

INFORME SOBRE EL EFECTO FISCAL DE LA RESOLUCIÓN CONJUNTA DE LA CÁMARA 234

Para eximir totalmente del cobro de derechos y aranceles para el otorgamiento de instrumentos públicos, y su presentación e inscripción, a todo joven entre las edades de 21 y 35 años que compre su primer hogar.

PREPARADO POR LA OFICINA DE PRESUPUESTO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA



COSTO FISCAL ESTIMADO:

El efecto fiscal de eximir del pago de los derechos y aranceles para instrumentos públicos con relación al financiamiento y constitución de hipoteca a los jóvenes de 21 a 35 años en la compra de su primer hogar:

AF26–AF31:
\$8.1 millones

*En el resto de este Informe se podrá encontrar un análisis detallado acerca del efecto fiscal de la R. C. de la C. 234.

CONTENIDOS

I. Resumen Ejecutivo	2
II. Introducción	2
III. Descripción del Proyecto	3
IV. Datos	4
V. Supuestos y Metodología	7
VI. Resultados y Proyecciones	7

I. Resumen Ejecutivo

La Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico (OPAL) evaluó el efecto fiscal de la Resolución Conjunta de la Cámara 234 (R. C. de la C. 234)¹, que propone eximir del cobro de derechos y aranceles para instrumentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier Registro de la Propiedad del Gobierno de Puerto Rico a todo adulto entre las edades de 21 a 35 en la compra de un primer hogar.

Tras su análisis, la OPAL concluye que la aprobación de la R. C. de la C. 234 conllevaría un impacto fiscal total de aproximadamente \$8.1 millones tras finalizar su vigencia en diciembre del año fiscal 2031.

II. Introducción

El Informe 2026-327 de la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) presenta una evaluación sobre Resolución Conjunta de la Cámara 234

(R. C. de la C. 234)², el cual propone Para eximir del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de instrumentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier Registro de la Propiedad del Gobierno de Puerto Rico con relación al financiamiento y constitución de hipoteca, que será de aplicación a jóvenes entre las edades de veintiuno (21) a treinta y cinco (35) años que compren su primer hogar, en toda compraventa efectuada luego del 31 de diciembre de 2025, pero en o antes del 31 de diciembre de 2030; establecer sus excepciones; ordenar al Colegio Notarial de Puerto Rico a informar a todos sus miembros sobre las disposiciones de esta Resolución Conjunta; ordenar al Departamento de Hacienda a que adopte las medidas necesarias para el cumplimiento de lo aquí establecido; y para otros fines relacionados.

En este Informe se describen las principales disposiciones de la Resolución, se presentan los datos relevantes a su análisis, los supuestos y

¹ La Ley 1 de 2023, Ley de Investigación, Análisis y Fiscalización Presupuestaria de Puerto Rico crea la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa adscrita a la Rama Legislativa. Su función primordial es medir el impacto fiscal de cada propuesta legislativa ante 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. (2026). Informe sobre la R. C. de la C. 234 (20^{ma} Asamblea Legislativa) que propone eximir del pago de los derechos y aranceles para el otorgamiento de instrumentos públicos, y su presentación e inscripción, a todo joven de 21 a 35 años en la compra de su primer hogar. Disponible en: www.opal.pr.gov

metodología utilizados para llevar a cabo un análisis y, por último, se presentan los resultados y proyecciones del efecto fiscal derivado de la aprobación de la R. C. de la C. 234.

III. Descripción del Proyecto³

El Resuélvase de la R. C. de la C. 234 establece lo siguiente:

“Sección 1.- Exención del cobro de derechos y aranceles para instrumentos públicos

Se exime del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de instrumentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier Registro de la Propiedad del Gobierno de Puerto Rico con relación al financiamiento y constitución de hipoteca, que será de aplicación a jóvenes entre las edades de veintiuno (21) a treinta y cinco (35) años que compren su primer hogar, en toda compraventa efectuada luego del 31 de diciembre de 2025, pero en o antes del 31 de diciembre de 2030.

Sección 2.- Excepciones

Se exceptúan de los derechos y aranceles aquí excluidos el arancel del impuesto notarial, así como los sellos que se cancelan a favor de la Sociedad para la Asistencia Legal que todo notario debe adherir en cada escritura original y en las copias certificadas que de ella se expidieran, según lo establecido en la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, los cuales se cobrarán y pagarán tal cual corresponda.

La exención dispuesta en la Sección 1 de esta Resolución Conjunta aplicará solo para viviendas que sirvan como la residencia principal del comprador, por lo cual no podrá disfrutar de la exención quien compre la residencia con el propósito de arrendarla o de utilizarla para fines comerciales.

Sección 3.- Notificación a notarios

Se ordena al Colegio Notarial de Puerto Rico, creado en virtud de la Ley 63-2022, conocida como “Ley del Colegio Notarial de Puerto Rico”, a que notifique sobre la aprobación de esta Resolución Conjunta a todos sus miembros para que cumplan con las disposiciones aquí establecidas.

