

INFORME SOBRE EL EFECTO FISCAL DEL PROYECTO DEL SENADO 222

Propone extender el periodo de vigencia de la Ley Especial para la Rehabilitación de Santurce hasta el año calendario 2030.

PREPARADO POR LA OFICINA DE PRESUPUESTO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA



COSTO FISCAL ESTIMADO:

	2026	2027	2028	2029	2030
Efecto fiscal (En millones \$)	\$8.1	\$8.1	\$8.1	\$8.1	\$8.1

CONTENIDOS

I. Resumen Ejecutivo	2
II. Introducción	2
III. Descripción del Proyecto	3
IV. Datos	6
V. Supuestos y Metodología	7
VI. Resultados y Proyecciones	8

I. Resumen Ejecutivo

La Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico (OPAL) ¹ estimó el efecto fiscal del Proyecto del Senado 222 (P. del S. 222), según el texto de aprobación por el Senado de Puerto Rico. La medida propone extender el periodo de vigencia de la Ley Núm. 148-1988, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Santurce” hasta el año calendario 2030. Los incentivos, deducciones y beneficios otorgados por esta legislación quedaron sin efecto en el año natural 2014.

La disposición que establece la exención del impuesto a la propiedad, contenida en el Artículo 5 de la Ley, representaría un efecto fiscal estimado de \$8.1 millones. En cuanto al resto de las disposiciones de la medida que contemplan beneficios contributivos adicionales, no fue posible realizar un estimado de efecto fiscal, toda vez que no se dispone de la información necesaria para llevar a cabo el análisis. A

tales fines, se reconoce que el estimado en este análisis subestima el efecto fiscal real de la legislación propuesta, por lo que en todo caso se debe interpretar como un estimado de costo fiscal mínimo.

II. Introducción

El Informe 2026-200 de la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) presenta el estimado de efecto fiscal del P. del S. 222² el cual propone enmendar los Artículos 5, 7, 10, 13 y 18 de la Ley Núm. 148 de 4 de agosto de 1988, conocida como la “Ley Especial para la Rehabilitación de Santurce”. La legislación propuesta extiende los incentivos contributivos y otros beneficios hasta el año calendario 2030, aplicable a aquellas propiedades elegibles definidas en la legislación³.

Surge de la Exposición de Motivos que el propósito de la Ley Especial para la Rehabilitación de Santurce es retener y

¹ La Ley Núm. 1-2023, Ley de Investigación, Análisis y Fiscalización Presupuestaria de Puerto Rico crea la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) adscrita a la Rama Legislativa. Su función primordial es medir el impacto fiscal de cada propuesta legislativa ante la consideración de la Asamblea Legislativa. En virtud del Artículo 2 de la Ley Núm. 1-2023, la OPAL desempeña un rol consultivo para la Asamblea Legislativa. La OPAL no participa de los procesos deliberativos ni de la toma de decisiones sobre los proyectos de ley, resoluciones y demás medidas ante la consideración de ambos cuerpos. La emisión de este Informe no implica un endoso o rechazo a la pieza legislativa aquí evaluada.

² Este documento puede ser citado como – Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa. (2025). Informe del Efecto Fiscal Proyecto del Senado 222 (20^a. Asamblea Legislativa) que propone extender el periodo de vigencia de la Ley Especial para la Rehabilitación de Santurce hasta el año calendario 2030. Disponible en: www.opal.pr.gov

³ Se trata de aquellas propiedades inmuebles dentro de los límites del barrio Santurce, dedicada a uso residencial o uso mixto. Véase, 23 L.P.R.A. 226n.

aumentar la población residente de personas de diferentes niveles de ingresos, promover la rehabilitación física, económica y social de la comunidad de Santurce, y aumentar la actividad económica existente. Además, la Ley busca rehabilitar estructuras en deterioro o vacantes, con atención a aquellas de valor arquitectónico. Los incentivos que otorga la Ley y cuya vigencia extienden el P. del S. 222, van dirigidos a facilitar la inversión y atender el deterioro físico de las propiedades, a la vez que mejoran los comercios del área.

Este Informe presenta los estimados de efecto fiscal, describe las principales disposiciones del Proyecto, se presentan los datos, los supuestos junto a la metodología, y por último, los resultados y proyecciones.

III. Descripción del Proyecto⁴

El decretase del P. del S. 222 establece lo siguiente:

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

“Artículo 5.- Exención Contributiva a Propiedad Elegible Rehabilitada

Sustancialmente o de Nueva de Construcción.

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

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

“Artículo 7.- Para Incentivar el Financiamiento.

⁴ Véase la medida del P. del S. 222, según aprobada por el Senado de Puerto Rico, disponible en: <https://sutra.oslpr.org/SutraFilesGen/152918/ps0222a-25.doc>

El Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico, a discreción suya, podrá otorgar préstamos, u otros productos de inversión, fondos de garantía para préstamos externos, líneas de crédito, entre otras, a los proyectos viables de rehabilitación sustancial, mejoras o nueva construcción de propiedad elegible a ser desarrollados en Santurce y que así lo soliciten. No obstante, la aportación económica a ser concedida, independientemente de la forma en que se haya estructurado esta, provendrá 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. El Banco de Desarrollo Económico someterá un informe especial anual a la Asamblea Legislativa, a la Gobernadora, al Alcalde y a la Legislatura Municipal de San Juan con una evaluación de su participación en el otorgamiento de los financiamientos autorizados por este Artículo, incluyendo una relación de las solicitudes recibidas, así como sus determinaciones en cuanto a las mismas.”

