

(P. de la C. 1430)
(Conferencia)

LEY

Para enmendar la Sección 4050.06 de la Ley Núm. 1-2011, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011", a los fines de establecer un mecanismo de financiamiento utilizando una porción de los recaudos de contribuciones incrementales del Impuesto sobre Ventas y Uso a ser utilizado para desarrollar proyectos de mejoramiento en los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads; enmendar los Artículos 2 y 6, añadir unos nuevos Artículos 22 y 23, y reenumerar los actuales Artículos 22 al 26 como los Artículos 24 al 28 respectivamente de la Ley 508-2004, según enmendada, conocida como "Ley de la Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads"; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 508-2004, según enmendada, conocida como "Ley de la Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads", estableció los poderes, deberes, facultades y responsabilidades del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico relativos a la operación y funcionamiento de la antigua base naval.

La Estación Naval Roosevelt Roads en Ceiba, era considerada como una de las instalaciones militares más importante de los Estados Unidos de América. Esta cubre una extensión territorial de aproximadamente 8,600 cuerdas. Los terrenos adquiridos contaban en su inicio con un aeropuerto, nueve muelles de gran calado, vivienda, hoteles, planta de tratamiento de aguas usadas, vertedero, tres balnearios, áreas recreativas y deportivas, escuelas, centros comerciales, apartamentos, áreas de conservación ecológica, entre otras. En aquel entonces, la operación de la base creaba cerca de cinco mil (5,000) empleos militares y civiles con un impacto económico estimado en ciento cincuenta millones (150,000,000) de dólares.

El cierre de las operaciones de Roosevelt Roads presentaba una gran oportunidad para desarrollar proyectos de gran envergadura para Puerto Rico. El Gobierno tiene una oportunidad única e irremplazable de utilizar estos terrenos para la creación de un programa económico y social de impacto positivo para la región y para Puerto Rico. El redesarrollo de los terrenos y facilidades tiene que responder a las necesidades de los residentes del área, los municipios y el entorno regional.

Lo cierto es que, hoy en día, la antigua base naval carece de proyectos de desarrollo. Esto no ha sido por falta de empeño de la Autoridad, pues esta ha sido diligente en

explorar y fomentar posibles desarrollos. Mas bien, la falta de capital y financiamiento dentro de la difícil situación fiscal que afrontamos ha sido el escollo principal para lograr la construcción de nuevos proyectos.

Ante esta situación, nos corresponde establecer incentivos que propicien el desarrollo deseado sin afectar la situación fiscal por la que atraviesa nuestro País. Una opción de financiamiento que ha sido implementada con éxito en Puerto Rico y varias ciudades en los Estados Unidos, es lo que se conoce en inglés como "*Tax Increment Financing*" o "TIF". El concepto de TIF es fomentar el desarrollo de proyectos en áreas o distritos particulares que no están generando actividad económica y por ende no están generando contribuciones al fisco. Proyectos como el Distrito de Convenciones de Puerto Rico, el *Tiger Hotel* en el Estado de Missouri, el *Chicago Riverwalk Expansion Project* y el *Chicago Sports and Entertainment District* del Estado de Illinois, el *City Way Mixed-Use Development* en el Estado de Indiana, entre muchos otros, han sido posibles gracias al modelo del TIF.

Para la implementación de esta Ley, se enmienda la Ley de la Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads y el Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011, para establecer que con relación a todo proyecto de mejoramiento dentro de la Base Naval, el cincuenta (50) por ciento de la porción estatal del Impuesto sobre Ventas y Uso (IVU) cobrado por los comercios operando en los terrenos y facilidades, estará disponible para usos particulares que propicien el desarrollo de Roosevelt Roads y los municipios aledaños.

Asimismo, se incorpora una disposición especial de fondos en la Sección 4050.06 del Código de Rentas Internas por la cual el cincuenta (50) por ciento del IVU estatal cobrado por los comercios en los Proyectos de Mejoramiento pasará a un fondo especial que establecerá la Autoridad para crear reservas, proveer garantías para el pago de principal e intereses sobre financiamientos otorgado por la Autoridad para proyectos y financiar obras de construcción y mantenimiento.