³ Véase la medida de la R. C. de la C. 234, disponible en: <https://sutra.oslpr.org/SutraFilesGen/159299/RCC0234.docx>

Sección 4.- Reglamentación

Se ordena al secretario del Departamento de Hacienda a establecer, mediante reglamento, carta circular o determinación administrativa, las guías necesarias para la implantación de las disposiciones de esta Resolución Conjunta.

Sección 5.- Vigencia

Esta Resolución Conjunta comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.”

En síntesis, la R. C. de la C. 234 propone eximir a los adultos de 21 a 35 años del pago de los derechos y aranceles requeridos para el otorgamiento y presentación e inscripción al Registro de la Propiedad de instrumentos públicos relacionados con el financiamiento para la compra de un primer hogar.

IV. Datos

Según los datos más recientes publicados por la Oficina del Censo de los Estados Unidos, en 2024, Puerto Rico contaba con aproximadamente 1.2 millones de hogares, de los cuales 374,354 unidades se encontraban vacantes. Al excluir las 89,178 unidades de vivienda que son utilizadas por temporadas, recreación o

uso ocasional, se estima que hubo 285,176 unidades de vivienda vacantes para el 2024.⁴

La siguiente tabla muestra las unidades de vivienda en Puerto Rico desde 2021:

Tabla 1. Unidades de vivienda desocupadas (2020-2024)

Año	Unidades Desocupadas
2020	283,770
2021	292,691
2022	238,753
2023	251,287
2024	285,176

Fuente: Elaborado por la OPAL utilizando datos de la Oficina del Censo de los Estados Unidos. Estimados de 1 año. El dato de 2020 corresponde a los estimados de 5 años toda vez que, dado la pandemia del COVID-19 no se presentaron los estimados de 1 años.

Nota: Cifras no incluyen unidades de vivienda que son utilizadas por temporadas, recreación o uso ocasional.

Por su parte, conforme a las tablas sobre la Actividad del Mercado Inmobiliario publicadas por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF), durante el año fiscal 2025 se otorgaron 10,148 préstamos hipotecarios, con un valor agregado de compraventa ascendiente a \$2,386.9 millones. Al dividir el valor de agregado de compraventa entre la cantidad de préstamos hipotecarios otorgados, se estima que el valor promedio de compraventa de un

⁴ Oficina del Censo de EE.UU. (2025). Occupancy Status. American Community Survey, ACS 1-Year Estimates Detailed Tables, Table B25004. Disponible en: <https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2024.B25004?q=Puerto+Rico,+Vacancy>

hogar durante dicho año ascendió a \$235,211.⁵

La Tabla 2 muestra la cantidad de préstamos hipotecarios otorgados y los valores agregados de compraventa correspondientes a viviendas adquiridas en Puerto Rico desde el año 2021.

Tabla 2. Actividad del Mercado Inmobiliario – 2022 a 2025
(\$ en millones)

Año Fiscal	Préstamos Otorgados	Valor Agregado de Compraventa
2022	12,527	\$2,444.2
2023	10,645	\$2,017.9
2024	10,304	\$2,224.3
2025	10,148	\$2,386.9

Fuente: Elaborado por la OPAL según datos obtenidos de la OCIF.

Para estimar el costo de los sellos y comprobantes asociados a la compra de una unidad de vivienda promedio, se recurrió a la Calculadora Notarial publicada por el Colegio de Abogados de Puerto Rico. Esta herramienta está diseñada para asistir al Notario y otros usuarios en el cálculo de los sellos de Rentas Internas, del Impuesto Notarial y los sellos de Asistencia Legal. Asimismo, se computa los derechos arancelarios

requeridos para la inscripción de los instrumentos correspondientes en el Registro de la Propiedad.⁶

Con base en dicha herramienta, el costo estimado de los sellos y comprobantes derivados de una compraventa con un valor de negocio de \$235,211 asciende a \$1,319.50. La Tabla 3 presenta el desglose de los costos por concepto de sellos y comprobantes.

Favor continuar en la página 6.

⁵ Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. (2025). New and Used Housing Demand – January 2021-June 2025. Disponible en: <https://docs.pr.gov/files/OCIF/ESTADISTICAS/Housing%20Demand-Q2%20-2025.pdf>

⁶ Véase la Calculadora Notarial, disponible en: <https://fianzanotarialpr.org/calnota/>

Tabla 3. Costos por concepto de sellos y comprobantes en una compraventa/hipoteca con valor de \$235,211

	Original	Copia
Sellos		
Rentas Internas #5120	\$237	\$118.5
Asistencia Legal #5203	\$25	\$12.5
Impuesto Notarial #5155	\$1	\$1
Sello de la Sociedad para la Asistencia Legal	\$5	-
Comprobantes		
Presentación #5121	\$15	N/A
Presentación Telemática #5101	\$10	N/A
Inscripción #5111	\$894	N/A
Código Político #5120	\$0.5	N/A
TOTAL (Original + Copia)	\$1,319.5	

Fuente: Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico. (2025). Calculadora Notarial.

