

GOBIERNO DE PUERTO RICO

19^{na}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Extraordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1498

6 de diciembre de 2024

Presentado por los señores *Rivera Schatz, Ríos Santiago*; la señora *Jiménez Santoni*; el señor *Matías Rosario*; la señora *Moran Trinidad*; el señor *Morales Rodríguez*; las señoras *Padilla Alvelo, Riquelme Cabrera, Soto Tolentino*; y el señor *Villafañe Ramos*

Referido a la Comisión de lo Jurídico y Desarrollo Económico

LEY

Para enmendar las Secciones 1020.07, 2073.06 y 3040.01 de la Ley Núm. 60-2019, según enmendada, conocida como el Código de Incentivos de Puerto Rico; a los fines de establecer un nuevo incentivo que fomente el desarrollo de viviendas en los centros urbanos de los municipios; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Puerto Rico cuenta con una rica historia que se refleja en sus centros urbanos, los cuales han sido, por generaciones, el epicentro de la actividad cultural, social y económica de los municipios. Sin embargo, con el paso del tiempo, estos espacios han enfrentado desafíos que han limitado su potencial. Esta situación nos brinda una gran oportunidad: revitalizar y transformar nuestros centros urbanos en comunidades vibrantes, seguras y llenas de vida.

El desarrollo de viviendas en estos espacios representa un doble beneficio. Por un lado, ofrece soluciones modernas y accesibles para la creciente clase profesional que buscamos atraer a Puerto Rico. Por otro, promueve la actividad económica y fomenta la

creación de comunidades dinámicas y autosuficientes. Este proyecto está diseñado para unir estas metas, enfocándose en la construcción de propiedades residenciales en los centros urbanos, lo cual beneficiará tanto a sus residentes como a nuestro entorno social y económico.

Con esta iniciativa, reafirmamos nuestro compromiso con el desarrollo sostenible de los municipios. Proveemos herramientas que incentivan la inversión en nuestras ciudades y pueblos, al tiempo que atendemos las necesidades de vivienda de manera efectiva. Este esfuerzo no solo busca embellecer y modernizar los espacios urbanos, sino también crear un futuro más prometedor para las generaciones presentes y futuras.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Se enmienda el inciso seis (6) del apartado (a) de la Sección 1020.07 de
2 la Ley Núm. 60-2019, según enmendada, para eliminar los subincisos (ii) y (iii) y los
3 demás incisos del apartado se reenumeran y el inciso diecinueve (19) de tal apartado,
4 para que se lean como sigue:

5 “Sección 1020.07.- Definiciones Aplicables a Actividades de Infraestructura y
6 de Energía Verde o Altamente Eficiente.

7 (a) Para propósitos del Capítulo 7 del Subtítulo B de este Código
8 relacionado a actividades de infraestructura y de Energía verde o
9 Altamente Eficiente, los siguientes términos, frases y palabras
10 tendrán el significado y alcance que se expresa a continuación:

11 (1) ...

12 ...

- 1 (6) Costo Total del Proyecto en Centro Urbano. - Significa todos
2 los gastos y desembolsos incurridos por el Negocio Exento
3 que posea un Decreto bajo la Sección 2071.01(11) de este
4 Código, incluyendo:
- 5 (i) Los costos directos (hard costs) e indirectos (soft costs) de
6 construcción incurridos en el desarrollo de un Proyecto en Centro
7 Urbano por un Negocio Exento;
- 8 **[(ii) Los gastos relacionados con la compra de muebles,**
9 **instalaciones y equipo (furniture, fixtures and equipment), y los**
10 **suministros y equipos operacionales (operating supplies and**
11 **equipment) durante los primeros doce (12) meses de operación;]**
- 12 **[(iii) Los gastos relacionados con la emisión de deuda para**
13 **obtener capital para Negocio Exento;]**
- 14 **[iv](ii) Los gastos relacionados con la construcción y desarrollo de**
15 **infraestructura y utilidades necesarias para la construcción y**
16 **desarrollo de un Proyecto en Centro Urbano por un Negocio**
17 **Exento;**
- 18 **[v] (iii) Los costos de adquisición, o el valor en el mercado (fair**
19 **market value) a la fecha de la aportación de la propiedad**
20 **inmueble;**

