

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO



Gobierno Municipal de Río Grande

Apartado 1800
Río Grande, Puerto Rico 00745-1800

Legislatura Municipal
Secretaría

Teléfono:
887-2370
Exts. 117, 118, 146 y 182

**ORDENANZA NUM. 13
SERIE 2010-2011**

ORDENANZA PARA ESTABLECER UN REGLAMENTO PARA IMPONER Y COBRAR ARBITRIOS DENTRO DE LOS LIMITES TERRITORIALES DE RÍO GRANDE POR EL ACTO O ACTIVIDAD DE CONSTRUIR, RECONSTRUIR, ALTERAR, AMPLIAR, REPARAR, DEMOLER, REMOVER, TRASLADAR O RELOCALIZAR INTERNA O EXTERNAMENTE CUALQUIER EDIFICACIÓN, OBRAS, ESTRUCTURA, CASA O CONSTRUCCIÓN DE SIMILAR NATURALEZA FINAL Y PERMANENTE, PÚBLICA O PRIVADA, REALIZADA DENTRO DE LOS LIMITES TERRITORIALES DEL MUNICIPIO Y PARA LA CUAL SE REQUIERA O NO UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO : La Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, Ley de Municipios Autónomos, en sus Artículos 2.002 y 2.005 autoriza a los Municipios a imponer y cobrar contribuciones, derechos, licencias, arbitrios de construcción e impuestos razonables sobre materias no incompatibles con la tributación impuesta por el Estado.

POR CUANTO : La citada Ley Núm. 81 dispone que la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) y cualquier municipio autónomo no podrán otorgar permisos de construcción a ninguna obra a ser realizada en un municipio que no cumpla con el pago de arbitrios municipales, y ARPE no expedirá permiso alguno sin haber exigido al solicitante prueba de que ha satisfecho los arbitrios municipales correspondiente a la construcción o que se imponga para los Municipios.

POR CUANTO : El Municipio de Río Grande necesita sostener sus recaudos para atender adecuadamente las necesidades y servicios públicos que debe prestar para el bienestar de la población y debe velar porque estos servicios públicos sean mejorados para fomentar el progreso y el bienestar de sus habitantes.

POR CUANTO : Se hace necesario atemperar la imposición y cobro de arbitrios a las disposiciones vigentes y de esa forma evitar la proliferación de liquidación en contra de los fondos municipales.

POR TANTO : Ordénese por la Legislatura Municipal de Río Grande, Puerto Rico, lo siguiente:

Sección 1ra : Autorizar el Reglamento para Imponer Arbitrios de Construcción en el Municipio de Río Grande.

Sección 2da : Establecer sanciones administrativas y penales por violaciones al Reglamento por el incumplimiento por parte de un contribuyente de presentar cualquiera de las declaraciones y/o documentos requeridos para corroborar la información ofrecida o el ofrecer información falsa, a sabiendas de su falsedad en la declaración de actividad de construcción, así como el incumplimiento del pago de arbitrio, acompañada por la realización de construcción

tributable, dará lugar a la aplicación de distintas sanciones, según se indica:

A. **Sanción Administrativa:** Cuando el Director de Finanzas determine que el contribuyente ha incurrido en cualquiera de los actos mencionados en la **Sección 2da**, luego de conceder una vista administrativa al efecto y de conformidad con el procedimiento establecido en la **Ley Uniforme de Procedimientos Administrativos**, de encontrarse probada la conducta imputada, procederá el Director de Finanzas al cobro del arbitrio, según corresponda y a imponer y cobrar al contribuyente una penalidad administrativa equivalente al doble del importe del arbitrio impuesto con los intereses correspondientes. Se concede un derecho de revisión al contribuyente respecto a la penalidad e intereses impuestos independiente a la revisión del arbitrio impuesto; por lo que el contribuyente deberá pagar el arbitrio impuesto antes de proceder a impugnar la penalidad y/o intereses impuestos. En este caso, el pago de la penalidad se efectuará una vez se ratifique la corrección de ésta por el Tribunal de Primera Instancia, bajo el procedimiento establecido en el **Artículo 15.002** de la **Ley Núm. 81, citada**.

B. **Sanción Penal:** Toda persona que voluntariamente, deliberada y maliciosamente ofreciera información falsa, a sabiendas de su falsedad, respecto al valor de la obra que genera una actividad de construcción tributable, en cualquiera de las declaraciones que deben presentarse ante el Director de Finanzas de conformidad con la **Ley Núm. 81, citada**, o que deliberada, voluntaria y maliciosamente dejare de rendir la declaración y comenzare la actividad de construcción o dejare de pagar el arbitrio y comenzare la actividad, en adición e independientemente de cualquier disposición administrativa o penal aplicable, convicto que fuere, será castigado con la multa no mayor de **\$500** con una pena de reclusión no mayor de seis (6) meses o ambas penas a discreción de tribunal. En el caso de que en una revisión judicial se deje sin efecto una ordenanza con sanción penal, se entenderá que solo la sanción penal quedará sin efecto.

