

## INFORME SOBRE EL EFECTO FISCAL DEL PROYECTO DE LA CÁMARA 953

Propone otorgar financiamiento a los municipios a través del Fondo de Reserva de Emergencia a los fines de que estos puedan comprar propiedades abandonadas, las rehabiliten y las vendan a costos asequibles.

PREPARADO POR LA OFICINA DE PRESUPUESTO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

### EFECTO FISCAL ESTIMADO:

El efecto fiscal de otorgar un financiamiento de \$250 millones proveniente de la Reserva de Emergencia a los municipios para que estos compren, rehabiliten y vendan propiedades a costos asequibles:

**\$18.0 millones**

\*En el resto de este Informe se podrá encontrar un análisis detallado acerca del efecto fiscal del P. de la C. 953

### CONTENIDOS

I. Resumen Ejecutivo	2
II. Introducción	2
III. Descripción del Proyecto	3
IV. Datos	5
V. Supuestos y Metodología	7
VI. Resultados	8

## I. Resumen Ejecutivo

La Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico (OPAL) estimó el efecto fiscal del Proyecto de la Cámara 953 (P. de la C. 953).<sup>1</sup> El mismo propone un programa de rescate municipal para la vivienda a los fines de disponer a los municipios \$250 millones en calidad de préstamos provenientes del Fondo de Reserva de Emergencia del Gobierno a los fines de que estos puedan comprar propiedades abandonadas, rehabilitarlas y venderlas a costos asequibles en los cascos urbanos de sus respectivos municipios.

El efecto fiscal de aprobarse el P. de la C. 953 se estima en \$18.0 millones por concepto del costo de oportunidad que representa utilizar el dinero para los préstamos municipales en lugar mantener los \$250 millones en instrumentos de inversión de bajo riesgo. El costo de oportunidad se podría reducir o eliminar en la medida que se imponga una tasa de interés parecida al rendimiento que producen los instrumentos de bajo riesgo.

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Este documento puede ser citado como – Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa. (2026). Informe sobre el Proyecto de la Cámara 953 (20ma. Asamblea Legislativa) que propone un programa de rescate municipal para la vivienda a los fines de disponer a los municipios \$250 millones en calidad de préstamos provenientes del Fondo de Reserva de Emergencia del Gobierno

## II. Introducción

El Informe 2026-470 de la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) presenta un análisis del efecto fiscal del Proyecto de la Cámara 953 (P. de la C. 953).<sup>2</sup> Esta medida propone que la Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP) separe \$250 millones del Fondo de Reserva de Emergencia del Gobierno de Puerto Rico para que, en calidad de préstamo, financiarles a los municipios la compra de propiedades para la rehabilitación y eventual venta de los inmuebles. La medida dispone para que transcurridos dos años los municipios devuelvan el monto total del préstamos producto de la venta de las propiedades.

En este Informe se describen las principales disposiciones del Proyecto, se presentan los datos, los supuestos junto a la metodología y, por último, los resultados y proyecciones.

---

*Favor continuar en la página 3.*

### III. Descripción del Proyecto<sup>3</sup>

El decreto del P. de la C. 953 establece lo siguiente:

#### *Artículo 1.- Título*

*Esta Ley se conocerá y podrá ser citada como “Ley de Rescate Municipal para tu Vivienda”.*

#### *Artículo 2.- Política Pública*

*Se establece como política pública del Gobierno de Puerto Rico la promulgación del programa “Rescate Municipal para tu Vivienda”, que proveerá préstamos a los gobiernos municipales para que estos puedan adquirir propiedades residenciales abandonadas y deterioradas en los cascos urbanos, las rehabiliten y las vendan a un costo asequible a jóvenes puertorriqueños y puertorriqueñas pertenecientes a la clase trabajadora.*

*Es el propósito de esta Ley fomentar la repoblación de los cascos urbanos, con el desarrollo económico que ello conlleva, habilitando para uso residencial las propiedades abandonadas y deterioradas en las zonas urbanas de los municipios, al tiempo que se promueve el desarrollo de proyectos de vivienda asequible para que las personas jóvenes en*

*Puerto Rico tengan la oportunidad de comprar su primer hogar a un precio justo y razonable.*

