Capítulo 7

Infraestructura, vivienda, zonas históricas y energía renovable

Este capítulo aborda las industrias clave que contribuyen de manera esencial a la vivienda, la accesibilidad energética y la conservación del patrimonio de Puerto Rico. Este contiene disposiciones para el desarrollo de viviendas de interés social y para los esfuerzos de preservación histórica, así como medidas de apoyo para los negocios de energía verde y renovable. Los incentivos que se ofrecen están dirigidos a individuos y empresas que buscan ampliar las opciones de vivienda para inquilinos de bajos y medianos ingresos, adultos mayores y personas que necesitan vivienda asistida.

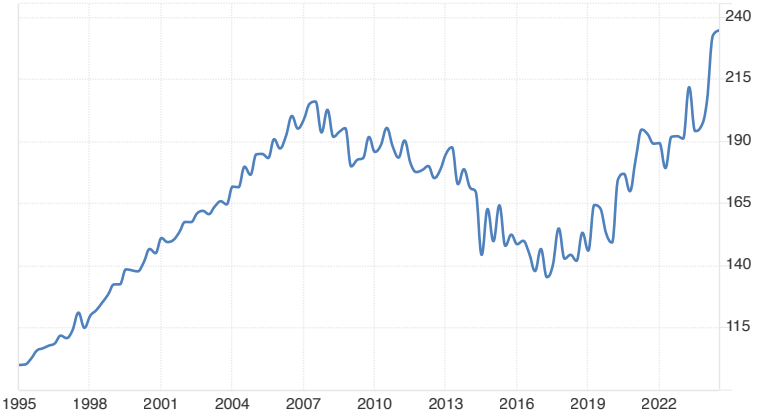
7.1

Vivienda[1]

Datos provistos por el Instituto de Estadísticas de Puerto Rico destacan que el índice de precios de vivienda (IPV) local, que mide los cambios en los precios de las viviendas unifamiliares, alcanzó 212.11 al segundo trimestre de 2023, un asombroso aumento de 65.4 puntos desde el primer trimestre de 2020.[2] Esto marca el primer máximo histórico del índice desde el tercer trimestre de 2007, un claro indicador de que la vivienda de interés social en Puerto Rico está en declive.[3]

En 2020, la Oficina del Censo de Estados Unidos estimó el inventario global de viviendas en Puerto Rico en un total de 1,598,159 propiedades residenciales. De estas, 1,340,534 están ocupadas y 257,625 están vacías.[4] Además, el Centro para la Reconstrucción del Hábitat publicó un informe adicional en 2021 sobre las más de 300,000 propiedades en deterioro.[5]

Índice de precios de viviendas en Puerto Rico



Fuente: tradingeconomics.com | Instituto de Estadísticas de Puerto Rico

1 Código de Incentivos de Puerto Rico, 13 L.P.R.A. § 45651 (2023).

2 "Puerto Rico House Price Index - 2023 Data - 2024 Forecast - 1995-2022 Historical", Trading Economics, s.f., https://tradingeconomics.com/puerto-rico/housing-index.

3 Statista. "Real Estate in Puerto Rico." Statista, consultado el 26 de agosto de 2024. https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/puerto-rico#value.

4 Oficina del Censo de Estados Unidos, *U.S. Census Bureau QuickFacts: Puerto Rico*, s.f., https://www.census.gov/quickfacts/PR.

5 Centro para la Reconstrucción del Hábitat, "Proyectos", s.f., https://www.crhpr.org/proyectos.

Los siguientes cuatro tipos de desarrollos y usos de la propiedad permiten que el sector privado trabaje de la mano con el gobierno para desarrollar, rehabilitar y reparar el más de medio millón de propiedades que se encuentran desocupadas y en estado de deterioro.

Negocios elegibles

1. **Viviendas de interés social**
   Esta designación incluye la construcción o rehabilitación de viviendas de interés social para alquilar o vender a familias de ingresos bajos o medios, así como viviendas para la clase media de Puerto Rico.

2. **Personas dedicadas a la construcción y alquiler de viviendas para personas de edad avanzada**
   Esta designación aplica a las personas, entidades y empresas que construyen o alquilan a adultos mayores que no poseen una vivienda y cuyos ingresos no exceden los límites establecidos por el gobierno federal.

3. **Desarrollos financiados por el gobierno**
   Esta designación incluye a desarrolladores de vivienda de interés social cuyo proyecto cuenta con la aprobación y el subsidio, total o parcial, del gobierno de Puerto Rico.

