



MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SANTA ISABEL, P.R.
LEGISLATURA MUNICIPAL

CERTIFICACIÓN


YO, KATIRIA PÉREZ MUÑOZ, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SANTA ISABEL, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que el documento que antecede es una copia fiel y exacta de la Ordenanza Núm. 10, (Serie 2025 - 2026), titulada: "ORDENANZA PARA LA ACTUALIZACIÓN INTEGRAL DE LAS TARIFAS, PROCEDIMIENTOS Y REGULACIONES SOBRE ARBITRIOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SANTA ISABEL". Que esta Ordenanza fue aprobada por la Legislatura Municipal de Santa Isabel, Puerto Rico, en la Sesión Extraordinaria celebrada el jueves, 20 de noviembre de 2025, con el voto afirmativo de los legisladores municipales: Hon. Alving Rivera Renta, Hon. Pablo A. García González, Hon. José A. De Jesús Soto, Hon. Esperanza Santiago Rosario, Hon. Jessica I. Ortiz Cámara, Hon. Elvis L. Rodríguez González, Hon. Rufino F. Anaya Román y el Hon. Heriberto Rivera Ortiz. El Hon. Ángel J. Negrón Aponte y la Hon. Jessica Meletiche Hernández se abstuvieron al momento de la votación. El Hon. Pablo J. Vega González no participó de la votación por encontrarse ausente. El Hon. Elvis A. Aponte Quiñones, Hon. Lydia I. Zayas Ocasio y la Hon. Reina I. De Jesús De Jesús no participaron de la votación por encontrarse debidamente excusados. Que esta Ordenanza fue firmada por el Honorable Meldwin Rivera Rodríguez, alcalde del Municipio Autónomo de Santa Isabel, el jueves, 20 de noviembre de 2025.

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 el Sello de la Legislatura Municipal de Santa Isabel, Puerto Rico, el viernes, 21 de noviembre de 2025.




Sra. Katiria Pérez Muñoz
Secretaria



Gobierno de Puerto Rico

Municipio de Santa Isabel

Legislatura Municipal

Santa Isabel, Puerto Rico

ORDENANZA NÚM. 10

SERIE 2025-2026

ORDENANZA PARA LA ACTUALIZACIÓN INTEGRAL DE LAS TARIFAS, PROCEDIMIENTOS Y REGULACIONES SOBRE ARBITRIOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SANTA ISABEL

**Autor: Hon. Alving Rivera Renta
Hon. Meldwin Rivera Rodríguez**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Artículo 2.109(c) del Código Municipal de Puerto Rico, Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada (en adelante, el “CMPR”), reconoce la facultad de los municipios para imponer y cobrar contribuciones, derechos, licencias, arbitrios de construcción y otros arbitrios, impuestos, tasas y tarifas razonables dentro de sus límites territoriales, siempre en armonía con el Código de Rentas Internas de Puerto Rico y las leyes aplicables del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Esta facultad incluye, entre otras, la imposición de arbitrios por la construcción de obras, el derribo de estructuras, la apertura de establecimientos y la ocupación de vías públicas municipales.

El Municipio Autónomo de Santa Isabel cuenta actualmente con ordenanzas y resoluciones que regulan la imposición de arbitrios de construcción. No obstante, durante los pasados veinte (20) años, las administraciones municipales anteriores no actualizaron dichas Ordenanzas ni otras resoluciones o reglamentaciones relacionadas, a pesar de las enmiendas significativas introducidas al ordenamiento jurídico municipal y a la legislación estatal. Esta ausencia de revisión normativa ha generado rezagos que requieren atención inmediata para garantizar el cumplimiento con el CMPR y con las mejores prácticas de administración pública.

Corresponde al Municipio absorber los costos asociados a los servicios públicos que recaen sobre la infraestructura municipal tras la culminación de los proyectos de construcción, tales como el mantenimiento de vías, servidumbres e instalaciones públicas, el recogido de desperdicios sólidos y la prestación del servicio de alumbrado público.