#### *Artículo 3.- Programa de Rescate Municipal para tu Vivienda*

- (a) La Oficina de Gerencia y Presupuesto, en adelante “OGP”, separará doscientos cincuenta millones de dólares (\$250,000,000) del Fondo de Reserva de Emergencia del Gobierno de Puerto Rico para financiar el costo total de este programa.*
- (b) La OGP desarrollará una fórmula de acuerdo con la población de cada uno de los 78 municipios, que servirá para determinar la cantidad máxima que se le prestará a cada municipio para la implantación de este programa.*
- (c) Una vez la OGP desarrolle la fórmula descrita en el inciso anterior, cada municipio, de manera voluntaria, podrá optar por participar del programa.*
- (d) Serán elegibles solamente para este programa propiedades abandonadas que se encuentren en los cascos urbanos de los municipios y, además, podrán ser elegibles también propiedades que*

---

a los fines de que estos puedan comprar propiedades abandonadas, rehabilitarlas y venderlas a costos asequibles en los cascos urbanos de sus respectivos municipios. Disponible en: [www.opal.pr.gov](http://www.opal.pr.gov).

<sup>3</sup> Véase la medida del P. de la C. 953, disponible en: <https://sutra.oslpr.org/SutraFilesGen/159297/PC0953.docx>

*hayan sido declaradas estorbos públicos, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”.*

- (e) El municipio participante deberá someter a la OGP toda la documentación relativa a los trámites que haya iniciado para el proceso de compraventa de la propiedad o propiedades seleccionadas, así como un estimado formal de los costos de rehabilitación de cada una.*
- (f) El municipio tendrá acceso al préstamo por el monto total del costo de la compraventa de la propiedad, y sus trámites relacionados, sumado al estimado formal de sus costos de rehabilitación.*
- (g) Una vez el municipio reciba el préstamo, tendrá un periodo de hasta dos (2) años para: comprar la propiedad, rehabilitarla, venderla y devolver el monto total del préstamo, que será producto de la venta de la propiedad, a la OGP.*
- (h) El municipio rendirá un informe cada noventa (90) días a la OGP sobre la utilización de los fondos otorgados mediante el préstamo, que deberá incluir el estatus de la compraventa de la propiedad, el estado de los trabajos de rehabilitación de esta y los trámites para su venta.*
- (i) Una vez el municipio venda la propiedad, tendrá un periodo de hasta sesenta (60) días para devolver a la OGP la totalidad del monto que se le otorgó en calidad de préstamo, y la OGP deberá devolver dichos fondos al Fondo de Reserva de Emergencia del Gobierno de Puerto Rico.*
- (j) El municipio no podrá vender la propiedad a un costo mayor al que le costó comprarla y rehabilitarla, ya que el objetivo del programa es promover la venta de viviendas a un costo asequible.*
- (k) El municipio dará prioridad a las personas entre las edades de veintiuno (21) a treinta y cinco (35) años, que estén interesadas en adquirir su primer hogar y que utilizarán la propiedad como su residencia principal.*
- (l) De existir múltiples personas interesadas en comprar la propiedad, el municipio establecerá un precio base, que será el monto total de la compraventa inicial sumado al costo de rehabilitación de la propiedad, y a partir de ahí los interesados podrán hacer sus ofertas para adquirir la residencia, disponiéndose que será quien más ofrezca quien la podrá adquirir.*
- (m) Las personas interesadas en adquirir una propiedad bajo este programa continuarán siendo elegibles para cualesquiera otros*

*programas gubernamentales de ayuda o asistencia para la compra de una vivienda.*

#### *Artículo 4.- Reglamentación*

*La Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP) desarrollará, dentro de un término no mayor de ciento veinte (120) días luego de la aprobación de esta Ley, un reglamento para viabilizar el programa “Rescate Municipal para tu Vivienda”. Se dispone, además, que en dicho reglamento se establecerá una notificación a los 78 municipios para que cada uno decida si será participante o no del programa, a los fines de que la OGP ajuste la fórmula de distribución de los doscientos cincuenta millones de dólares (\$250,000,000), según las disposiciones del Artículo 2 de esta Ley, de acuerdo con la cantidad de municipios participantes.*

En síntesis, la pieza legislativa bajo evaluación dispone para un préstamo del Fondo de Reserva de Emergencia por la cuantía de \$250 millones. La medida establece que dicho préstamo tendría un plazo de vencimiento de dos años. En el cual, transcurrido los dos años, los municipios deberán devolver la totalidad del préstamo.

