



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL DE CIALES
LEGISLATURA MUNICIPAL

Hon. Nadira I. Nazario Ortiz
Presidenta

Ordenanza Núm. 19

Serie 2024-2025

Presentada por la Administración Municipal

PARA ENMENDAR LA ORDENANZA NÚM. 3, SERIE 2022-2023, DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2022, A FIN DE MODIFICAR LA SECCIÓN 8, INCISOS “a”, “b” Y “c”, CON EL PROPÓSITO DE CONSIDERAR LOS FACTORES QUE HAN INCREMENTADO EL COSTO DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y AJUSTAR EL COSTO DE LA ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA, BENEFICIANDO ASÍ A LAS PERSONAS QUE EDIFICAN SU PRIMERA RESIDENCIA MEDIANTE UNA TASA INFERIOR A LA DEL TIPO BÁSICO EN RENGLONES SEGÚN EL COSTO TOTAL DE LA OBRA; OTORGAR LA POSIBILIDAD DE PLAN DE PAGO PARA EL SALDO DE ARBITRIOS DE CONSTRUCCIÓN DE LA PRIMERA RESIDENCIA; ESTABLECER UN TIPO CONTRIBUTIVO ESPECIAL AL EXCEDENTE DE RESIDENCIAS CON COSTO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR A \$200,000; PARA INCREMENTAR DEL NUEVE POR CIENTO (9%) AL DIEZ POR CIENTO (10%) EL ARBITRIO SOBRE LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS REALIZADAS POR PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS PRIVADAS QUE ACTÚEN A FAVOR, EN REPRESENTACIÓN O MEDIANTE CONTRATO O SUBCONTRATO CON UNA AGENCIA O INSTRUMENTALIDAD DE LA RAMA EJECUTIVA DEL GOBIERNO DE PUERTO RICO, DEL GOBIERNO FEDERAL O DEL MUNICIPIO; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley Numero 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", en su Artículo 1.003, declara política pública proveer a los municipios de aquellos poderes y facultades necesarias para que puedan asumir su función fundamental a favor del desarrollo social y económico de sus jurisdicciones. De la misma manera, el Código Municipal proveerá los mecanismos administrativos y fiscales para la transferencia adecuada de otros poderes y competencias del Gobierno estatal en asuntos que les permita cumplir con el interés público en proveer a la ciudadanía de un Gobierno efectivo y responsivo a sus necesidades y aspiraciones. Además, con la aprobación del Código Municipal el Legislador reconoce que los municipios son la entidad gubernamental más cercana al pueblo y el mejor intérprete de sus necesidades y aspiraciones. En consecuencia, se declara de máximo interés público que los municipios cuenten con los recursos necesarios para rendir sus servicios, Se dispone, por ende, que todas las ramas de Gobierno deberán proteger las fuentes de recursos municipales y que las facultades tributarias municipales se interpretarán liberalmente a favor del pueblo representado por el municipio.

POR CUANTO: La Ley Número 107, ante, en su Artículo 1.008, dispone que los municipios tendrán los poderes naturales y cedidos que le correspondan para ejercer las facultades inherentes a sus fines y funciones. Corolario con lo anterior, se declara como política pública del Gobierno de Puerto Rico otorgar a los municipios el máximo posible de autonomía y proveerles las herramientas financieras y fiscales, así como los poderes inherentes a su subsistencia y las facultades necesarias para asumir una función central y fundamental en su desarrollo urbano, social y económico.



POR CUANTO: El Artículo 2.109 (c) de la Ley Numero 107, ante, faculta a los municipios a 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 Internas y las Leyes del Gobierno de Puerto Rico, incluyendo, sin que se entienda como una limitación, por la construcción de obras y el derribo de edificios, entre otras. Por otro lado, amplía los poderes a los municipios para que toda obra de construcción dentro de los límites territoriales de un 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 pública o corporación pública o instrumentalidad del Gobierno estatal, municipal o del Gobierno Federal, incluyendo aquella obra que no requiera la solicitud o expedición de un permiso, deberá pagar arbitrio de construcción correspondiente, previo al comienzo de la obra.