De igual manera, se desarrolló un grupo de incentivos contributivos para promover el establecimiento de negocios nuevos que requieran de nueva construcción o de mejora sustancial, según definido, comenzado después del 1 de julio de 2024. Dichos incentivos fomentarán el establecimiento de nuevas facilidades comerciales en la Base Naval que a su vez generarán IVU para nutrir el Fondo General y proveerán fondos para la Autoridad y los municipios aledaños para fomentar el desarrollo económico en Roosevelt Roads, dichos municipio y la región.

Al establecer un TIF para el Redesarrollo de los terrenos y facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads, se proveerá la liquidez necesaria que hoy día no puede financiar. Este programa de financiamiento no menoscaba los recursos fiscales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de los municipios, sino todo lo contrario, se les añaden

recursos fiscales a estos debido a que actualmente no se está generando al fisco impuesto alguno en estas parcelas.

Por todo lo cual, esta Asamblea Legislativa del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en el esfuerzo constante de promover el desarrollo económico de nuestro país siendo responsables con los recaudos del Gobierno, procura mediante esta legislación el redesarrollo de los terrenos y facilidades de la antigua base naval. Esto, de manera responsable y respondiendo a las necesidades de los residentes del área, los municipios y el entorno regional.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se añaden los nuevos incisos (l), (m), (n), (o), (p), (q) y (r) al Artículo 2 de la Ley 508-2004, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 2.- Definiciones:

Los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan, excepto donde el contexto claramente indique otra cosa, y las palabras usadas en el número singular incluirán el número plural y viceversa:

(a) ...

...

(k) ...

(l) Código de Rentas Internas: Significará la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011”, o cualquier ley subsiguiente que le sustituya.

(m) Fondo para el Mejoramiento de la Estación Naval: Significará el fondo creado en el Artículo 22 de esta Ley, que será utilizado por la Autoridad según establecido en dicho Artículo.

(n) Mejora Sustancial - aquellas mejoras realizadas a una propiedad desarrollada (sin importar su condición física) en, donde se proponga invertir en dichas mejoras no menos del cincuenta por ciento (50%) del valor de tasación de las estructuras en las propiedades, sin incluir el valor de tasación del terreno donde se ubican.

(o) Nueva Construcción—obra o edificación que, de acuerdo con la reglamentación de la Junta de Planificación, requiere un permiso de construcción de obra nueva para realizarse. La fecha de emisión del permiso de construcción de obra nueva será

considerada para propósitos de esta Ley como la fecha de comienzo de la Nueva Construcción.

(p) Nuevo Negocio- Proyecto de Mejoramiento en la Estación Naval que requiera de Nueva Construcción o Mejoras Sustanciales, y cuya construcción haya comenzado después del 30 de junio de 2024.

(q) Parcela Privada o Parcelas Privadas se definirá como cualquier porción de la Estación Naval designada por la Autoridad como una parcela privada y que sea vendida, arrendada, subarrendada o de otra manera transferida por la Autoridad a terceras personas, de acuerdo con el Artículo 6(k) de esta Ley, para su desarrollo, construcción, operación o administración, ya sea como hotel, edificio o facilidades de ventas al detal, edificios o facilidades de otras oficinas, atracciones, facilidades turísticas, marinas, facilidades recreativas o de diversión, restaurantes, residencias o cualquier otro uso que sea conforme a los propósitos de esta Ley y del Plan de Desarrollo Maestro.

(r) Proyecto de Mejoramiento o Proyectos de Mejoramiento en la Estación Naval— Significará todo proyecto de mejoramiento y/o mantenimiento de las áreas comunes dentro de los predios, terrenos y facilidades de la Estación Naval, entiéndase toda la propiedad inmueble ahora poseída o de aquí en adelante adquirida por la Autoridad en la Estación Naval o asignada por Ley a esta; y/o dentro de Parcelas Privadas según se definen en esta Ley. También incluirá cualquier propuesto desarrollo, mejora, infraestructura, facilidad, trabajo, empresa o servicio provisto, construido, operado o mantenido por la Autoridad o por terceros para la Autoridad o para el beneficio de la Estación Naval, el costo del cual podrá ser financiado por la Autoridad conforme a los mecanismos provistos en esta Ley. Un proyecto de mejoramiento podrá incluir sin limitarse a, facilidades de marinas, hoteles, condohoteles, facilidades y edificios de ventas al detal, facilidades y edificios de oficinas, facilidades turísticas, facilidades de acueducto, alcantarillado, gas, electricidad, y otras utilidades, facilidades recreativas y otras atracciones, facilidades de puertos, carreteras, estacionamiento, canales, fuentes, facilidades de seguridad, paisajes, facilidades y equipo de transportación, áreas públicas, facilidades educativas, restaurantes, facilidades de entretenimiento, facilidades de telecomunicaciones, sistemas de seguridad y facilidades y sistemas para proveer cualquier servicio por la Autoridad o por terceros o para cualquier propósito para beneficio de la Estación Naval o cualquier proyecto localizado en la misma. Los proyectos de mejoramiento cumplirán con todas las leyes aplicables, reglamentaciones y ordenancias del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de los municipios, incluyendo, pero sin limitarse a las relacionadas con el uso de terrenos, y protección del medio ambiente, excepto cualquier disposición de esta Ley en contrario. Los proyectos de mantenimiento estarán ubicados dentro de la Estación Naval.”

