GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea Legislativa — 4ta. Sesión Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1531

16 DE OCTUBRE DE 2026

Presentado por el representante *Morey Noble*

Referido a la Comisión de Hacienda

LEY

Para crear la "Ley para Incentivar la Rehabilitación de Estructuras Comerciales Abandonadas y Estorbos Públicos"; para eximir del pago de la contribución sobre ingresos, por un período de diez (10) años, la renta que se reciba por el arrendamiento comercial de estructuras comerciales en desuso por cinco (5) años o más, o declaradas estorbo público, que sean rehabilitadas mediante una inversión no menor de ciento cincuenta mil dólares ($150,000.00) o del treinta por ciento (30%) de su valor de tasación, lo que sea mayor; establecer los requisitos y el procedimiento para acogerse a la exención; disponer las responsabilidades de los municipios y del Departamento de Hacienda; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En los centros urbanos y a lo largo de las principales vías comerciales de nuestros municipios abundan las estructuras comerciales abandonadas. Locales que en otro tiempo albergaron comercios, oficinas y servicios permanecen hoy cerrados y deteriorados, y algunos han sido declarados estorbos públicos. Estas estructuras afean el entorno, reducen el valor de las propiedades vecinas y desalientan la actividad económica en su entorno. Además, pueden convertirse en focos de plagas, de actividad delictiva y de riesgos para la salud y la seguridad de quienes viven y trabajan cerca de ellas.

El ordenamiento jurídico vigente de nuestra Isla reconoce el problema. La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", define el estorbo público como toda estructura abandonada o solar abandonado, yermo o baldío

que resulte inadecuado para ser habitado o utilizado por seres humanos por su estado de ruina, falta de reparación o defectos de construcción, o que sea perjudicial para la salud o la seguridad del público. Sus Artículos 4.008 al 4.012 establecen el procedimiento para que los municipios identifiquen esas propiedades, las declaren estorbo público, mantengan un inventario de ellas y, de ser necesario, las adquieran o expropien.

Sin embargo, esos mecanismos son, en esencia, correctivos. Permiten al municipio exigir la reparación o la demolición de la propiedad, imponer gravámenes y multas, o adquirirla, pero dependen de recursos municipales limitados. Además, no ofrecen al sector privado un incentivo para devolver esas estructuras al comercio. Mientras tanto, muchas permanecen vacías durante años porque, en numerosos casos, el costo de rehabilitarlas supera el rendimiento que su dueño puede esperar en un plazo razonable.

Para atender dicha problemática, esta Ley establece que quien rehabilite una estructura comercial que lleve cinco (5) años o más en desuso, o que haya sido declarada estorbo público, y la arriende para uso comercial, no pagará contribución sobre ingresos por la renta que reciba durante diez (10) años desde que comience el arrendamiento de la propiedad. Para asegurar que el incentivo produzca una rehabilitación real, y no meras reparaciones superficiales, esta Ley exige una inversión considerable. Las obras de reparación y construcción deberán costar, por lo menos, ciento cincuenta mil dólares ($150,000) o el treinta por ciento (30%) del valor de tasación de la propiedad, lo que resulte mayor.

Esta medida fomenta de forma directa la industria de la construcción, la cual genera empleos y demanda de materiales y servicios locales. A su vez, representa una inyección económica para los municipios. Las obras de rehabilitación estarán sujetas a los arbitrios de construcción que imponen los municipios, y tanto el arrendador como los comercios que ocupen las estructuras rehabilitadas pagarán patentes municipales. Esos comercios, además, crearán empleos, cobrarán el impuesto sobre ventas y uso, incluida su porción municipal, y atraerán clientes a zonas que hoy carecen de actividad económica.

Por todo lo anterior, esta Asamblea Legislativa declara política pública del Gobierno de Puerto Rico promover la rehabilitación de las estructuras comerciales abandonadas y de los estorbos públicos, y su reintegración a la actividad económica. Así, se beneficiarán los municipios, la industria de la construcción y las comunidades que hoy conviven con el deterioro de dichas propiedades comerciales.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Título. Esta Ley se conocerá y podrá ser citada como la “Ley para Incentivar la Rehabilitación de Estructuras Comerciales Abandonadas y Estorbos

Públicos".