## **IV. Datos**

El P. de la C. 953 propone la asignación de \$250 millones del Fondo de Emergencia del Gobierno de Puerto Rico para que la OGP los otorgue, en forma de préstamos, a los municipios que opten por participar del programa. Estos fondos se distribuirían mediante una fórmula que se establecería en su momento y estarían destinados a la adquisición de propiedades abandonadas, su rehabilitación y su posterior venta a precios asequibles, particularmente dirigida a la población joven. De acuerdo con datos del Plan Fiscal Certificado para el Gobierno de Puerto Rico<sup>4</sup> Año Fiscal 2024, revisado el 6 de junio de 2025, la Reserva de Emergencia para gastos asociados con desastres naturales asciende a \$1,300 millones.

Si bien la medida, en sus Artículos 3(b), 3(f), 3(g), 3(h) y 3(i), establece la creación del programa mediante préstamos de la OGP a los municipios, no se desprende de sus disposiciones referencia sobre la tasa de interés que compense el costo de oportunidad asociado al uso de dichos fondos, particularmente en cuanto a los ingresos por concepto de intereses que dejarían de percibirse al no mantenerse estos recursos como ahorros.

El efecto fiscal de utilizar fondos de la Reserva de Emergencia hacia un programa de préstamos municipales

---

<sup>4</sup> JSAF. (2025a). Revised Fiscal Plan for Commonwealth of Puerto Rico – Certificado el 6 de junio de 2025. Disponible en <https://drive.google.com/file/d/1S9UNeV9qN1jIFcTIKMJbnr2Q6vjrW2FO/view>

puede cuantificarse a través del costo de oportunidad implícito en dicho desembolso. Bajo la metodología de valor presente, este costo representa la diferencia entre el valor actual de los fondos al momento del desembolso y el valor presente de los repagos proyectados, descontados a una tasa que refleje el rendimiento alternativo de esos recursos.

A tales efectos, resultar razonable utilizar como tasa de descuento el rendimiento de la nota del Tesoro de los Estados Unidos a dos años (*2-Year Treasury Note*), instrumento que sirve de *proxy* para el retorno que generarían los \$250 millones si, en lugar de ser utilizados mediante préstamos municipales, se destinaran a instrumentos de inversión de bajo riesgo y vencimiento comparable al plazo del programa. Esta tasa representa el costo mínimo de oportunidad del Gobierno, toda vez que constituye la alternativa de inversión libre de riesgo más comparable al horizonte temporal de dos años establecido en la medida.

En la Tabla 1 se presentan las tasas de interés de la nota del tesoro de 2 años para el periodo 2020-2026 según publicadas por el Sistema de la Reserva Federal.<sup>5</sup>

Tabla 1: Tasa de interés de la nota del tesoro de 2 años

Año	Tasa de interés
2021	0.3%
2022	3.0%
2023	4.6%
2024	4.4%
2025	3.8%

Fuente: Elaborado por la OPAL mediante datos del Sistema de la Reserva Federal.

De acuerdo con las publicaciones realizadas por el Departamento de Hacienda sobre el *Treasury Single Account (TSA) Fiscal Year 2025 Cash Flow*<sup>6</sup>, el Gobierno de Puerto Rico mantuvo un balance promedio mensual de \$10,126 millones durante el año fiscal 2025. Según se desprende, en dicho periodo se generaron \$388.4 millones en ingresos por concepto de intereses netos sobre ese balance en efectivo, lo que equivale a una tasa de interés anual aproximada de 3.4%.

—  
Favor continuar en la página 7.