1 (vi) (iv) Cualquier otro gasto, desembolso o inversión que el
2 Secretario del DDEC, determine mediante reglamentación, carta
3 circular, orden administrativa o documento análogo;

4 (vii) (v) El costo Total del Proyecto en Centro Urbano excluirá
5 **[como regla general y salvo en aquellas situaciones en que a**
6 **discreción del Secretario del DDEC, en consulta con el Secretario**
7 **de Hacienda y los mejores intereses de Puerto Rico requieran lo**
8 **contrario]**: (i) el dinero que haya sido invertido antes del 1 de julio
9 de 2024 y (ii) el dinero que haya sido invertido antes de la
10 presentación de solicitud de Decreto ante el DDEC. *No obstante, el*
11 *Secretario del DDEC, previa consulta con el Secretario de Hacienda y*
12 *tomando en consideración los mejores intereses del Gobierno de Puerto*
13 *Rico, podrá autorizar la inclusión de los fondos invertidos previamente a*
14 *la presentación de la solicitud de Decreto, siempre que dichos fondos no*
15 *hayan sido invertidos antes del 1 de julio de 2024. Bajo ninguna*
16 *circunstancia se considerará para el cómputo de lo que constituye*
17 *el Costo Total del Proyecto en Centro Urbano el costo estimado*
18 *del tiempo invertido por el Desarrollador o por cualquier*
19 *accionista o socio del Negocio Exento en el desarrollo de un*
20 *Proyecto en Centro Urbano.*

21 (7) ...

22 (19) Inversión Elegible en Centro Urbano.-

1 i. La cantidad de efectivo que haya sido aportada a un
2 Negocio Exento bajo la Sección 2071.01(11) de este
3 Código o a un Negocio Elegible que posteriormente
4 recibe Decreto bajo la Sección 2071.01(11) de este
5 Código, para ser utilizada en la actividad elegible bajo
6 tal Sección a cambio de:

7 A. Acciones en la corporación, de ser el Negocio
8 Exento una corporación, o

9 B. la participación o el aumento en la participación,
10 en una compañía de responsabilidad limitada,
11 sociedad o empresa en común, o

12 ii. El valor de terrenos y estructuras existentes que se aportan a
13 un Negocio Exento o a un Negocio Elegible que
14 posteriormente recibe un Decreto bajo la Sección 2071(11) de
15 este Código, para ser utilizados en la actividad elegible bajo
16 tal Sección, a cambio de:

17 A. Acciones en la corporación, de ser el Negocio Exento una
18 corporación, o

19 B. la participación o el aumento en la participación, en una compañía
20 de responsabilidad limitada, sociedad o empresa en común, de ser
21 el Negocio Exento una compañía de responsabilidad limitada,
22 sociedad o empresa en común. El valor aportado del terreno o de

1 la estructura existente será el valor justo en el mercado, reducido
2 por el balance de las hipotecas que graven el terreno, o estructura
3 existente, al momento de la aportación. El valor justo en el
4 mercado se determinará a base de una tasación del terreno o de la
5 estructura existente realizada por uno (1) o más tasadores
6 profesionales licenciados en Puerto Rico. **[Sin embargo, el valor**
7 **justo en el mercado o precio de venta por unidad nunca excederá**
8 **de setecientos cincuenta mil dólares (\$750,000), con una**
9 **edificación o reconstrucción mínima de cuatro unidades de**
10 **viviendas por solar, terreno o predios.]**

11 iii. Aportaciones en efectivo hechas por una corporación pública
12 del Gobierno de Puerto Rico o cualquiera de sus subsidiarias
13 u agencia gubernamental a cambio de:

- 14 A. Las Acciones o participaciones en un Negocio Exento, o en un
15 Negocio Elegible que posteriormente recibe un Decreto bajo este
16 Capítulo, que posea dichas corporaciones o subsidiarias, o
17 B. la deuda subordinada que tenga un Negocio Exento o un Negocio
18 Elegible que posteriormente recibe un Decreto bajo este Capítulo
19 con dichas corporaciones o subsidiarias;

