

ORIGINAL

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma.} Asamblea
Legislativa

3^{ra.} Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. del S. 222

SEGUNDO INFORME POSITIVO

23 de abril de 2026

A LA CÁMARA DE REPRESENTANTES DE PUERTO RICO

La Comisión de Pequeños y Medianos Negocios de la Cámara de Representantes, luego de realizar un análisis detallado y ponderado del Proyecto del Senado 222, según aprobado por el Senado de Puerto Rico, somete este Informe Positivo recomendando la aprobación de la medida sin enmiendas.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El Proyecto del Senado 222 tiene como propósito extender la vigencia de los incentivos contributivos establecidos bajo la Ley 148-1988, dirigidos a fomentar la rehabilitación, revitalización y desarrollo económico del sector de Santurce. La medida busca continuar promoviendo la inversión privada, la recuperación de estructuras en desuso, el fortalecimiento del comercio local y el desarrollo de actividades culturales en una de las zonas urbanas más importantes del país.

Asimismo, la medida persigue mantener herramientas de política pública que han sido esenciales para incentivar proyectos de construcción, rehabilitación y desarrollo económico, proveyendo un marco de estabilidad que permita la continuidad de iniciativas existentes y la atracción de nuevas inversiones.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

La Comisión evaluó la medida reconociendo el rol estratégico de Santurce como un eje económico, cultural y turístico de gran relevancia para Puerto Rico. No obstante,

se identificó que la zona continúa enfrentando retos asociados a la rehabilitación de propiedades, la sostenibilidad de su actividad comercial y la necesidad de fortalecer la inversión privada de manera consistente. A pesar de los esfuerzos realizados mediante legislación previa, aún persisten estructuras subutilizadas y áreas con potencial de desarrollo que requieren incentivos adecuados para su transformación.

En ese contexto, la extensión de los incentivos contributivos constituye una herramienta indispensable para garantizar la continuidad de los procesos de revitalización urbana y evitar la paralización de proyectos que dependen de estos beneficios. La medida provee estabilidad y certeza a inversionistas, comerciantes y desarrolladores, facilitando la planificación a mediano y largo plazo, lo cual es esencial para el desarrollo económico sostenido.

De igual forma, la Comisión reconoce que la continuidad de estos incentivos contribuye directamente a la generación de empleos, al fortalecimiento del comercio local y al desarrollo de un entorno urbano más dinámico, competitivo y atractivo tanto para residentes como para visitantes.

Como parte del análisis fiscal de la medida, la Comisión tomó en consideración el informe preparado por la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL), el cual estima que el efecto fiscal de la medida asciende a aproximadamente \$8.1 millones anuales desde el 2026 hasta el 2030, principalmente asociado a la exención contributiva sobre la propiedad inmueble establecida en la legislación.

No obstante, la OPAL advierte que dicho estimado representa un costo fiscal mínimo, ya que no fue posible cuantificar el impacto de otros incentivos contributivos contemplados en la medida debido a la falta de información disponible, por lo que el efecto fiscal real podría ser mayor al estimado.

En ese sentido, si bien la medida conlleva un impacto fiscal identificado y parcialmente cuantificado, la Comisión reconoce que dicho impacto debe evaluarse en función de los beneficios económicos proyectados, incluyendo la rehabilitación de estructuras, el aumento en la actividad económica, la generación de empleos y el fortalecimiento del ecosistema comercial y cultural del sector de Santurce.

VISTA PÚBLICA

Como parte del proceso de evaluación legislativa, la Comisión de Pequeños y Medianos Negocios celebró una Vista Pública el **9 de marzo de 2026**, en el **Salón de**

Audiencias 1 de la Cámara de Representantes, en la cual se evaluaron conjuntamente las medidas relacionadas al desarrollo de centros urbanos, incluyendo el Proyecto del Senado 222. En dicha Vista Pública se recibieron ponencias orales y escritas de diversos sectores del ámbito comercial, de la construcción, cultural y gubernamental.