Sección 2.- Se añaden nuevos subincisos (b)w. y (b)x. al Artículo 6 de la Ley 508-2004, según enmendada, para que lean como sigue:

“Artículo 6.- Propósito, Facultades y Poderes de la Autoridad.

(a) ...

(b) Con el fin de lograr los propósitos antes definidos, se le confiere a la Autoridad, y ésta tendrá y podrá ejercer, todos los derechos y poderes que sean necesarios o convenientes para llevar a cabo los mismos, incluyendo, pero sin limitar la generalidad de lo anterior, los siguientes:

a. ...

...

v. ...

w. Recibir, administrar y utilizar los fondos provenientes del Fondo para el Mejoramiento de la Estación Naval según establecido en el Artículo 22 de esta Ley.

x. Contraer obligaciones de pago a favor de desarrolladores de Proyectos de Mejoramiento en la Estación Naval por el momento de inversiones en infraestructura dentro y fuera de la Estación Naval para suplir dichos Proyectos de Mejoramiento en la Estación Naval siendo dichas obligaciones de pago pagaderas exclusivamente de fondos disponibles en el Fondo para el Mejoramiento de la Estación Naval. Obligaciones de pago incluye préstamos, garantías, cartas de crédito y otros mecanismos financieros que faciliten inversiones en dicha infraestructura.”

Sección 3.- Se añade un nuevo Artículo 22 a la Ley 508-2004, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 22.- Fondo para el Mejoramiento de la Estación Naval.

(a) Se crea el Fondo para el Mejoramiento de la Estación Naval, el cual será utilizado exclusivamente por la Autoridad para cualquiera de las siguientes actividades:

(1) crear reservas y proveer garantías para el pago de principal e intereses sobre financiamientos otorgados por la Autoridad para Proyectos de Mejoramiento en la Estación Naval;

(2) proveer préstamos para Proyectos de Mejoramiento en la Estación Naval; y

(3) financiar obras de construcción y mantenimiento por la Autoridad en la Estación Naval.

(4) repagar obligaciones de pago contraídas por la Autoridad a favor de desarrolladores de Proyectos de Mejoramiento en la Estación Naval por el monto de

inversiones en infraestructura dentro y fuera de la Estación Naval para suplir dichos Proyectos de Mejoramiento en la Estación Naval; y

(5) veinticinco por ciento (25%) de la cantidad disponible en cada año fiscal en un Fondo para el Mejoramiento de la Estación Naval será provisto por la Autoridad al Municipio de Ceiba o al Municipio de Naguabo, en lo que le corresponda por la ubicación de los Nuevos Negocios a ser utilizados por cada Municipio para financiar mejoras de capital y construcción, reconstrucción y/o rehabilitación proyectos de desarrollo económico.

Luego de reservar los fondos correspondientes para realizar las transferencias a los Municipios según el inciso (a)(5), la Autoridad dará prioridad al repago de las obligaciones descritas en el inciso (a)(4), y de los fondos restantes.

La Autoridad en el ejercicio de su discreción determinará las cantidades que serán asignadas del Fondo para el Mejoramiento de la Estación Naval para cada una de las demás actividades enumeradas en este inciso (a).

(b) El Fondo para el Mejoramiento de la Estación Naval se nutrirá cada año fiscal de la distribución asignada por la Sección 4050.06 (h) del Código de Rentas Internas con relación al Impuesto sobre Ventas y Uso establecido en las Secciones 4020.01 y 4020.02 y las Secciones 4210.01 y 4210.02 del Código de Rentas Internas. El Fondo de Mejoramiento de la Estación Naval no se nutrirá de forma alguna de contribuciones que les correspondan a los municipios.