20 iv. Préstamo que esté garantizado por el propio Negocio Exento,
21 o Negocio Elegible que posteriormente recibe un Decreto, o

1 por sus activos, o cualquier entidad, matriz o afiliada al
2 Negocio

3 v. Sólo se considerará como Inversión Elegible de *Centro[asco]*
4 Urbano aquellas cuyos fondos son utilizados en su totalidad
5 única y exclusivamente para la adquisición de terrenos,
6 estructuras, construcción y desarrollo de un proyecto de
7 propiedad *inmueble* para uso residencial localizada en un
8 Centro Urbano, según establecido en la Sección 2071.01(11)
9 de este Código. **[Cualquier otra inversión Elegible de Casco**
10 **Urbano de este Código.]** Además, solo se considerarán
11 inversiones elegibles aquellas inversiones hechas a partir del
12 1 de julio de 2024[, **salvo que el Secretario, ejerciendo su**
13 **discreción, en consulta con el Secretario de Hacienda, y**
14 **considerando los mejores intereses de Puerto Rico,**
15 **determine una fecha previa, la cual nunca podrá ser antes**
16 **del 1 de julio de 2019, fecha de aprobación de este Código].**

17 ...

18 (36) Zonas Históricas de Puerto Rico..."

19 Artículo 2.-Se enmienda la Sección 2073.06 de la Ley Núm. 60-2019, según
20 enmendada, para que se lea como sigue:

21 "Sección 2073.06. Requisitos – Exención Desarrollo Propiedad Inmueble de
22 Uso Residencial en Centro Urbano.

1 (a) En General. - Un Negocio Elegible bajo la Sección 2071.01(11) de
2 este Código podrá recibir los beneficios que proveen en este
3 Capítulo 7 del Subtítulo B de este Código, siempre que presente
4 ante el Secretario una solicitud de exención y cumpla con los
5 siguientes requisitos:

6 (i) La solicitud de exención ha de presentarse ante el Secretario, en o
7 antes del 31 de diciembre de 2025;

8 (ii) El desarrollo de propiedad inmueble para uso residencial
9 localizada en un Centro Urbano haya comenzado construcción en
10 o luego del 1 de julio de 2024[, **salvo que el Secretario, ejerciendo**
11 **su discreción, en consulta con el Secretario de Hacienda, y**
12 **considerando los mejores intereses de Puerto Rico, determine**
13 **elegible un proyecto que haya comenzado construcción previo al**
14 **1 de julio de 2024, pero nunca antes del 1 de julio de 2019 y que**
15 **al 1 de julio de 2024, la construcción no estuviera finalizada. Se**
16 **entenderá que la construcción del proyecto está finalizada**
17 **cuando el ochenta por ciento (80%) del proyecto ha sido**
18 **completado].**

19 (iii) En caso de arrendamiento de propiedad inmueble para uso
20 residencial en un Centro Urbano, el contrato de arrendamiento
21 entre el Negocio Exento y el *arrendatario* [**arrendamiento**] ha de

1 contar con una duración mínima de seis (6) meses y el canon
2 mensual no podrá exceder la cuantía de tres mil dólares (\$3,000).

3 (iv) En caso de venta de propiedad inmueble para uso residencia en un Centro
4 Urbano, el precio de venta de la unidad residencial no podrá exceder la
5 cuantía de setecientos cincuenta mil dólares (\$750,000)."

6 Artículo 3.-Se enmienda la Sección 3040.01 y se enmienda el Capítulo 4 del
7 Subtítulo C de la Ley Núm. 60-2019 que se lea como sigue:

8 "CAPÍTULO 4 - CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS POR INFRAESTRUCTURA Y
9 ENERGÍA VERDE

10 Sección 3040.01- Crédito por Inversión Elegible en Centro Urbano.

11 (a) Crédito Contributivo por Inversión Elegible en Centro Urbano - Un
12 Negocio Exento bajo la Sección 2071.01(11) de este Código podrá
13 solicitar, sujeto a la aprobación del Secretario del DDEC, un
14 Crédito Contributivo por Inversión Elegible en Centro Urbano
15 Igual a:

16 1) Un cuarenta por ciento (40%) de su Inversión Elegible en
17 Centro Urbano, según se define en este Código, hecha a
18 partir del 1 de julio de 2024. El Negocio Exento podrá tomar
19 el Crédito Contributivo en tres (3) plazos: la primera tercera
20 parte del Crédito Contributivo en el segundo año luego que
21 el Negocio Exento comenzó sus operaciones, y el balance

1 remanente en los dos (2) años subsiguientes en partes
2 iguales.