POR CUANTO: El Municipio de Ciales aprobó la Ordenanza Número 3, Serie 2022-2023 del 16 de septiembre de 2022, según enmendada, cual fija los arbitrios de construcción dentro de los límites territoriales del Municipio de Ciales. Con la aprobación de la referida Ordenanza, el Municipio incorporó ciertas disposiciones legales entonces vigentes y revisiones de las tarifas del arbitrio de construcción.

Mediante la presente Ordenanza se enmienda la SECCIÓN 8 de la Ordenanza Número 3, Serie 2022-2023, en cuanto a:

- 1) Los incisos “a” y “b” han sido modificados para tomar en consideración el impacto de la inflación y los aumentos en los aranceles que el Gobierno de los Estados Unidos ha impuesto sobre diversos materiales de construcción, como el acero y el aluminio. Por esta razón, se considera apropiado aumentar el costo tope de la actividad de construcción con el propósito de beneficiar a aquellas personas que construyen su primera residencia unifamiliar, permitiéndoles acceder a un porcentaje menor que el tipo básico.

En este sentido, se incrementa el costo máximo de construcción aplicable para beneficiarse de un arbitrio más bajo que el tipo básico del cinco por ciento (5%). Con esta medida, se busca hacer más competitivo al Municipio de Ciales en el ámbito de la construcción de primeras residencias familiares.

Adicionalmente, se establece un nuevo tope del siete por ciento (7%) para el exceso de construcciones residenciales cuyo costo supere los \$200,000. De esta manera, en todas las residencias con costos superiores a dicho monto, el Municipio podrá recibir ingresos adicionales sobre tal excedente.

También se establece que cuando la obra a realizarse consista en reconstrucción, reparaciones, ampliaciones, demoliciones, alteraciones o mejoras en cualquier otra residencia que no sea una residencia unifamiliar, la residencia principal o aquellas originalmente construidas bajo el inciso “a” de la Sección 8, se aplicará una tasa de seis por ciento (6%).

Por otra parte, se introduce la posibilidad de que el Municipio de Ciales y el contribuyente celebren un **Acuerdo Final de Plan de Pago de Arbitrios de Construcción**, permitiendo que, tras un análisis y revisión de la solicitud, los arbitrios puedan pagarse



mediante un plan de pagos razonable y aceptable para el Municipio. Con esta disposición, se otorga a los ciudadanos contribuyentes mayor flexibilidad para iniciar su obra de construcción, permitiendo la realización de pagos parciales hasta completar el saldo del arbitrio.

- 2) El inciso “c” se modifica con el propósito de aumentar del nueve por ciento (9%) al diez por ciento (10%) el arbitrio de construcción, incluyendo el derribo de estructuras, cuando la obra sea realizada por una persona natural o jurídica privada que actúe en nombre, representación o bajo contrato o subcontrato con una agencia o instrumentalidad de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico, una instrumentalidad del Gobierno Federal o el Municipio.

POR CUANTO: Es de todos conocido que el Municipio es responsable de proveer gran parte de los servicios públicos, tales como: mantenimiento de carreteras, servidumbres, recogido de desperdicios sólidos y escombros, alumbrado público, entre otros, una vez terminados gran parte de los proyectos de construcción. En función de lo anterior, la Administración Municipal de Ciales considera conveniente y necesario implementar herramientas fiscales que propendan aumentar los recursos económicos y de esta manera poder subsanar los ingresos operacionales para poder continuar ofreciendo los servicios básicos y esenciales que el pueblo requiere del Municipio. El Municipio de Ciales necesita mantener y maximizar sus recaudos para continuar atendiendo 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 nuestros ciudadanos cialeses y visitantes.

Por lo cual, también es conveniente y necesario la revisión de alguna de las disposiciones sobre los arbitrios de construcción que rige actualmente en el Municipio de Ciales. La Administración Municipal de Ciales considera que la presente legislación municipal redundante en beneficio del bienestar general de la comunidad, promueve los intereses y objetivos del Municipio en consonancia con nuestros deberes y funciones en ley y dentro de la política pública establecida por la presente Administración Municipal.