Por tanto, las tarifas del arbitrio de construcción deben responder a los costos reales de dichos servicios, permitiendo al Municipio atender sus responsabilidades operacionales y fiscales sin menoscabar la calidad de vida de sus residentes.

La nueva Administración Municipal ha asumido el compromiso de revisar, actualizar y armonizar todas las ordenanzas, reglamentos y disposiciones fiscales del Municipio con la legislación vigente, con el fin de establecer un marco jurídico moderno, transparente y funcional. Dicha actualización es esencial para promover un clima de certeza jurídica, incentivar la inversión privada, propulsar el desarrollo económico ordenado y sostenible, y fortalecer la capacidad del Municipio de Santa Isabel para implantar sus políticas públicas y garantizar la continuidad de los servicios esenciales.

Por todo lo anterior, se hace imprescindible la aprobación de una Ordenanza integral que modernice y consolide la normativa aplicable al arbitrio de construcción, asegurando que esta responda a los principios de razonabilidad fiscal, eficiencia administrativa, desarrollo económico y bienestar general de la comunidad.

POR TANTO

ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SANTA ISABEL, PUERTO RICO, reunida en Sesión Extraordinaria hoy, 20 de noviembre de 2025, lo siguiente:

SECCIÓN 1^{RA}: Derogación

Se derogan, por la presente, todo tipo de Ordenanza, Resolución u Orden Ejecutiva municipal relacionada con la imposición y cobro de contribuciones, derechos, licencias, arbitrios de construcción y otros arbitrios, impuestos, tasas y tarifas dentro de la jurisdicción territorial del Municipio de Santa Isabel que sea total o parcialmente incompatible o contraria a las disposiciones de esta Ordenanza/ La derogación surtirá efecto inmediato a partir de la vigencia de esta legislación municipal.

SECCIÓN 2^{DA}: Imposición y alcance del arbitrio de construcción

Por la presente se fijan los arbitrios de construcción dentro de los límites territoriales del Municipio Autónomo de Santa Isabel. Se dispone, además, el alcance de dicho arbitrio, las actividades sujetas a su pago, las tarifas aplicables, los procedimientos de facturación y cobro, las reclamaciones, revisiones administrativas y las exenciones que serán reconocidas, según se establece en las secciones subsiguientes de esta Ordenanza.

SECCIÓN 3^{RA}:

Definiciones

A los fines de esta Ordenanza, los siguientes términos y frases tendrán el significado que a continuación se expresa:

1. “Arbitrio de Construcción”: Cargo económico impuesto por el Municipio Autónomo de Santa Isabel por concepto de la realización de actividades de construcción, reconstrucción, alteración, ampliación, rehabilitación, reparación, instalación, montaje, mejoras permanentes o demolición de estructuras, conforme lo autoriza el Artículo 2.109 del Código Municipal de Puerto Rico.
2. “Administrador(a)” o “Administrador(a) Municipal”: El funcionario designado por el Alcalde para administrar y supervisar los programas, procedimientos y operaciones municipales relacionados con la implantación y cobro de los arbitrios de construcción.
3. “Alcalde”: El Primer Ejecutivo del Municipio Autónomo de Santa Isabel.
4. “Avalúo” o “Costo de Construcción”: Valor total estimado del proyecto, obra o mejora permanente propuesto, que sirve de base para el cálculo del arbitrio de construcción. Incluye costos de materiales, mano de obra, instalaciones, equipos integrados a la estructura, y cualquier otro gasto inherente al proyecto, según informado por el solicitante en su declaración jurada o conforme lo determine la Oficina de Finanzas del Municipio.
5. “Contrato de Construcción”: Acuerdo escrito entre el dueño del proyecto y un contratista o empresa constructora, en el cual se detallan costos, alcance del proyecto y obligaciones contractuales. Puede utilizarse como referencia para realizar el cálculo del arbitrio cuando así lo permita esta Ordenanza.
6. “Construcción” u “Obra”: Todo trabajo dirigido a levantar, instalar, reconstruir, alterar, mejorar, ampliar, rehabilitar, reparar o demoler como parte de una construcción una estructura, edificación o instalación fija, ya sea residencial, comercial, industrial, pública o privada.

7. "Declaración Jurada de Costo": Documento juramentado mediante el cual el solicitante certifica el costo total estimado del proyecto de construcción para fines de determinar la base contributiva del arbitrio.
8. "Demolición": Acción de derribar o destruir parcial o totalmente una estructura, edificio o instalación fija. La demolición constituye una actividad sujeta al pago de arbitrio, salvo exención expresa en esta Ordenanza. No es parte de una nueva construcción u obra conforme a la definición de ambos conceptos en el presente reglamento.
9. "Desglose de Materiales": Documento detallado que incluye cantidades, precios y descripción del material destinado al proyecto de construcción y que forma parte de la determinación del costo total de la obra.
10. "Entidad": Persona natural o jurídica, corporación, sociedad, asociación, organización sin fines de lucro, agencia o instrumentalidad pública o privada, que solicite permisos de construcción o que lleve a cabo actividades sujetas al pago del arbitrio de construcción.
11. "Estructura": Cualquier edificación fija, permanente o semipermanente, construida o instalada en un solar o terreno, incluyendo muros, verjas, marquesinas, plataformas, techos, piscinas, instalaciones mecánicas y eléctricas, entre otros.
12. "Mejora Permanente": Obra que altera o aumenta el valor, utilidad, capacidad o vida útil de una estructura o propiedad inmueble, y cuyo efecto es permanente o de larga duración.
13. "Obra Mayor": Proyecto de construcción cuyo costo total excede un millón de dólares (\$1,000,000.00).
14. "Obra Menor": Proyecto de construcción de alcance limitado, cuyo costo no excede un millón de dólares (\$1,000,000.00).
15. "Oficina de Finanzas": Unidad administrativa del Municipio Autónomo de Santa Isabel responsable de facturar, cobrar, fiscalizar, auditar y certificar el pago del arbitrio de construcción.
16. "Oficina de Permisos": Dependencia municipal responsable del cobro de arbitrios para la expedición certificaciones acreditando el pago de

arbitrios de construcción o mejoras, y que actúa en coordinación con la Oficina de Finanzas en la implantación del arbitrio.

17. “Permiso”: Autorización expedida por la Oficina de Permisos (OGPe) o cualquier entidad con jurisdicción para permitir la realización de actividades de construcción, reconstrucción, reparación, ampliación o demolición.
18. “Persona”: Cualquier individuo, corporación, sociedad, entidad privada o pública, asociación, fideicomiso, agencia gubernamental, instrumentalidad o persona jurídica de cualquier naturaleza.
19. “Propietario”: Persona natural o jurídica que posea derecho de propiedad, usufructo, administración o control sobre la estructura o el inmueble en el cual se propone realizar un proyecto de construcción o demolición.
20. “Proyecto”: Conjunto de planos, especificaciones, estimados de costos, permisos, certificaciones y documentos relacionados que describen, justifican y respaldan la obra propuesta.
21. “Reclamación Administrativa”: Recurso que puede presentar el solicitante o contribuyente ante el Municipio para solicitar revisión del cálculo, ajuste, determinación o cobro del arbitrio de construcción, conforme al procedimiento establecido en esta Ordenanza.
22. “Reparación”: Trabajo de mantenimiento o sustitución parcial de elementos, materiales o componentes de una estructura existente, sin alterar sustancialmente su diseño, capacidad, función o área total.
23. “Solicitante”: Persona que presenta una solicitud de permiso, autorización, certificación o trámite relacionado con un proyecto de construcción y que está obligada al pago del arbitrio de construcción, salvo exención expresa.
24. “Tasa” o “Tarifa del Arbitrio”: Porcentaje, tabla o cuantía fija aprobada mediante esta Ordenanza para determinar el monto específico que corresponde pagar al Municipio por concepto de actividades de construcción.