3 2) Arrastre de crédito. – Todo crédito por Inversión Elegible en
4 Centro Urbano no utilizado en un año contributivo podrá ser
5 arrastrado a años contributivos subsiguientes hasta ser
6 agotados, sujeto a las disposiciones del apartado (h) de la
7 Sección 1051.16 del Código de Rentas Internas de Puerto
8 Rico, si aplican.

9 (b) Uso Mixto: Para propósito del Crédito por Inversión Elegible en
10 Centro Urbano en un desarrollo de Uso Mixto, el Costo Total del
11 Proyecto de Centro Urbano será únicamente el atribuible al
12 componente residencial del proyecto. Para propósito de este
13 párrafo, se entenderá por Uso Mixto, un proyecto elegible bajo la
14 Sección 2071.01(11) de este Código, que a su vez cuente con un
15 componente no residencial. El componente no residencial del
16 proyecto de Uso Mixto no podrá exceder un treinta por ciento
17 (30%) del área total del proyecto, computado sin incluir áreas
18 comunes del proyecto.

19 (c) Cantidad máxima del Crédito Contributivo por Inversión Elegible en
20 Centro Urbano. El Crédito contributivo por Inversión Elegible en
21 Centro Urbano por cada proyecto elegible bajo la Sección 2071.01(11)
22 de este Código no podrá exceder el cuarenta por ciento (40%) del

1 Costo Total del Proyecto de Centro Urbano respecto a los Créditos
2 Contributivos otorgados bajo el apartado (a)(1) de esta Sección, según
3 lo determine el Secretario.

4 (d) Toda Inversión Elegible en Centro Urbano hecha dentro del Año
5 Contributivo calificará para el Crédito Contributivo por Inversión
6 Elegible *en Centro Urbano* [**Turística**] provisto en esta Sección, según
7 fuese aplicable.

8 (e) Ajuste de base y recobro.-

9 1) La base de los activos que comprenden toda por Inversión Elegible
10 en Centro Urbano se reducirá por la cantidad que se reclame del
11 Crédito Contributivo, pero nunca podrá reducirse a menos de
12 cero.

13 2) El Negocio Exento deberá rendirle un informe anual al Secretario
14 en el que se desglose el total de la Inversión Elegible en Centro
15 Urbano realizado a la fecha del informe anual. El Secretario del
16 DDEC mediante Reglamento de Incentivos proveerá el contenido
17 de dicho informe anual incluyendo la reconciliación entre el
18 Crédito Contributivo recibido y el total de la inversión realizada
19 durante el año.

20 3) Todo Negocio Exento que reclame un Crédito Contributivo bajo las
21 disposiciones de esta Sección deberá solicitar un certificado

1 acreditativo emitido por el DDEC el cual certifica la Inversión
2 Elegible en Centro Urbano.

3 (f) El Crédito Contributivo por Inversión Elegible en Centro Urbano podrá
4 ser cedido, vendido o de cualquier modo traspasado por el Negocio
5 Exento.”

6 Artículo 4.-Cláusula de Separabilidad.

7 Si cualquier cláusula, párrafo, artículo, o parte de esta Ley fuera anulada o
8 declarada inconstitucional por una corte de competente jurisdicción, el dictamen o
9 sentencia emitida a tal efecto no invalidará el resto de las disposiciones de esta Ley.

10 Artículo 5.- Vigencia y efectividad.

11 Esta Ley entrará en vigor inmediatamente y tendrá efecto para años contributivos
12 comenzados luego del 2024.