(c) La Autoridad vendrá obligada a mantener una proporción de préstamos, financiamientos y garantías de ochenta por ciento (80%) de los fondos recibidos producto del Impuesto sobre Ventas y Uso, según dispuesto en el Artículo 22(b), en promedio durante cada tres años y rendirá un informe a la Asamblea Legislativa en o antes del 15 de septiembre de cada año calendario con un desglose de (i) préstamos otorgados y/o emitidos durante el año fiscal anterior y el monto de cada uno; (ii) el nombre del deudor o beneficiario en el caso de garantías y el monto de cada una; (iii) el propósito de cada préstamo, financiamiento o garantía; (iv) resumen de los términos y condiciones principales incluyendo término, forma de repago, tasa de interés, colateral; (v) cumplimiento de cada préstamo, financiamiento o garantía con las condiciones del mismo; y (vi) en el informe luego del término de tres años, si no se cumplió con la proporción de la originación de préstamos, financiamientos y garantías de ochenta por ciento (80%), la razón por la cual no se cumplió con dicha proporción y las medidas a tomar para cumplir durante los próximos tres años; y (vii) recomendaciones para atender situaciones particulares que requieren la intervención de la Asamblea Legislativa para mejorar el programa.

(d) La Autoridad tendrá discreción en formular los términos y condiciones de cada préstamo, financiamiento o garantía, cumpliendo siempre con los siguientes términos y condiciones: (i) no se requerirán garantías personales; (ii) la tasa de interés no excederá el

6% anual; (iii) el término no será menor de tres años en el caso de préstamos, financiamientos y garantías de un millón de dólares (\$1,000,000) o menos y 5 años en casos de más de un millón de dólares (\$1,000,000); (iv) la tabla de amortización en el caso de préstamos, financiamientos y garantías de un millón de dólares (\$1,000,000) no será menor de cinco (5) años y entre veinte (20) y treinta (30) años en casos de más de un millón de dólares (\$1,000,000); (v) no se cobrará más del uno por ciento (1%) del monto de cada préstamo, financiamiento o garantía por originación, procesamiento u otro cargo, sin contar honorarios de abogados y de otros profesionales para la originación de cada préstamo, financiamiento o garantía, disponiéndose que la totalidad del monto cobrado se ingresará en el Fondo; y (vi) no se cobrará más de un cuarto de por ciento (1/4%) por cada desembolso de cada préstamo, financiamiento o garantía.

(e) Con excepción de los gravámenes y garantías a ser creados según dispuesto en este Artículo 22 relativo a los financiamientos a ser otorgados por la Autoridad, no podrá crear otros gravámenes o garantías sobre los ingresos a ser recibidos provenientes del Fondo para el Mejoramiento de la Estación Naval.

(f) Los Municipios de Ceiba y Naguabo no podrán utilizar los ingresos a ser recibidos en virtud del Artículo 22(a)(5) para calcular el balance de su Contribución Adicional Especial ("CAE"), según dispuesto en la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", ni podrán crear ningún gravamen o garantía sobre dichos ingresos."

Sección 4.- Se añade un nuevo Artículo 23 a la Ley 508-2004, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 23- Incentivos Contributivos para el Establecimiento de Nuevos Negocios; Extensión de Pago de Contribuciones sobre la Propiedad Mueble, Arbitrios de Construcción y Patente.

(a) La propiedad mueble o inmueble de un Nuevo Negocio gozará de un cincuenta por ciento (50%) de exención sobre las contribuciones municipales y estatales sobre la propiedad mueble e inmueble durante los primeros cinco (5) años luego de la apertura del Nuevo Negocio.

(b) Los Nuevos Negocios gozarán de un cincuenta por ciento (50%) de exención sobre las patentes municipales, arbitrios de construcción municipales y otras contribuciones municipales impuestas por cualquier ordenanza municipal, durante su construcción y los primeros cinco (5) años de operaciones.

(c) La propiedad inmueble de un Nuevo Negocio estará exenta en un cincuenta por ciento (50%) durante el periodo en que se lleve a cabo la construcción o establecimiento de dicho negocio, siempre que la misma haya comenzado después del 30 de junio de 2024.