PONENCIAS RECIBIDAS Y RESUMEN DE SU CONTENIDO

Durante el proceso de evaluación legislativa, incluyendo la Vista Pública celebrada por esta Comisión, se recibieron ponencias orales y escritas de diversos sectores representativos del ámbito comercial, de la construcción, cultural y gubernamental, los cuales coincidieron en resaltar la importancia de mantener y extender los incentivos contributivos como herramienta esencial para el desarrollo económico del sector de Santurce.

En representación del sector comercial, los deponentes destacaron que los incentivos contributivos han sido determinantes para la apertura, establecimiento y permanencia de pequeños y medianos negocios en la zona. Señalaron que estos beneficios han permitido reducir costos operacionales y fomentar la inversión en áreas que de otra forma resultarían menos atractivas para el desarrollo comercial. A su vez, enfatizaron que la continuidad de dichos incentivos es fundamental para evitar una desaceleración en la actividad económica, así como para garantizar la estabilidad de los comercios existentes y la atracción de nuevas iniciativas empresariales.

Por su parte, representantes del sector de la construcción y desarrollo urbano expresaron su respaldo a la medida, indicando que los incentivos contributivos constituyen un elemento clave para viabilizar proyectos de rehabilitación, reconstrucción y desarrollo en estructuras en desuso o deterioradas. Señalaron que estos incentivos reducen significativamente los riesgos asociados a la inversión en zonas urbanas, facilitando la ejecución de proyectos que contribuyen a la repoblación del área, la reactivación del mercado inmobiliario y la generación de actividad económica y empleos directos e indirectos.

Asimismo, deponentes vinculados al sector cultural y artístico resaltaron el rol de Santurce como uno de los principales centros culturales de Puerto Rico, destacando que la extensión de incentivos contributivos contribuye directamente al fortalecimiento de espacios culturales, galerías, teatros y actividades artísticas que forman parte integral del atractivo de la zona. Indicaron que estos incentivos permiten la sostenibilidad de proyectos culturales y fomentan un ecosistema que integra el desarrollo económico con la identidad cultural del área.

De igual forma, las agencias gubernamentales que participaron en el proceso evaluativo se expresaron favorablemente en cuanto a la continuidad de los incentivos contributivos, reconociendo su impacto positivo en el desarrollo económico urbano. No obstante, recomendaron fortalecer los mecanismos de coordinación interagencial y optimizar los procesos administrativos relacionados con la evaluación y otorgación de incentivos, con el propósito de garantizar mayor agilidad, eficiencia y accesibilidad en la implementación de la medida.

En conjunto, las ponencias recibidas reflejan un consenso amplio entre los distintos sectores en cuanto a la necesidad de extender los incentivos contributivos como una herramienta indispensable para continuar promoviendo la revitalización económica, urbana y cultural de Santurce, así como para asegurar la continuidad de los avances alcanzados en dicha zona.

HALLAZGOS DE LA COMISIÓN

De la evaluación realizada, la Comisión concluye que existe un respaldo amplio por parte de los distintos sectores en cuanto a la necesidad de extender los incentivos contributivos para Santurce. Asimismo, se determina que la medida fortalece una política pública existente, promueve la inversión privada y contribuye al desarrollo económico y urbano de la zona.

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

A base del análisis realizado y del insumo recibido durante el proceso legislativo, la Comisión concluye que el Proyecto del Senado 222 constituye una medida necesaria y efectiva para continuar impulsando la revitalización económica y urbana de Santurce, fortaleciendo una política pública probada y promoviendo condiciones favorables para la inversión, el empleo y el desarrollo sostenible; reconociendo que, aunque la medida conlleva un impacto fiscal estimado, los beneficios económicos proyectados justifican su aprobación, por lo que la Comisión de Pequeños y Medianos Negocios de la Cámara de Representantes recomienda su aprobación sin enmiendas..

