



ESCUDO DE YAUCO

ORDENANZA NUM. 80

SERIE: 2025-2026

ORDENANZA “YAUCO CONSTRUYE, CRECE Y VIVE” PARA FOMENTAR LA VIVIENDA ASEQUIBLE, CON EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS POR EL PROGRAMA DE SECCION 8, EL RESCATE DE ESTORBOS PÚBLICOS, LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA, EL DESARROLLO COMERCIAL EN CASCO URBANO Y CONCEDER EXENCIONES CONTRIBUTIVAS MUNICIPALES Y PARA OTROS FINES

POR CUANTO: Luego del paso de fenómenos atmosféricos, terremotos y otras circunstancias que han provocado altos costos en la construcción por inflación, Yauco enfrenta una crisis de inventario de vivienda nueva, en el inventario de propiedades para arrendamiento bajo el Programa de Sección 8, con un alto número de estorbos públicos y un grave problema de despoblación en el casco urbano.

POR CUANTO: Esta Ordenanza atiende cuatro objetivos principales: “Yauco Construye” fomenta el desarrollo y construcción de vivienda nueva, “Yauco Crece” activa el inventario de vivienda para arrendamiento bajo el Programa de Sección 8, “Yauco Vive” fomenta la repoblación del casco urbano y “Yauco Recupera” que rescata y fomenta la rehabilitación de los estorbos públicos.

POR CUANTO: El Artículo 1.003 de la Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como el Código Municipal declara como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico otorgar a los municipios el máximo posible de autonomía y proveerles las herramientas financieras, así como los poderes y facultades necesarias para asumir una función central y fundamental en su desarrollo urbano, social y económico.

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 cabo dentro de sus límites territoriales. Según dispone el Artículo 1.005 del referido Código, “toda lista contenida respecto a las facultades de los municipios se interpretará como *numerus 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: De igual forma, el Artículo 2.109 autoriza al municipio imponer y cobrar contribuciones, derechos, licencias, arbitrios de construcción y otros arbitrios e impuestos, tasas y tarifas razonables dentro de los límites territoriales del municipio, compatibles con el Código de Rentas Inferiores y las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

POR CUANTO: Conforme a lo autorizado por la Ordenanza Núm. 41, Serie 2008-2009, del Municipio de Yauco, contiene las disposiciones relativas a la tasa aplicable por concepto de arbitrio de construcción aplicable dentro de la jurisdicción del Municipio de Yauco. En lo pertinente, dicha ordenanza 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: La ordenanza vigente establece exenciones o tasas preferenciales relativas al arbitrio de construcción en determinadas circunstancias. En lo relevante esta Ordenanza establece que [todo proyecto de construcción a realizarse que vaya a ser utilizado como residencia unifamiliar cuya construcción sea realizada por el dueño y cuyo uso sea como vivienda principal del dueño, estará exenta del pago de arbitrio de construcción por los primeros quince mil dólares (\$15,000.00) del costo de construcción.

POR CUANTO: La Ordenanza Núm. 22, Serie 2018-2019, del Municipio de Yauco, contiene las disposiciones relativas a la tasa aplicable por concepto de la patente municipal aplicable dentro de la jurisdicción del Municipio de Yauco. Dicha ordenanza establece que todo negocio que preste servicio o realice negocio en el Municipio pagará el .50 del uno por ciento (.50 %) de su volumen de negocio. Esta ordenanza dispone, además, tasas especiales para los comerciantes del Paseo del Café de Yauco.

POR CUANTO: De igual forma, la Ordenanza Número 25, Serie 2008-2009, según enmendada establece los tipos contributivos relativos a la propiedad inmueble en nuestra jurisdicción municipal.

POR CUANTO: El Artículo 2.110(f) de la Ley 107-2020 dispone la facultad mediante ordenanza aprobada al efecto, para que la Legislatura Municipal pueda eximir total o parcialmente el pago de arbitrios 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 2011.¹ 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.² 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.³

¹ 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/>.

²Íd.

³Íd.

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, Yauco 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 CUANTO: De igual forma, se atiende el mercado de vivienda para arrendamiento que ha sido un problema con cientos de familias con asignaciones de ayuda y sin poder encontrar una vivienda que puedan arrendar para establecer su residencia.

POR CUANTO: Es la política pública del Gobierno de Puerto Rico y del Municipio de Yauco fomentar el desarrollo de nueva vivienda y de enfocar los recursos disponibles como lo son los estorbos públicos para la rehabilitación de vivienda y reinsertar estas propiedades en el mercado de vivienda de nuestro pueblo.

POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE YAUCO, PUERTO RICO:

Sección 1ra.: Se autoriza que 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.

Sección 2da.: La Directora 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.

Sección 3ra.: En adición a lo anterior, bajo la adopción de esta Ordenanza se establecen las siguientes – EXENCIONES CONTRIBUTIVAS

A. YAUCO VIVE – CASCO URBANO

1. Vivienda Programa Sección 8 en el Casco Urbano:

1. Exoneración en la contribución sobre la propiedad inmueble CRIM (porción municipal) de un 25%, **sujeto a la aprobación del CRIM.**
 2. Patente especial de \$1.00 anual.
 3. Exoneración en los Arbitrios Construcción de un 100% exención para construcción nueva, incluyendo mejoras y rehabilitación de residencias.
2. Desarrollo Comercial Nuevo o Rehabilitación Mayor en el Casco Urbano:
1. Arbitrios: 50% exención en aquellos casos que la inversión $\geq$ \$10,000.
 2. Patente Especial Anual: \$1.00 primer año fiscal.
 3. Requisito de operación y permanencia del comercio: 24 meses mínimo o reembolsa 50% arbitrios + 6% interés.