4. **Desarrolladores de vivienda asistida**
   Esta designación incluye a desarrolladores que establecen Viviendas de Vida Asistida. La Vida Asistida implica ayudar a los residentes en sus necesidades diarias e incluye a cuidadores, profesionales de enfermería, maquinaria especializada y posibles servicios médicos.

Requisitos de elegibilidad

1. El desarrollo debe iniciar la construcción o rehabilitación de las unidades de vivienda después del 1 de enero de 2019.
2. El propietario debe presentar una lista de costos aprobada por el Secretario del DDEC antes de comenzar la construcción o rehabilitación.
3. Al momento de vender o alquilar cada unidad de vivienda, el desarrollo debe estar debidamente certificado como familia de bajos ingresos, familia de ingresos moderados, familia de clase media o adulto mayor.
4. Para cualificar bajo la designación de Vida Asistida, será necesaria una determinación conjunta del DDEC y el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (Vivienda).
5. El desarrollo debe establecer una cantidad máxima de alquiler que sea como máximo el 30% de los ingresos considerados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés).[6]

Beneficios generales

1. El decreto tiene una duración de 15 años.
2. Una tasa del 4% en contribuciones sobre ingresos corporativos generados por la venta o el alquiler de unidades de vivienda.
3. Una exención total de las contribuciones sobre bienes muebles e inmuebles.
4. A diferencia de otros incentivos, no se otorgará ninguna exención contributiva sobre la redistribución de dividendos o ganancias a desarrolladores, inversionistas o partes interesadas.
5. Una exención del 90% en cualquier otra contribución municipal.
6. Exención total del impuesto sobre ventas y uso.

---

6 Los datos por región están disponibles en: www.huduser.gov/portal/datasets/il.html.

Zonas Históricas de Puerto Rico[7]

Una Zona Histórica es un área geográfica designada oficialmente que se ha establecido en colaboración con el gobierno de Puerto Rico, el Instituto de Cultura Puertorriqueña y la Junta de Planificación de Puerto Rico. Estas zonas comprenden un conjunto de estructuras que poseen una importancia histórica, artística, cultural o ambiental considerable. Cada una de estas zonas constituye y representa parte del patrimonio de Puerto Rico, y sus estructuras ofrecen oportunidades para la observación y la contemplación.

Desde 1949, la designación de Zona Histórica solo se ha otorgado a 11 localidades en nueve municipios. Para ser considerada una Zona Histórica, la estructura o el terreno debe ubicarse en uno de los siguientes municipios: Arecibo, Arroyo, Caguas, Coamo, Guayama, Manatí, Ponce, San Juan y Vega Baja.

Negocios elegibles

1. **Mejoras, restauraciones, reconstrucciones o desarrollos**
   Esta designación aplica a las empresas o personas que mejoran, renuevan, reconstruyen o desarrollan propiedades inmuebles destinadas para alquiler en lotes baldíos de Zonas Históricas.

Requisitos de elegibilidad

1. La propiedad debe recibir una Certificación del Instituto de Cultura Puertorriqueña.
2. La propiedad debe estar ubicada en una de las 11 Zonas Históricas.
3. Los decretos dependen del alcance de las renovaciones y restauraciones.
   a. **Renovación parcial - (Decreto de 5 años)**
      1. La restauración parcial de edificios históricos debe incluir la fachada y otros elementos arquitectónicos principales, como el zaguán en la entrada y la escalera principal.

7 Código de Incentivos de Puerto Rico, 13 L.P.R.A. § 45651 (2023).

2. Un edificio no histórico es elegible si se renueva para armonizar con la estética y las características de una propiedad histórica y dicho edificio se encuentra en una Zona Histórica.

b. **Restauración completa - (Decreto de 10 años)**

1. Esto se refiere a la restauración completa de un edificio histórico.
2. Se trata de una reestructuración total que implica la inclusión de más del 50% de elementos nuevos en el edificio para poder armonizarlo con los sitios históricos circundantes.

c. **Posible prórroga - (Decreto de 10 años)**

1. El Secretario del DDEC tiene la autoridad de conceder una extensión a 10 años del beneficio de exención contributiva para las propiedades, siempre que el Instituto de Cultura Puertorriqueña certifique que merecen ser preservadas, que las modificaciones sustanciales sean mínimas y que haya el compromiso de mantener o mejorar su condición en comparación con su estado antes de la restauración.