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

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

a) Todo negocio o industria que se establezca en una zona especial de planificación en el Barrio Santurce tendrá derecho para fines de la contribución sobre ingresos, a una deducción especial de diez por ciento (10%) del alquiler pagado, por un término de diez (10) años, aplicables a cuando el alquiler se otorgue durante los años calendario 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 y 2030. Esta deducción será adicional a cualquier otra concedida por cualquier ley. Esta deducción no estará disponible para negocios sucesores.

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

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

“Artículo 13.- Evaluación.

El Presidente de la Junta de Planificación, el Director Ejecutivo del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, el Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos y el Secretario de Hacienda le rendirán un informe a la Asamblea Legislativa a más tardar el 15 de febrero del año 2026.

Dicho informe deberá contener un análisis de los efectos que ha tenido la designación de las zonas, los incentivos contributivos que esta Ley establece sobre el desarrollo urbano de Santurce, así como el inventario de unidades de viviendas creadas o rehabilitadas en las mismas, el número de propiedades que se acogieron a las disposiciones de la Ley y cualquier otra información pertinente para que la Asamblea Legislativa pueda realizar una evaluación de la efectividad de los incentivos ofrecidos en la Ley. El informe sometido deberá ofrecer, también recomendaciones respecto a la deseabilidad, si alguna, de medidas adicionales para el desarrollo de Santurce. Dicho informe deberá incluir la posición de estas agencias en cuanto a la creación de otras zonas especiales de planificación en otro centro urbano deteriorado.”

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

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

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

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

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

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

En síntesis, la pieza legislativa tiene la intención de extender los beneficios contributivos que dispone la Ley Núm. 148-1988 hasta el año natural 2030.

Favor continuar en la página 6.

IV. Datos

El Departamento de Hacienda (2025) reporta que el gasto tributario asociado a la Ley Núm. 148-1988 para el año fiscal 2026 asciende a \$400,000.⁵ Esto, excluyendo los beneficios contributivos que caducaron durante el año natural 2014.

La Sección 1 del Proyecto, la cual enmienda el Artículo 5 de la Ley 148-1988, dispone una exención contributiva sobre el impuesto a la propiedad para viviendas de nueva construcción o rehabilitadas en la zona de Santurce. A través de los tractos censales de la Oficina del Censo de EE. UU. se hizo un aproximado de las delimitaciones de la zona de Santurce. Entre viviendas ocupadas y vacantes, la Oficina del Censo de EE. UU. reporta que la zona de Santurce tiene cerca de 45,358 unidades de vivienda.⁶

Asimismo, en la Tabla 1 se presenta la cantidad de unidades de viviendas ocupadas por sus dueños con respecto a los precios de mercado de las viviendas

de la zona delimitada con los tractos censales.

Tabla 1. Cantidad de viviendas por valor de la propiedad

Valor de la vivienda	Cantidad
Menos de \$50,000	948
\$50,000 a \$99,999	2,190
\$100,000 a \$149,999	2,646
\$150,000 a \$199,999	1,693
\$200,000 a \$299,999	2,190
\$300,000 a \$499,999	1,839
\$500,000 a \$999,999	1,695
\$1,000,000 o más	1,352

Fuente: Elaborado por la OPAL basado en datos de la Oficina del Censo de EE. UU. (2023)

Cabe destacar que, el impuesto a propiedad inmueble en el municipio de San Juan corresponde a una tasa de 10.33%, según los Tipos Contributivos sobre la propiedad mueble e inmueble en

⁵ Departamento de Hacienda. (2025). Puerto Rico Tax Expenditure Report for Tax Year 2025. Disponible en https://hacienda.pr.gov/sites/default/files/prter25_12-3-24_js3_eb3_final_version.1_12.06.2024_rev_acp_june.pdf

⁶ Oficina del Censo de EE. UU. (2023). Selected Housing Characteristics. American Community Survey, ACS 5-Year Estimates Data Profiles, Table DP04. Retrieved September 12, 2025, from <https://data.census.gov/table/ACSDP5Y2023.DP04?q=Housing+Value+and+Purchase+Price;+Vacancy%09&t=Business+and+Economy:Vacancy&g=1400000US72127000900,72127001001,72127001002,72127001100,72127001200,72127001301,72127001302,72127001400,72127001500,72127001600,72127001800,72127001900,72127002002,72127002100,72127002200,72127002300,72127002400,72127002500,72127002600,72127002800,72127002900,72127003000,72127003100,72127003200,72127003300,72127003400,72127003501,72127003502,72127003600,72127003701,72127003702,72127003800,72127003902,72127004200>

Puerto Rico para el año fiscal 2025-2026, publicados por el CRIM.⁷

Por último, es importante mencionar que, conforme al Artículo 7.035 de la Ley Núm. 107-2020 de Puerto Rico, se establece la exoneración residencial mediante la cual los dueños de propiedades residenciales quedan exonerados del pago de la contribución sobre la propiedad de hasta \$15,000 de la valoración de la propiedad a términos de costos de reemplazo para el año 1957.

V. Supuestos y Metodología

Para estimar el efecto fiscal de aprobarse el P. del S. 222 se utilizaron los siguientes supuestos:

- a- El estimado de efecto fiscal se realizó únicamente para la exención del impuesto a la propiedad para residencias. Se reconoce que existen otros beneficios contributivos en la legislación propuesta, sin embargo, el efecto fiscal de ellos no pudo ser estimado por falta de información. Lo anterior pudiera implicar una subestimación del efecto fiscal real de aprobarse el P. del S. 222.
- b- La zona de Santurce se delimitó a través de los tractos censales. La Oficina del Censo de EE. UU

construye los tractos censales en función de la población de una zona. En ese sentido, pueden existir tractos censales que incluyan partes de otros barrios de San Juan.

- c- Se tomó el valor medio de las propiedades de la Tabla 1 para estimar el valor de tributación de las propiedades.
- d- Se presume de manera arbitraria, que el 25% de estas propiedades serán rehabilitadas o de vivienda nueva.
- e- Se presume que estas propiedades serán destinadas a ser residencias principales, por lo que les aplicaría la exención de los \$15,000 en virtud del Artículo 7.035 de la Ley Núm. 107-2020 de Puerto Rico.
- f- Se reconoce que el valor de tasación de la propiedad inmueble no es el valor de mercado de esta. A tales fines, se utilizó el Reglamento Núm. 9129-2019 del CRIM donde se establece el uso del parámetro de 10.55% para ajustar del valor de mercado a valor de tasación.
- g- Se presume que no habrá retasaciones por lo que el efecto

⁷ Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (2025). Tipos Contributivos Año Fiscal 2025-2026. <https://portal.crim360.com/crimpr/CMS/DOCUMENTOS/download/362.pdf>

fiscal se mantiene constante hasta el año fiscal 2030.

El efecto fiscal de la Sección 1 del P. del S. 222 estaría dado por las siguientes ecuaciones:

$$VT_v = 0.1055(VM_v) \quad (1)$$

Donde VT_v es el valor tributable estimado del valor de la vivienda v en función del valor de mercado VM_v del valor de la vivienda v y la constante 0.1055 represente el ajuste de tasación.

Luego, se estima la responsabilidad contributiva promedio del impuesto a la propiedad mediante la siguiente ecuación:

$$RC_v = 0.1033(VT_v - 15,000) \quad (2)$$

Donde RC_v es la responsabilidad contributiva del valor de la vivienda v en función de la constante 0.1033 que representa la tasa contributiva y 15,000 representa el valor de la exención.

Por último, se tiene el efecto fiscal estimado:

$$EF = 0.25 \sum_{v=\$50 \text{ mil}}^n RC_v(Q_v) \quad (3)$$

Donde EF es el efecto fiscal estimado, la constante 0.25 representa la proporción de viviendas en la zona de Santurce que serán rehabilitadas o vivienda nueva, según explicado en los supuestos, y Q_v es la cantidad de propiedades por cada valor de la vivienda v .

VI. Resultados y Proyecciones⁸

El efecto fiscal del P. del S. 222 se presenta en la Tabla 2.

Tabla 2. Efecto fiscal del P. del S. 222

	2026	2027	2028	2029	2030
Efecto fiscal (En millones \$)	\$8.1	\$8.1	\$8.1	\$8.1	\$8.1

Fuente: Elaborado por la OPAL.
Cifras redondeadas.

⁸ Los estimados de efecto fiscal preparados por la OPAL se basan en la información y los datos disponibles al momento de emitir el Informe. La OPAL evalúa la razonabilidad de los datos e información obtenida de agencias gubernamentales y otras fuentes, pero no asume responsabilidad por cambios o variaciones que puedan tener los mismos.

Los estimados son cálculos aproximados y descansan en supuestos que pueden variar a través del tiempo. Dichos estimados son preparados en función del deber ministerial de la OPAL, según lo establece la Ley 1 del 3 de enero de 2023 y su única intención es proveer a la Asamblea Legislativa un estimado del efecto fiscal de las medidas bajo su consideración. Por lo tanto, la OPAL no asume ninguna responsabilidad por un uso no adecuado de la información provista.

Se estima que, el efecto fiscal de la legislación propuesta asciende a \$8.1 millones, provenientes de la Sección 1 del P. del S. 222. Si bien se reconoce que los demás beneficios contributivos contemplados en la pieza legislativa implicarían una reducción en recaudos, estos no pudieron ser estimados dada la falta de información. En consecuencia, el efecto fiscal presentado en este Informe responde únicamente al producto de la exención del impuesto a la propiedad inmueble.



Lcdo. Hecrian D. Martínez Martínez
Director Ejecutivo
Oficina de Presupuesto de la Asamblea
Legislativa