B. YAUCO CRECE – ARRENDAMIENTO BAJO EL PROGRAMA SECCION 8 - FUERA DEL AREA DEL CASCO URBANO

1. CRIM: Exoneración de un diez por ciento (10%) de la contribución sobre propiedad inmueble (porción municipal)
2. Patente Especial Anual: \$1.00 anual
3. Arbitrios de construcción: Exoneración de un cincuenta (50%) en las mejoras exigidas por HUD.

C. YAUCO CONSTRUYE – VIVIENDA NUEVA EN TODO YAUCO

1. Precio Tope: Máximo préstamo FHA en Yauco
2. Arbitrios de construcción: Exoneración de un cien por ciento (100%)
3. Patente Anual: 100% exención

D. YAUCO RECUPERA – ESTORBOS PÚBLICOS

- 
1. Arbitrios: 100% exención para mejoras, rehabilitación o reconstrucción de propiedad adquirida como estorbo público.
 2. Patente Especial: \$1.00 por permiso de construcción.
 3. Compromiso: Ocupar o alquilar en 18 meses. Incumplimiento = reembolso de la exoneración de arbitrios + intereses.

Sección 4ta.: PROCEDIMIENTO

1. Toda persona interesada debera llenar una solicitud en “Ventanilla Yauco Construye, Crece y Vive”, Oficina de Permisos.
2. El Municipio certificará la elegibilidad en 15 días laborables.
3. Proyectos mixtos (vivienda + comercio) en el casco urbano podrá acumular aquellos beneficios para los cuales cualifique.
4. La Oficina de Planificación Municipal presentará un informe anual de beneficiarios a la Legislatura Municipal.
5. Será requisito el otorgamiento de un acuerdo por escrito de conformidad con el Artículo 2.110(h) de la Ley 107-2020.
6. Será requisito la entrega de contratos y escrituras como evidencia del arrendamiento y/o venta de la propiedad objeto de los incentivos establecidos en esta medida.

Sección 5ta.: INCUMPLIMIENTO El incumplimiento con cualquiera de las condiciones dispuestas en este Ordenanza conllevará la revocación de la exención y la obligación de pagar los arbitrios de construcción, patentes y contribuciones 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, incluyendo el gravamen preferente establecido en el artículo 2.111 de la Ley 107. 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 6ta. 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 7ma.: 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 8va. 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.

 **Sección 9na.** Copia de esta Ordenanza será enviada al Departamento de Finanzas, al Departamento de Recursos Humanos, a la Oficina de Gerencia y Presupuesto del Gobierno de Puerto Rico, al Departamento de Estado, a la Oficina de Servicios Legislativos (OSL) de la Asamblea Legislativa, según lo dispuesto en el Artículo 1.045(s) de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, así como a toda aquella dependencia gubernamental estatal, y/o municipal pertinente, para su conocimiento y acción correspondiente.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE YAUCO, PUERTO RICO, HOY 18 DE JUNIO DEL 2026.



Hon. Israel Burgos Vélez
Presidente



Sra. Ivette Muñiz Camacho
Secretaria

APROBADA Y FIRMADA EN YAUCO, PUERTO RICO, HOY 22 DE JUNIO DEL 2026.



Hon. Ángel Luis Torres Ortiz
Alcalde



CERTIFICACIÓN

Yo, **IVETTE MUÑIZ CAMACHO**, Secretaria de la Legislatura Municipal de Yauco:

CERTIFICO: Que la presente es copia fiel y exacta de la **Ordenanza Núm. 80 Serie: 2025-2026** aprobada por la Honorable Legislatura Municipal de Yauco, Puerto Rico Sesión Ordinaria del día **18 de junio de 2026**, habiendo **diez (10)** Legisladores presentes, votaron en lo **afirmativo diez (10)** Honorables Legisladores:

Hon. Israel Burgos Vélez
Hon. Otilia Acosta Acosta
Hon. Ricardo Ramírez Acosta
Hon. José Manuel Morciglio Rodríguez
Hon. José L. Banchs Cedeño
Hon. José Rubén Padrón Vélez
Hon. Ariel José Vargas Pérez
Hon. Rafael Malavé Ramos
Hon. Marian Feliciano Caraballo
Hon. Luis J. Santiago Cruz

Estuvieron ausentes de Sesión los siguientes Legisladores

 Hon. Antonio Velázquez Vega
Hon. Krystal Matos Vázquez
Hon. Efrén Alfonso Morales
Hon. José Alexis Marín Maldonado

Y los siguientes Honorables Legisladores votaron en contra.

-NINGUNO-

Y esta Ordenanza fue debidamente certificada por el Presidente y la Secretaria de la Legislatura Municipal de Yauco, enviada al honorable Alcalde y éste la firmó e impartió su aprobación, el **22 de junio de 2026**.

CERTIFICO, ADEMÁS: Que de acuerdo a las Actas bajo mi custodia aparece que todos los Legisladores fueron debidamente convocados para la referida Sesión Ordinaria y en la forma en que determina la Ley.

Y QUE PARA QUE ASÍ CONSTE: Y para los fines precedentes, expido la presente y hago constar en la misma, el Gran Sello Oficial de la Legislatura Municipal de Yauco, Puerto Rico, el día **22 de junio de 2026**.


Ivette Muñiz Camacho
Secretaria

SELLO OFICIAL