Artículo 2.- Declaración de Política Pública. Es política pública del Gobierno de Puerto Rico fomentar la rehabilitación de las estructuras comerciales abandonadas y de las declaradas estorbo público, así como su arrendamiento para uso comercial. Con ello se persigue estimular la industria de la construcción, aumentar la actividad económica y los ingresos de los municipios, y mejorar la seguridad y la calidad de vida en las comunidades.

Artículo 3.- Definiciones. Para fines de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

(a) Arrendador: Persona natural o jurídica que sea dueña de una Estructura Elegible, que sufrague las Obras de Rehabilitación y que la arriende para uso comercial. Incluye al adquirente a quien se reconozca la exención conforme al Artículo 8 de esta Ley.

(b) Arrendamiento Comercial: Contrato mediante el cual el Arrendador cede a otra persona el uso y disfrute de la totalidad o de parte de una Estructura Rehabilitada, a cambio de una renta, para el establecimiento u operación de un negocio, comercio, industria, oficina o actividad profesional.

(c) Certificación Municipal: Documento que expide el municipio donde se ubica la estructura, conforme al Artículo 6 de esta Ley, que acredita que ésta es una Estructura Elegible.

(d) Certificado de Exención: Documento que expide el Departamento, conforme al Artículo 7 de esta Ley, en el que reconoce el derecho del Arrendador a la exención dispuesta en esta Ley.

(e) Código de Rentas Internas: Ley 1-2011, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011".

(f) Código Municipal: Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico".

(g) Departamento: Departamento de Hacienda de Puerto Rico.

(h) Estorbo Público: Estructura Comercial que un municipio ha declarado estorbo público conforme a los Artículos 4.008 al 4.010 del Código Municipal.

(i) Estructura Comercial: Edificación, o parte de ella, que fue diseñada o construida para uso comercial, o cuyo último uso autorizado fue comercial.

(j) Estructura Comercial Abandonada: Estructura Comercial que ha permanecido desocupada y en desuso por un período no menor de cinco (5) años consecutivos, inmediatamente anteriores a la solicitud de la Certificación Municipal.

(k) Estructura Elegible: Estructura Comercial Abandonada o Estorbo Público.

(l) Estructura Rehabilitada: Estructura Elegible en la que se completaron las Obras de Rehabilitación y para la cual se expidió el Permiso de Uso.

(m) Inversión Mínima: La cantidad que resulte mayor entre ciento cincuenta mil dólares ($150,000.00) y el treinta por ciento (30%) del Valor de Tasación.

(n) Obras de Rehabilitación: Obras de reparación, reconstrucción, remodelación, ampliación o construcción que se realicen en una Estructura Elegible, con los permisos correspondientes, y que se incorporen de forma permanente a ella. Su costo incluye los materiales, la mano de obra y los servicios profesionales de diseño, ingeniería e inspección relacionados directamente con las obras. No incluye el precio de adquisición

del inmueble, el valor del terreno, los gastos de financiamiento, ni el mobiliario o el equipo que no se incorpore de forma permanente a la estructura.

(o) Período de Exención: Período de diez (10) años contados a partir de la fecha en que el Arrendador reciba el primer pago de renta bajo el primer Arrendamiento Comercial otorgado luego de expedido el Permiso de Uso.

(p) Permiso de Uso: Permiso de uso para fines comerciales que expide la Oficina de Gerencia de Permisos, o el municipio que tenga delegada esa facultad, conforme a la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico".

(q) Renta Elegible: Renta que el Arrendador reciba, o que se acumule a su favor, por el Arrendamiento Comercial de una Estructura Rehabilitada durante el Período de Exención.

(r) Secretario: Secretario del Departamento de Hacienda.