Respetuosamente presentado,


HON. SERGIO ESTÉVEZ VÉLEZ

PRESIDENTE

COMISIÓN DE PEQUEÑOS Y MEDIANOS NEGOCIOS

CÁMARA DE REPRESENTANTES DE PUERTO RICO

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

1^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 222

10 de enero de 2025

Presentado por la senadora *Moran Trinidad*

Referido a la Comisión de Desarrollo Económico, Pequeños Negocios, Banca, Comercio, Seguros y Cooperativismo

LEY

Para enmendar los artículos 5, 7, 10, 13 y 18 de la Ley Núm. 148 de 4 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley Especial para la Rehabilitación de Santurce", a los fines de reautorizar los incentivos, deducciones y otros beneficios otorgados mediante esta Ley, por un término de tiempo adicional de cinco años calendarios; facultar al Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico a reestructurar la forma y manera en que otorgará las aportaciones económicas a ser concedidas a través de esta Ley, a los fines de clarificar que estas provendrán de alguno de los programas con los que cuenta la institución financiera, ya sean estos subvencionados con fondos federales u otros que se encuentren disponibles al momento de solicitarse; hacer correcciones técnicas en la Ley; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Mediante la Ley Núm. 148 de 4 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley Especial para la Rehabilitación de Santurce", la Asamblea Legislativa de Puerto Rico estableció como un asunto de política pública lograr la rehabilitación y el desarrollo de Santurce. A tales efectos, la referida Ley tienen, entre otros, los objetivos de retener y aumentar la población residente con personas y familias de diferentes niveles de ingreso y diferentes edades; promover la rehabilitación física, económica y social de las comunidades y vecindarios de Santurce, con atención especial a aquellas de

bajos ingresos y estimular su integración en términos especiales, económicos y organizativos a la corriente principal de actividad del área; y aumentar y fortalecer la actividad económica en Santurce, consolidando y fortaleciendo la actividad económica existente y fomentando nuevas actividades en los renglones de servicios, comercios especializados y negocios relacionados con recreación y cultura.

Por otra parte, la Ley, también, busca, rehabilitar y ocupar las estructuras en deterioro o vacantes con especial atención a las estructuras de valor arquitectónico; crear un ambiente urbano de usos variados y coherentes en escala con el ambiente urbano general del área; aumentar significativamente las oportunidades de empleo en el área y retener y consolidar las existentes; ampliar y mejorar la provisión de servicios a residentes y usuarios del área; fortalecer la seguridad del área y mejorar su imagen ante el público; establecer un ambiente peatonal agradable; mejorar el flujo de tránsito, aumentar las facilidades de estacionamiento y hacerlas más accesibles a sus usuarios; promover la participación activa del sector privado en el proceso de rehabilitación y desarrollo de Santurce; y garantizar la adecuación de la infraestructura y los servicios públicos, particularmente si se permite el incremento en densidades, entre otros.

Es preciso indicar que esta Ley crea incentivos que se supone faciliten la inversión en proyectos dirigidos a atender el deterioro físico y estimular el mejoramiento de los comercios del área, así como los servicios que allí se ofrecen. Los incentivos parten de la premisa de que al atraer nueva población y retener la población existente en Santurce y el crear un ambiente agradable y funcional en el mismo, son medidas básicas para propiciar y estimular la actividad económica.

De igual forma, crea un conjunto de incentivos especiales para desarrolladores de proyectos de rehabilitación o nueva construcción de estructuras destinadas a viviendas o usos mixtos donde prevalezca el uso de vivienda que incluye exención de la contribución sobre la propiedad inmueble e incentivos especiales a los desarrolladores de proyectos en ciertas estructuras. Y, contempla, igualmente, la condonación de intereses, recargos y penalidades sobre contribuciones a la propiedad para estructuras

que lleven más de cierta cantidad de tiempo abandonadas y por el período en que han estado abandonadas a desarrolladores de viviendas para familias de ingresos bajos y moderados.

Ahora bien, correspondía al Banco de Desarrollo Económico diseñar variados programas de financiamiento dirigidos a atender las necesidades particulares de los pequeños y medianos comerciantes. A tales efectos, trabajaron un borrador de “Reglamento para la Concesión de Garantías a los Proyectos de Rehabilitación de Santurce”, pero el mismo no se aprobó. Para los años 1994 al 1995, el Banco participó de las reuniones del Grupo Interagencial para la Rehabilitación de Santurce. Sin embargo, y debido al tiempo transcurrido desde la puesta en vigor de la Ley 148, la mencionada institución financiera no ha podido atender financiamientos relacionados a la misma.