<sup>5</sup> Sistema de la Reserva Federal. (2026). Market Yield on U.S. Treasury Securities at 2-Year Constant Maturity, Quoted on an Investment Basis. Disponible en <https://fred.stlouisfed.org/series/DGS2#>

<sup>6</sup> Departamento de Hacienda (FY 2025). Treasury Single Account (TSA) Fiscal Year 2025 Cash Flow. Varios meses. Disponible en: [https://docs.pr.gov/files/AAFAF/Financial\\_Documents/Treasury%20Single%20Account%20\(TSA\)/2025/June/Monthly-TSA-FY25-Cash-Flow-for-the-month-of-june-fy25.pdf](https://docs.pr.gov/files/AAFAF/Financial_Documents/Treasury%20Single%20Account%20(TSA)/2025/June/Monthly-TSA-FY25-Cash-Flow-for-the-month-of-june-fy25.pdf)

## V. Supuestos y Metodología

Para estimar el efecto fiscal del P. de la C. 953 se utilizaron los siguientes supuestos:

- a- Se presume que la Reserva de Emergencia del Gobierno prestaría \$250 millones únicamente durante el primer año en que entre en vigor la medida.
- b- Se presume que, el costo de oportunidad sería equivalente al rendimiento que generarían los \$250 millones si fueran invertidos en instrumentos de inversión de bajo riesgo, a una tasa de rendimiento equivalente a la tasa de interés de la nota del tesoro de 2 años.
- c- Para efectos de este análisis, se utilizó la tasa de interés del 2025, último dato anualizado.
- d- Se presume que la totalidad de las casas se venden al costo de adquisición y remodelación por parte de los municipios.
- e- Se presume que los municipios repagan los préstamos en su totalidad, según los términos dispuestos en la medida.
- f- Para efectos de este Informe no se consideran costos asociados a la administración del programa.

- g- No se consideran ingresos por concepto del CRIM sobre la propiedad inmueble dado que las viviendas del programa sugiere ser vivienda principal y asequible.

El efecto fiscal del P. de la C. 953 se estima con la siguiente ecuación de valor presente:

$$EF = VF \left[ \left( 1 - \frac{1}{1 + r^t} \right) \right] \quad (1)$$

Donde  $EF$  es el efecto fiscal, se denota por  $VF$  como el valor futuro que sería el dinero prestado a los municipios (\$250 millones), el cual sería recobrado,  $r$  es la tasa de interés de 3.81%, mientras  $t$  es el plazo de vencimiento de 2 años.

---

*Favor continuar en la página 8.*

## VI. Resultados<sup>7</sup>

El efecto fiscal del P. de la C. 953 se estima en aproximadamente \$18.0 millones, por concepto del costo de oportunidad en valor presente de destinar los \$250 millones de la Reserva de Emergencia a préstamos municipales sin rendimiento, en lugar de mantenerlos invertidos en instrumentos de bajo riesgo. Este estimado refleja los ingresos por intereses que el Gobierno dejaría de percibir durante el período de vigencia de los préstamos según los supuestos utilizados.

Lo anterior responde al principio del valor del dinero en el tiempo: un dólar desembolsado en el período  $t$  y devuelto en un período posterior  $j$ , donde  $j > t$ , tiene menor valor real al momento de su devolución que al momento de su desembolso. Es precisamente para compensar la pérdida del valor monetario que las transacciones de crédito convencionales incorporan una tasa de interés. Al estructurarse los préstamos del programa sin dicha tasa, el costo implícito recae sobre el erario público, cuantificable

mediante la metodología de valor presente.

Es importante señalar que, según se indica en la Sección de Datos, el Gobierno de Puerto Rico actualmente genera ingresos por concepto de intereses netos sobre su balance en efectivo a una tasa aproximada de 3.4%. Esto sugiere que, al mantener dichos recursos en caja, el rendimiento es comparable al utilizado en la metodología aplicada, resultando en ingresos estimados de alrededor de \$17.4 millones.

Por último, la OPAL destaca que tanto el Plan Fiscal Certificado AF 2024 revisado, como el Presupuesto Certificado por la Junta de Supervisión y Administración

---

*Favor continuar en la página 9.*

---

<sup>7</sup> 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.

Fiscal (JSAF) <sup>8,9</sup> determinan los objetivos y disponen el proceso para acceder a los fondos de la Reserva de Emergencia.