Sección 3ra : El Municipio podrá recurrir al Tribunal de Primera Instancia para solicitar una orden de entredicho (Injunction) para que se detenga toda obra iniciada para lo cual no se ha satisfecho el pago del arbitrio correspondiente.

Sección 4ta : Si cualquiera de las disposiciones de esta Ordenanza fuere declarada nula, su nulidad no afectará, perjudicará o invalidará otras disposiciones de la misma que puedan mantenerse en vigor sin recurrir a la disposición anulada.

Sección 5ta : Se deroga la Ordenanza Núm. 13, Serie 2001-2002 y toda Ordenanza, Resolución o acuerdo que estuviera en toda o en parte en conflicto con la presente, quedará por esta derogada.

Sección 6ta : Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación por la Legislatura Municipal y de ser firmada por el Alcalde, exceptuando sus disposiciones penales que comenzarán a regir diez (10) días después de su publicación en un periódico de circulación general y en un periódico de circulación regional.

Sección 7ma : Copia de esta Ordenanza se enviará a la Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales, al Departamento de Hacienda, al Tribunal de Primera Instancia, Subsección de Distrito, Sala Superior, al CRIM, a los Administradores de ARPE, al Director Regional y cualquier otra agencia que sea necesario.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL EL 2 DE MARZO DE 2011.

Reglamento para Imponer Arbitrios de Construcción en el Municipio de Río Grande

INDICE

ARTÍCULO 1 -	Denominación	1
ARTÍCULO 2 -	Base Legal	1
ARTÍCULO 3 -	Definiciones	1
ARTÍCULO 4 -	Actividades Cubiertas	3
ARTÍCULO 5 -	Arbitrios	3
ARTÍCULO 6 -	Valla o Andamios	5
ARTÍCULO 7 -	Pagos de Arbitrios de Construcción, Reclamaciones y Procedimientos	6
ARTÍCULO 8 -	Documentos requeridos para establecer el costo de la obra	8
ARTÍCULO 9- -	Construcción por etapas	8
ARTÍCULO 10 -	Órdenes de Cambio	8
ARTÍCULO 11--	Certificación Final	9
ARTÍCULO 12 -	Reintegros	9
ARTÍCULO 13 -	Exenciones	9
ARTÍCULO 14 -	Contratos de Costo más cantidad convenida (<i>Cost-Plus</i>)	10
ARTÍCULO 15 -	Construcciones Clandestinas	10
ARTÍCULO 16 -	Incumplimiento	11
ARTÍCULO 17 -	Acuerdos Finales	11
ARTÍCULO 18 -	Cláusula de Separabilidad	12
ARTÍCULO 19 -	Vigencia	12

Reglamento para Imponer Arbitrios de Construcción en el Municipio de Río Grande

ARTÍCULO 1 - DENOMINACIÓN

Este **Reglamento** se conocerá con el nombre de **Reglamento para Imponer Arbitrios de Construcción en el Municipio de Río Grande**.

ARTÍCULO 2 - BASE LEGAL

Este **Reglamento** se adopta conforme a las disposiciones de los **Artículos 2.002 y 2.007** de la **Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, enmendada, Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico**.

ARTÍCULO 3 - DEFINICIONES

Los términos usados en este **Reglamento** tienen el significado que a continuación se expresa, a menos que de un contexto se desprenda otra cosa. Además, en todo lugar en que se utilice un término masculino o femenino, el texto también aplicará exactamente igual al género opuesto:

- a. **Actividad de construcción** es el acto o actividad de construir, reconstruir, alterar, ampliar, reparar, demoler, remover, trasladar o relocalizar interna o externamente cualquier edificación, obra, estructura, casa o construcción de similar naturaleza fija, permanente, pública o privada, realizada dentro de los límites territoriales de un municipio, y para la cual se requiera o no un permiso de construcción expedido por la administración de reglamentos y permisos o por un municipio autónomo. Significará, además, la pavimentación o repavimentación, construcción o reconstrucción de estacionamientos, puentes, calles, caminos, carreteras, aceras y encintados, tanto en propiedad pública como privada dentro de los límites territoriales de un municipio, y en las cuales ocurra cualquier movimiento de tierra, materiales de la corteza terrestre o en las cuales se incorpore cualquier material compactado, agregado o bituminoso que permita la construcción de una superficie uniforme para el tránsito peatonal, vehicular o desarrollo de obra. Incluye cualquier obra de excavación para la instalación de tubería de cualquier tipo o cablería de cualquier naturaleza y que suponga la apertura de huecos o zanjas por donde discurran las tuberías o cablerías dentro de los límites territoriales de un municipio; o mediante la instalación de torres o postes para el tendido de cablerías o tuberías, así como hincado de postes, pozos, instalación de antenas para uso comercial, obras de infraestructura y cualquier otro desarrollo de obra o mejora de terreno.
- b. **Arbitrios de Construcción** es aquella contribución impuesta a través de una ordenanza municipal aprobada por dos terceras (2/3) partes para ese fin, la cual recae sobre el derecho de llevar a cabo una actividad de construcción y/u obra de construcción dentro de los límites territoriales del Municipio. Esta contribución se considerará un acto separado y distinto a un objeto, actividad o cualquier renglón del objeto o actividad, que no priva o limita la facultad de los municipios para imponer contribuciones, arbitrios, impuestos, licencias, derecho, tasas y tarifas. La imposición de un **Arbitrio de Construcción** por un municipio constituirá también un acto separado y distinto a cualesquiera imposición contributiva que imponga el estado, por lo cual ambas acciones impositivas serán compatibles.

- c. **Certificación Final de Arbitrios de Construcción** es el formulario que radicará en el Municipio el dueño de una obra o proyecto cuando finalice la construcción del mismo, el cual incluirá un desglose final de costo.
- d. **Condominio** es cualquier estructura de uno o más niveles con fines residencial, comercial, industrial o turístico, que se estructure para albergar dos o más unidades.
- e. **Contribuyente** es aquella persona natural o jurídica obligada al pago del arbitrio sobre la actividad de la construcción cuando:
1. Sea dueño de la obra y personalmente ejecute las labores de administración y las labores físicas o intelectuales inherentes a la actividad de construcción.
 2. Sea contratada para que realice las labores descritas en el apartado uno (1) anterior, para el beneficio del dueño de la obra, sea éste una persona particular o entidad gubernamental. El **arbitrio** podrá formar parte del costo de la obra.
- f. **Costo de la obra** es el costo neto de la actividad de construcción. Esto es el costo en que se incurra para realizar el proyecto luego de deducirle el costo de adquisición de terrenos, edificaciones ya construidas y enclavadas en el lugar de la obra, costos de estudios, diseños, planos, permisos, consultorías y servicios legales, ya que estos son costos en los que se incurren previo al comienzo de la actividad de construcción.
- g. **Declaración de Actividad** es el formulario que radicará en el Municipio el dueño de obra o proyecto que se construirá, en el cual detallará por renglón los costos del mismo.
- h. **Desarrollador** es cualquier persona natural o jurídica que efectúe un plan de desarrollo sobre cualquier actividad de construcción por sí, mediante contratación o en el curso ordinario de sus negocios ya sea para su beneficio o beneficio de terceros.
- i. **Ley Núm. 81 - La Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, enmendada, Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.**
- j. **Mejoras de terreno** es toda obra que se realice sobre, debajo o en el terreno para acondicionarlo y prepararlo para la construcción de un edificio o estructura para facilitar el uso de éstos, o para facilitar el uso, segregación, subdivisión o desarrollo de un predio de terreno.
- k. **Municipio** - Municipio de Río Grande.
- l. **Obra** es todo edificio y estructura, incluyendo las mejoras y trabajos que se realicen en el terreno para facilitar o complementar la construcción de éstos, así como las mejoras e instalaciones necesarias para el uso, segregación, subdivisión o desarrollo de terrenos.
- m. **Persona** es toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas.

- n. **Proyecto de Vivienda** comprende todo desarrollo en un predio, urbanización, condominio con todas o parte de las facilidades para alojamiento al menos de una persona o familia. Este desarrollo podrá comprender un predio simple, estructura o podrá formar parte de otro tipo de desarrollo.
- o. **Solicitud de Reintegro** es el formulario que radicará en el Municipio el dueño de obra o proyecto para reclamar el pago en exceso de arbitrio de construcción.
- p. **Terrenos** se incluye tanto tierra como agua, el espacio sobre los mismos o la tierra debajo de ellos.
- q. **Urbanización** es toda segregación, división o subdivisión de un predio de terreno que por las obras a realizarse para la formulación de solares, no está comprendida en el término **Lotificación Simple**, e incluirá, además, el desarrollo de cualquier predio de terreno para la construcción de cualquier edificio de once (11) o más viviendas.

ARTÍCULO 4 - ACTIVIDADES CUBIERTAS

- a. Se imponen los arbitrios y las fianzas que más adelante se detalla por la actividad de construcción, según aquí se define y cualquier otra obra análoga dentro de los límites territoriales del Municipio. El **Arbitrio de Construcción** será el vigente a la fecha de cierre de la subasta debidamente convocada o a la fecha de la adjudicación del contrato para aquellas obras de construcción que no requieran subastas. En los casos de órdenes de cambio, se aplicará el arbitrio vigente al momento de la fecha de petición de la orden de cambio. Entendiéndose, que toda obra anterior se realizó a tenor con los estatutos que a través de los años han autorizado el cobro de arbitrios de construcción en los municipios. Para los propósitos de la determinación de los arbitrios y fianza contemplados por este **Reglamento**, se considerará el costo total de la obra.

