

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

**ORDENANZA NÚM. 2, SERIE 2022-2023  
APROBADA 11 DE JULIO DE 2022  
(SUSTITUTIVO AL P. DE O. NÚM. 42, SERIE 2021-2022)**

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.**

**POR CUANTO:** El inciso (c) del Artículo 2.109 de la Ley 107-2020, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), faculta a los municipios para imponer y cobrar arbitrios de construcción por la construcción de obras dentro de sus límites territoriales.

**POR CUANTO:** El Capítulo IV de la Ordenanza Núm. 28, Serie 2001-2002, según enmendada, conocida como el “Código de Desarrollo Económico del Municipio de San Juan” (“Código de Desarrollo Económico”), en su Artículo 4.41, establece una tasa por concepto de arbitrios de construcción equivalente del cinco por ciento (5.0%) del costo total de la obra de construcción.

**POR CUANTO:** La Ley Pública 115-97, conocida como la Ley de Reducción de Impuestos y Creación de Empleos de 2017 (*Tax Cuts and Jobs Act of 2017* o “TCJA”) creó el programa de “zonas de oportunidad”, como una herramienta para el desarrollo económico que

permite a las personas invertir en áreas desfavorecidas en los Estados Unidos y sus territorios. Las zonas de oportunidad son sectores censales de escasos recursos, certificadas por el Secretario del Departamento del Tesoro Federal. A su vez, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. publica los mapas de las zonas de oportunidad en <https://opportunityzones.hud.gov/resources/map>.

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

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

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

**POR CUANTO:** El inciso (d) de la Sección 6070.58 del Código de Incentivos, concede una exención de un veinticinco por ciento (25%) sobre los arbitrios de construcción municipales aplicables a los Negocios Exentos, a sus contratistas y subcontratistas. Ahora

bien, dicho inciso (d) aclara que las contribuciones exentas no incluyen la patente municipal impuesta sobre el volumen de negocios del contratista o subcontratista del Negocio Exento, durante el término que autorice el decreto de exención contributiva.

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

**POR CUANTO:** El 19 de agosto de 2019, el Comité creado en virtud del Código de Incentivos, publicó la Resolución 19-01 para adoptar una lista de Proyectos Prioritarios dentro de las Zonas de Oportunidad y los definió como sigue: (i) el desarrollo (incluyendo la adquisición de propiedad y construcción y/o las mejoras sustanciales en propiedad existente) de propiedad residencial de vivienda a bajo costo según se define dicho término en la Sección 42(g) del Código de Rentas Internas de 1986, según enmendado, o por el Departamento de Vivienda de Puerto Rico, que se use para la venta o renta; (ii) el desarrollo (incluyendo la adquisición de propiedad y construcción y/o las mejoras sustanciales en propiedad

existente) de propiedad residencial y/o comercial para venta o renta; (iii) el desarrollo (incluyendo la adquisición de propiedad y construcción y/o las mejoras sustanciales en propiedad existente) de propiedad inmueble industrial para venta o renta; (iv) mejoras sustanciales de propiedad comercial existente para venta o renta.

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

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

**POR CUANTO:** Basado en la inversión de \$300 millones en la construcción prevista por PCH, correspondería el pago de unos \$15,000,000 en arbitrios de construcción municipales. Ahora bien, mediante el Decreto de Zona de Oportunidad, PCH tiene una exoneración del 25% sobre los arbitrios de construcción municipales, lo que equivale a \$3.75 millones.

**POR CUANTO:** Tomando en consideración la salud fiscal y financiera del Municipio, y el impacto positivo para el desarrollo económico que se espera tengan el PCH, y los demás



Negocias Elegibles que se establezcan en la Zonas de Oportunidad de San Juan, esta Legislatura Municipal entiende meritorio conceder una exoneración adicional del 25% sobre los arbitrios de construcción municipales a los Negocios Elegibles, conforme nos facultan las Secciones 6070.58(d) y 6070.58(e) del Código de Incentivos.

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

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

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

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

**Sección 4ta.:** Todo Negocio Elegible al que se le concedan exenciones de contribuciones municipales adicionales conforme a esta Ordenanza, someterá en o antes del decimoquinto (15) día del mes al finalizar cada trimestre, a la Oficina de Finanzas del Municipio y a la Legislatura Municipal de San Juan, un informe con la información contenida en la Sección 6070.58(g) del Código de Incentivos. Si un Negocio Elegible no cumple con la presentación de sus informes, el

Director de la Oficina de Finanzas del Municipio podrá dejar sin efecto la exoneración adicional que haya obtenido dicho Negocio Elegible.

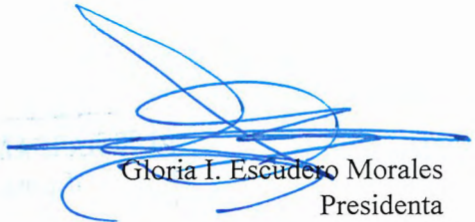
**Sección 5ta.:** Se publicará en al menos un (1) periódico de circulación general un aviso de aprobación de esta Ordenanza. Dicha publicación deberá expresar la siguiente información:

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

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

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

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

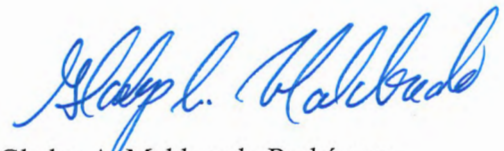
  
Gloria I. Escudero Morales  
Presidenta

**YO, GLADYS A. MALDONADO RODRÍGUEZ, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:**

**CERTIFICO:** Que este es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Extraordinaria celebrada el día 28 de junio de 2022, que consta de siete (7) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Ada Clemente González, Luis Crespo Figueroa, Carmen Ana Culpeper Ramírez, Diego García Cruz, Camille Andrea García Villafañe, Alberto J. Giménez Cruz, José Antonio Hernández Concepción, Ángela Maurano Debén, Fernando Ríos Lebrón, Alba Iris Rivera Ramírez, Nitza Suárez Rodríguez, Ernesto Torres Arroyo y la presidenta Gloria I. Escudero Morales; y el voto en contra de los legisladores municipales Manuel Calderón Cerame, Mari Laura Rohena Cruz y Michael Alexander Taulé Pulido.

**CERTIFICO,** además, que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

**Y PARA QUE ASÍ CONSTE,** y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las siete (7) páginas de que consta la Ordenanza Núm. 2, Serie 2022-2023, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 7 de julio de 2022.



Gladys A. Maldonado Rodríguez  
Secretaria

Aprobada: 11 de julio de 2022.

Firma del Alcalde.



Miguel A. Romero Lugo  
Alcalde