25. “Territorio Municipal”: La totalidad del espacio geográfico bajo jurisdicción política, administrativa y fiscal del Municipio Autónomo de Santa Isabel.
26. “Uso Público o Comunitario”: Instalaciones o proyectos cuya utilización esté destinada directamente al beneficio general de la comunidad y que así hayan sido certificados por el Municipio.

SECCIÓN 4^{TA}: Base contributiva y método de cálculo del arbitrio de construcción

4.1 Base Contributiva General:

La base contributiva para calcular el arbitrio de construcción será el Costo de Construcción del proyecto, según declarado por el solicitante en la Declaración Jurada de Costo y corroborado, cuando corresponda, por la Oficina de Finanzas del Municipio Autónomo de Santa Isabel.

El Costo de Construcción incluirá, sin limitarse a:

1. Materiales de construcción.
2. Mano de obra.
3. Costos de instalación y montaje.
4. Equipos o sistemas que pasen a formar parte integral y permanente de la estructura.
5. Mejoras permanentes.
6. Cualquier otro gasto inherente al proyecto que represente valor añadido a la propiedad.

4.2 Documentos aceptables para determinar el costo de construcción

El Costo de Construcción podrá establecerse mediante uno o más de los siguientes documentos:

1. Declaración Jurada de Costo, sometida por el solicitante.
2. Contrato de Construcción, cuando aplique.
3. Desglose de Materiales emitido por suplidores o contratistas.
4. Presupuesto detallado, preparado por profesional autorizado.
5. Valoración realizada por la Oficina de Finanzas, cuando

existan dudas, discrepancias o indicios de subestimación del costo declarado.

La Oficina de Finanzas queda facultada para requerir documentos adicionales que estime necesarios para validar el costo real del proyecto.

4.3 Ajuste de la Base Contributiva

Cuando la Oficina de Finanzas determine que existe una diferencia sustancial entre el Costo de Construcción declarado y el costo estimado conforme a valores de mercado, podrá:

1. Ajustar la base contributiva al valor real, y
2. Requerir el pago de la diferencia del arbitrio, si alguna.

La Oficina deberá notificar por escrito al solicitante, quien tendrá derecho a radicar una Reclamación Administrativa conforme a esta Ordenanza.

4.4 Clasificación de proyectos para cálculo del arbitrio

Para propósitos del cálculo del arbitrio, los proyectos se clasifican en:

1. Obras Mayores – Aquellas cuyo costo de construcción exceda la cantidad que el Municipio establezca como umbral mediante certificación administrativa vigente.
2. Obras Menores – Aquellas cuyo costo de construcción no exceda el umbral determinado por el Municipio.
3. Demoliciones – Proyectos que conlleven derribo total o parcial de estructuras.
4. Mejoras Permanentes – Trabajos que impliquen ampliación, rehabilitación o incremento del valor de la estructura.

Cada categoría pagará el arbitrio conforme a las tarifas establecidas en la Sección 5 de esta Ordenanza.

4.5 Revisión y Auditoría de Costos

La Oficina de Finanzas podrá auditar cualquier proyecto de construcción para corroborar la veracidad del Costo de Construcción declarado.

La auditoría podrá incluir:

1. Inspección ocular de la obra.
2. Solicitud de facturas, recibos y contratos.
3. Verificación de estimados de mercado.
4. Revisión de planos y especificaciones.

Si se determina que el costo fue artificialmente reducido o declarado de manera incorrecta, la Oficina podrá recalcular el arbitrio, imponer recargos e intereses, notificar violaciones aplicables, sin perjuicio de otras acciones administrativas o legales.

4.6 Carácter Declarativo de la Base Contributiva

Toda declaración realizada por el solicitante para determinar la base contributiva del arbitrio se entenderá hecha bajo juramento, sujeta a penalidades administrativas, civiles o criminales por declaraciones falsas, fraude o intento de evadir el pago del arbitrio.

SECCIÓN 5^{TA}: Tarifas del arbitrio de construcción

Las tarifas aquí dispuestas serán de aplicación obligatoria a todo proyecto de construcción, demolición, reparación, ampliación, instalación o mejora permanente dentro del territorio del Municipio Autónomo de Santa Isabel, excepto aquellos expresamente exentos bajo esta Ordenanza y se calcularán sobre la Base Contributiva establecida en la Sección 4 de esta Ordenanza.