Beneficios generales

1. La duración del decreto varía de 5 a 10 años por propiedad, dependiendo del alcance de la renovación/restauración.
2. El incentivo cuenta con una tasa del 4% en contribuciones sobre los ingresos corporativos generados por propiedades en Zonas Históricas.
3. Una exención total en las contribuciones sobre bienes muebles e inmuebles.
4. Nota: a diferencia de otros incentivos, no se otorgará ninguna exención contributiva sobre la redistribución de dividendos o ganancias a desarrolladores, inversionistas o partes interesadas.

7.3

Energía verde y renovable[8]

Hasta la fecha, el 97% de la red energética de Puerto Rico depende de combustibles fósiles. Solo el 3% proviene de fuentes renovables, según la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico.[9]

Negocios elegibles/Requisitos de elegibilidad

1. **Propietarios y operadores de unidades de energía verde**
   Incluye cualquier persona o empresa que produzca o venda energía verde a escala comercial para industrias o negocios. Por ende, tanto las empresas como los clientes y los operadores pueden solicitar este incentivo.

2. **Productores de energía renovable alterna**
   Esto incluye las empresas que producen energía mediante gas derivado de relleno sanitario, digestión anaeróbica, celdas de combustible o calor residual.

3. **Productores de energía renovable sostenible**
   Se trata de empresas que producen energía derivada de paneles solares, turbinas eólicas, instalaciones geotérmicas, incineración de biomasa, gas derivado de biomasa, además de otras fuentes renovables sostenibles, tales como microalgas o energía hidroeléctrica o marina.

8 Ibid.

9 Junta de Supervisión y Administración Financiera para Puerto Rico, "Plan Fiscal Certificado de 2023 para la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico", s.f., https://drive.google.com/file/d/1M9nA5E5yoQMljDja2bUbo6LzPg2CzTcv/view

4. **Propiedad dedicada a la producción de energía verde**
   Esta designación aplica a todas las propiedades utilizadas en la producción de energía verde y sus fases. Los ingresos derivados del arrendamiento de dicha propiedad gozarán del beneficio que otorga este incentivo, siempre y cuando el inquilino instale, opere, ensamble, mantenga o venda energía verde a escala comercial.

5. **Sistema de Almacenaje de Energía**
   Esta designación aplica a cualquier negocio que instale, opere, ensamble, mantenga o venda energía de un Sistema de Almacenaje de Energía (SAE) designado. El SAE debe ser un sistema interconectado con capacidad agregada de al menos 1 megavatio (MW). El SAE debe absorber y almacenar la energía generada y hacerla disponible cuando la necesiten los consumidores o la red eléctrica.[10]

6. **Productor de energía altamente eficiente**
   Cualquier persona o empresa que produzca o venda energía altamente eficiente (índice de eficiencia superior al 60%) a escala comercial para industrias o negocios. Empresas, clientes, propietarios de sistemas, operadores y dueños de propiedades dedicadas a dichas actividades pueden solicitar este incentivo.

Beneficios generales

1. Una tasa contributiva sobre ingresos corporativos del 4%.
2. La exención contributiva para los negocios de energía renovable es válida por 15 años, con extensión por un término de 15 años si así se solicita.[11]
3. Toda inversión hecha en una empresa de energía verde o renovable se puede deducir por completo si dicha inversión se utiliza para la empresa.
4. Las empresas generadoras de energía renovable pueden beneficiarse de la venta de Certificados de Energía Renovable (CER). Un CER es un certificado equivalente a 1 megavatio-hora (MWh).
5. Los CER cancelados pueden deducirse de los ingresos ordinarios por su costo de adquisición o base contributiva.
6. Los CER están exentos del 75% de las contribuciones sobre la propiedad municipales y estatales.

---

10 13 L.P.R.A. § 45018 (a)(28).

11 Ver 13 L.P.R.A. § 48523 (a) y (c)

7. Los contratistas, desarrolladores y negocios que vendan, produzcan o ensamblen equipo de energía renovable estarán exentos de hasta el 75% de las contribuciones sobre la propiedad mueble e inmueble y del 50% de las contribuciones municipales. Además, los negocios (contratistas y subcontratistas) estarán exentos de hasta el 75% de cualquier contribución o decreto municipal sobre la construcción.

8. Los contratistas también gozarán de exención contributiva sobre la materia prima, maquinaria y otros suministros necesarios para la construcción y el negocio.

