

**ESTADO LIBRE ASOCIADO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA**

SUSTITUTIVO AL

**P. DE O. NÚM. 42
SERIE 2021-2022**

Presentado por la Comisión de Hacienda, Finanzas, Fondos Federales,
Auditoría y Asuntos del Contralor

Referido a la Sesión Ordinaria

Fecha de presentación: 1 de julio de 2022

ORDENANZA

PARA ESTABLECER UNA EXENCIÓN ADICIONAL DE UN VEINTICINCO POR CIENTO (25%) SOBRE LOS ARBITRIOS DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS, A LOS NEGOCIOS EXENTOS, SUS CONTRATISTAS Y SUBCONTRATISTAS, EN LAS ZONAS DE OPORTUNIDAD DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN, SEGÚN FACULTA LA LEY NÚM. 60-2019, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO EL “CÓDIGO DE INCENTIVOS DE PUERTO RICO”; Y PARA OTROS FINES.

- 1 **POR CUANTO:** El inciso (c) del Artículo 2.109 de la Ley 107-2020, conocida como el “Código
2 Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), faculta a los municipios
3 para imponer y cobrar arbitrios de construcción por la construcción de obras dentro de sus
4 límites territoriales.
- 5 **POR CUANTO:** El Capítulo IV de la Ordenanza Núm. 28, Serie 2001-2002, según enmendada,
6 conocida como el “Código de Desarrollo Económico del Municipio de San Juan” (“Código
7 de Desarrollo Económico”), en su Artículo 4.41, establece una tasa por concepto de
8 arbitrios de construcción equivalente del cinco por ciento (5.0%) del costo total de la obra
9 de construcción.

1 **POR CUANTO:** La Ley Pública 115-97, conocida como la Ley de Reducción de Impuestos y
2 Creación de Empleos de 2017 (*Tax Cuts and Jobs Act of 2017* o “TCJA”) creó el programa
3 de “zonas de oportunidad”, como una herramienta para el desarrollo económico que
4 permite a las personas invertir en áreas desfavorecidas en los Estados Unidos y sus
5 territorios. Las zonas de oportunidad son sectores censales de escasos recursos, certificadas
6 por el Secretario del Departamento del Tesoro Federal. A su vez, el Departamento de
7 Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. publica los mapas de las zonas de oportunidad
8 en <https://opportunityzones.hud.gov/resources/map>.

9 **POR CUANTO:** Tras la aprobación de la ley federal TCJA, el Gobierno de Puerto Rico aprobó la
10 Ley 21-2019, conocida como “Ley de Desarrollo de Zonas de Oportunidad de Desarrollo
11 Económico de Puerto Rico de 2019”, para definir el marco estatutario para las Zonas de
12 Oportunidad de Desarrollo Económico en Puerto Rico.

13 **POR CUANTO:** La Ley 60-2019, según enmendada, conocida como el “Código de Incentivos de
14 Puerto Rico” (en adelante, el “Código de Incentivos”), se adoptó para consolidar bajo un
15 mismo código todos los decretos, incentivos, subsidios, reembolsos, y beneficios
16 contributivos o financieros que se ofrecen en Puerto Rico. A su vez, el Código de
17 Incentivos recoge lo relativo a las Zonas de Oportunidad y deroga la Ley 21-2019.

18 **POR CUANTO:** El Código de Incentivos faculta al Secretario del Departamento de Desarrollo
19 Económico y Comercio del Gobierno de Puerto Rico (DDEC) para pactar decretos de
20 exenciones contributivas aplicables a las Zonas de Oportunidad. Asimismo, el Código de
21 Incentivos crea el “Comité de Proyectos Prioritarios en Zonas de Oportunidad” (el
22 “Comité”), quienes determinan cuáles serán los proyectos prioritarios en las zonas de
23 oportunidad (“Proyectos Prioritarios”). Un negocio elegible que haya suscrito uno de estos
24 decretos se conoce como un “Negocio Exento”. El Reglamento Núm. MO-DEC-012 del
25 Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, establece y adopta el *Reglamento de*
26 *Zonas de Oportunidad en Puerto Rico*; Reglamento Núm. 9222 de 9 de octubre de 2020.