5.1 Tarifas generales para obras de construcción

Las tarifas del arbitrio de construcción serán las siguientes:

1. Obras Mayores: Para todo proyecto cuya base contributiva clasifique como obra mayor, el arbitrio será equivalente al: Nueve por ciento (9.0%) del Costo de Construcción.

2. Obras Menores: Para proyectos clasificados como obra menor, el arbitrio será equivalente al: Ocho por ciento (8.00%) del Costo de Construcción.
3. Todo proyecto requerirá el pago adicional de una fianza de quinientos dólares (\$500.00) al Municipio de Santa Isabel la cual se utilizará para cubrir los costos de limpieza y recogido de escombros por parte del Municipio una vez terminado el proyecto. La misma o el sobrante de la misma, será devuelta por el Municipio luego de deducir de ella el costo de la limpieza. En caso de que la fianza no sea suficiente para la limpieza, el Municipio se reserva el derecho de recobrar la diferencia en costos de limpieza al dueño de la obra o su agente.

5.2 Tarifas para mejoras permanentes

1. Las mejoras permanentes, tales como ampliaciones, rehabilitaciones, remodelaciones estructurales e instalaciones integradas a la estructura pagando arbitrio, pagarán un nueve por ciento (9.00%) del Costo de Construcción.
2. Cuando la mejora consista exclusivamente en reparaciones no estructurales o sustitución de componentes secundarios se pagará un ocho por ciento (8.00%) del Costo de Construcción.

5.3 Tarifas para demoliciones

1. Los proyectos de demolición estarán sujetos al pago de un arbitrio equivalente al cinco por ciento (5.00%) del costo total de la demolición.
2. Cuando la demolición forme parte integral de un proyecto mayor ya sometido, el arbitrio se incluirá dentro de la base contributiva consolidada.

5.4 Tarifas para instalaciones especiales

Para efectos de esta Ordenanza, las instalaciones especiales incluyen, sin limitarse a:

- Sistemas de placas solares o energía renovable
- Instalaciones mecánicas o eléctricas fijas
- Torres o antenas

- Piscinas
- Generadores integrados a la estructura
- Canchas, muros de contención, verjas permanentes
- Sistemas sépticos, cisternas y pozos

Estas instalaciones pagarán un arbitrio equivalente al siete por ciento (7.00%) del costo de la instalación siempre y cuando no se incluyan en la obra según ellas se definen en el presente reglamento. Es decir, si se construyen solas y sin formar parte de otro proyecto u obra.

5.5 Tarifas para construcciones temporeras

1. Las construcciones temporeras sujetas a permiso municipal, tales como estructuras modulares, carpas de uso prolongado, kioscos fijos y edificaciones no permanentes, pagarán un arbitrio equivalente al seis por ciento (6%) del costo total de la estructura temporera.

5.6 Tarifas para proyectos comerciales, industriales y de servicios

Los proyectos cuya naturaleza sea comercial, industrial, turística, de servicios o cualquier otra actividad generadora de ingresos pagarán:

1. Construcción nueva pagarán un nueve por ciento (9%) del Costo de Construcción.
2. Remodelaciones, ampliaciones o mejoras pagarán un ocho por ciento (8%) del Costo de Construcción.

5.7 Tarifas para proyectos institucionales

Los proyectos promovidos por instituciones educativas privadas; instituciones de salud privadas; organizaciones sin fines de lucro con fines no exentos; corporaciones públicas o instrumentalidades del Estado Libre Asociado que no estén exentas del pago de arbitrios por construcción por disposición de ley estatal o federal pagarán un seis por ciento (6%) del Costo de Construcción.

5.8 Mínimo a Pagar

Sin importar la magnitud del proyecto, todo solicitante deberá pagar un arbitrio mínimo de mil dólares (\$1,000.00).

5.9 Ajustes Automáticos

La Legislatura Municipal de Santa Isabel, previa solicitud del Alcalde y certificación y recomendación de la Oficina de Finanzas, podrá ajustar las tarifas aquí establecidas mediante Resolución u Ordenanza a tales efectos sujeto a:

1. Variaciones en costos de materiales de construcción.
2. Condiciones fiscales del Municipio.
3. Ajustes permitidos por el Código Municipal de Puerto Rico.
4. Una combinación de los criterios antes enumerados

SECCIÓN 6^{TA}: Separabilidad

Si cualquier sección, apartado, inciso, párrafo o cláusula de esta Ordenanza fuere declarada inconstitucional o nula por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia dictada a esos efectos no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de esta Ordenanza, quedando los efectos de dicha determinación judicial limitados a la sección, apartado, inciso, párrafo o cláusula de esta Ordenanza que fuere anulado.

SECCIÓN 7^{MA}: Aplicabilidad y vigencia

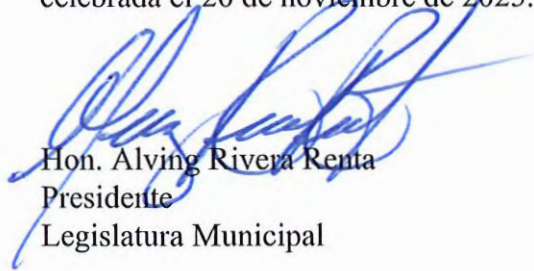
Esta Ordenanza de carácter general comenzará a regir inmediatamente después de la aprobación de la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde.

SECCIÓN 8^{VA}: Notificación y publicación

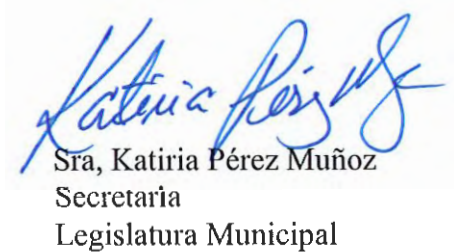
Copia de esta Ordenanza debidamente certificada se remitirá a las unidades administrativas de Finanzas y Presupuesto; Oficina del Alcalde; Oficina de Recaudaciones; Oficina de Gerencia y Presupuesto del Gobierno de Puerto Rico (OGP), así como a toda aquella dependencia gubernamental, federal, estatal y/o municipal pertinente, para su conocimiento y acción correspondiente y se publicará para conocimiento del público en general de conformidad con las disposiciones del Artículo 1.009 y del Artículo 1.041 , inciso (f), de la Ley Número 1 07-2020, según enmendada, conocida como Código Municipal de Puerto Rico

Certificación y Aprobación

De conformidad con las disposiciones del Código Municipal de Puerto Rico, se certifica que la presente ordenanza ha sido aprobada por la Legislatura Municipal de Santa Isabel y el voto a favor de dos terceras partes (2/3) de su Legislatura Municipal en reunión de Sesión Extraordinaria celebrada el 20 de noviembre de 2025.



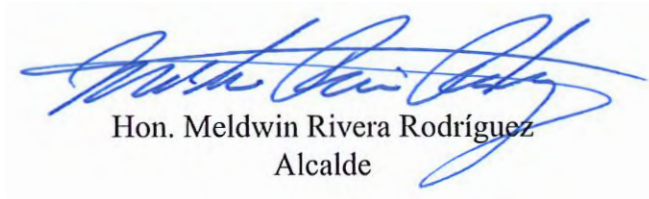
Hon. Alving Rivera Renta
Presidente
Legislatura Municipal



Sra. Katiria Pérez Muñoz
Secretaria
Legislatura Municipal

Aprobación

De conformidad con las disposiciones del Código Municipal de Puerto Rico, la presente Ordenanza ha sido aprobada por el honorable Alcalde del Municipio de Santa Isabel, Meldwin Rivera Rodríguez. Hoy 20 de noviembre de 2025.



Hon. Meldwin Rivera Rodríguez
Alcalde