Obsérvese que han transcurrido más de treinta años desde que se aprobó la referida Ley 148, por lo que el programa de garantía del Banco de Desarrollo Económico expiró por las propias disposiciones de la aludida legislación. Así las cosas, es de notar que el desarrollo de Santurce se ha visto detenido debido a que los términos para fomentar su rehabilitación han expirado. Pero, entendemos como necesario y conveniente continuar las gestiones de crecimiento económico ya encaminadas. Por tal razón, estimamos imperativo enmendar la Ley Núm. 148, supra, a fin de reautorizar los incentivos, deducciones y otros beneficios otorgados mediante esta Ley, por un término de tiempo adicional de cinco años calendarios.

Finalmente, facultamos al Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico a reestructurar la forma y manera en que otorgara las aportaciones económicas a ser concedida a través de esta Ley, con el propósito de clarificar que estas provendrán de alguno de los programas con los que cuenta la institución financiera, ya sean estos subvencionados con fondos federales u otros que se encuentren disponibles al momento de solicitarse.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 5 de la Ley Núm. 148 de 4 de agosto de 1988,
2 según enmendada, para que lea como sigue:

3 “Artículo 5.- Exención Contributiva a Propiedad Elegible Rehabilitada
4 Sustancialmente o de Nueva de Construcción.

5 Aquellas propiedades elegibles según se definen en el Artículo 14 de esta Ley, que
6 sean de nueva construcción, rehabilitadas sustancialmente u objeto de mejoras en una
7 zona especial de planificación en el Barrio Santurce tendrán derecho a una exención
8 sobre la contribución a la propiedad inmueble. Esta exención será de un cien (100) por
9 ciento de la contribución sobre la propiedad impuesta y será **[por un término de diez**
10 **(10) años]** *de aplicación a toda propiedad elegible que comience a construirse o rehabilitarse*
11 *durante los años calendarios 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 y 2030.* La exención será efectiva a
12 partir del primero de enero siguiente al año en que la propiedad se construya, sea objeto
13 de mejoras o sea rehabilitada sustancialmente. El Centro de Recaudación de Ingresos
14 Municipales establecerá por reglamento el procedimiento para acogerse a esta
15 exención.”

16 Sección 2.- Se enmienda el Artículo 7 de la Ley Núm. 148 de 4 de agosto de 1988,
17 según enmendada, para que lea como sigue:

18 “Artículo 7.- Para Incentivar el Financiamiento.

19 El Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico, a discreción suya, podrá
20 otorgar **[financiamiento]** *préstamos, u otros productos de inversión, fondos de garantía para*
21 *préstamos externos, líneas de crédito, entre otras,* a los proyectos viables de rehabilitación

1 sustancial, mejoras o nueva construcción de propiedad elegible a ser desarrollados en
2 Santurce y que así lo **[solicita]** soliciten. *No obstante, la aportación económica a ser concedida,*
3 *independientemente de la forma en que se haya estructurado esta, provendrá de alguno de los*
4 *programas con los que cuenta la institución financiera, ya sean estos subvencionados con fondos*
5 *federales u otros que se encuentren disponibles al momento de solicitarse. [El Banco de*
6 **Desarrollo Económico podrá asegurar los financiamientos que otorgue por medio de**
7 **un seguro. Los fondos para engrosar el seguro podrán provenir del cobro de un cinco**
8 **(5) por ciento del valor de los financiamientos comerciales con garantías hipotecarias**
9 **otorgados en Santurce financiados por el Banco de Desarrollo Económico.] El Banco**
10 de Desarrollo Económico someterá un informe especial anual a la Asamblea Legislativa,
11 a la Gobernadora, al Alcalde y a la **[Asamblea]** *Legislatura* Municipal de San Juan con
12 una evaluación de su participación en el otorgamiento de los financiamientos
13 autorizados por este Artículo, incluyendo una relación de las solicitudes recibidas, así
14 como sus determinaciones en cuanto a las mismas.”