(d) En caso de que la actividad llevada a cabo por el Negocio Nuevo sea elegible para una concesión de exención contributiva bajo la Ley 60-2019, según enmendada, conocida como el “Código de Incentivos”, u otra legislación análoga de incentivos o ley sucesora análoga, las disposiciones de exenciones contributivas de dicho Código de Incentivos o legislación análoga serán de aplicabilidad en vez de las disposiciones de este Artículo 23. No se permitirá combinar las exenciones en este Artículo 23 con las exenciones contributivas del Código de Incentivos o legislación análoga.

(e) La Autoridad junto al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio establecerán, mediante reglamentos, guías o procedimientos aprobados en conjunto, los procedimientos necesarios y convenientes para la otorgación y para la adecuada fiscalización de estos incentivos.”

Sección 5.- Se reenumeran los actuales Artículos 22 al 26 de la Ley 508-2004, según enmendada, como los Artículos 24 al 28 respectivamente.

Sección 6.- Se enmienda la Sección 4050.06 de la Ley Núm. 1-2011, según enmendada, para que lea como sigue:

“Sección 4050.06.-Disposición Especial de Fondos.

(a) ...

...

(h) ...

(i) Para periodos comenzados a partir del 1 de julio de 2024 y terminados antes del 1 de julio de 2069, el cincuenta (50) por ciento del Impuesto sobre Ventas y Uso establecido en las Secciones 4020.01 y 4020.02 y las Secciones 4210.01 y 4210.02 del Código, que no esté gravado por la Ley 91-2006, según enmendada, conocida como la “Ley del Fondo de Interés Apremiante,” o por la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, o por cualquier otro gravamen fijado contra el Impuesto sobre Ventas y Uso, cobrado por los comerciantes en los Proyectos de Mejoramiento en la Estación Naval, según se define dicho término en el Artículo 22 de la Ley 508-2004, según enmendada, conocida como “Ley de la Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads”, ingresará al Fondo para el Mejoramiento de la estación Naval creado en el Artículo 22 de la Ley 508-2004, según enmendada, y se transferirá a la Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads. A partir del 1 de julio de 2024, el Secretario transferirá al Fondo para el Mejoramiento de la Estación Naval las cantidades a ser distribuidas en cada trimestre conforme a esta Sección, una vez los recaudos del Impuesto sobre Ventas y Uso establecido en las Secciones 4020.01 y 4020.02 y las Secciones 4210.01 y 4210.02 del Código, gravados por la Ley 91-2006, según enmendada, o por la Ley 107-2020, según enmendada, antes citadas, o cualquier otro gravamen fijado contra el Impuesto sobre Ventas y Uso hayan

sido alcanzados, solo entonces se transferirá al Fondo para el Mejoramiento de la estación Naval el cincuenta por ciento (50%) del Impuesto sobre Ventas y Uso establecido en las Secciones 4020.01 y 4020.02 y las Secciones 4210.01 y 4210.02 del Código, cobrado durante todo el año fiscal por los comerciantes en los Proyectos de Mejoramiento en la Estación Naval. Disponiéndose, que, una vez alcanzados los recaudos para cubrir los otros gravámenes fijados contra el Impuesto sobre Ventas y Uso, el total a ser transferido al Fondo para el Mejoramiento de la Estación Naval no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del Impuesto sobre Ventas y Uso establecido en la Secciones 4020.01, 4020.02, 4210.01 y 4210.02 del Código, cobrado durante todo el año fiscal a aquellos comerciantes que operan los Proyectos de Mejoramiento en la Estación Naval. Los ingresos del Fondo para el Mejoramiento de la Estación Naval creado en el Artículo 22 de la Ley 508-2004, según enmendada, serán transferidos trimestralmente por el Secretario de Hacienda e ingresarán a un fondo separado y no formarán parte de los ingresos totales anuales del Fondo General. El Secretario establecerá mediante reglamento los mecanismos para determinar las cantidades a depositarse trimestralmente en el Fondo para el Mejoramiento de la Estación Naval.”

Sección 7.- Cláusula de Separabilidad.

Si cualquier parte, párrafo o artículo de esta Ley fuese declarada inválida, nula o inconstitucional por un Tribunal con jurisdicción, la sentencia a tal efecto sólo afectará a aquella parte, párrafo o sección cuya invalidez, nulidad o inconstitucionalidad haya sido declarada y no el resto de esta Ley.

Sección 8.- Vigencia

Esta Ley tendrá vigencia inmediatamente después de su aprobación.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 25 DE MARZO DE 2024



OMAR J. MARRERO DÍAZ
Secretario de Estado
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico

