

GOBIERNO DE PUERTO RICO  
SAN JUAN, CIUDAD CAPITAL

ORDENANZA NÚM. 46, SERIE 2025-2026  
APROBADA 29 DE MAYO DE 2026  
(P. DE O. NÚM. 44, SERIE 2025-2026)

Fecha de presentación: 24 de abril de 2026

ORDENANZA

PARA SUSTITUIR EL ACTUAL ARTÍCULO 4.59 POR UN NUEVO ARTÍCULO 4.59 DEL CAPÍTULO IV DE LA ORDENANZA NÚM. 28, SERIE 2001-2002, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO EL “CÓDIGO DE DESARROLLO ECONÓMICO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN”, CON EL FIN DE PROVEER UNA EXENCIÓN SOBRE EL ARBITRIO DE CONSTRUCCIÓN Y LA PATENTE MUNICIPAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE PARA LA CLASE MEDIA EN EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN; Y PARA OTROS FINES.

**POR CUANTO:** El inciso (c) del Artículo 2.109 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), faculta a los municipios a imponer arbitrios de construcción sobre toda obra de construcción que se lleve a como dentro de sus límites territoriales. A su vez, el inciso (f) del Artículo 2.110 del Código Municipal autoriza a los municipios a, mediante ordenanza al efecto, eximir total o parcialmente ciertos proyectos de construcción del pago del arbitrio de construcción correspondiente. Según dispone el Artículo 1.005 del referido Código, “toda lista contenida . . . respecto a las facultades de los municipios . . . se interpretará como números *apertus*”, conforme a la intención legislativa de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico, lo que permite a los municipios amplia discreción al momento de establecer medidas dirigidas a promover el bienestar general de la ciudadanía, establecer programas con el fin de reforzar



la protección de sectores vulnerables de la población y habilitar mecanismos de justicia social.

**POR CUANTO:** Conforme a lo autorizado por el inciso (c) del Artículo 2.109 del Código Municipal, 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” (en adelante, el “Código de Desarrollo Económico”), contiene las disposiciones relativas a “Derechos Municipales por la Construcción de Edificios y Estructuras e Infraestructura”, entiéndase la tasa aplicable por concepto de arbitrio de construcción aplicable dentro de la jurisdicción del Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”). En lo pertinente, el Artículo 4.41 de dicho Capítulo establece que el dueño o contratista que vaya a realizar cualquier actividad de construcción en el Municipio pagará el cinco por ciento (5.0 %) del costo total de la obra de construcción por concepto de arbitrio de construcción.

**POR CUANTO:** Los actuales Artículos 4.47 y 4.56 al 4.61 del Capítulo IV del Código de Desarrollo Económico establecen exenciones o tasas preferenciales relativas al arbitrio de construcción en determinadas circunstancias. En lo relevante a esta Ordenanza, el actual Artículo 4.59 establece que:

Todo proyecto de construcción a realizarse que vaya a ser utilizado como residencia unifamiliar cuya construcción no sea parte de un proyecto de vivienda, condominio u otro proyecto de similar naturaleza y cuyo uso sea como vivienda principal del dueño, estará exenta del pago de arbitrio de construcción por los primeros cien mil dólares (\$100,000.00) del costo de construcción, pagando el cinco por ciento (5 %) de arbitrio sobre el exceso de estos cien mil dólares (\$100,000.00) de costo de construcción.

**POR CUANTO:** Es ampliamente reconocido que Puerto Rico enfrenta desde hace varios años serias dificultades para la construcción de vivienda asequible para la clase media y trabajadora. Según datos que ha divulgado la Asociación de Constructores de Puerto Rico, en el año 2024 se construyeron cerca de setecientas (700) viviendas, en comparación con

más de cuatro mil trescientas (4,300) construidas en el año 2011.<sup>1</sup> Entre los retos de mayor peso que enfrentan los constructores de vivienda se encuentran los costos de materiales, la escasez de mano de obra, los procesos burocráticos de permisos y las cargas contributivas.<sup>2</sup> En cuanto a este último aspecto, la Asociación de Constructores de Puerto Rico ha expresado que entre el treinta por ciento (30 %) y el treinta y cinco por ciento (35 %) del costo final de una vivienda corresponde a impuestos y cargas gubernamentales.<sup>3</sup>

**POR CUANTO:** Tomando en consideración el panorama de vivienda asequible actual y las preocupaciones que el sector de construcción ha expresado, el Municipio entiende meritorio tomar medidas proactivas que alivianen la carga contributiva a la que está sujeta la construcción de vivienda dirigida a la clase media y trabajadora. En esa dirección, mediante la presente Ordenanza se establece una exención total del arbitrio de construcción y patente municipal aplicable a los dueños, contratistas y subcontratistas que desarrollen vivienda dirigida a la clase media y trabajadora, siempre que se cumplan los parámetros establecidos por el Municipio a tal fin. De esta manera, la Ciudad Capital de San Juan aumentaría su competitividad en el desarrollo de vivienda asequible, en beneficio de la ciudadanía en general y en atención de las preocupaciones que presenta el sector de la construcción en cuanto a los impedimentos que existen en Puerto Rico para el desarrollo de estos proyectos.

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

---

<sup>1</sup> Nilda Núñez Lamboy. "La vivienda en Puerto Rico al borde: altos costos y poca construcción". Metro Puerto Rico. 11 de septiembre de 2025. <https://www.metro.pr/noticias/2025/09/11/la-vivienda-en-puerto-rico-al-borde-altos-costos-y-poca-construccion/>. Flinees Almenas. "Receta para una Vivienda Asequible: La visión de la Asociación de Constructores de Puerto Rico ante la crisis de vivienda". Revista Tiempo de Construir. Edición octubre 2024. <https://www.constructorespr.com/media#tiempo-de>

<sup>2</sup> *Íd.*

<sup>3</sup> *Íd.*

**Sección Ira.:** Se sustituye el actual Artículo 4.59 por un nuevo Artículo 4.59 del Capítulo IV de la Ordenanza Núm. 28, Serie 2001-2002, según enmendada, conocida como el “Código de Desarrollo Económico del Municipio de San Juan”, para que lea como sigue:

**“Artículo 4.59.-**

Todo proyecto de nueva construcción de vivienda asequible para la clase media y trabajadora estará exento del pago del arbitrio de construcción dispuesto en este Capítulo, conforme a los criterios establecidos en este Artículo.

Para efectos de este Artículo, se entenderá como un proyecto de construcción de vivienda asequible para la clase media y trabajadora aquel cuyo costo total de la obra de construcción por unidad de vivienda o cuyo precio final de venta proyectado por unidad de vivienda, según sea aplicable y según se acredite bajo juramento ante el Director de Finanzas, sea igual o menor al límite máximo aplicable a la jurisdicción del Municipio para préstamos asegurados por la Administración Federal de Vivienda (“Préstamo FHA”, por sus siglas en inglés) vigente al momento en que se solicite la exención del arbitrio de construcción. En el caso de aquel dueño de propiedad que construya una vivienda para su uso como vivienda principal y domicilio en el Municipio, se tomará en consideración el costo total de la obra de construcción para efectos de cualificación de la exención dispuesta en este Artículo. En el caso de constructores y/o desarrolladores que construyan unidades de vivienda asequible para la clase media para la venta posterior como vivienda principal y domicilio en el Municipio para ciudadanos de clase media o trabajadora, se tomará en consideración el precio final de venta proyectado por unidad de vivienda para efectos de cualificación de la exención dispuesta en este Artículo.

Para la determinación del cumplimiento con dicho límite, se tomarán en consideración las órdenes de cambio y/o ajustes de costos que ocurran con posterioridad a la concesión de la exención, conforme a lo establecido en este Capítulo y en los Artículos

2.109 y 2.110 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”). En aquellas circunstancias en que una orden de cambio y/o ajuste de costos resulte en que el costo total de la obra de construcción por unidad de vivienda o el precio final de venta proyectado por unidad de vivienda, según sea aplicable y acreditado bajo juramento ante el Director de Finanzas, sea mayor al límite máximo anteriormente establecido, la exención no será aplicable y la obra de construcción tributará conforme a las disposiciones de este Capítulo y los Artículos 2.109 y 2.110 del Código Municipal.

Adicionalmente, se exime del pago de patente municipal a los contratistas y subcontratistas sobre aquella porción del volumen de negocios que estos generen en el Municipio exclusivamente por razón de la construcción de proyectos de vivienda asequible que hayan cualificado para la exención de arbitrio conforme a este Artículo, sujeto a que acrediten dicho volumen de negocios conforme a los criterios que establezca la Oficina de Finanzas. La exención dispuesta en este párrafo se concederá mediante la aplicación de un crédito contra la patente municipal correspondiente al año contributivo siguiente a aquel en el que haya sido otorgada la exención del arbitrio de construcción. Dicho crédito no tendrá efecto retroactivo y no será aplicable a patentes municipales previamente radicadas y pagadas.

El Director de Finanzas podrá requerir evidencia documental, incluyendo, sin que se entienda como una limitación, estimados certificados, tasaciones, contratos de construcción, declaraciones juradas y/o cualquier otro documento y/o disponer requisitos adicionales que sean convenientes y/o necesarios para validar el cumplimiento estricto de los requisitos establecidos en este Artículo y aquellos contenidos en los Artículos 2.109 y 2.110 del Código Municipal.

A vertical handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial 'M' and a series of loops and flourishes above it.

El incumplimiento con cualquiera de las condiciones dispuestas en este Artículo conllevará la revocación de la exención y la obligación de pagar los arbitrios de construcción y patentes municipales correspondientes, así como los intereses, recargos y penalidades aplicables, los cuales serán imputados y cobrados conforme a las disposiciones de este Capítulo y los Artículos 2.109 y 2.110 del Código Municipal, además de cualquier otro estatuto aplicable. El Municipio podrá ejercer cualquier trámite o acción que en derecho proceda, incluyendo la utilización de los mecanismos administrativos, civiles y/o penales aplicables.”

**Sección 3ra.:** 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 4ta.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de otras, por lo que, si algún tribunal con jurisdicción y competencia declarase inconstitucional, nula o inválida, cualquiera de sus disposiciones, la determinación a tales efectos no afectará ni menoscabará la vigencia de las disposiciones restantes.

**Sección 5ta.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación. No obstante, los beneficios dispuestos en esta comenzarán a regir a partir del 1 de julio de 2026 y estarán vigentes hasta el 1 de julio de 2031.



Gloria I. Escudero Morales  
Presidenta

**YO, MELIAVEL SANTIAGO RIVERA, 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 ordinaria celebrada el día 22 de mayo de 2026, que consta de siete (7) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores

municipales Carlos R. Acevedo Acevedo, Víctor S. Berrios Sierra, Ada M. Clemente González, Ingrid C. Colberg Rodríguez, Luis A. Crespo Figueroa, Norma Devarie Díaz, Diego G. García Cruz, Camille Andrea García Villafañe, Alberto J. Giménez Cruz, Giorenid L. González Núñez, Ángela Maurano Debén, Milton Maury Martínez, Alba Iris Rivera Ramírez, Daisy Sánchez Collazo, Carmen S. Torres Rodríguez y la presidenta Gloria I. Escudero Morales. La legisladora municipal Nitza Suárez Rodríguez no participó de la votación final por encontrarse excusada de la sesión.

**CERTIFICO**, además, que todos los legisladores municipales fueron debidamente citados para la referida sesión, en la forma que determina la Ley.

**PARA QUE ASÍ CONSTE**, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las siete (7) páginas de que consta la Resolución Núm. 46, Serie 2025-2026, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 22 de mayo de 2026.



Meliavel Santiago Rivera  
Secretaria

Aprobada: 29 de mayo de 2026.

Firma del Alcalde.



Miguel A. Romero Lugo  
Alcalde