Nota: El costo del sello de la Sociedad para la Asistencia Legal se desprende de la Carta Circular de Finanzas Públicas Núm. 1300-58-25 del Departamento de Hacienda.⁷

De conformidad con el texto de la Sección 2 de la R. C. de la C. 234, tanto el sello a favor de la Sociedad para la Asistencia Legal como el arancel del Impuesto Notarial se exceptúan de la exención descrita en la sección anterior. En consecuencia, se estiman ingresos dejados de percibir equivalentes a \$1,312.50 por concepto del otorgamiento y presentación en el Registro de la Propiedad de una escritura de hipoteca para la compra de un primer hogar.

Por otra parte, la *National Association of Realtors* publica anualmente un informe basado en encuestas dirigidas a compradores y vendedores de viviendas en los Estados Unidos. De acuerdo con dicha publicación, los adultos entre las edades de 18 a 34 años representaron aproximadamente el 12% de la totalidad de los compradores de viviendas. Aplicando este parámetro a las 10,148 transacciones hipotecarias reportadas por OCIF durante el año fiscal 2025, se estima que alrededor 1,218 corresponden a la compraventa de una propiedad por parte de un adulto en este grupo etario.⁸

Favor continuar en la página 7.

⁷ Departamento de Hacienda. (2025). Carta Circular de Finanzas Públicas Núm. 1300-58-25. Disponible en: https://hacienda.pr.gov/sites/default/files/publicaciones/2025/05/cc_1300-58-25.pdf

⁸ National Association of REALTORS. (2025). 2025 Profile of Home Buyers and Sellers. Disponible en: <https://www.nar.realtor/research-and-statistics/research-reports/highlights-from-the-profile-of-home-buyers-and-sellers>

V. Supuestos y Metodología

Para llevar a cabo un estimado del efecto fiscal potencial de la R. C. de la C. 234 se utilizaron los siguientes supuestos:

- a) Para proyectar la cantidad de nuevas transacciones hipotecarias hasta el 2030, se utilizó un promedio de tres años basado en el número de transacciones hipotecarias observadas y reportadas en las publicaciones de la OCIF.
- b) Se toma como supuesto que la participación relativa de adultos entre las edades de 18 a 34 años observada en el mercado hipotecario de EE. UU. es aplicable al mercado hipotecario de Puerto Rico. Dicho parámetro permanecerá en 12% a través del período de estudio.
- c) Para proyectar el valor promedio de un hogar en Puerto Rico, se utilizó la tasa de crecimiento anual derivada de las proyecciones del valor de compraventa hipotecaria publicadas por *Moody's Analytics*.

El efecto fiscal anual asociado a la aprobación de la R. C. de la C. 234 estará determinado por el costo unitario de los derechos y aranceles aplicables a una escritura de hipoteca para la compraventa de una vivienda promedio en el año t , multiplicado por la cantidad estimada de adultos entre las edades de 21 y 35 años que adquieran una vivienda durante ese mismo año.

La siguiente ecuación resume la relación entre las variables antes descritas:

$$EF_t = C_t * N_t$$

Donde EF es el efecto fiscal de la R. C. de la C. 234 en el año t ; la variable C representa el costo de los derechos y aranceles correspondientes a la compraventa de una vivienda promedio en el año t ; y N representa la cantidad población beneficiaria estimada en el año t .

VI. Resultados⁹

La OPAL concluye que, tras su aprobación, la R. C. de la C. 234, según redactada, conllevaría un impacto fiscal

⁹ Los estimados de costo 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 costo de las medidas bajo su consideración. Por lo tanto, la OPAL no asume ninguna responsabilidad por un uso no adecuado de la información provista.

total de \$8.1 millones entre enero del año fiscal 2026 y diciembre del año fiscal 2031. Dada la redacción de la Sección 1 de la medida bajo análisis, este análisis solo contempla los sellos y aranceles que conlleva una escritura relacionada con la constitución de una hipoteca hasta su presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad. La Tabla 4 presenta el efecto fiscal anual estimado para los años fiscales 2026 a 2031:

Tabla 4. Efecto fiscal de la R. C. de la C. 234 (\$ en millones)

Efecto Fiscal	2026 [^]	2027	2028	2029	2030	2031 [^]
	\$0.4	\$1.7	\$1.7	\$1.7	\$1.7	\$0.9

Fuente: Elaborado por la OPAL. Cifras redondeadas.

[^] = Cifras equivalentes a la mitad del impacto estimado par aun año fiscal completo, debido a vigencia parcial.

Los estimados presentados reflejan estrictamente los instrumentos públicos y el período de vigencia establecido en la Sección 1 del Resuélvase de la medida. En particular, los estimados correspondientes a los años fiscales 2026 y 2031 se limitan a seis meses de vigencia, por lo que se estiman como la mitad (1/2) del efecto fiscal anualizado. Bajo este supuesto, el efecto fiscal para el año fiscal 2026 se estima en \$413,319. Para los años fiscales subsiguientes, se proyectan aumentos anuales hasta alcanzar aproximadamente \$1.7 millones en el año fiscal 2030. Finalmente, el efecto fiscal correspondiente a los primeros 6 meses del año fiscal 2031 se estima en \$902,980.



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