ARTÍCULO 5 - ARBITRIOS

- a. Toda obra y actividad de construcción dentro de los límites territoriales del Municipio, realizada por una persona natural o jurídica privada, o que sea llevada a cabo por una persona natural o jurídica privada a favor o en representación de, o por contrato o subcontrato suscrito con una agencia o instrumentalidad del Gobierno Central, del Municipio o del Gobierno Federal, incluyendo aquella obra que no requiera la solicitud o expedición de un permiso por la Administración de Reglamentos y Permisos o del Municipio, deberá pagar **Arbitrio de Construcción** correspondiente, previo al comienzo de la obra o actividad de construcción. El dueño, persona o el contratista de la misma deberá obtener un permiso y recibo del Municipio, por el cual pagará el arbitrio que corresponda según las siguientes disposiciones:
 - 1. **REGLA GENERAL** - Se cobrará como arbitrio el **5.25 por ciento** del costo total de la obra o actividad cubierta por este **Reglamento**.
 - 2. Se establecen las siguientes **EXCEPCIONES** a la **REGLA GENERAL**:
 - a) Cuando la obra a realizarse sea la construcción de una casa que vaya a utilizarse como una residencia principal por su dueño y su construcción no sea parte de un proyecto de vivienda, condominio u otro proyecto de similar naturaleza; se pagará el arbitrio que corresponde de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- 1) Se otorgará una exención total en los casos señalados en el párrafo anterior si el costo total de la obra es igual o menor a **\$25,000**.
- 2) En los casos en que el costo total de dicha obra exceda los **\$25,000** pero no sea mayor de **\$70,000** se pagará un arbitrio de **2.75%** del total de la obra.
- 3) En todos los demás casos no cubiertos en los **incisos 1) y 2)** anteriores se pagará un arbitrio de **4.5 por ciento** del costo total de la obra.
- 4) En todos los casos relacionados con los **incisos 2) y 3)** mencionadas se otorgará una exención por los primeros **\$15,000** del costo total de la obra.
- 5) Los incisos anteriormente relacionados no aplican cuando la obra a realizarse se trata de reparación, ampliación, alteraciones o mejora a una residencia ya existente. Dichas obras pagará según la siguiente tabla:

Primeros \$10,000	Exentos
En exceso de \$10,000, pero que no exceda de \$20,000	2.5 % del costo total de la obra
El exceso de \$20,000	\$10 por cada \$1,000 ó fracción adicional del exceso.

- 6) En los casos relacionados en este **Inciso a. 2 del Artículo 5** que la obra a realizarse sea la reconstrucción surgida por casos fortuitos, se exonerará del pago de arbitrios, previa certificación de la Oficina Municipal de Manejo de Emergencias y Administración de Desastres.
 - 7) No obstante, cualquier otra disposición contenidas en esta Sección, cuando la obra a realizarse se trate de la construcción, reparación, ampliación, demolición, alteración o mejora de una piscina u obra de mero lujo o recreación se pagará el **5.25 por ciento** de la obra.
- b) Cuando la obra a realizarse se trate de un establecimiento comercial, industrial, o agrícola cuyo costo de construcción sea **\$60,000** o menos pagará un arbitrio de **4.5 por ciento**. Los primeros **\$10,000** estarán exentos del pago de arbitrios.
 - c) Cuando la obra a realizarse se trate del movimiento o extracción de tierra o corteza terrestre, extracción de agua u otra sustancia líquida sobre o debajo de la corteza terrestre cuyo costo no esté incluido en el costo de cualquier obra o de otra forma gravada por esta sección, se pagará el **5.25 por ciento** del costo total de la actividad efectuada.
 - d) Cuando la obra a realizarse se trate de la instalación de tuberías, cables, cable TV o cualquier otra instalación análoga, sea mediante

instalación soterrada o no, exceptuando las contenidas por el dueño en su propiedad de vivienda unifamiliar, se prestará una fianza y se pagarán los arbitrios que más adelante se establece:

- (1) **Instalaciones no soterradas:** Veinte centavos (.20¢) por pie lineal o el **5.25 por ciento** del costo total de la obra lo que sea mayor.
 - (2) **Instalaciones soterradas:** Quince (.15¢) por pie lineal o el **5.25 por ciento** del costo total de la obra lo que sea mayor.
 - (3) Fianza por un **10 por ciento** del costo total de la obra. La fianza aquí requerida será prestada ante el Director de Finanzas del Municipio, y sujeto a su aprobación, en efectivo o mediante cheque certificado o mediante fianza expedida por una compañía de seguros debidamente autorizada a dedicarse a ese negocio en el Estado Libre Asociado. Dicha fianza será para garantizar que la propiedad municipal será restituida a su condición original luego de realizarse la obra y que dicha restricción será a la satisfacción del Municipio previo a la devolución de tal fianza.
 - (4) En todo permiso que se otorgue relacionado con las obras descritas en este **Inciso d**, el Municipio se reservará el derecho de exigir al dueño de las líneas, servicios e instalaciones la remoción o relocalización de las mismas si por razón de obras y proyectos del Municipio dicha acción fuere necesaria. El costo de dichas remociones o relocalizaciones será pagado por el dueño, el municipio podrá efectuar las mismas con el cargo a su dueño.
- e) Toda persona de limitados recursos económicos que mejore, amplíe, reconstruya una unidad de vivienda con fondos provistos a través de programas auspiciados por el Gobierno Federal, Estatal o Municipal está exento del pago de los arbitrios impuestos por esta ordenanza.
- f) Estará exenta del pago de arbitrios que se contemplan en este **Reglamento** la actividad de construcción que sea realizada por instituciones cívicas y/o religiosas debidamente registradas como organizaciones sin fines de lucro en el Departamento de Estado del Gobierno de Puerto Rico. Además, deben dedicarse a gestiones o actividades de interés público y que promuevan el interés general de la comunidad. En caso de que la actividad de construcción sea efectuada por una institución cívica y/o religiosa y la misma no sea para efectuar las actividades o gestiones directamente relacionadas con los propósitos de la misma, se cobrará el arbitrio de **5.25 por ciento** del costo total de la obra; o a base de las exenciones o exoneraciones que confiera este **Reglamento** según aplique a la actividad.

