



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Municipio de Salinas
OFICINA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL
Apartado 1149
Salinas, Puerto Rico 00751
Tel. / Fax: (787) 824-2883

ORDENANZA NÚM. 14

Serie 2006-2007

PARA IMPONER NUEVAS TASAS DE ARBITRIOS EN LOS LIMITES TERRITORIALES DEL MUNICIPIO DE SALINAS A CUALQUIER ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION, SEGÚN DEFINIDA EN ESTA ORDENANZA; PARA DEROGAR LA ORDENANZA NÚM. 13, SERIE 1996 1997 Y CUALQUIER OTRA ORDENANZA QUE IMPONGA ARBITRIOS A LAS OBRAS DE CONSTRUCCION; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: Una de las principales fuentes de recursos fiscales de los municipios consiste en su facultad de imponer y cobrar arbitrios sobre obras de construcción que se desarrolle dentro de sus respectivos límites jurisdiccionales, conforme a las disposiciones pertinentes de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada y conocida como la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

POR CUANTO: El arbitrio de construcción vigente en el Municipio de Salinas está por debajo de lo establecido en otras municipalidades con igual o menor presión de desarrollo.

POR CUANTO: El Municipio tiene la responsabilidad de aumentar y diversificar las fuentes de ingreso al fisco municipal de forma que permita financiar las mejoras, la expansión y la diversificación de los servicios que demanda y necesita la población efectiva, presente y futura de la municipalidad, y de asegurar su solvencia y autosuficiencia fiscal.

POR CUANTO: La referida Ley, en adición a las definiciones vertidas, establece un procedimiento para la determinación y el pago de arbitrio de construcción

que cumpla con el procedimiento constitucional de ofrecerle al contribuyente de este arbitrio un debido proceso de ley que los proteja de arbitrariedades en la aplicación del mismo.

POR CUANTO: Esta Legislatura Municipal entiende que es conveniente y necesario la revisión de la imposición de arbitrios para poner esta medida fiscal a tono con la estrategia de desarrollo del Municipio de Salinas, por lo que se hace necesario derogar la Ordenanza Número 13, Serie 1996-1997 y cualquier otra Ordenanza que imponga Arbitrios de Construcción.

POR TANTO: ORDENASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SALINAS, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE:

SECCION 1ra: Para los propósitos esta Ordenanza, se definen los siguientes términos:

- 1. "Arbitrios de Construcción"** – Significara aquella contribución impuesta a través de esta Ordenanza, la cual recae sobre el derecho de llevar a cabo una actividad de construcción y/o mano de obra de construcción dentro de los límites territoriales del Municipio de Salinas. 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.
- 2. "Actividad de Construcción"** – Significa el acto o actividad de construir, reconstruir, alterar, ampliar, cambios estructurales o de estética, reparar, demoler, remover, trasladar, o relocate cualquier edificación obra, estructura, casa o construcción de similar

naturaleza fija y permanente en una propiedad pública o privada. Significará, además. La pavimentación o repavimentación, remoción de pavimento o superficie por cualquier medio, construcción o reconstrucción de estacionamientos, puentes, calles, caminos, carreteras, aceras y encintados, tanto en propiedad pública como privada y en las cuales ocurra cualquier movimiento de tierra o en las cuales se incorpore cualquier material compactable, agregado o bituminoso que cree o permita la construcción de una superficie uniforme para el tránsito peatonal o vehicular. Incluye cualquier proyecto que por su naturaleza suponga la apertura de huecos o zanjas por donde discurrirán las tuberías o cablerías. Este término incluirá también cualquier otra actividad para cuya realización sea requerido un Permiso de Construcción por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) tenga jurisdicción sobre la actividad.

3. “Contribuyente” – Significará aquella persona natural o jurídica obligada al pago del arbitrio sobre la actividad de la construcción cuando:

- a. Sea dueño de la obra y personalmente ejecute las labores de administración y las labores físicas e intelectuales inherentes a la actividad de construcción.
- b. Sea contratada para que realice las labores descritas en el apartado uno (1) anterior, para beneficio del dueño de la obra, sea esta una persona particular o entidad gubernamental. El arbitrio podrá formar parte del costo de la obra.