15 Sección 3.- Se enmienda el Artículo 10 de la Ley Núm. 148 de 4 de agosto de 1988,
16 según enmendada, para que lea como sigue:

17 “Artículo 10.- Otros Incentivos para Negocios e Industrias.

18 a) Todo negocio o industria que se establezca en una zona especial de planificación
19 en el Barrio Santurce tendrá derecho para fines de la contribución sobre ingresos a una
20 deducción especial de diez (10) por ciento del alquiler pagado **[por un término de diez**
21 **(10) años]** *durante los años calendarios 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 y 2030.* Esta deducción

1 será adicional a cualquier otra concedida por cualquier ley. Esta deducción no estará
2 disponible para negocios sucesores.

3 b) Se exime del pago de contribuciones sobre ingresos la mitad del ingreso neto
4 obtenido por la venta de boletos de entrada para espectáculos artísticos y culturales que
5 se realicen en el Barrio Santurce en establecimientos ubicados en estructuras de nueva
6 construcción, rehabilitadas sustancialmente, o que sean objeto de mejoras por un
7 período de cinco (5) años a partir de la fecha en que se complete la construcción, la
8 rehabilitación sustancial o la mejora. El Departamento de Hacienda establecerá por
9 reglamento el procedimiento para acogerse a esta exención.”

10 Sección 4.-Se enmienda el Artículo 13 de la Ley Núm. 148 de 4 de agosto de 1988,
11 según enmendada, para que lea como sigue:

12 “Artículo 13.- Evaluación.

13 El Presidente de la Junta de Planificación, el Director Ejecutivo del Centro de
14 Recaudación de Ingresos Municipales, el **[Administrador de la Administración de**
15 **Reglamentos y]** *Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos* y el Secretario de
16 Hacienda le rendirán un informe a la Asamblea Legislativa **[a los tres (3) años de estar**
17 **en vigor las exenciones contributivas de esta Ley]** *a más tardar el 15 de febrero del año*
18 *2026.*

19 Dicho informe deberá contener un análisis de los efectos que ha tenido la
20 designación de las zonas, los incentivos Contributivos que esta Ley establece sobre el
21 desarrollo urbano de Santurce, así como el inventario de unidades de viviendas creadas
22 o rehabilitadas en las mismas, el número de propiedades que se acogieron a las

1 disposiciones de la Ley y cualquier otra información pertinente para que la Asamblea
2 Legislativa pueda realizar una evaluación de la efectividad de los incentivos ofrecidos
3 en la Ley. El informe sometido deberá ofrecer, también recomendaciones respecto a la
4 deseabilidad, si alguna, de medidas adicionales para el desarrollo de Santurce. Dicho
5 informe deberá incluir la posición de estas agencias en cuanto a la creación de otras
6 zonas especiales de planificación en otro centro urbano deteriorado.”

7 Sección 5.-Se enmienda el Artículo 18 de la Ley Núm. 148 de 4 de agosto de 1988,
8 según enmendada, para que lea como sigue:

9 “Artículo 18.- Tiempo de Reclamación de los Incentivos, Deducciones y otros
10 Beneficios.

11 Cualquiera de los incentivos, deducciones y otros beneficios otorgados por virtud de
12 los Artículos 5, 6, 7, 10 y 11 de esta Ley podrán ser reclamados durante *los* años
13 contributivos comenzados antes del 1 de enero de [2015] 2031.”

14 Sección 6.-Si cualquier palabra, inciso, sección, artículo o parte de esta Ley fuese
15 declarado inconstitucional o nulo por un tribunal, tal declaración no afectará,
16 menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de esta Ley, sino que su
17 efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo o parte específica y se entenderá
18 que no afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en el remanente de
19 sus disposiciones.

20 Sección 7.- Por la presente queda derogada cualquier ley, regla de procedimiento o
21 norma que se encuentre en conflicto con las disposiciones aquí contenidas.

22 Sección 8.- Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.