ARTÍCULO 6 - VALLA O ANDAMIOS

- a. En aquellos casos en que por la naturaleza de la obra, el Municipio considere que sea necesario exigir vallas o andamios, así lo requerirá como condición por la

expedición del permiso que se establece en el **Artículo Núm. 4** de este **Reglamento**. En el caso de la instalación de valla o andamio, sea requerimiento del Municipio o por otra razón, impondrá y cobrará, además del arbitrio dispuesto en el **Artículo 4**, un arbitrio que se determinará a \$4 por cada pie lineal de valla o andamio, por un término máximo de un (1) año.

- b. Las vallas se construirán de zinc o de madera unida de dos (2) metros de altura por lo menos y ofrecerán las debidas condiciones de solidez. No se permitirá la construcción de vallas de madera vieja, ni de material alguno impropio que sea ofensivo al ornato público. La puerta o puertas que se dispongan, deberá cerrar tan pronto terminen los trabajos del día.
- c. Las vallas o andamios podrán ocupar parte de la vía pública, pero la faja ocupada nunca podrá ser mayor de un metro, incluyendo en éste la acera, excepto en aquellos casos en que por motivos de las condiciones de seguridad de la obra a realizarse fuere necesario ocupar una faja mayor de un metro y parte de la vía pública, ello podrá ser autorizado por el Director de Obras Públicas Municipal, previo al estudio de las condiciones existentes en la misma. En todos los casos, el propietario de la obra, el contratista o encargado, proveerá barandas o cualquier otra protección para los peatones, según las normas que establezca el Director de Obras Públicas Municipal.
- d. En toda obra se colocarán las luces y otros avisos que advierten al público del peligro u obstáculo que exista. Su instalación, conservación y mantenimiento corresponden al dueño y a la persona que realice la obra.

ARTÍCULO 7 - PAGOS DE ARBITRIOS DE CONSTRUCCIÓN, RECLAMACIONES Y PROCEDIMIENTOS

- a. La persona natural o jurídica, responsable de llevar a cabo a la obra como dueño o su representante, deberá someter una **Declaración de Actividad** detallada por renglón que describa los costos de la obra a realizarse. La **Declaración de Actividad** se radicará en el Municipio con no menos de 30 días antes de comenzar los trabajos de construcción.
- b. El Director de Finanzas, o su representante autorizado, revisará el valor estimado de la obra declarada por el contribuyente e informará su decisión mediante correo certificado con acuse de recibo o entrega con acuse de recibo al solicitante antes de quince (15) días después de radicada la declaración. El Director de Finanzas podrá:
 - 1. Aceptar el valor estimado de la obra declarado por el contribuyente cuyo caso le aplicará el tipo contributivo que corresponda y determinará el importe del arbitrio autorizado.
 - 2. Rechazará el valor estimado de la obra declarado por el contribuyente, en cuyo caso este procederá a estimar preliminarmente el valor de la obra a los fines de la imposición del arbitrio dentro del término improrrogable de quince (15) días contados a partir de la radicación de la declaración por el contribuyente. Efectuada esta determinación preliminar, la misma será notificada al contribuyente por correo certificado con el acuse de recibo o personalmente con el acuse de recibo.
- c. Cuando el Director de Finanzas o su representante acepten el valor estimado de la obra declarada por el contribuyente según el **Inciso b-1**, el contribuyente efectuara el pago del arbitrio correspondiente dentro de los quince (15) días

laborables siguientes a la determinación final, en giro bancario o cheque certificado pagadero a favor del Municipio. El Recaudador del Municipio emitirá un recibo de pago, en el cual indicará que se trata del arbitrio sobre la actividad de la construcción. Cuando el Director de Finanzas o su representante rechace el valor estimado de la obra e imponga un arbitrio según el **Inciso b-2**, el contribuyente podrá:

1. Proceder dentro de los quince (15) días laborables siguientes al acuse de recibo, con el pago de arbitrio, aceptando así la determinación del Director de Finanzas como una terminación final.
 2. Proceder con el pago del arbitrio impuesto bajo protesta dentro de los quince (15) días laborables siguientes al acuse de recibo de la notificación de la determinación preliminar del Director de Finanzas, radicando dicha solicitud ante el oficial de la Oficina de Recaudaciones ante quien realice el pago.
 3. Negarse a efectuar el pago, detener su plan de construcción, mover la fecha de comienzo de la obra y solicitar una revisión judicial, según lo dispuesto por el **Artículo 15.002** de la **Ley Núm. 81**, dentro del término improrrogable de veinte (20) días de la determinación del Director de Finanzas.
 4. Todo contribuyente que pague el arbitrio voluntariamente o bajo protesta, recibirá un recibo de pago, por lo que a su presentación ante la Administración de Reglamentos y Permisos, esta podrá expedir el permiso de construcción correspondiente.
- d. Cuando el contribuyente haga su pago bajo protesta radicará un escrito de reconsideración, con copia del recibo de pago, en el Departamento de Finanzas. El Director de Finanzas tendrá un término de diez (10) días, a partir del recibo del escrito, para emitir una determinación final en cuanto al valor de la obra. Se notificará al contribuyente la determinación final por correo certificado con acuse de recibo, así como el arbitrio computado a base de la evaluación del escrito de reconsideración, y la deficiencia o el crédito, lo que resultare la determinación final.
- e. Si el contribuyente hubiese pagado en exceso, el Municipio deberá reembolsar el arbitrio pagado en exceso dentro de los treinta (30) días después de la notificación al contribuyente.
- f. Cuando se requiera el pago de una deficiencia por el contribuyente, éste deberá efectuar el mismo dentro del término de treinta (30) días a partir de la notificación. Cuando el contribuyente demostrare a satisfacción del Director de Finanzas, que el pago de la deficiencia en la fecha prescrita resulta en contratiempo indebido para el contribuyente, el Director de Finanzas podrá conceder una prórroga hasta treinta (30) días adicionales.
- g. Cuando un contribuyente ha efectuado el pago del arbitrio aquí dispuesto y, con posterioridad a esta fecha, el dueño de la obra de construcción desista de la construcción, sin que se haya en efecto comenzado la actividad de construcción, el contribuyente llenará una **Solicitud de Reintegro** del arbitrio. El Director de Finanzas procederá a la devolución del arbitrio en su totalidad. Si la obra hubiere comenzado y hubiere ocurrido cualquier actividad de construcción, el reintegro se limitará al cincuenta por ciento (50%) del arbitrio de construcción

originalmente pagado. El reintegro se efectuará dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se presente con el Director de Finanzas la **Solicitud de Reintegro**. No se reintegrarán arbitrios pagados luego de transcurridos seis (6) meses desde la fecha de pago al Municipio para una obra en particular.

- h. Nada de lo aquí dispuesto impedirá que el contribuyente acuda al procedimiento de revisión judicial de la determinación final del Director de Finanzas, de conformidad con lo dispuesto en el **Artículo 15.002** de la **Ley Núm. 81**. La revisión judicial deberá radicarse dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de la notificación de la determinación del Director de Finanzas. Salvo por disposición contraria del tribunal, la radicación de una revisión judicial por el contribuyente no suspenderá la efectividad ni la obligación de pago del arbitrio impuesto, si el tribunal determinare ordenar la devolución del arbitrio y, al mismo tiempo, autoriza el comienzo de la construcción, deberá imponer la prestación o pago de una fianza, a su juicio suficiente, para garantizar el recobro, por parte del municipio, del arbitrio que finalmente el tribunal determine una vez adjudique el valor de la obra en el proceso de revisión judicial iniciado por el contribuyente.

ARTÍCULO 8 - DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA ESTABLECER EL COSTO DE LA OBRA

- a. A los fines de determinar preliminarmente el costo de toda obra sujeta al pago de arbitrios conforme a este **Reglamento**, con la solicitud del permiso aquí provisto, se requerirán, según apliquen, los siguientes documentos:
1. Copias certificadas de las solicitudes de permisos radicados con las agencias estatales concernientes con la obra a realizarse, incluyendo el estimado de costo que forme o deba formar parte de dichas solicitudes.
 2. Estimados de costos de la obra, certificados por la entidad que proveerá el financiamiento para las mismas.
 3. Si la obra se canaliza a través de una agencia o instrumentalidad federal, estatal o municipal, con el propósito de obtener subsidios, financiamientos o cualquier asistencia o participación económica, se proveerá una certificación de la agencia concerniente sobre el estimado de costos sometidos y aceptados por la agencia o instrumentalidad correspondiente.
 4. Copias de las propuestas y planos de construcción.
 5. Copia de todo contrato otorgado para realizar la obra.
 6. Cualquier otro documento que razonablemente requiera el Director de Finanzas a los fines de determinar el costo estimado de la obra.
 7. El Director de Finanzas utilizará como base para la determinación preliminar del arbitrio impuesto por este **Reglamento** el estimado de costos más altos que se derive de la documentación anterior. El arbitrio así determinado será pagado antes de comenzar la obra u actividad.

ARTÍCULO 9 - CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS

- a. Cuando la obra se realice por etapas, el Director de Finanzas se asegurará que el contratista pague los arbitrios antes de comenzar cada etapa del proyecto. El

Director de Finanzas tomará las medidas que correspondan para que el contratista pague la totalidad de la obra, al comenzar la construcción de la última etapa.

ARTÍCULO 10 - ÓRDENES DE CAMBIO

- a. El dueño o contratista vendrá obligado a informar por escrito cualesquiera cambio al estimado original de costos antes de realizar el cambio en la obra. El Director de Finanzas podrá exigir al dueño o contratista cualesquiera documentos o información que evidencie la determinación de los costos de estos cambios.
- b. El recibo de pago correspondiente que en virtud de este **Reglamento** se expida deberá estar disponible para examen por el Director de Finanzas o su representante cuando sea requerido. La documentación relacionada con dichos recibos estará bajo la custodia del Director de Finanzas y será de dominio público.