(s) Valor de Tasación: Valor en el mercado de la Estructura Elegible, incluido el terreno, antes de comenzar las Obras de Rehabilitación, según una tasación efectuada por un evaluador profesional de bienes raíces con licencia vigente en Puerto Rico dentro de los doce (12) meses anteriores al comienzo de las obras.

Artículo 4.- Exención de la Renta.

(a) La Renta Elegible estará exenta del pago de la contribución sobre ingresos impuesta por el Subtítulo A del Código de Rentas Internas durante el Período de Exención, siempre que el Arrendador cumpla con los requisitos de esta Ley y cuente con un Certificado de Exención vigente.

(b) La exención aplicará a toda la Renta Elegible, aunque la Estructura Rehabilitada se arriende por partes o a más de un arrendatario.

(c) El Período de Exención no se suspenderá ni se extenderá porque la Estructura Rehabilitada permanezca desocupada, total o parcialmente, durante parte de ese período.

(d) No serán deducibles, para fines de la contribución sobre ingresos, los gastos, la depreciación ni las pérdidas atribuibles a la Renta Elegible.

(e) Cuando el Arrendador tribute como entidad conducto conforme al Código de Rentas Internas, la Renta Elegible conservará su carácter de ingreso exento al atribuirse o distribuirse a sus socios o miembros.

(f) Nada de lo dispuesto en esta Ley eximirá al Arrendador ni a sus arrendatarios del pago de las patentes municipales, de los arbitrios de construcción, de las contribuciones sobre la propiedad ni de cualquier otra contribución, impuesto o derecho que impongan los municipios.

Artículo 5.- Requisitos. Para acogerse a la exención dispuesta en esta Ley, el Arrendador deberá cumplir con los siguientes requisitos:

(a) Obtener la Certificación Municipal antes de comenzar las Obras de Rehabilitación.

(b) Obtener los permisos de construcción que exija la legislación aplicable y, una vez completadas las obras, el Permiso de Uso.

(c) Invertir en las Obras de Rehabilitación una cantidad igual o mayor que la Inversión Mínima. El costo de las obras se acreditará mediante la certificación de un contador público autorizado con licencia vigente en Puerto Rico, acompañada de los

contratos, las facturas y la evidencia de pago correspondientes.

(d) Destinar la Estructura Rehabilitada al Arrendamiento Comercial.

(e) Estar al día en el pago de la contribución sobre ingresos, de las contribuciones sobre la propiedad y de las patentes municipales, o haberse acogido a un plan de pago y estar cumpliendo con él.

(f) Informar la Renta Elegible en las planillas de contribución sobre ingresos que exige el Código de Rentas Internas, en la forma que disponga el Secretario del Departamento de Hacienda.

Artículo 6.- Certificación Municipal.

(a) El dueño de una Estructura Comercial podrá solicitar la Certificación Municipal al municipio donde ubique la propiedad.

(b) El municipio expedirá la Certificación Municipal cuando la estructura sea un Estorbo Público o una Estructura Comercial Abandonada, cuando dicho abandono exceda cinco (5) años.

(c) Para acreditar que se trata de una Estructura Comercial Abandonada, el municipio podrá considerar sus propias inspecciones, los registros de consumo de agua y de energía eléctrica, la información del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales y cualquier otra evidencia confiable.

(d) El municipio expedirá la Certificación Municipal, o notificará su denegatoria por escrito y con sus fundamentos, dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de una solicitud completa. La denegatoria podrá revisarse conforme a las disposiciones del Código Municipal sobre la revisión de las determinaciones

municipales.

(e) Cada municipio adoptará, dentro de los noventa (90) días siguientes a la vigencia de esta Ley, el procedimiento para solicitar y expedir la Certificación Municipal.

Artículo 7.- Certificado de Exención.