POR TANTO: **ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE CIALES, PUERTO RICO LO SIGUIENTE:**

SECCIÓN 1RA: Se Enmienda la Ordenanza Número 3, Serie 2022-2023 del 16 de septiembre de 2022, según enmendada, en cuanto al inciso “a”: y “c” para que expresen:

“Tipos Especiales:

a) Cuando la obra a realizarse vaya a utilizarse como una residencia unifamiliar y vivienda principal, que sea la primera residencia, no como un segundo hogar, propiedad para arrendamiento o cualquier otra modalidad cuya construcción no sea parte de un proyecto de vivienda, condominio u otro proyecto de similar naturaleza, se aplicarán los tipos según la tabla que se presenta a continuación:

ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION	PAGO DE ARBITRIO
Hasta \$100,000	2.5% del monto total



ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION	PAGO DE ARBITRIO
Entre \$100,000 y \$200,000	2.5% en cuanto a los primeros \$100,000 3.5% en cuanto al excedente entre \$100,000 y \$200,000
Mayor de \$200,000	2.5% en cuanto a los primeros \$100,000 3.5% en cuanto al excedente entre \$100,000 y \$200,000 7% en cuanto al excedente superior a \$200,000

Cuando el contribuyente solicite por escrito al Municipio de Ciales un plan de pago para el saldo del arbitrio de construcción, tal solicitud será evaluada por el Alcalde, el Director de Finanzas y cualquier otro funcionario al que el Alcalde delegue o asigne el asunto. Luego de ello, con la opinión o recomendación del funcionario, el Alcalde determinará si aprueba o deniega la solicitud. De ser aceptado, el Alcalde y el Director(a) de Finanzas procederán a suscribir con el contribuyente un **Acuerdo Final de Plan de Pago de Arbitrios de Construcción**. Si se incumple con los términos de la cantidad de los pagos o con las fechas de los pagos, el Acuerdo quedará inmediatamente revocado y el contribuyente tendrá que pagar inmediatamente el resto del arbitrio que no haya pagado a esa fecha.

- b)
- i. Cuando la obra a realizarse se trate de reconstrucción, reparaciones, ampliaciones, demoliciones, alteraciones o mejoras, a un costo de **\$6,000 o más** a obras de residencia unifamiliar o a residencias originalmente construidas bajo el inciso “a” de esta Sección, se aplicarán las tasas, según la tabla que se presenta a continuación:

ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION	PAGO DE ARBITRIO
Hasta \$6,000	Quedarán exentas aquella construcción o las construcciones o edificaciones individuales que, al sumarlas en conjunto no superen el monto máximo establecido (\$6,000) dentro de un período de veinticuatro (24) meses consecutivos, contados a partir del inicio de la obra o desde el momento en que se realice el pago del arbitrio de construcción, lo que ocurra primero.



ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION	PAGO DE ARBITRIO
Mayor de \$6,000	6%

- ii. Cuando la obra a realizarse se trate de reconstrucción, reparaciones, ampliaciones, demoliciones, alteraciones o mejoras, a obras de cualquiera otra residencia que no sea la residencia unifamiliar, la residencia principal o las residencias originalmente construidas bajo el inciso “a” de esta Sección, se aplicará un arbitrio de construcción de seis (6%). Dicha obra no estará exenta del pago de este arbitrio por porción alguna del costo.

(1) Para aquellas obras de construcción bajo el inciso “a” de hasta Sección, cuya actividad de construcción sea realizada por el dueño, con fondos provistos a través de programas auspiciados por el Federal Emergency Management Administration (FEMA), la misma estará sujeta a una tasa de cero por ciento (0%) de arbitrios de construcción impuestos por esta Ordenanza. En estos casos, el permiso emitido llevará un sello que leerá "Arbitrio Tasa Cero". Disponiéndose que lo anterior no se aplica a las obras y/o actividades 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 de Puerto Rico. Tampoco aplica cuando se trate de obras de construcción llevados 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) Toda Actividad de construcción incluyendo el derribo de estructuras, que se realice 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 de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico o instrumentalidad del Gobierno Federal, o con el Municipio, pagará **diez por ciento (10%)** de arbitrios de construcción sobre el costo total de la obra tomando el valor en la adjudicación de la subasta por la entidad gubernamental contratante. Disponiéndose, que cuando la actividad de construcción sea contratada por el Municipio y los fondos certificados para dicha actividad, provengan de las asignaciones presupuestadas en el fondo general (operacional) del Municipio, se aplicará el tipo básico establecido en esta Sección.