ARTÍCULO 11 - CERTIFICACION FINAL

- a. Al concluir la obra, el dueño o contratista deberá someter al Director de Finanzas un informe, bajo juramento, que contenga un desglose detallado de costos. Para ello se utilizará el formulario **Certificación Final de Arbitrios de Construcción**. El Director de Finanzas ajustará el arbitrio pagado preliminarmente conforme al **Artículo 5**, tomando como base esta **Certificación**, y de ser necesario, podrá requerir al contratista la presentación de otros documentos para sustentar el contenido de la misma. Si el arbitrio que se determine bajo esta sección resulta mayor que el arbitrio calculado conforme a la **Artículo 5**, dicha diferencia será pagada dentro del término de diez (10) días a partir de la fecha en que el Director de Finanzas requiere el pago de dicho exceso al dueño o contratista. El Director de Finanzas expedirá una certificación final del pago. No se expedirá ningún endoso municipal, ni el Municipio aceptará obra alguna, sin que antes haya expedido la **Certificación**.
- b. En el caso de proyectos de vivienda unifamiliar o urbanizaciones, no se expedirá la **Carta de Aceptación** de las calles hasta que se hayan instalado las facilidades para la rotulación de las mismas (entiéndase postes, letreros y/o números o letras).

ARTÍCULO 12 - REINTEGROS

- a. Se autoriza al Director de Finanzas a reintegrar cualquier suma de dinero pagada por arbitrios de construcción establecidos por este **Reglamento**, si se desistiere de comenzar la obra o actividad dentro de los seis (6) meses posteriores a la fecha de pago, o si se hubiesen pagado arbitrios en exceso, siempre que la **Solicitud de Reintegro** se someta por escrito dentro de los seis (6) meses a partir de la fecha de terminada la obra. De excederse el periodo de seis (6) meses, el contratista no tendrá derecho al reembolso o devolución.

ARTÍCULO 13 - EXENCIONES

- a. Se podrá eximir total o parcialmente el pago de arbitrios de construcción en los siguientes casos, siempre y cuando medie una ordenanza de la Legislatura Municipal al respecto:

1. Las asociaciones sin fines no pecuniarios que provean viviendas para alquiler a familias de ingresos bajos o moderados que cualifiquen como tales bajo las **Secciones 221 (b) (3) o 236** de la **Ley Nacional de Hogares** (Pub. L. 73-479, STAT.476.498). Para ello se requiere una certificación del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico a esos efectos.
 2. Las asociaciones sin fines de lucro que provean viviendas para alquiler a personas mayores de 62 años, siempre que dichas corporaciones cualifiquen bajo la **Sección 202** de la **Ley Nacional de Hogares**, enmendada (Pub. L. 86-372,72 STAT. 654). Para ello se requiere una certificación del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico a esos efectos.
 3. Desarrolladores de proyectos de construcción o rehabilitación, viviendas de interés social, según dispone la **Ley 47 del 26 de junio de 1987, enmendada, Ley de Coparticipación del Sector Público y Privada para la Nueva Operación de Vivienda.**
 4. La construcción de propiedad inmueble que se construya y destine para alquiler de familias de ingresos moderados, según dispone la **Ley Núm. 130 del 9 de agosto de 1993**, la cual enmienda el **Artículo 2.03 de la Ley Núm. 83 del 30 de agosto de 1991.**
 5. El desarrollo de proyectos de expansión de edificios o plantas que fomenta la generación de más empleos y que estén acogidos a las leyes de incentivos industriales, cuya concesión de exención bajo el acuerdo firmado se encuentra vigente.
- b. Se exime del pago de **Arbitrios de Construcción** las obras que realicen por Administración las agencias del Gobierno Central o sus instrumentalidades, una corporación pública, un municipio o una agencia del Gobierno Federal. No obstante, esta exención no aplica a las obras de construcción llevadas a cabo por una persona natural o jurídica privada, actuando a favor o en representación de o por contrato o subcontrato suscrito con una agencia o instrumentalidad del Gobierno Central o Municipal. Tampoco aplica dicha exención cuando se trate de obras de construcción llevadas a cabo por una persona natural o jurídica privada actuando a favor o en representación de o por contrato o subcontrato suscrito con una agencia del Gobierno Federal, cuando las leyes o reglamentos federales aplicables así lo permitan.
- c. Se podrá conceder una exención y/o reducción en la tasa contributiva de arbitrios en los casos de industrias y/o comercios que se determinen de interés público para el desarrollo industrial, turístico o comercial del Municipio. En estos casos deberá presentarse una petición o solicitud formal de la empresa que interese dicha exención en la cual expondrá el proyecto a construirse y las justificaciones que ameriten la concesión de la exención. El Alcalde deberá endosar la misma y será necesario también la aprobación de la Legislatura Municipal por votación a favor de 2/3 partes de sus miembros.