1 **POR CUANTO:** El inciso (d) de la Sección 6070.58 del Código de Incentivos, concede una
2 exención de un veinticinco por ciento (25%) sobre los arbitrios de construcción
3 municipales aplicables a los Negocios Exentos, a sus contratistas y subcontratistas. Ahora
4 bien, dicho inciso (d) aclara que las contribuciones exentas no incluyen la patente
5 municipal impuesta sobre el volumen de negocios del contratista o subcontratista del
6 Negocio Exento, durante el término que autorice el decreto de exención contributiva.

7 **POR CUANTO:** La Sección 6070.58(e) del Código de Incentivos faculta a los municipios a
8 establecer, mediante ordenanza, las exenciones adicionales por cada concepto de
9 contribución municipal que ofrecerá de forma uniforme a todos los Negocios Exentos por
10 encima de los porcentajes de exención dispuestos en el Código de Incentivos y hasta un
11 máximo de setenta y cinco por ciento (75%). Para ello, el municipio considerará su salud
12 fiscal y financiera, y adoptará la ordenanza al efecto no más tarde del 30 de junio de cada
13 año. Además, una vez el Comité haya publicado la lista de actividades comerciales o área
14 geográfica específica en conformidad con la Sección 6070.60 del Código de Incentivos,
15 los municipios quedan facultados, en cumplimiento con los requisitos de la Sección
16 6070.58(e) y sujeto al máximo de setenta y cinco por ciento (75%), para variar las
17 exenciones adicionales, establecidas para todos los Negocios Exentos, mediante ordenanza
18 municipal, siempre y cuando el municipio entienda beneficioso fomentar alguna de estas
19 actividades comerciales o área geográfica específica. Será requisito que los municipios
20 publiquen las ordenanzas municipales dispuestas por la Sección 6070.58(e), las cuales
21 tendrán una vigencia de por lo menos un (1) año desde su publicación.

22 **POR CUANTO:** El 19 de agosto de 2019, el Comité creado en virtud del Código de Incentivos,
23 publicó la Resolución 19-01 para adoptar una lista de Proyectos Prioritarios dentro de las
24 Zonas de Oportunidad y los definió como sigue: (i) el desarrollo (incluyendo la adquisición
25 de propiedad y construcción y/o las mejoras sustanciales en propiedad existente) de
26 propiedad residencial de vivienda a bajo costo según se define dicho término en la Sección

1 42(g) del Código de Rentas Internas de 1986, según enmendado, o por el Departamento de
2 Vivienda de Puerto Rico, que se use para la venta o renta; (ii) el desarrollo (incluyendo la
3 adquisición de propiedad y construcción y/o las mejoras sustanciales en propiedad
4 existente) de propiedad residencial y/o comercial para venta o renta; (iii) el desarrollo
5 (incluyendo la adquisición de propiedad y construcción y/o las mejoras sustanciales en
6 propiedad existente) de propiedad inmueble industrial para venta o renta; (iv) mejoras
7 sustanciales de propiedad comercial existente para venta o renta.

8 **POR CUANTO:** Popular Center Holdings LLC (en adelante, el “PCH”), una subsidiaria de
9 propiedad total de Banco Popular de Puerto Rico (en adelante el “BPPR”), está
10 desarrollando en Hato Rey el proyecto denominado “Popular Center Campus”, con una
11 inversión de aproximadamente \$300 millones. Este proyecto contempla el desarrollo de
12 espacios de oficina, plaza abierta para el disfrute público, supermercados, centro de
13 bienestar y gimnasio, instalaciones de entretenimiento, aprendizaje y desarrollo, centro de
14 innovación para estudiantes universitarios, estacionamientos, instalaciones de arte público
15 y un hotel.

16 **POR CUANTO:** PCH obtuvo del DDEC el estatus de Proyecto Prioritario de Zona de Oportunidad
17 (OZ) junto con varios otros incentivos disponibles bajo el programa OZ. El proyecto en su
18 totalidad se espera que genere unos 1,700 empleos directos e indirectos anuales asociados
19 a la obra, y se anticipan ingresos directos e indirectos de unos \$200 millones a lo largo de
20 la obra. PCH recibió del DDEC el Decreto de Exoneración bajo el Caso Número 2021-
21 004926, para la zona de oportunidad localizada en el sector de Hato Rey del Municipio de
22 San Juan (el “Decreto de Zona de Oportunidad”), amparado en las disposiciones del
23 Código de Incentivos.