De acuerdo con la Sección 2.3.2.5 del Plan Fiscal Certificado AF 2024, <sup>10</sup> la Reserva de Emergencia para gastos relacionados con desastres se establece lo siguiente:

#### *Emergency reserves*

*The Emergency Reserve does not constitute a rainy-day reserve for economic downturns, which is a common best practice in U.S. mainland states. Restrictions placed on the emergency funds must ensure that they are used only in response to extraordinary events such as natural disasters or as otherwise agreed with the Oversight Board; the Commonwealth can make disbursements only with approval from the Oversight Board. Historically, the Oversight Board authorized use of the emergency reserve in response to the 2017 hurricanes (María and Irma), the 2020 earthquakes impacting the southwestern part of Puerto Rico, and the COVID-19 pandemic.*

Asimismo, la parte pertinente de la Sección 17 de la Resolución del Presupuesto Certificado para el año fiscal 2026 (Res. Conj. 14-2025) establece los objetivos y dispone el proceso para acceder a los fondos de la mencionada reserva:

Sección 17. - La Reserva de Emergencia tiene como objetivo agilizar las actividades de respuesta a las emergencias y, previa solicitud, proveer capital a las agencias del Gobierno de Puerto Rico y a los gobiernos municipales afectados en caso de una emergencia de tal gravedad y magnitud que la respuesta efectiva supere la capacidad de los recursos presupuestarios actuales y la ayuda federal para catástrofes no esté disponible o aún no lo esté para responder a la emergencia. Además, la Reserva de Emergencia sólo está prevista para acontecimientos extraordinarios, como catástrofes naturales, o de otro modo, acordadas con la Junta de Supervisión, y que generalmente escapan al control humano y no pueden evitarse. La Reserva de Emergencia no está destinada a mitigar emergencias relacionadas con ineficiencias operativas. El acceso a los fondos de

---

<sup>8</sup> JSAF. (2026b). FY2026 – Commonwealth: Budget, Compliance Certification, and Resolution. Disponible en [https://drive.google.com/file/d/1Lyx\\_CyXNN37FlkKg30j00Koe33a03ye/view](https://drive.google.com/file/d/1Lyx_CyXNN37FlkKg30j00Koe33a03ye/view)

<sup>9</sup> Resolución Conjunta Núm. 14-2025. Véase: <https://sutra.oslpr.org/SutraFiles/anejos/155879/0014c0136.pdf>

<sup>10</sup> JSAF. (2025). Plan Fiscal del Gobierno de Puerto Rico 2024, Revisado. Disponible en <https://drive.google.com/file/d/1S9UNeV9qN1jFctIKMJbnr2Q6vjrW2FO/view>

la Reserva de Emergencia requerirá (i) una declaración de Estado de Emergencia, por parte de la Gobernadora de Puerto Rico, de conformidad con el Artículo 6.10 de la Ley 20-2017, según enmendada, conocida como la "Ley del Departamento de Seguridad Pública de Puerto Rico", y de acuerdo con la descripción anterior de lo que constituye un evento extraordinario; (ii) que la OGP haga una solicitud a la Junta de Supervisión para tener acceso al fondo de la Reserva de Emergencia por un periodo específico, y provea informes actualizados indicando la agencia o gobierno local que recibirá el adelanto, la cantidad del adelanto, el uso de los fondos solicitados y el número de solicitud del Negociado de Manejo de Emergencias y Administración de Desastres ("NMEAD") de la plataforma Web Emergency Operations Center ("WEBEOC"), así como la fecha proyectada de reembolso de los fondos; (iii) las cantidades aprobadas por la Junta de Supervisión y desembolsadas al Gobierno se repondrán no más tarde del siguiente año fiscal; y (iv) las agencias y municipios, receptores de los fondos estatales de reserva para emergencias, actualizarán trimestralmente a la OGP sobre el proceso de Asistencia Pública con FEMA. La OGP solicitará fondos de la Reserva de Emergencia exclusivamente para uso de las agencias gubernamentales y los

gobiernos locales afectados. Las agencias y los gobiernos municipales afectados deberán encontrarse en una zona declarada de emergencia y los fondos de la Reserva de Emergencia se utilizarán para actividades de respuesta relacionadas con el evento declarado. Las organizaciones sin fines de lucro, las corporaciones públicas fuera del Estado Libre Asociado y los individuos no serán solicitantes elegibles para recibir adelantos a través del fondo de Reserva de Emergencia. [...]".

En fin, la Reserva de Emergencia no constituye una fuente de fondos ordinariamente disponibles para el Gobierno de Puerto Rico. En ese sentido, la utilización de la Reserva de Emergencia a los fines dispuestos por la legislación bajo análisis requerirá autorización particularizada de la JSAF.



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