(a) Luego de obtener el Permiso de Uso, y dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a la fecha en que reciba el primer pago de renta bajo el primer Arrendamiento Comercial, el Arrendador solicitará al Departamento el Certificado de Exención. Con la solicitud presentará: (1) la Certificación Municipal; (2) la tasación que establece el Valor de Tasación; (3) la certificación del contador público autorizado sobre el costo de las Obras de Rehabilitación; (4) copia de los permisos de construcción y del Permiso de Uso; (5) copia del primer contrato de Arrendamiento Comercial y la evidencia del primer pago de renta; y (6) cualquier otro documento que el Secretario requiera mediante reglamento.

(b) El Departamento expedirá el Certificado de Exención, o notificará su denegatoria por escrito con sus fundamentos, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la presentación de una solicitud completa. El Certificado de Exención indicará las fechas de comienzo y de terminación del Período de Exención, y tendrá efecto desde el comienzo de ese período.

(c) La parte afectada por la denegatoria podrá solicitar su revisión conforme a la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico".

Artículo 8.- Transferencia de la Estructura Rehabilitada.

Si durante el Período de Exención el Arrendador enajena la Estructura Rehabilitada, el

adquirente disfrutará de la exención por el término que reste de ese período. Para ello, deberá mantener la estructura destinada al Arrendamiento Comercial y notificar la transferencia al Departamento dentro de los treinta (30) días siguientes. El Departamento enmendará el Certificado de Exención para reconocer al adquirente.

Artículo 9.- Revocación.

(a) El Secretario revocará el Certificado de Exención cuando determine que se obtuvo mediante fraude, falsa representación u omisión de información material. La revocación tendrá efecto desde el comienzo del Período de Exención, y el Arrendador pagará la contribución sobre ingresos que le hubiese correspondido, con los intereses, recargos y penalidades que dispone el Código de Rentas Internas, sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad civil o penal.

(b) Si la Estructura Rehabilitada deja de destinarse al Arrendamiento Comercial, la exención cesará desde ese momento, sin efecto retroactivo.

Artículo 10.- Relación con Otros Incentivos.

Una misma renta podrá beneficiarse a la vez de la exención dispuesta en esta Ley y de otra exención o tasa preferencial de contribución sobre ingresos. Lo anterior incluye, los beneficios concedidos al amparo de la Ley 60-2019, según enmendada, conocida como "Código de Incentivos de Puerto Rico", o de cualquier otra ley.

Artículo 11.- Informe Anual.

No más tarde del 31 de marzo de cada año, el Secretario del Departamento de Hacienda, rendirá un informe sobre la aplicación de esta Ley durante el año natural anterior y lo remitirá a la Asamblea Legislativa, por conducto de las Secretarías de ambos

Cuerpos, y a la Oficina de Gerencia y Presupuesto. El informe incluirá, por municipio, la cantidad de Certificados de Exención expedidos, la inversión total en Obras de Rehabilitación y el monto estimado de la contribución sobre ingresos eximida. Incluirá, además, según la información que provean los municipios, las Certificaciones Municipales expedidas y los arbitrios de construcción y las patentes municipales atribuibles a las Estructuras Rehabilitadas. Los municipios proveerán al Departamento la información necesaria para preparar este informe.

Artículo 12.- Reglamentación.

El secretario del Departamento de Hacienda adoptará la reglamentación necesaria para implantar esta Ley dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a su entrada en vigencia. La reglamentación dispondrá, entre otros asuntos, del procedimiento para solicitar el Certificado de Exención, de la forma de informar la Renta Elegible en las planillas y de la coordinación con los municipios. La falta de reglamentación no impedirá que se reconozca la exención a quien cumpla con los requisitos de esta Ley.

Artículo 13.-Las disposiciones de esta Ley prevalecerán sobre cualquier otra disposición de ley o reglamento que no estuviere en armonía con ellas.

Artículo 14.- Cláusula de Separabilidad.

Si alguna cláusula, párrafo, artículo, o parte de esta Ley fuera declarada nula o inconstitucional por un tribunal con jurisdicción competente, tal sentencia o resolución dictada al efecto, no invalidará las demás disposiciones de esta Ley.

Artículo 15.- Vigencia. Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.