24 **POR CUANTO:** Basado en la inversión de \$300 millones en la construcción prevista por PCH,
25 correspondería el pago de unos \$15,000,000 en arbitrios de construcción municipales.

1 Ahora bien, mediante el Decreto de Zona de Oportunidad, PCH tiene una exoneración del
2 25% sobre los arbitrios de construcción municipales, lo que equivale s \$3.75 millones.

3 **POR CUANTO:** Tomando en consideración la salud fiscal y financiera del Municipio, y el
4 impacto positivo para el desarrollo económico que se espera tengan el PCH, y los demás
5 Negocias Elegibles que se establezcan en la Zonas de Oportunidad de San Juan, esta
6 Legislatura Municipal entiende meritorio conceder una exoneración adicional del 25%
7 sobre los arbitrios de construcción municipales a los Negocios Elegibles, conforme nos
8 facultan las Secciones 6070.58(d) y 6070.58(e) del Código de Incentivos.

9 **POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN,**
10 **PUERTO RICO:**

11 **Sección 1ra.:** Luego de evaluar el impacto significativo que el proyecto a ser conocido
12 como el “Popular Center Campus” tendrá en la zona de Hato Rey, con una inversión total de sobre
13 trescientos millones de dólares (\$300,000,000), la Legislatura Municipal aprueba conceder una
14 exoneración adicional de un veinticinco por ciento (25%) sobre los arbitrios de construcción
15 municipales a los Negocios Elegibles, sus contratistas y subcontratistas, conforme nos facultan las
16 Secciones 6070.58(d) y 6070.58(e) del Código de Incentivos.

17 **Sección 2da.:** Los Negocios Elegibles presentarán sus solicitudes de exenciones de
18 contribuciones municipales adicionales ante la Oficina de Finanzas del Municipio. Estas solicitudes
19 incluirán la información contenida en la Sección 6070.58(g) del Código de Incentivos, y cualquier
20 otra información que les requiera la Oficina de Finanzas del Municipio.

21 **Sección 3da.:** La exoneración adicional establecida en la Sección 1ra de esta Ordenanza
22 será durante el término que autorice el decreto de exención contributiva que suscriban el Negocio
23 Elegible y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio del Gobierno de Puerto Rico
24 (DDEC), sujeto a que el Negocio Elegible cumpla con lo dispuesto por el DDEC y con lo dispuesto
25 en la Sección 4ta de esta Ordenanza.

1 **Sección 4ta.:** Todo Negocio Elegible al que se le concedan exenciones de contribuciones
2 municipales adicionales conforme a esta Ordenanza, someterá en o antes del decimoquinto (15) día
3 del mes al finalizar cada trimestre, a la Oficina de Finanzas del Municipio y a la Legislatura
4 Municipal de San Juan, un informe con la información contenida en la Sección 6070.58(g) del
5 Código de Incentivos. Si un Negocio Elegible no cumple con la presentación de sus informes, el
6 Director de la Oficina de Finanzas del Municipio podrá dejar sin efecto la exoneración adicional
7 que haya obtenido dicho Negocio Elegible.

8 **Sección 5ta.:** Se publicará en al menos un (1) periódico de circulación general un aviso de
9 aprobación de esta Ordenanza. Dicha publicación deberá expresar la siguiente información:

- 10 (a) número de ordenanza y serie a la que corresponde;
- 11 (b) fecha de aprobación;
- 12 (c) fecha de vigencia, según se establece en la Sección 8va. de esta Ordenanza;
- 13 (d) el título, una breve exposición de su contenido y propósito; y
- 14 (e) advertencia de que cualquier persona interesada podrá obtener copia certificada
15 del texto completo de esta Ordenanza en la Secretaría de la Legislatura Municipal
16 de San Juan mediante el pago de los derechos correspondientes.

17 **Sección 6ta.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de
18 otras, por lo que, si cualquier parte, párrafo o sección de esta fuera declarada inconstitucional, nula
19 o inválida por un tribunal con jurisdicción y competencia, la determinación a tales efectos no
20 afectará, menoscabará ni invalidará sus restantes disposiciones.

21 **Sección 7ma.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare
22 incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

23 **Sección 8va.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su
24 publicación, conforme provisto en la Sección 5ta de esta Ordenanza, y estará vigente por un término
25 de un (1) año, contado a partir de tal publicación.