4. “Costo de Construcción de Proyecto de Vivienda” -- Significará el costo real de construcción del desarrollo de residenciales como urbanizaciones, edificios multipisos o cualquier edificación que sea dedicado para la venta o alquiler. El costo total de la obra incluirá

todas las obras de infraestructura, tales como pero no limitado a, calles, acceso controlado, verjas, agua y alcantarillado, sistema eléctrico, estaciones o subestaciones eléctricas, aceras, áreas recreativas y otros inherentes a la construcción del proyecto total.

5. “Costo Total de la Obra” – Será 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 que ha pagado el arbitrio estipulado por ley en el pasado y los servicios legales.

SECCION 2da: IMPONER, como por la presente se IMPONEN, arbitrios de construcción dentro de los límites territoriales del Municipio de Salinas a obras tales como: edificaciones, construcciones, reconstrucciones, ampliaciones, alteraciones, reparaciones, demoliciones, relocalización y mejoras de cualquier estructura o edificación, excavaciones, fosos (manholes), instalaciones de tuberías, cablerías, alcantarillados, plantas de tratamiento, instalaciones eléctricas, estaciones o subestaciones eléctricas y cualquier otro medio de comunicación o transmisión alámbrica o inalámbrica, cable, televisión por cable, y para cualquier instalación análoga; puentes, carreteras y caminos, pavimentación, repavimentación, movimiento de tierra, hincado de postes y pozos, dragados, rompeolas, muelles y puertos, diques, silos, instalaciones de antenas para uso comercial y/o institucional, obras o edificios gubernamentales, piscinas, campos de golf, proyectos de infraestructura y cualquier otro proyecto u obra de los límites territoriales del Municipio de Salinas.

A. Cuando se trate de obras a realizarse tales como residencia que va a ser ocupada por el construyente, para ser utilizada como su residencia dichos arbitrios se fijan de la siguiente forma:

1. Hasta cinco mil dólares (\$5,000.00) estará exento.
2. Sobre cinco mil dólares (\$5,000.00) hasta ciento sesenta mil dólares (\$160,000).se pagará ocho dólares (\$8.00) por fracción de mil dólares (\$1,000.00).
3. Sobre ciento sesenta mil dólares (\$160,000). se pagará el uno y medio porciento (1.5%).

La aplicación de los arbitrios arriba mencionados se hará tomando en cuenta el costo total de construcción según definido en esta Ordenanza.

B. Cuando se trate de obras de infraestructuras, tales como, pero no limitados a: puentes, carreteras, caminos, aceras, pavimentación, repavimentación, sistemas eléctricos aéreos o soterrados, movimientos de tierra, pozos dragados rompeolas, muelles, y puertos, diques, sitios, instalaciones de antenas para uso comercial, campos de golf, fosos alcantarillados, plantas de tratamiento, obras o edificios gubernamentales a realizarse mediante contrato, se pagará una tasa fija de tres punto cinco porciento (3.5) del costo total de la obra.

Cuando la obra a construirse sea edificios multipisos o condominios, urbanizaciones, o cualquier tipo de edificación para edificarse a la venta al por mayor o al detal o de centros comerciales o de estructuras o edificios para uso industrial o u hoteles, se pagará el cuatro porciento (4%) del costo de la obra

- C. Cuando la obra a realizarse comprenda solamente de una piscina para residencial, se cobrará seiscientos dólares (\$600.00). Para las demás piscinas de uso no residencial se cobrará el arbitrio del 30%.
- D. Todo movimiento de tierra cuyo costo no esté incluido en el valor de las obras pagará el tres porciento (3%) del costo total de esta fase.
- E. Cuando se trate de reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y alteraciones a apartamentos residencias o cualquier tipo de unidad de vivienda se pagará el uno punto cinco porciento (1.5) del costo total de la obra

Cuando la obra a realizarse sea para la utilización en faenas agrícolas pagará:

1. Hasta cinco mil dólares (\$5,000) estará exento.
2. Sobre cinco mil dólares (\$5,000) hasta cincuenta mil dólares (\$50,000) uno punto cinco porciento (1.5%),
3. Sobre cincuenta mil dólares (\$50,000) el dos porciento (2%).

Esta última tasa de arbitrios de construcción se aplicará también para obras de reparación, ampliación, demolición, remodelación y alteraciones de dichas estructuras o edificaciones.