ARTÍCULO 14 - CONTRATOS DE COSTO MÁS CANTIDAD CONVENIDA (COST-PLUS)

- a. Un contratista que actúe como principal en un contrato de costo más cantidad convenida (*Cost-Plus*), pagará **Arbitrio de Construcción** sobre las obras o actividades contempladas por el **Artículo 5** de este **Reglamento** independiente de la condición contributiva de quien le contratara.

ARTÍCULO 15 - CONSTRUCCIONES CLANDESTINAS

- a. Si cualquier persona dejare de suministrar la información requerida por el **ARTÍCULO 8** de este **Reglamento**, o realizare una obra sin el pago de los arbitrios que corresponda, se impondrá la contribución a dicha persona a base de la información que razonablemente pueda obtenerse. Cualquier determinación así suscrita por el Director de Finanzas o por cualquier funcionario o empleado designado por este, será *prima facie* correcta y suficiente para todos los fines legales y podrá procederse al cobro del arbitrio así determinado por la vía judicial en cualquier momento.

ARTÍCULO 16 - INCUMPLIMIENTO

- a. El incumplimiento por parte de un contribuyente de presentar cualquiera de las declaraciones y/o documentos requeridos para corroborar la información ofrecida o el ofrecer información falsa, a sabiendas de su falsedad en la **Declaración de Actividad**, así como el incumplimiento del pago de arbitrio, acompañada por la realización de construcción tributable, dará lugar a la aplicación de las siguientes sanciones:
 1. Cuando el Director de Finanzas determine que el contribuyente ha incurrido en cualquiera de los actos mencionados en el primer párrafo de este **Inciso**, luego de conceder una vista administrativa al efecto y de conformidad con el procedimiento establecido en la **Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada**, de encontrarse probada la conducta imputada, procederá al cobro del importe del arbitrio, según corresponda y a imponer y cobrar al contribuyente una penalidad administrativa equivalente al doble del importe del arbitrio impuesto con los intereses correspondientes. Además, se cobrarán unos intereses computados a razón del tipo fijado por el Comisionado de Instituciones Financieras a la fecha de la notificación de la deuda. Se concede el derecho de revisión al contribuyente respecto a la penalidad e intereses impuestos independiente a la revisión del arbitrio impuesto; por lo que el contribuyente deberá pagar el arbitrio impuesto antes de proceder a impugnar la penalidad y los intereses impuestos. En este caso, el pago de la penalidad se efectuará una vez se ratifique la corrección de ésta por el Tribunal de Primera Instancia, bajo el procedimiento establecido en el **Artículo 15.002** de la **Ley Núm. 81, Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico**.
 2. Toda persona que voluntariamente, deliberada y maliciosamente ofreciera información falsa, a sabiendas de su falsedad, respecto al valor de la obra que genera una actividad de construcción tributable, en cualquiera de las declaraciones que deben presentarse ante el Director de Finanzas de conformidad con la **Ley Núm. 81, citada**, o que deliberada, voluntaria y maliciosamente dejare de rendir la declaración y comenzare la actividad de construcción o dejare de pagar el arbitrio y comenzare la actividad, en adición e independientemente de cualquier disposición administrativa o penal aplicable, convicto que fuere, será castigado con una multa no mayor de **\$500**, con una pena de reclusión no mayor de **seis (6) meses** o ambas penas a discreción de Tribunal. En el caso de que en una revisión judicial se deje sin efecto una ordenanza con sanción penal, se entenderá que solo la sanción penal quedará sin efecto.

3. El Municipio podrá recurrir al Tribunal de Primera Instancia para solicitar una orden de entredicho (Injunction) para que se detenga toda obra iniciada para la cual no se ha pagado el arbitrio correspondiente al Municipio.

ARTÍCULO 17 - ACUERDOS FINALES

- a. El Director de Finanzas queda facultado para formalizar acuerdos por escrito con cualquier persona relativo a la responsabilidad de dicha persona o de la persona o sucesión a nombre de quien actúe con respecto a cualquier arbitrio impuesto. En caso de que el acuerdo conlleve un plan de pagos, la duración del mismo no podrá exceder bajo ninguna circunstancia la mitad (1/2) del tiempo estimado para realizar la obra. Se computarán intereses sobre el balance adeudado a razón del tipo fijado por el Comisionado de Instituciones Financieras para personas o entidades privadas previamente a la fecha de la firma del acuerdo.

ARTÍCULO 18 - CLÁUSULA DE SEPARABILIDAD

- a. Si cualquier palabra, inciso, artículo, sección o parte del presente **Reglamento** fuese declarada inconstitucional o nula por un Tribunal, tal declaración no afectará, menoscabará, invalidará las restantes disposiciones y partes de este **Reglamento**, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte específica declarada inconstitucional o nula, y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, inciso, artículo, sección o parte de algún caso, no se entenderá que afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

ARTÍCULO 19 - VIGENCIA

Este **Reglamento** comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación por la Legislatura Municipal y de ser firmado por el Alcalde, exceptuando sus disposiciones penales que comenzarán a regir diez (10) días después de su publicación en un periódico de circulación general y en un periódico de circulación regional.

APROBADO POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL EL 2 DE MARZO DE 2011.