcanzado el grado LEED, el edificio ha
12 ganado por lo menos cuatro puntos LEED de Crédito Nivel Uno de
13 Energía y Atmósfera; y
- 14 (iv) Una certificación de, habiendo logrado el grado LEED, el edificio ha
15 Ganado un Crédito Nivel Tres de Energía y Atmósfera.
- 16 (3) Una declaración de que la estructura es funcional; y
- 17 (4) Cualquier otra información determinada por el Secretario como necesaria,
18 previa la otorgación del certificado final.
- 19 (5) La inspección de la estructura por la Oficina de Administración de Asuntos de
20 Energía.

21 Artículo 13.- Revocación del Certificado

1 (a) El Secretario, *motu proprio*, o la Oficina de Administración de Asuntos de
2 Energía, podrán ordenar la revocación del certificado final otorgado bajo el Artículo 12 de
3 esta Ley si encuentra que:

4 (1) La certificación ha sido obtenida mediante fraude o falsa representación; o

5 (2) La persona a la cual se le ha otorgado el certificado ha fallado sustancialmente
6 en rehabilitar la estructura de acuerdo con los planos, especificaciones y
7 procedimientos de dicho certificado.

8 (b) En el caso en que la revocación sea procurada por la Oficina, en el momento en
9 que ésta advenga final, la Oficina notificará al Departamento de dicha orden.

10 (c) Si se ordena la revocación del certificado, según lo dispuesto en el inciso (1) del
11 Artículo 13 de esta Ley, todos los créditos previos provistos al contribuyente a nombre del
12 cual se emitió el certificado, se considerarán renunciados, y tras la notificación emitida bajo
13 el Artículo 13, el Departamento, inmediatamente, deberá proceder a cobrar esas
14 contribuciones no pagadas por el contribuyente a nombre del cual se otorgó el certificado
15 como resultado de los créditos contributivos provistos al mismo por las disposiciones de esta
16 Ley.

17 (d) Si la revocación del certificado es ordenada de acuerdo con el inciso (2) del
18 Artículo 13 de esta Ley, se denegará cualquier crédito contributivo provisto por esta Ley al
19 contribuyente a nombre del cual se otorgó la certificación en conexión con la estructura a
20 partir de la fecha en que la orden de revocación advino final.

21 Artículo 14.- Cláusula de Separabilidad

1 Si cualquier parte de esta Ley fuese declarada nula por un tribunal de jurisdicción
2 competente, dicha sentencia no afectará ni invalidará el resto de la Ley y su efecto quedará
3 limitado al aspecto de dicho dictamen judicial.

4 Artículo 15.- Vigencia

5 Esta Ley comenzará a regir treinta (30) días después de su aprobación. Una vez en
6 vigor, se iniciará el periodo de sesenta (60) días para que las agencias concernidas, la Oficina
7 de Administración de Asuntos de Energía”, significa la Oficina de Administración de
8 Asuntos de Energía, adscrita al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y el
9 Departamento de Hacienda, promulguen la reglamentación requerida por esta Ley. Una vez
10 transcurridos esos sesenta (60) días aquí especificados, los contribuyentes, según definidos en
11 esta Ley, podrán presentar sus solicitudes de créditos.