- F. Cuando la obra a realizar se trate única y exclusivamente de la instalación de tuberías, cable, televisión por cable o cualquier otra instalación análoga, ya sea mediante instalaciones soterradas o aéreas, exceptuando las construidas por el propietario, pagará un arbitrio de treinta centavos (\$.30) por pie lineal en instalaciones aéreas y cuarenta centavos (\$.40) por pie lineal en instalaciones soterradas, o el arbitrio dispuesto en el Inciso B de esta Sección a base del costo total definido en la sección primer, número 5, el que sea mayor. En todo permiso que se otorgue relacionado con las obras aquí descritas el Municipio se reservará el derecho de exigir al

ORDENANZA NÚM. 14

Serie 2006-2007

propietario de las líneas, servicios o instalaciones, la remoción o relocalización de las mismas si por razón de obras o proyectos futuros del Municipio, dicha acción fuere necesaria. El costo de dicha remoción o relocalización corresponderá al propietario de las líneas, servicios e instalaciones.

Si el propietario, luego de ser notificado por el Municipio, se rehusare a realizar dichas remociones o relocalizaciones, el Municipio podrá efectuar las mismas con cargo a su propietario.

G. Cuando la obra a realizarse trate de la construcción de uno o varios edificios de apartamentos cuyo total de unidades exceda de seis (6) unidades o la construcción de una urbanización se impondrá y cobrará además del arbitrio determinado bajo la Sección 2da. Inciso C; un arbitrio adicional de uno por ciento (1%) del costo de venta de la unidad. Este arbitrio no se impondrá cuando el proyecto o actividad de construcción sea uno de interés social cuyo precio de venta no sea mayor de cien mil dólares (\$100.000) debidamente certificado bajo este status por el Departamento de la Vivienda y/o cualquier otra agencia concerniente.

H. Ninguna persona llevará a cabo actividades sin solicitar previamente, mediante carta, un permiso del Alcalde o su representante autorizado y haber pagado en la Oficina de Recaudaciones los siguientes derechos o arbitrios por la concesión del referido permiso para los siguientes casos.

1. Cortar cualquier calle para la instalación de acometida o Alcantarillado o cualquier trabajo análogo.

a) Servicio residencial pagará cuarenta dólares (\$40.00).

b) Servicio comercial pagará setenta y cinco dólares. (\$75.00).

Sección 3ra - Antes de comenzar cualquiera de las obras o actividades antes relacionadas, el desarrollador,

propietario o contratista de la misma deberá obtener del Gobierno Municipal de Salinas un permiso para la totalidad del Proyecto sometido, a esos efectos.

Ante el Director de Finanzas, una Declaración de Actividad de Construcción, de acuerdo a la Sección 2da, incluyendo el contrato de construcción firmado por las partes correspondientes, copia del documento emitido por alguna institución bancaria demostrativo del financiamiento o préstamo concedido al propietario de la obra a construirse, documentos de ARPE y cualquier otro documento que fuese necesario para determinar el costo de las unidades u obras a construirse de acuerdo a la Sección 2.0078 de la Ley de Municipios Autónomos, Ley 81.

Sección 4ta -

Al finalizar la actividad de construcción, el Contratista o el Desarrollador someterá al (a la) Director (a) de Finanzas un informe: bajo juramento, conteniendo un desglose detallado del costo final de la obra lo que hará no más tarde de treinta (30) días calendarios de la fecha de terminación de la misma. El (la) Director (a) de Finanzas ajustará el arbitrio pagado preliminarmente tomando como base este informe, pudiendo requerir la presentación de otros documentos para sustentar el contenido del mismo. Si el arbitrio que se determinare bajo esta sección resultare mayor que el arbitrio calculado, dicha diferencia será pagada dentro del término de diez (10) días a partir de la fecha en que el (la) Director (a) de Finanzas requiera el pago de dicho exceso al dueño o al contratista de la obra o actividad. Al aceptar finalmente el informe, y luego de satisfecho en su totalidad el pago del arbitrio por el dueño o contratista, el (la) Director (a) de Finanzas expedirá una certificación final de pago. Esta disposición

aplicará a Proyectos de desarrollo de viviendas, edificios multipisos, industriales, comerciales y agrícolas, hoteles y a toda obra de infraestructura.

- Sección 5ta -** El desarrollador, propietario o contratista podrá solicitar y obtener del (de la) Director (a) de Finanzas o su Representante, el privilegio de expedición de permisos parciales para la realización de la obra por etapas y la prorrogación en pago de los arbitrios de acuerdo al valor de cada una de éstas, los que deberá pagar previo al comienzo de cada etapa a la tasa de arbitrios prevalecientes al momento del pago.
- Sección 6ta -** El propietario o contratista vendrá obligado a informar por escrito cualquier cambio que se genere en el estimado original de costos, producto de modificaciones u órdenes de cambio, antes de realizarse el cambio en la obra o proseguir con la misma, por lo que deberá pagar la diferencia en los arbitrios de construcción según la tasa prevaleciente al momento del cambio no más tarde de diez (10) días laborables de haber ocurrido éstos cambios de órdenes que conlleven un aumento en el costo de la obra.
- Sección 7ma -** Se faculta al Director de Finanzas, al Recaudador Oficial del Municipio, y cualquier funcionario o empleado designado por éstos, para que recauden los arbitrios que se imponen por esta Ordenanza, así como requerir cualquier información o documentación necesaria para la determinación de los arbitrios.
- Sección 8va-** Se solicitará de la autoridad judicial competente la paralización o demolición de toda obra que se

ejecute clandestinamente o prescindiendo de las condiciones que en virtud de esta Ordenanza se imponen

- Sección 9na.** Cuando el Director de Finanzas o su Representante determine que existe una deficiencia entre el costo real por él determinado y el informado por el propietario o contratista de la obra a ejecutarse, procederá a notificarles por escrito solicitándoles el pago de la diferencia determinada, lo que éste deberá hacer dentro del término de diez (10) días de dicha notificación.
- Sección 10ma -** Cuando el propietario o contratista haya recibido el privilegio del pago de arbitrios con arreglo a las etapas de conducción en que se subdivide el proyecto y se determine que el costo real de la etapa es mayor a lo informado por el dueño o contratista, se hará exigible el pago de la deuda para la totalidad del proyecto, considerándose como deficiencia la diferencia entre el costo real determinado para la totalidad del proyecto y los pagos realizados por el propietario o contratista.
- Sección 11ma -** El Director de Finanzas o su representante determinará que ha ocurrido una evasión de pago cuando se comienza el proyecto de forma parcial o etapas de éste sin haberse cumplido con el pago total de los arbitrios de construcción requeridos por esta Ordenanza, en cuyo caso se determinará una deficiencia equivalente al arbitrio correspondiente al costo total del proyecto.
- Sección 12ma-** El incumplimiento por parte de un contribuyente de presentar cualquiera de las declaraciones y 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 la actividad de construcción tributable, dará lugar a la aplicación de distintas sanciones, a saber:

A. SANCIÓN ADMINISTRATIVA

Cuando el Director de Finanzas y/o Representante determine que el contribuyente ha incurrido en cualquiera de los actos mencionados en la sección anterior, luego de conceder una vista administrativa, de encontrarse probada la conducta imputada, procederá el Director de Finanzas al cobro de arbitrio, según corresponda y a imponer al contribuyente una penalidad administrativa equivalente al doble importe del arbitrio impuesto con los intereses correspondientes. Se concede un derecho de revisión judicial al contribuyente respecto a la penalidad e intereses impuestos independientes a la revisión del arbitrio impuesto, por lo que el contribuyente deberá pagar el arbitrio impuesto antes de proceder a impugnar judicialmente 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 los Artículos 15.001 y 15.002 de la Ley de Municipios Autónomos de 1991, según enmendada.

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 deben presentarse ante del Director de Finanzas de conformidad con esta Ordenanza 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, incurrirá en delito menos grave y convicto que fuere, será castigado con una multa no mayor de quinientos dólares (\$500.00) con una pena de reclusión no mayor de seis (6) meses o ambas penas a discreción del Tribunal.

C. ACUERDOS FINALES

El Director de Finanzas queda facultado para formalizar un acuerdo por escrito con cualquier persona natural o jurídica, relativo a la responsabilidad de dicha persona o de la persona o sucesión a nombre de quién actúe, con respecto a cualquier arbitrio impuesto por autorización de esta Ordenanza. Una vez se determine el acuerdo, el mismo tendrá que ser suscrito por el Alcalde o su representante autorizado, el Director de Finanzas y la persona o personas responsables.

Sección 13ra. Se exime del pago de arbitrios de construcción las obras que realice por administración una agencia de Gobierno Central o su 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 subcontrato suscrito con una agencia del Gobierno Federal, cuando las leyes o reglamentos federales aplicables así lo permitan.

Sección 14ta. Se exime del pago de arbitrios de construcción las construcciones y/o remodelaciones de iglesias. A tales efectos la iglesia deberá presentar el Certificado de Incorporación en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que evidencie que la misma es una institución sin fines de lucro.

Sección 15ta. Un contratista que actúe como principal en un contrato de costos más cantidad convenida (cost-plus), pagará el arbitrio de construcción sobre todas las obras o actividades contempladas en la Sección 2da de esta ordenanza, independientemente de la condición contributiva de quién lo contrató o contratará.

Sección 16ta. Por la presente se declara que las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables y que si cualquier sección, párrafo, oración o cláusula fuere declarada nula por cualquier Tribunal, tal declaración no afectará la validez de ninguna otra sección, párrafo, oración o cláusula de la misma.

Sección 17ma. Esta Ordenanza comenzará a regir una vez aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde, y tendrá vigencia en (10) días después de su

publicación en uno (1) o más periódicos de circulación general o regional.

Sección 18 va. Que copia de esta Ordenanza, una vez aprobada, sea remitida a la Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales (OCAM), el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), al Departamento de Finanzas Municipal y a cualquier otra agencia estatal y/o dependencia municipal concerniente.

Sección 19na. De no estar el contribuyente de acuerdo con el arbitrio fijado por el (la) Directora (a) de Finanzas o su representante autorizado, podrá acudir al procedimiento de revisión administrativa establecido en el Artículo 2.007 Inciso C de la Ley Número 81 de 1991, Ley de Municipios Autónomos, según enmendada.

A. Se autoriza al Director de Finanzas a reintegrar cualquier suma de dinero pagado por concepto de arbitrios fijados por esta Ordenanza, si se desistiere de comenzar la obra o actividad propuesta en o antes de transcurridos seis (6) meses de haberse realizado el pago. La solicitud de tal devolución deberá radicarse por escrito y con evidencia en la Oficina de Finanzas.

Sección 20ma. DEROGAR, como por la presente se DEROGA, la Ordenanza Número 13 Serie 1996-1997 así como para derogar cualquier otra ordenanza que reglamenta esta materia específicamente.

Gilberto Reyes Suárez
Hon. Gilberto Reyes Suárez
Pres. Legislatura Municipal

Gloria Martínez López
Sra. Gloria Martínez López
Sec. Legislatura Municipal

Firmada por el Hon. Carlos J. Rodríguez Mateo, MD, Alcalde del Municipio de Salinas a los 23 del mes de Octubre de 2006.

CARLOS J. RODRÍGUEZ MATEO
ALCALDE

C E R T I F I C A C I Ó N

YO, GLORIA MARTÍNEZ LÓPEZ, Secretaria de la Legislatura Municipal de Salinas, Puerto Rico. CERTIFICO: Que la que antecede es copia fiel y exacta de la Ordenanza Núm.14, Serie 2006-2007 adoptada por la Legislatura Municipal en Cont. Sesión Ordinaria celebrada el día 16 de octubre de 2006.

Se certifica además, que dicha Ordenanza fue aprobada con los votos afirmativos de los siguientes Legisladores presentes en dicha Sesión. Honorables: **Gilberto Reyes Suárez, Francisco Baerga Vázquez, Mildred Manzanet Navarro, Eris Torres Rivera, Melvin Torres Ortiz, José M. Luna Nazario, Ismael Ortiz López, Gerónimo Colón Vega, Howard Rivera López, Emilio Nieves Torres y Jacqueline Vázquez Suárez.**

Ausentes: Honorables; Ignacio Del Valle Alvarado, Excusado, Marta Cortés Dávila y Roberto Mercado Colón, Excusado.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, Libro la presente certificación bajo mi firma y sello oficial de este Municipio hoy día 23 de Octubre de 2006.

Gloria Martínez López
GLORIA MARTÍNEZ LÓPEZ
SEC. LEGISLATURA MUNICIPAL