9. Una exención total del impuesto sobre ventas y uso, que incluye ciertas materias primas, maquinaria y equipos utilizados en las operaciones de la empresa.

Ejemplos ilustrativos

Viviendas de interés social en Zonas Históricas

Abril, arquitecta e hija de un desarrollador inmobiliario puertorriqueño, notó una falta de espacios comunitarios y opciones de vivienda para los artistas en San Germán. Inspirada por la historia cultural del pueblo, le propuso a su padre un proyecto para transformar un edificio colonial abandonado ubicado en el distrito histórico y convertirlo en un espacio de uso mixto. En apoyo de esta visión, su padre compró la propiedad abandonada, lo que le dio a Abril la oportunidad de hacer su idea una realidad. Abril realizó una extensa investigación en archivos locales y descubrió antiguos dibujos y fotografías arquitectónicas que guiaron su diseño.

El proyecto de Abril combina el arte y la vivienda asequible. Formó Creations by the Plaza LLC, que operará una galería y una tienda artesanal en el primer piso, exhibiendo trabajos de artistas locales. Los dos pisos superiores, administrados por San Germán Living Inc., se convertirán en seis lofts asequibles para que artistas puedan vivir y trabajar allí. Para garantizar la asequibilidad, Abril consultó con el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico para establecer pautas de alquiler. Luego, presentó los costos de su proyecto al DDEC y recibió las aprobaciones necesarias, incluida la certificación de la Oficina Estatal de Conservación Histórica de Puerto Rico.

Abril solicitó decretos separados bajo el Código de Incentivos de Puerto Rico. Creations by the Plaza LLC cualifica para un decreto contributivo de 10 años, lo que le permitiría beneficiarse de una tasa contributiva sobre los ingresos corporativos del 4% y una exención total de las contribuciones sobre la propiedad inmueble y el inventario. San Germán Living Inc. obtuvo un decreto

contributivo de 15 años, que otorga una exención del 100% de las contribuciones sobre la propiedad, una tasa contributiva del 4% sobre los ingresos por alquiler y una exención del 90% sobre las contribuciones municipales.

Energía verde

Eduardo dirige una empresa de instalación de turbinas eólicas llamada GreenWind Solutions, en Arizona. Esta se especializa en propiedades residenciales. Luego de conocer los incentivos contributivos de Puerto Rico para energía renovable, decide expandir sus operaciones en la isla. Para esto, establece GreenWind PR Inc. y se propone desarrollar una presencia en Puerto Rico.

A través de un programa gubernamental que ofrece propiedades en alquiler por $1, Eduardo firma un contrato de arrendamiento de 5 años por un espacio industrial vacante en Mayagüez (ver el Capítulo 10). La instalación sirve como centro de almacenamiento y distribución de equipos de turbinas eólicas importados. En su primer año, Eduardo consigue contratos para instalar turbinas eólicas en 75 viviendas unifamiliares en toda la isla. El exceso de energía generado por estas turbinas se convierte en Créditos de Energía Renovable (CER), que son gestionados y vendidos por GreenWind PR.

GreenWind PR Inc. cualifica para un decreto contributivo de 15 años, con posibilidad de una extensión de 15 años adicionales. Según el decreto, los ingresos corporativos están sujetos a un impuesto del 4%, con exenciones contributivas sobre la propiedad de hasta el 75%, exenciones totales en los impuestos sobre ventas y uso, y hasta el 50% de exención en las contribuciones municipales. Además, los CER se benefician de una exención del 75% en las contribuciones sobre la propiedad municipales y estatales.

Costos de tramitación

Las solicitudes generalmente conllevan un costo de $1,005 sin asistencia legal. La obtención de los decretos puede tardar 18 meses o más.

Costos de tramitación

Solicitud	Cargo por transacción	Cuota de servicio
Construcción y desarrollo en Zonas Históricas (si el solicitante es desarrollador)	$5	$1,000
Construcción y desarrollo en Zonas Históricas (si el solicitante es propietario individual de la propiedad inmueble)	$5	$100
Construcción y desarrollo de viviendas de interés social, para personas de edad avanzada o de Vida Asistida	$5	$1,000
Negocios de energía verde y de energía altamente eficiente	$5	$1,000
Propiedad dedicada a la producción de energía verde	$5	$1,000
Propiedad dedicada a la producción de energía verde - maquinaria	$5	$1,000
Propiedad dedicada a la generación altamente eficiente	$5	$1,000