La tasa de 10% establecida en este inciso no será aplicable a obras de reparación o reconstrucción de viviendas de individuos o familias, cuyas obras sean administradas por cualquier entidad gubernamental estatal o municipal.

Se dispone además que el arbitrio de construcción municipal, según establecido en esta Ordenanza, será el vigente a la fecha de cierre de la subasta debidamente convocada o a la fecha de registro del contrato para aquellas obras de construcción que no requieran subastas. Entiéndase que se fija el arbitrio de construcción, en los casos de subasta pública, en la fecha que se adjudica la buena pro al licitador agraciado.”



SECCIÓN 2DA: Las disposiciones de esta Ordenanza son separadas e independientes unas de otras y si cualquier parte, párrafo, oración, o sección de la misma, fuere declarada inconstitucional, nula o invalida por algún tribunal con jurisdicción y competencia, la determinación a tales efectos no afectará, menoscabará, ni invalidará las restantes disposiciones.

SECCIÓN 3RA: Cualquier Ordenanza, o parte de tales, que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

SECCIÓN 4TA: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente, tan pronto sea aprobada por la Legislatura Municipal y firmado por la Presidenta de la Legislatura y por el Alcalde de Ciales.

SECCIÓN 5TA: Copia de esta Ordenanza será enviada a la Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP) del Gobierno de Puerto Rico, Oficina del Alcalde, Oficina de Secretaría Municipal, Departamento de Finanzas y a aquellas otras unidades o dependencias municipales a las que compete su contenido.

APROBADA ESTA ORDENANZA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE CIALES, PUERTO RICO, HOY DÍA 16 DEL MES DE MAYO DE 2025.


HON. NADIRA I. NAZARIO ORTIZ
PRESIDENTA DE LA LEGISLATURA


SRTA. ASTRID G. MONTES QUIRÓS
SECRETARIA DE LA LEGISLATURA

APROBADA ESTA ORDENANZA POR EL ALCALDE DE CIALES, PUERTO RICO, HOY DÍA 20 MES DE mayo 2025.




HON. JESÚS E. RESTO RIVERA
ALCALDE



Hon. Nadira I. Nazario Ortiz
Presidenta+

CERTIFICACIÓN

Yo, Astrid G. Montes Quirós, Secretaria de la Legislatura Municipal de Ciales, Puerto Rico
CERTIFICO:

Que la que sigue es copia fiel y exacta de la **Ordenanza Núm. 19 Serie 2024-2025**, aprobada por la Legislatura Municipal de Ciales, Puerto Rico, en la **Sexta Reunión de la Primera Sesión Ordinaria del viernes, 16 de mayo de 2025**, con los siguientes votos:

A FAVOR:

Hon. Nadira I. Nazario Ortiz
Hon. Alexis Montes García
Hon. Lizardo Rodríguez Pagán
Hon. Lourdes R. La Luz Ayala

Hon. Luz M. Rodríguez López
Hon. Fabián A. Colón Rivera
Hon. Eunice J. Reyes González
Hon. Benny González Fernández

AUSENTES:

Hon. Vianca E. Negrón De Jesús
(Excusada)

EN CONTRA:

Ninguno

ABSTENIDOS (AS):

Hon. Milton M. De Jesús Rosario
Hon. Marilyn Villalobos Cruz

Aprobada por el Alcalde, Jesús E. Resto Rivera, el 20 de mayo de 2025.

Para que así conste, firmo la presente **CERTIFICACIÓN** y hago estampar el gran **SELLO OFICIAL** de la Legislatura Municipal de Ciales, Puerto Rico, hoy **martes, 20 de mayo de 2025**.

Astrid G. Montes Quirós

SRTA. ASTRID G. MONTES QUIRÓS
SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL

