

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE TOA BAJA
LEGISLATURA MUNICIPAL
TOA BAJA, PUERTO RICO**



**ORDENANZA NÚM. 10
SERIE 2021-2022**

**PROY. ORDENANZA NÚM. 8
SERIE 2021-2022**

DE ADMINISTRACIÓN

PARA FIJAR LOS ARBITRIOS DE CONSTRUCCIÓN DENTRO DE LOS LÍMITES TERRITORIALES DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE TOA BAJA; ESTABLECER EL ALCANCE Y LAS ACTIVIDADES QUE CUBRE EL REFERIDO ARBITRIO; DISPONER SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL PAGO, RECLAMACIONES Y EXENCIONES DEL ARBITRIO DE CONSTRUCCIÓN; DEROGAR LA ORDENANZA NÚM. 42, SERIE 2010-2011; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

1^{ER} POR CUANTO:

La Exposición de Motivos de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, establece que su meta primordial es lograr una verdadera autonomía municipal. Es por ello, que el Código Municipal amplía el grado de autonomía y de gobierno propio de los ayuntamientos, con el fin de incrementar sus facultades, para que estos puedan atender cabalmente sus responsabilidades. Asimismo, se otorgó a los municipios la capacidad administrativa y fiscal necesaria para continuar desempeñando las tareas que hasta ahora han atendido, asumir nuevas funciones y, más aún, utilizar su propia iniciativa para ofrecer diversos servicios a sus ciudadanos.

2^{DO} POR CUANTO:

Es de todos conocido que los municipios son responsables de proveer gran parte de los servicios públicos, tales como: mantenimiento de carreteras, servidumbres, recogido de basura, alumbrado público, entre otros, una vez terminados los proyectos de construcción. Por tal razón, las tarifas que se establezcan para los arbitrios de construcción, deben ser acordes con el gasto que ello tiene para el Municipio. De igual manera, como principio de equidad y medida de justicia social, resulta imperante separar y distinguir las actividades sujetas al pago de arbitrios de construcción, como lo sería la construcción o reconstrucción de una casa que vaya a utilizarse como residencia principal por su dueño y que la misma, no sea parte de un proyecto de vivienda. Específicamente, nos referimos a cuando el propio dueño es el que administra la construcción, ya sea porque la realiza personalmente o la contrata directamente. En estos casos, es de interés de esta Administración Municipal, conceder, mediante esta Ordenanza, un alivio contributivo en el pago de los arbitrios de construcción.

3^{ER} POR CUANTO:

Cabe indicar que, el inciso (c) del Artículo 2.109 del Código Municipal de Puerto Rico, establece la facultad de los municipios, para 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.

4^{TO} POR CUANTO:

Hoy día, el Municipio Autónomo de Toa Baja, cuenta con la Ordenanza Núm. 42, Serie 2010-2011. Esta, impone y cobra arbitrios de construcción dentro de los límites territoriales del Municipio Autónomo de Toa Baja. Con la aprobación de la referida Ordenanza, el Municipio dio un paso de avance en la incorporación de las disposiciones legales entonces vigentes y en la revisión de las tarifas del arbitrio de construcción. No obstante, el ordenamiento jurídico municipal ha recibido varias enmiendas relativas a los arbitrios de construcción, las cuales requieren ser incorporadas a la nuestra normativa. A esos efectos, se deroga la Ordenanza Núm. 42, Serie 2010-2011, y se crea una

nueva, dirigida a fijar los arbitrios de construcción dentro de los límites territoriales del Municipio Autónomo de Toa Baja; establecer el alcance y las actividades que cubre el referido arbitrio; y disponer sobre los procedimientos para el pago, reclamaciones y exenciones del arbitrio de construcción, entre otros aspectos sustantivos y procesales.

5^{TO} POR CUANTO:

Sin duda, necesitamos mantener y maximizar los recaudos para continuar atendiendo, adecuadamente, las necesidades y servicios públicos que debemos prestar para el bienestar de la población. Es imprescindible crear nuevos mecanismos que nos ayuden a velar porque estos servicios públicos, sean mejorados para fomentar el progreso y bienestar de los ciudadanos de Toa Baja. Por tanto, es conveniente y necesario que las disposiciones sobre los arbitrios de construcción que rigen, actualmente, en el Municipio Autónomo de Toa Baja sean atemperados al Código Municipal de Puerto Rico, recién promulgado, y que se consoliden en un solo cuerpo normativo, a tono con las estrategias de desarrollo del Municipio y la visión pública de la presente Administración.

POR TANTO:

ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE TOA BAJA:

1^{RA} SECCIÓN:

Fijar los arbitrios de construcción dentro de los límites territoriales del Municipio Autónomo de Toa Baja; establecer el alcance y las actividades que cubre el referido arbitrio; y disponer sobre los procedimientos para el pago, reclamaciones y exenciones del arbitrio de construcción, según se describe en las secciones siguientes.

2^{DA} SECCIÓN:

A los fines de esta Ordenanza, los siguientes términos y frases tendrán los significados que a continuación se expresan:

A. "Actividad de Construcción" — Significará el acto o actividad de construir, reconstruir, remodelar, reparar, remover, trasladar o relocalizar cualquier edificación, obra, estructura, casa o construcción de similar naturaleza fija y permanente, realizada dentro de los límites territoriales del Municipio Autónomo de Toa Baja, incluyendo y sin que se entienda como una limitación, las Obras y/o actividades de remoción y/o extracción en propiedad inmueble o de la corteza terrestre de materiales o elementos peligrosos, tóxicos y no tóxicos en propiedad pública o privada, para la cual se requiera o no un permiso de construcción expedido por la Oficina de Gerencia de Permiso (OGPe) o por la agencia u organismo gubernamental concernido. Significará, además, pavimentación o repavimentación, construcción o reconstrucción de estacionamientos, puentes, calles, caminos, carreteras, aceras y encintados, hincado de postes, pozos, dragados, rompeolas, muelles y puertos, diques, silos, 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. Además, significará el movimiento de tierras o excavación cuyo costo no esté incluido en el costo o precio de cualquier obra de otra forma gravada por esta Sección. Significará, además, "Site Work" & "Earth Moving Work", lo que incluye cualquier obra de excavación para instalación de tuberías de cualquier tipo o cablería de cualquier naturaleza y que suponga la apertura de huecos zanjias por donde discurrirán las tuberías o cablerías, y cualquier tipo de excavación para construir fosa, "manholes", alcantarillados, plantas de tratamiento o de bombeo, instalaciones eléctricas, electrónicas, telefónicas, radiales, televisivas, y cualquier otro medio comunicación o transmisión alámbrica que suponga la apertura de huecos o zanjias por donde discurrirán las tuberías o cablerías dentro de los límites territoriales del Municipio Autónomo de Toa Baja. Este término incluirá también cualquier actividad para cuya realización no sea necesaria la presentación de planos y/o requerido permiso de construcción a ser expedido por la Oficina de Gerencia y Permisos (OGPe) o la entidad gubernamental o municipal concernida para expedir permisos o endosos. Los ejemplos aquí enumerados no deberán entenderse de naturaleza exhaustiva.

A los fines de este inciso, los siguientes términos tendrán el siguiente

significado:

- a) **Construir** - Significará la acción de edificar, desarrollar o alterar cualquier edificación, obra, estructura, casa u otra similar de naturaleza fija y permanente.
 - b) **Reconstruir** - Significará la acción de reparar o volver a construir, alterar, edificar o fabricar una edificación, obra, estructura, casa o construcción destruida, deteriorada o dañada. Además, incluye la acción de derribar o destruir sistemáticamente parte o todo de cualquier edificación, obra, estructura, casa u otra similar de naturaleza fija y permanente.
 - c) **Remodelar** - Significará la acción de modificar, remozar, mejorar o corregir el aspecto o la estructura de una edificación, obra, casa o construcción.
 - d) **Reparar** - Significará la acción de hacer los cambios necesarios a una edificación, obra, estructura, casa o construcción de naturaleza fija y permanente que está estropeada, rota o en mal estado para que deje de estarlo.
 - e) **Remover** - Significará la acción de cambiar, pasar o mudar una edificación, obra, estructura, casa o construcción de un lugar a otro.
 - f) **Trasladar o relocalizar** - Significará la acción de cambiar, ubicar o colocar de un lugar una edificación, obra, estructura, casa o construcción.
- B. "Arbitrios de Construcción"** - Significará aquella contribución impuesta a través de esta Ordenanza Municipal aprobada por dos terceras (2/3) partes de los miembros de la Legislatura Municipal para ese fin, la cual recae sobre el derecho de llevar a cabo una actividad de construcción y/o una obra, de construcción dentro de los límites territoriales del Municipio Autónomo de Toa Baja. Esta contribución se considerará un acto separado y distinto a un objeto o actividad o cualquier renglón del objeto o actividad, que no priva o limita la facultad del Municipio Autónomo de Toa Baja para imponer contribuciones, arbitrios, impuestos, licencias, derechos, tasas y tarifas. La imposición de un arbitrio de construcción por el Municipio Autónomo de Toa Baja constituirá también un acto separado y distinto a cualquier imposición contributiva que imponga el Estado, por lo cual ambas acciones impositivas serán compatibles.
- C. "Organización o Asociación Sin Fines de Lucro"** - Significará entidad jurídica debidamente organizada bajo las leyes de Puerto Rico y radicada como tal ante el Departamento de Estado de Puerto Rico. Además, que posea una certificación del Departamento de Hacienda donde se le reconoce como una entidad sin fines de lucro cobijada bajo la Sección 1101.01 de la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011".
- D. "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 (1) de este inciso para beneficio del dueño de la obra, sea éste una persona particular o entidad gubernamental. El arbitrio formará parte del costo de la obra o sujeta al pago de contribuciones impuestas por ley. En los casos de sucesiones, el término contribuyente comprenderá todos los miembros de la sucesión que tengan capacidad legal.
- E. "Costo Real Determinado"** - Significará el costo total de la obra o proyecto, según determinado por el director de Finanzas del Municipio Autónomo de Toa Baja o por delegación de éste a su representante autorizado.
- F. "Costo Total de la Obra"** - Significará el costo total en que se incurra

para realizar el proyecto en su totalidad, entiéndase, el valor total tomado en cuenta en la adjudicación de la subasta por la agencia contratante, o el precio total establecido en el contrato de construcción en el caso de contrataciones privadas o solicitudes de propuestas, siempre y cuando el Director de Finanzas determine que el precio estipulado en el contrato corresponde razonablemente con el costo promedio por pie cuadrado aceptable generalmente en la industria de la construcción. En la determinación del arbitrio a pagar, únicamente podrá deducirse el costo de adquisición de terrenos, edificaciones ya construidas y enclavadas en el lugar de la obra, costos de estudios, diseños planos, permisos, consultoría y servicios legales. Bajo ningún concepto se podrá reclamar deducciones por interpretación. El arbitrio de construcción aquí autorizado será adicional al pago de patente municipal, aun cuando ambas contribuciones recaigan sobre la misma base contributiva.

- G. "Declaración de la Actividad de Construcción"** - Significará el documento que el contribuyente o su representante autorizado somete al director de Finanzas del Municipio Autónomo de Toa Baja y en donde el contribuyente informa la naturaleza de la obra a realizarse y provee una relación detallada renglón por renglón de los costos totales de la misma y toda la información requerida para computar el Arbitrio de Construcción.
- H. "Deficiencia"** - Significará la cantidad que se determine como obligación informada por el contribuyente al someter la Declaración de la Actividad de Construcción para la totalidad del proyecto, mientras no se haya pagado la misma una vez ya comenzada la actividad de construcción. De no haber sometido ésta, se entenderá como el estimado de arbitrios a pagar por el contribuyente que se derive de los documentos relativos al costo total de la obra en el Municipio Autónomo de Toa Baja. Además, significará la diferencia entre la cantidad informada por el contribuyente al someter la Declaración de la Actividad de Construcción y el estimado de arbitrios a pagar que se derive de los documentos relativos al costo total de la obra en el Municipio Autónomo de Toa Baja, siempre que este último sea mayor que la cantidad informada por el contribuyente al someter la Declaración de la Actividad de Construcción.
- I. "Dueño"** - Significará el titular registral o persona que posea justo título y/o persona que tenga facultad expresa para realizar actos de riguroso dominio.
- J. "Endoso"** - Significará el documento emitido por el Municipio Autónomo de Toa Baja, a través del Alcalde o su representante autorizado, donde se expresa conformidad o anuencia a la actividad de Construcción declarada.
- K. "Escombros"** - Significará desechos de la obra o actividad de construcción, según estos términos se definen en esta Sección.
- L. "Evasión"** - Significará cuando se comienza el proyecto o etapas sin haberse cumplido con la Declaración de la Actividad de Construcción y/o con el pago los Arbitrios de Construcción en todo caso requerido por esta Ordenanza.
- M. "Incumplimiento"** - Significará comenzar el proyecto o etapas de éste sin haber cumplido con el pago total de los arbitrios de requeridos por el Código Municipal de Puerto Rico y esta Ordenanza; y/u ofrecer información falsa, a sabiendas de su falsedad en la Declaración de Actividad de Construcción.
- N. "Interés Público"** - Significará aquellas circunstancias que razonablemente se entiendan de beneficio para la comunidad y/o fomenten política pública municipal.
- O. "Instituciones Cívicas o Religiosas"** - Significará organizaciones sin fines de lucro, que dediquen sus funciones de índole secular al desarrollo y bienestar de la ciudadanía en general, proveyendo sus servicios y labores en funciones que complementen o suplementen los servicios que debe

proveer o rendir el gobierno estatal, federal y/o municipal.

- P. "Ley 107-2020"** - Significará el Código Municipal de Puerto Rico, según enmendada.
- Q. "Material Peligroso y/o Tóxico"** - Significará cualquier cosa u objeto que sea perceptible a los sentidos y sujeto a apropiación por cualquier medio y, que sea considerado o clasificado por alguna agencia gubernamental concernida como peligroso y/o tóxico para los seres humanos y/o el medio ambiente.
- R. "Mega Proyecto"** – Toda actividad de construcción, según dicho término se define en esta Ordenanza, cuyo costo total de la obra sea igual o mayor a los treinta millones (\$30,000,000.00) de dólares.
- S. "Mejoras al Terreno"** - Significará toda construcción, reconstrucción o mejora que se realice sobre o debajo del terreno para acondicionamiento y prepararlo para levantamiento de un edificio o estructura, para facilitar el uso de estos o para facilitar el uso, segregación, subdivisión o desarrollo de un predio de terreno.
- T. "Municipio"** - Significará el Municipio Autónomo de Toa Baja.
- U. "Obra"** - Significará edificios, estructuras, facilidades u otras análogas, incluyendo las mejoras de trabajo que se realicen en el terreno para facilitar la construcción de estos, así como las ampliaciones, demoliciones, mejoras, reparaciones o instalaciones necesarias para el uso, segregación, subdivisión o desarrollo de un predio de terreno o proyecto de construcción general.
- V. "OGPe"** - Significará la Oficina de Gerencia de Permisos del Gobierno de Puerto Rico; también, se entenderá como aquella agencia u organismo gubernamental concernido, en cuanto a la concesión u otorgamiento de permisos de construcción.
- W. "Permiso de Construcción por Etapa"** - Significará el privilegio que discrecionalmente conceda el funcionario Municipal designado, en consulta con el Alcalde, al dueño o contratista de un proyecto autorizado a ser desarrollado por etapas y circunscritas dichas obras a la etapa para la que se confiere el permiso.
- X. "Terreno"** - Incluye tanto tierra como agua, el espacio sobre los mismos o la tierra debajo de ellos.
- Y. "Urbanización"** – Significará toda segregación, división o subdivisión de un predio de terreno que, por las obras a realizarse para formación de solares, no esté comprendida en el término "notificación simple" e incluirá además el desarrollo de cualquier predio de terreno para la construcción de cualquier edificio de once (11) o más viviendas.
- Z. "Vivienda"** - Significará unidad o unidades capaces de proveer uso y habitación para personas de manera unifamiliar o multifamiliar.



3^{RA} SECCIÓN:

BASE CONTRIBUTIVA

- A.** Como base para la imposición del Arbitrio de Construcción se tomará el costo real determinado para la obra por el Director de Finanzas, quien determinará el costo total de la obra como el valor tomado en cuenta en la adjudicación de la subasta por la agencia contratante, o el precio establecido en el contrato de construcción en el caso de contrataciones privadas, siempre y cuando el Director de Finanzas determine que el precio estipulado en el contrato corresponde razonablemente con el costo promedio por pie cuadrado aceptable generalmente en la industria de la construcción. Las únicas deducciones permitidas son las expresamente aprobadas por la Ley 107-2020, según enmendada, y bajo ningún concepto se podrá reclamar deducciones por interpretación. El arbitrio de construcción aquí autorizado será adicional al pago

de patente municipal, aun cuando ambas contribuciones recaigan sobre la misma base contributiva. Este costo total para la obra no excluye otras partidas relacionadas necesarias e inherentes a la ejecución de la obra de construcción, tales como, pero sin limitarse a, contribuciones aplicables al monto del costo total de la obra, costos de movilización y equipos, ganancias del proyecto, concesiones (allowances) y otras similares. Asimismo, el arbitrio, así como cualquier otra contribución impuesta y necesaria a la actividad de construcción formarán parte del costo de la obra para el pago de arbitrios construcción.

El Arbitrio de Construcción municipal será el vigente a la fecha de adjudicación de la subasta debidamente convocada o a la fecha de la adjudicación del contrato de aquellas obras de construcción que no requieran subasta o que se hayan llevado a cabo bajo el proceso de solicitud de propuestas. En los casos de órdenes de cambio, se aplicará el arbitrio vigente al momento de la fecha de petición de la orden de cambio. Entendiéndose, que toda obra anterior, debidamente declarada en su Actividad de Construcción, se realizó a tenor con los estatutos que a través de los años han autorizado el cobro de arbitrios de construcción en los municipios.

4^{TA} SECCIÓN:

RADICACIÓN DE LA DECLARACIÓN

Aquella persona que de conformidad con la definición de contribuyente contenida en esta Ordenanza, se encuentre obligada a pagar el arbitrio aquí dispuesto, antes de comenzar la Actividad de Construcción, presentará al Director de Finanzas o a su representante autorizado, una Declaración de Actividad de Construcción detallada por renglón que describa los costos totales de la obra a realizarse, la cual deberá acompañar copia fiel y exacta del contrato de construcción, orden de cambio o cualquier otro documento pertinente y contendrá la siguiente información:

- A. El nombre completo, dirección física y postal teléfono del dueño de la obra y del contratista o subcontratista en cuestión;
- B. Localización exacta de la obra y descripción de la naturaleza de esta;
- C. Una relación detallada renglón por renglón que describa los costos totales de la obra a realizarse;
- D. La fecha en que se solicitó el permiso de construcción a la OGPe y/o agencia u organismo gubernamental pertinente, en los casos que aplique y el número de caso;
- E. La fecha en que se otorgó el permiso de construcción en los casos que aplique, en la eventualidad de que ya se haya realizado la obra; y
- F. Cualquier otra información o documento que demuestre fehacientemente el costo total de la Actividad de Construcción a realizarse.



5^{TA} SECCIÓN:

DETERMINACIÓN PRELIMINAR DE LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN

Sin sujeción a lo dispuesto en la Sección anterior, en los casos de contrataciones privadas en las cuales el director de Finanzas tenga que determinar la razonabilidad del precio estipulado en el contrato, este podrá requerir al declarante o contribuyente además los siguientes documentos:

- A. Copias certificadas de las solicitudes de permisos radicados ante las agencias estatales concernidas referentes a la obra a realizarse, incluyendo todo estimado de costos que formen o deba formar parte de dichas solicitudes.
- B. Estimados de costos de obra, certificados por la institución que habrá de proveer el financiamiento de estas.
- C. Si la obra fuera canalizada a través de una agencia o instrumentalidad federal, estatal o municipal, con el propósito de obtener subsidios, financiamientos o cualquier asistencia o participación económica, una

certificación de la agencia concerniente sobre el estimado de costos sometidos y aceptados por la agencia o instrumentalidad correspondiente.

- D. Copias de la propuesta y de los planos de construcción y/o copia de todo contrato otorgado para la realización de la obra.
- E. Cualquier otra información o documento que acredite y demuestre fehacientemente la razonabilidad del costo promedio por pie cuadrado aceptable generalmente en la industria de la construcción.

6^{TA} SECCIÓN:

DETERMINACIÓN DE ARBITRIO

El Director de Finanzas o su representante autorizado, revisará el valor estimado de la obra, según presentada por el contribuyente en la Declaración de Actividad, considerando el valor en la adjudicación de la subasta si es por alguna agencia gubernamental contratante o el precio establecido en el contrato de construcción en el caso de contrataciones privadas o de aquellas obras de construcción que no requieran subasta e informará su decisión al contribuyente mediante correo certificado con acuse de recibo o entrega registrada con acuse de recibo al solicitante, dentro de los quince (15) días después de haber radicado la Declaración. Luego de revisada la Declaración por el director de Finanzas, éste podrá:

- A. Aceptar el valor estimado de la Obra declarado por el contribuyente, en cuyo caso le aplicará el tipo contributivo que corresponda y determinará el importe del arbitrio a pagar.
- B. Rechazar el valor estimado de la Obra declarado por el contribuyente, en cuyo caso éste procederá a estimar y determinar preliminarmente el valor de la obra a los fines de imposición del arbitrio, dentro del término improrrogable de quince (15) días contados a partir de la radicación de la Declaración por el contribuyente. Efectuada esta determinación preliminar, la misma será notificada al contribuyente por correo certificado con acuse de recibo o personalmente con acuse de recibo.
- C. Si un contribuyente no somete la Declaración de la Actividad de Construcción previo al comienzo de la Obra, el director de Finanzas determinará los Arbitrios de Construcción que correspondan con la información que tenga disponible y tomando en consideración cualquier otra información que pueda obtener mediante testimonio o de cualquier otro modo. En estos casos los arbitrios se computarán a la tasa prevaleciente al momento de la determinación por el director de Finanzas lo que aplicará al costo real determinado del Proyecto, independientemente del comienzo del mismo.

7^{MA} SECCIÓN:

TIPOS CONTRIBUTIVOS

Antes de comenzar cualquier proyecto de Obra o Actividad de Construcción, el contribuyente deberá obtener del Municipio el correspondiente recibo de pago para la totalidad del proyecto, por el cual se pagará el arbitrio correspondiente. A estos fines, se imponen los tipos de arbitrios de construcción que más adelante se detallan por concepto de la actividad de construcción dentro de los límites territoriales del Municipio.

Regla general – El tipo básico de Arbitrio de Construcción será de cinco por ciento (5%) del costo real determinado para la Actividad de Construcción; excepto que le sea de aplicación a la obra un tipo contributivo distinto expresamente establecido en la presente Ordenanza.

Tipos Especiales:

- A. Cuando la obra a realizarse vaya a utilizarse como una residencia unifamiliar por su dueño, cuya construcción no sea parte de un proyecto de vivienda, condominio u otro proyecto de similar naturaleza, si no que el propio dueño sea el que administra la obra ya sea porque la realiza personalmente o la contrata directamente, se aplicarán los siguientes tipos contributivos, según la tabla que se presenta a continuación:

ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN	ARBITRIO A PAGAR
De \$0 hasta \$250,000.00	1% Los primeros quince mil dólares (\$15,000.00) estarán exentos
Mayor de \$250,000.00	2.5%

B. Cuando la obra a realizarse se trate de reconstrucción, reparaciones, ampliaciones, demoliciones, alteraciones o mejoras, a un costo de \$5,000.00 o más a obras de residencia unifamiliar por su dueño, que no sea parte de un proyecto de vivienda, condominio u otro proyecto de similar naturaleza, si no que el propio dueño sea el que administra la obra ya sea porque la realiza personalmente o la contrata directamente, se aplicarán las tasas, según la tabla que se presenta a continuación:

ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN	ARBITRIO A PAGAR
Hasta \$5,000.00	Exentos
De \$5,000.00 o más	\$6.00 por cada \$1,000.00 o fracción adicional del costo total de la obra.

C. Cuando la obra a realizarse sea un proyecto de urbanización residencial, unidad de vivienda y/o multipisos, la cual vaya a ser dedicada para alquiler o vivienda se pagará el tres por ciento (3%) del costo total de la obra.

D. Cuando la obra a realizarse se trate de la construcción reparación, ampliación, demolición, alteración o mejoras de una piscina, se pagará el tipo básico del cinco por ciento (5%) del costo total de la obra.

E. Cuando la obra a realizarse se trate de actividades comerciales, industriales, turísticas u otras similares pagarán al tipo básico de cinco por ciento (5%) del costo real determinado para la Actividad de Construcción, salvo que la obra sea catalogada como un "Mega Proyecto".

F. No obstante, lo dispuesto en el acápite anterior, se podrán conceder tasas especiales en el pago del arbitrio de construcción para actividades económicas, cuando se determine que las mismas deban ser estimuladas por ser del tipo que, por su naturaleza, pueden tener el efecto de cumplir con los objetivos de política pública fiscal del Municipio y de generar más recaudos por concepto de patentes municipales, impuestos sobre ventas y uso, y contribuciones sobre la propiedad. A estos fines, se faculta y delega al Alcalde la función de evaluar la actividad de construcción propuesta y cuando éste determine que la misma resulta en el mejor interés público, pueda conceder la tasa especial para el pago de arbitrios de construcción, según se dispone a continuación:

- a. La parte interesada deberá presentar ante el Alcalde una petición o solicitud formal de la entidad que interese dicha exención, en la cual expondrá en detalle el proyecto a construirse y las justificaciones que ameriten la concesión de la exención solicitada.
- b. La actividad de construcción propuesta deberá presentar evidencia a satisfacción del Municipio los criterios de interés público y desarrollo económico, en consonancia con la política pública del Municipio para la concesión de beneficios contributivos; a saber: creación de empleos directos e indirectos para la jurisdicción de Toa Baja, monto de la inversión estimado de ventas brutas o volumen de negocio para el Municipio, valor estimado de la propiedad mueble e inmueble o cualquier otra información que el Alcalde entienda pertinente a estos fines.
- c. Una vez el Alcalde determine que el proyecto propuesto cumple con los criterios de interés público y desarrollo económico antes indicados, procederá a suscribir con el contribuyente un Acuerdo Final, a tenor con el Artículo 2.110 (h) de la Ley 107-2020, según enmendada, pactándose la concesión del tipo contributivo especial de arbitrios de construcción, según

mb

lo dispuesto en este inciso, cual quedará condicionado al cumplimiento con la creación de empleos, la inversión y demás criterios de desarrollo económico en favor del Municipio. El tipo contributivo especial no será menor al tres por ciento (3%) para las actividades que se mencionan a continuación:

1. Proyectos de desarrollo y construcción de viviendas;
2. Proyectos industriales o comerciales;
3. Proyectos Turísticos.

G. Cuando la obra a realizarse se trate del movimiento o extracción de tierra o corteza terrestre, extracción de sustancia líquida sobre o debajo de la corteza terrestre, cuyo costo no esté incluido en el costo de cualquier obra o de otra forma gravada por esta Sección, se pagará el tres punto cinco por ciento (3.5%) del costo total de la Obra.

H. Cuando la obra a realizarse se trate de la instalación de tuberías, cables, cable TV o cualquier otra instalación análoga, sea mediante instalaciones soterradas o no soterradas, exceptuando las construidas por el dueño en su propiedad de vivienda unifamiliar, se prestará una fianza y se pagarán los arbitrios que se establecen a continuación:

- a. Diez por ciento (10%) del costo total de la obra. La fianza aquí requerida será prestada ante el director de Finanzas del Municipio, y sujeto a su aprobación, en efectivo o mediante cheque certificado o mediante fianza expedida por una compañía de seguros debidamente autorizada a dedicarse a ese negocio en Puerto Rico. Dicha fianza será para garantizar que la propiedad pública sea restituida a su condición original luego de realizarse la obra y que dicha restitución sea a la satisfacción del Municipio.
- b. Arbitrios:

ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN	ARBITRIO A PAGAR
Instalaciones no soterradas	40 centavos por pie lineal
Instalaciones soterradas	50 centavos por pie lineal

- c. En todo permiso que se otorgue relacionado con las obras aquí descritas, el Municipio se reservará el derecho de exigir al dueño de las líneas, servicios e instalaciones la remoción o relocalización de las mismas, si por razón de obras y proyectos futuros del Municipio, dicha acción fuere necesaria. El costo de dichas remociones o relocalizaciones será de cuenta y cargo del dueño, luego de ser notificado por el Municipio. Si se reusare a realizar dicha remociones o relocalizaciones, el Municipio podrá efectuar las mismas con cargo a su dueño.
- d. Como parte de los trabajos de reparación deberá contemplarse el tramo completo que se verá afectado, o sea no tan sólo tendrá que reparar el área específica por donde transcurrirá la tubería, la línea eléctrica, telefónica, cable TV, fibra óptica o cualquier otro relacionado, sino que deberá reparar con asfalto y/o cemento, según sea el caso, toda el área de rodaje desde donde comenzó a realizarse el corte de la calle, carretera, camino municipal y/o acera hasta donde terminó, incluyendo el elevar cualquier desagüe o alcantarillado que se encuentre en el área de rodaje afectado.
- e. Si transcurrido el término de diez (10) días luego de finalizado los trabajos de cortes transversales y/o longitudinales, no se ha reparado la calle, carretera, camino municipal y/o acera, el Municipio podrá confiscar la fianza y además, procederá con la reparación correspondiente y le reclamará al contratista, desarrollador y/o dueño de la obra quienes responderán solidariamente por el costo total de la reparación, así como los gastos legales necesarios, intereses, costas y una cantidad razonable por concepto de los daños causados. Esto último sujeto a la determinación del Tribunal por Primera Instancia.

- f. Cualquier agencia, instrumentalidad y/o Corporación Pública que por administración realice una Actividad de Construcción y que por necesidad del servicio que prestan tuviesen que romper carreteras, calles, caminos y/o aceras municipales, tendrá que arreglar y/o restablecer los mismos en un periodo no mayor de diez (10) días después de terminados sus trabajos de cortes transversales y/o longitudinales. Extinguido el término antes mencionado y no habiendo arreglado y/o restaurado la carretera, calle, caminos y/o aceras municipales, el Municipio se hará cargo de arreglar los mismos y facturará a las Agencias y/o Corporaciones Públicas responsables, a través del director de Finanzas del Municipio.
- I. En los casos que la obra sea un ‘Mega Proyecto’, según dicho término se define en esta Ordenanza, se cobrará el arbitrio de construcción mediante un tipo contributivo especial del siete por ciento (7%) del costo total de la obra.
- J. Arbitrios y norma generales por la colocación de Vallas o Andamios – En el caso de la instalación de vallas o andamios, sea por requerimiento del Municipio o por otra razón, se impondrá y cobrará, además del arbitrio de construcción dispuesto en esta Sección, un cargo que se determinará como sigue:
- a. Por cada metro lineal de vallas o andamios hasta diez (10) metros lineales, por cualquier número de días sin exceder del término de cuatro (4) meses, pagará \$15.00.
 - b. Por cada metro o fracción de metro lineal adicional en exceso de diez (10) metros lineales, por cualquier número de días sin exceder del término de cuatro (4) meses, pagará \$5.00.
 - c. Disponiéndose que en ningún momento el dueño de la obra, contratista o su representante podrá dar comienzo a la construcción o levantamiento de vallas o andamios hasta tanto haya prestado la fianza y satisfecho los cargos arriba indicados y a la vez haberse provisto del correspondiente permiso del Municipio.
 - d. Las vallas o andamios se construirán tomando en consideración todas las precauciones y medidas de seguridad que al efecto sean aplicables. Las vallas o andamios podrán ocupar parte de la vía pública, pero la faja ocupada nunca podrá ser mayor de un metro, incluyendo en éste, la acera, excepto que en aquellos casos en que por motivo de las condiciones de seguridad de la obra a realizarse fuere necesario ocupar una faja mayor de un metro y parte de la vía pública, ello podrá ser autorizado por el director del Departamento de Obras Públicas Municipal, previo al estudio de las condiciones existentes en la misma. En todos los casos el propietario de la obra, en su defecto el contratista o encargado, proveerá barandas o cualquier otra protección para los peatones según las normas que establezca el director del Departamento de Obras Públicas Municipal.
 - e. No se permitirá la construcción de vallas de madera vieja, ni material alguno impropio que sea ofensivo al ornato público. La puerta o puertas que se dispongan, girarán hacia el interior y deberán cerrar tan pronto terminen los trabajos del día. Se colocará el suficiente número de luces para advertir al público del peligro existente. Estas luces funcionarán desde el anochecer hasta el amanecer y su instalación conservación y mantenimiento corresponderán a la persona, empresa o contratista que realice la obra.

8^{VA} SECCIÓN:

PAGO DEL ARBITRIO

- A. Proceder dentro de los quince (15) días laborables siguientes al acuse de recibo, con el pago total del arbitrio, aceptando así la determinación del director de Finanzas como una determinación final.
- B. Proceder con el pago total del arbitrio impuesto bajo protesta, dentro de los quince (15) días laborables siguientes al acuse de recibo de la notificación de la determinación preliminar y dentro del mismo término,

solicitar por escrito la reconsideración de la determinación preliminar del director de Finanzas o su Representante, radicando dicha solicitud ante el Oficial de la Oficina de Recaudaciones ante quien realice el pago.

- C. Negarse a efectuar el pago, detener su plan de construcción, mover la fecha de comienzo de la obra y solicitar una revisión judicial, según lo dispuesto por el Artículo 1.050 del Código Municipal de Puerto Rico, dentro del término improrrogable de veinte (20) días, contados a partir de la notificación de la determinación preliminar del director de Finanzas o su representante.

Todo contribuyente que pague el arbitrio voluntariamente o bajo protesta, además de presentar la fianza establecida en la Sección 11ra. de esta Ordenanza, recibirá un recibo de pago de la Oficina de Recaudaciones del Municipio, por lo que, a su presentación ante la Oficina de Permisos correspondiente, ésta podrá expedir el Permiso de Construcción correspondiente.

9^{NA} SECCIÓN:

PAGO BAJO PROTESTA Y RECONSIDERACIÓN

Cuando el contribuyente haya pagado bajo protesta, radicará un escrito de reconsideración con copia del recibo de pago en la Oficina de Recaudaciones adscrita al Departamento de Finanzas. El director de Finanzas o su representante tendrá un término de diez (10) días para emitir una determinación final en cuanto al valor de la obra. Se notificará al contribuyente la determinación final por correo certificado con acuse de recibo o personalmente con acuse de recibo, así como el arbitrio recomputado y la deficiencia o el crédito, lo que resultare de la determinación final y se apercibirá de su derecho a solicitar revisión judicial en la forma provista en Ley y esta Ordenanza.

10^{MA} SECCIÓN:

FIANZA EN ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN

Independiente al arbitrio de construcción impuesto en esta Ordenanza y para garantizar la remoción y disposición de los escombros y todo material desechado en la realización de obras y actividades de construcción, el dueño o contratista de la obra deberá, junto con el pago de los arbitrios de construcción, prestar una fianza ante la Oficina de Recaudaciones del Municipio en efectivo, cheque certificado, o por una compañía de seguros de acuerdo a lo que se establece a continuación:

- A. Actividad de construcción cuyo costo sea \$50,000.00 o menos prestará una fianza de \$200.00.
- B. Actividad de construcción cuyo costo sea mayor de \$50,000.00 pero menos de \$100,000.00 prestará una fianza de \$400.00.
- C. Actividad de construcción cuyo costo sea de \$100,000.00 o más prestará una fianza de \$500.00.

En aquellos casos en que el contratista, dueño o desarrollador no remueva ni disponga de los desechos y por lo tanto, el Municipio tenga que recoger y disponer de los mismos, la fianza prestada será retenida para descontar de la misma el costo por dichos servicios. De resultar algún remanente de la fianza la misma será devuelta una vez descontados los servicios prestados por el Municipio en sustitución de la labor que debió haber realizado el contratista, desarrollador o dueño de la obra o actividad de construcción. En caso de que el costo de realizar las actividades descritas en esta Sección resultare mayor a la fianza depositada, el Municipio se reserva el derecho de exigir el pago por estos servicios no cubiertos por la fianza.

El dueño de la obra, el contratista o desarrollador vendrá obligado a reconstruir o reparar los daños ocasionados a la infraestructura a satisfacción del Municipio, dejando la infraestructura en las mismas o mejores condiciones en que estaba originalmente previo a la obra.



EXENCIONES

La Legislatura Municipal podrá eximir total o parcialmente del pago de arbitrios de construcción, mediante Ordenanza aprobada al efecto, para los siguientes casos:

- A.** Las asociaciones con fines no pecuniarios que provean viviendas para alquiler a familias de ingresos bajos o moderados que cualifiquen como tales bajo las secs. 221(d)(3) o 236 de la “Ley Nacional de Hogares de 1974” (P.L. 93-383, 88 Stat. 659), cuando así lo certifique el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.
- B.** Las asociaciones con fines no pecuniarios que provean vivienda para alquiler a personas mayores de sesenta y dos (62) años, siempre que dichas corporaciones cualifiquen bajo las secs. 202 de la “Ley Nacional de Hogares de 1974” (P.L. 93-383, 88 Stat. 659), cuando así lo certifique el Departamento de Vivienda de Puerto Rico.
- C.** Desarrolladores de proyectos de construcción o rehabilitación de viviendas de interés social, según dispone la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda”.
- D.** La construcción de propiedad inmueble que se construya y destine para alquiler de familias de ingresos moderados, según se dispone en el Código Municipal de Puerto Rico.
- E.** El desarrollo de proyectos de expansión de edificios o plantas que fomenten la generación de más empleos y que estén acogidos a las leyes de incentivos industriales, cuya concesión de exención bajo el acuerdo firmado se encuentre vigente.
- F.** Las instituciones cívicas o religiosas que operen sin fines de lucro, dedicadas al desarrollo y bienestar de la ciudadanía en general, registradas como tales en el Departamento de Estado del Gobierno de Puerto Rico y que, al momento de solicitar la exención, estén operando como tales. Dichas instituciones deberán contar con una certificación del Departamento de Hacienda donde se le reconoce como una entidad sin fines de lucro cobijada bajo lo referente a “Entidades Exentas de Tributación” del Código de Rentas Internas de Puerto Rico, según enmendado. La ordenanza municipal que la Legislatura Municipal apruebe, conforme a este inciso, deberá ser aprobada por dos terceras partes (2/3) del total de los miembros que componen la Legislatura Municipal.
- G.** La construcción, mejoras o ampliación de lo siguiente: (i) farmacias, (ii) hospitales y centros de salud, (iii) laboratorios clínicos, (iv) plantas manufactureras, (v) centros comerciales (incluyendo comercios de venta al detal y otros servicios comerciales que formen parte de un centro comercial), (vi) centros de distribución de artículos, (vii) centros de llamadas, (viii) centros de oficinas corporativas, (ix) hoteles, (x) paradores, y (xi) centros educativos.
- H.** Quedan exentas del pago de arbitrio de construcción aquellas obras hechas mediante el método conocido como administración, es decir, como parte de los programas de construcción de una agencia del Gobierno estatal o sus 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, actuando a favor o en representación de o por contrato o subcontrato suscrito con una agencia o corporación públicas o instrumentalidad del Gobierno estatal o Municipal o Gobierno federal. Tampoco aplica dicha exención cuando se trate de obras de construcción llevadas a cabo por una persona natural o jurídica 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.

12^{MA} SECCIÓN:

DETERMINACIONES DE OFICIO

El Municipio podrá solicitar de la autoridad judicial competente la paralización por demolición de toda obra que se ejecute clandestinamente o prescindiendo de las condiciones que en virtud de esta Ordenanza se imponen, según los remedios que concede el Código Municipal de Puerto Rico o cualquier otro remedio en Ley. Disponiéndose, que cualquier persona que dejare de suministrar la información requerida por esta Ordenanza, o realizare una obra sin el pago de los arbitrios de construcción que correspondan, incurrirá en incumplimiento y además, se impondrá “de oficio” la contribución a dicha persona a base de la información que el Director de Finanzas pueda obtener mediante información, testimonio o de cualquier otra forma.

Cualquier determinación de oficio así suscrita por el director de Finanzas o por cualquier funcionario o empleado designado por este, será prima facie correcta y suficiente para todos los fines legales y podrá procederse al cobro del arbitrio así determinado por la vía judicial en cualquier momento.

13^{RA} SECCIÓN:

CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS; CONTRATOS “COST-PLUS” Y CONSTRUCCIONES CLANDESTINAS

Construcción Por Etapas – Si un proyecto fuera a realizarse por etapas, el dueño o contratista deberá someter una solicitud de permiso de construcción por el proyecto total en que signifique el costo total del mismo y el arbitrio a pagar. Luego de radicar la solicitud para el proyecto total, el dueño o contratista podrá solicitar por escrito y obtener del director de Finanzas o su representante, el privilegio de expedición de permisos parciales para la realización de la obra por etapas y la adjudicación del 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 prevaleciente al momento de pago.

Si luego de comenzado el proyecto, el Director de Finanzas determinare que la información suministrada es incorrecta o falsa, podrá revocar el privilegio del pago por etapas de construcción, haciéndose exigible la deuda total inmediatamente a la tasa de arbitrios prevaleciente al momento de la determinación por el Director de Finanzas, la que aplicará al costo total del proyecto, independientemente de la fecha de comienzo del mismo, considerando como abonos parciales cualesquiera pagos que se hubieran realizado con anterioridad.

Contratos “cost-plus” – un contratista que actúe como principal en un contrato de costo más cantidad convenida (“cost-plus”), pagará arbitrio de construcción sobre todas las obras o actividades contempladas por esta Ordenanza independiente de la condición contributiva de quien le contratara.

Construcciones Clandestinas – cualquier persona que dejare de suministrar la información requerida por esta Ordenanza, o realizare una obra sin el pago de los arbitrios que corresponda, se impondrá la contribución de oficio a dicha persona a base de la información que razonablemente pueda obtenerse. Cualquier determinación así suscrita por el director de Finanzas o por cualquier funcionario o empleado designado por este, será prima facie correcta y suficiente para todos los fines legales y podrá procederse al cobro del arbitrio así determinado por la vía judicial en cualquier momento.

14^{TA} SECCIÓN:

INFORME FINAL DETALLADO DE COSTOS

Al concluir cualquier obra o actividad de construcción el dueño o contribuyente deberá someter ante el director de Finanzas un informe final, bajo juramento, que contenga un desglose detallado de costos totales de la obra. El director de Finanzas ajustará el arbitrio pagado inicialmente conforme lo indica esta Ordenanza y tomando como base dicho informe. Independientemente a la información provista en el informe final, el director de Finanzas podrá solicitar al desarrollador o contratista, fuese público o privado, cualquier evidencia acreditativa sobre el costo final del proyecto para verificar aumentos en el valor final de construcción, con el propósito de imponer pago de arbitrios por el aumento en valor de la obra.

Si el arbitrio determinado fuera mayor que el arbitrio pagado, la diferencia será pagada dentro del término de diez (10) días a partir de la fecha en que el contratista o dueño recibe la notificación. Al aceptar finalmente el informe y luego que el pago sea realizado en su totalidad, el director de Finanzas expedirá una certificación final de pago. El Municipio no expedirá una certificación, endoso, o aceptación de la obra hasta que se haya expedido la certificación final de pago. Trascurrido el término de diez (10) días antes indicado y el contribuyente no paga al arbitrio adeudado se procederá imponer intereses y recargos, según lo dispuesto en la 19^{NA} Sección de esta Ordenanza.

15^{TA} SECCIÓN:

DEFICIENCIAS

Cuando ocurra cualquiera de las instancias contenidas en la definición de lo que constituye una deficiencia, según consta en la Sección 3era de esta Ordenanza, el director de Finanzas o su representante autorizado determinará como deficiencia una cantidad equivalente al arbitrio correspondiente al costo total del proyecto, independiente al acto de incumplimiento del contribuyente. Además, sobre el monto de la deficiencia se aplicarán los intereses, recargos y penalidades dispuestos en esta Ordenanza.

Luego de determinada la cantidad de la deficiencia, el director de Finanzas o su representante autorizado tendrá la discreción de convenir con el dueño o contratista un plan de pagos de la cantidad adeudada, mediante un Acuerdo Final con el Municipio, si así se beneficia el interés público, a tenor con los dispuesto en esta Ordenanza y el Código Municipal de Puerto Rico.

Cuando se requiera el pago de una deficiencia por el contribuyente, éste deberá efectuar el mismo dentro del término de diez (10) días a partir de la notificación. Cuando el contribuyente demostrare, a satisfacción del director de Finanzas, que el pago de la deficiencia en la fecha prescrita resulta en contratiempo indebido para el contribuyente, el director de Finanzas podrá conceder una prórroga de hasta treinta (30) días adicionales.

16^{TA} SECCIÓN:

REEMBOLSO DE PAGOS EN EXCESO

Si el contribuyente hubiese pagado en exceso, el Municipio deberá rembolsar el arbitrio de construcción pagado en exceso dentro de los treinta (30) días después de la notificación del contribuyente.

En aquellas instancias en las que el reembolso esté fundamentado en un cambio de orden que autorice una variación al proyecto inicial y cuyo efecto sea reducir el costo final del mismo, la persona que pagó arbitrios al Municipio podrá solicitar un reembolso por la cantidad pagada en exceso. La solicitud de reembolso tendrá que hacerse dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha en que se aprobó el cambio de orden en los casos de obras públicas o desde que concluya la obra en los casos en que la obra sea privada. El Municipio podrá solicitar información al dueño de la obra o la persona que pagó los arbitrios de conformidad a lo establecido en esta Sección para cerciorarse de la procedencia del reembolso solicitado.

Cuando un contribuyente haya efectuado el pago del arbitrio aquí dispuesto y con posterioridad a esta fecha el dueño de la obra de construcción la cancela sin que se haya, en efecto, comenzando la actividad de construcción, el contribuyente llenará una Solicitud de Reintegro del Arbitrio y de procederá en su totalidad. Si la obra hubiere comenzado y hubiere ocurrido cualquier actividad de construcción, el reintegro se limitará al cincuenta por ciento (50%). El reintegro se efectuará dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se presente con el director de Finanzas la solicitud de reintegro. No obstante, el contribuyente pagará al Municipio un cargo de diez por ciento (10%) o doscientos dólares (\$200.00), lo que sea menor, para cubrir los gastos administrativos del Municipio. El contribuyente podrá optar que el director de Finanzas retenga del reintegro el cargo administrativo. No habrá lugar para solicitar reintegro de suma alguna luego de transcurrido seis (6) meses después de la fecha en que se expidió el recibo de pago del arbitrio determinado para una obra en particular, según lo dispuesto en esta Sección.



Nada de lo aquí dispuesto impedirá que el contribuyente acuda al procedimiento de revisión judicial de la determinación final del director de Finanzas, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1.050 del Código Municipal de Puerto Rico. La revisión judicial deberá ser radicada dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de la disposición contraria del Tribunal. La radicación de revisión judicial por el contribuyente no suspenderá la efectividad ni la obligación de pago del arbitrio de impuesto. Si el Tribunal determinare ordenar la devolución del arbitrio y al mismo tiempo autoriza el comienzo de la construcción deberá disponer la prestación de una fianza, a su juicio, suficiente para garantizar el recobro, por parte del municipio, del arbitrio que finalmente el Tribunal determine una vez adjudique el valor de la obra en el proceso de revisión iniciado por el contribuyente. El Municipio se reserva el derecho de apelar el fallo ante un tribunal de mayor jerarquía.

17^{MA} SECCIÓN:

ACUERDOS FINALES

El director de Finanzas queda facultado para formalizar un acuerdo por escrito con cualquier persona relativa a la responsabilidad de dicha persona o de la persona o sucesión a nombre de quien 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, el Director de Finanzas y la persona o personas responsables. Dicho acuerdo final será final y firme y no podrá ser revisado o modificado por ninguna persona a menos que se determine que hubo fraude, omisión de información, error matemático, o falsa representación.

18^{VA} SECCIÓN:

DERECHO A VISTA ADMINISTRATIVA

Cualquier contribuyente que, en virtud de esta Ordenanza, haya sido notificado por el director de Finanzas de una deficiencia en el pago de Arbitrios de Construcción podrá, dentro del término improrrogable de quince (15) días siguientes a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación solicitar de éste por escrito la reconsideración de dicha deficiencia y/o solicitar una vista administrativa informal para discutir la misma y presentar prueba a su favor.

Si el contribuyente no solicitare reconsideración o vista administrativa en la forma y dentro del término aquí dispuesto, o si habiéndola solicitado, se confirmare en todo o en parte la deficiencia notificada, el Director de Finanzas notificará por correo certificado, en ambos casos, su determinación final al contribuyente con expresión del monto del arbitrio de construcción, el cual deberá pagar si deseara recurrir ante el Tribunal de Primera Instancia contra dicha determinación de deficiencia. Tal monto del arbitrio de construcción será por la cantidad del principal, recargos e intereses hasta el momento de la determinación final.

Cuando un contribuyente no estuviere conforme con una determinación final de deficiencia notificada por el Director de Finanzas en la forma provista anteriormente dicho contribuyente podrá recurrir contra esta determinación ante el Tribunal de Primera Instancia, radicando demanda en la forma provista por el Código Municipal de Puerto Rico, dentro del término de veinte (20) días contados a partir de la fecha del depósito en el correo de la notificación de la determinación final, previa al pago del arbitrio de construcción, según lo antes dispuesto.

En la notificación final el director de Finanzas deberá apercibirle al contribuyente el término que tiene para acudir ante el Tribunal de Primera Instancia para impugnar su determinación. Según lo dispuesto en la Ley 107-2020, el Tribunal de Primera Instancia no podrá conocer del asunto si el contribuyente no radicare su demanda en el término antes especificado y/o no pagare el arbitrio de construcción contenido en la determinación final.

Si el contribuyente no presentare demanda ante el Tribunal de Primera Instancia contra una determinación final de deficiencia la misma se convertirá final y firme y deberá pagarse mediante requerimiento del director de Finanzas.

INCUMPLIMIENTO; SANCIONES PENALES Y ADMINISTRATIVAS

El incumplimiento por parte de un contribuyente de presentar cualquiera de las declaraciones y/o documentos requeridos para corroborar la información ofrecida o el ofrecer información falsa en la Declaración de Actividad de Construcción, a sabiendas de su falsedad, así como el incumplimiento del pago del 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 determine que el contribuyente ha incurrido en cualquiera de los actos mencionados en el primer párrafo de este inciso, luego de conceder una vista administrativa al efecto y de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”, 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 del importe del arbitrio impuesto con los intereses correspondientes. Se concede un derecho de revisión al contribuyente respecto a la penalidad e intereses impuestos independiente a la revisión del arbitrio impuesto; por lo que el contribuyente deberá pagar el arbitrio impuesto antes de proceder a impugnar la penalidad o intereses impuestos. En este caso, el pago de la penalidad se efectuará una vez se ratifique la corrección de esta por el Tribunal de Primera Instancia, bajo el procedimiento establecido en el Artículo 1.050 del Código Municipal de Puerto Rico.
- 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 cualesquiera de las declaraciones que deben presentarse ante el 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, además e independientemente de cualquier disposición administrativa o penal aplicable, convicto que fuere, será castigado con una multa no mayor de quinientos (500) dólares o con una pena de reclusión no mayor de seis (6) meses o ambas penas a discreción del Tribunal.
- C. Injunction** – El Municipio podrá recurrir al Tribunal de Primera Instancia para solicitar una orden de interdicto (injunction), ex parte, para que se detenga toda obra iniciada para la cual no se ha satisfecho el arbitrio correspondiente. Este procedimiento será tramitado conforme a las Reglas de Procedimiento Civil y el Tribunal expedirá el auto correspondiente si se demostrare que el requerido no ha cumplido con el debido pago de arbitrios de construcción. Lo anterior no impide al Municipio imponer al contribuyente o dueño de la obra las sanciones aplicables por ley y esta Ordenanza.
- D. Intereses** – Cuando el director de Finanzas del Municipio o su representante autorizado determine una deficiencia, esto dará lugar a que se cobre como parte del arbitrio de construcción intereses sobre la deficiencia así determinada al tipo del doce por ciento (12%) anual, a computarse desde la fecha en que el contribuyente venía obligado hacer el pago hasta la fecha en que en efecto se realice el mismo.
- E. Recargos** – En todo caso que proceda la aplicación de intereses, se cobrará, además, como parte de los arbitrios y en la misma forma en que cobren los intereses, los siguientes recargos:
- Por una demora en el pago de menos de treinta (30) días desde la fecha en que el contribuyente venga obligado hacer el pago no habrá recargos.
 - Por una demora en el pago en exceso de treinta (30) días desde la fecha en que el contribuyente venga obligado a hacer el pago se cobrará un recargo de diez (10%) a computarse sobre las cantidades no pagadas.

F. Gravamen preferente – El monto de los arbitrios de construcción impuestos de conformidad con esta Ordenanza, incluyendo todos los intereses, penalidades y recargos, constituirá un gravamen preferente a favor del Municipio sobre los bienes muebles e inmuebles y derechos reales del dueño de la obra o de la persona responsable de hacer el pago, a partir de la fecha en que el director de Finanzas o su representante autorizado determine y notifique el importe del arbitrio autorizado. Dicho gravamen continuará en vigor hasta que el monto adeudado sea totalmente satisfecho.

Tal gravamen no será válido contra un acreedor hipotecario, acreedor refaccionario, comprador o acreedor por sentencia hasta que el director de Finanzas lo haya anotado o inscrito en el Registro de la Propiedad, pero en tal caso el gravamen será válido y tendrá preferencia únicamente desde y con posterioridad a la fecha de tal anotación o inscripción y solamente con respecto a gravámenes y cargas posteriores a tal fecha.

La anotación de este gravamen en el Registro de la Propiedad se hará mediante la presentación de una certificación de la deuda, en original, emitida por el director de Finanzas o su representante autorizado, en la cual se incluya un desglose del principal, intereses, recargos y penalidades, así como una descripción de la obra que origina el gravamen. La cancelación de este gravamen la podrá solicitar tanto el Municipio como el dueño de la obra o persona responsable de hacer el pago, mediante la presentación de una certificación sobre satisfacción de pago, en original, emitida por el director de Finanzas o su representante autorizado, la cual se acompañará del recibo de pago que se le entrega al dueño de la obra o persona responsable de hacer el pago.

Si el contribuyente no pagare o se rehusare pagar el gravamen preferente establecido en conformidad con lo dispuesto en este inciso, el Departamento de Finanzas del Municipio procederá al cobro del gravamen preferente mediante embargo o venta de la propiedad de dicho contribuyente deudor. Esta acción se realizará según se dispone en el Libro VII del Código Municipal de Puerto Rico. Nada de lo dispuesto en este Artículo impedirá que el contribuyente acuda a un procedimiento de revisión judicial sobre la determinación del director de Finanzas, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1.050 del Código Municipal de Puerto Rico.

Tanto las penalidades como los recargos contemplados por esta Ordenanza acumularán intereses a partir del décimo (10mo) día en que el director de Finanzas requiera su pago al dueño contratista de la obra o actividad.

20^{MA} SECCIÓN:



A tenor con la Ley 107-2020, según enmendada, todo jefe de agencia pública, incluyendo, sin que se entienda como una limitación, la AEE, la AAA y la Autoridad de Carreteras y Transportación, entre otras corporaciones públicas, al contratar la ejecución de obras o mejoras permanentes, incluyendo obras que constituyan actividad de construcción a tenor con este Código, y desde la fase de planificación inicial, tiene la obligación de notificar al municipio la proyectada construcción, costo y fecha de inicio de la obra, si estuviere disponible esta información. No obstante, lo anterior, la información antes descrita se entenderá disponible y deberá remitirse en un término no mayor de veinte (20) días al municipio pertinente, una vez la agencia, instrumentalidad o corporación pública del Gobierno estatal haya adjudicado formalmente una subasta o Request for Proposal, o haya otorgado el contrato correspondiente para realizar la referida obra. Esta notificación es independiente a la notificación que realiza la agencia o corporación pública al municipio, desde la fase de la planificación inicial de la obra.

En el caso de que el jefe de la agencia o el director de corporación pública incumpla con el deber impuesto en esta Sección, el Municipio podrá reclamar y cobrar de la agencia o corporación pública el pago de una suma equivalente al monto del arbitrio de construcción impuesto como compensación y resarcimiento por los daños e inconvenientes causados al Municipio y/o a los ciudadanos que se ocasionen por la omisión o tardanza en el cumplimiento del

deber de notificar.

21^{RA} SECCIÓN:

Se deroga la Ordenanza Núm. 42, Serie 2010-2011, así como, cualquier otra Ordenanza, Resolución u Orden que, en todo o en parte, adviniere incompatible con la presente, hasta donde existiere tal incompatibilidad.

22^{DA} SECCIÓN:

Cada una de las disposiciones de esta Ordenanza son separables entre sí. De derogarse o declararse inconstitucional cualquiera de sus disposiciones, ello no afectará ni menoscabará la vigencia ni legalidad de las disposiciones restantes.

23^{RA} SECCIÓN:

Copia de esta Ordenanza, le será remitida a los funcionarios y entidades públicas pertinentes, para su conocimiento y acción correspondiente.

24^{TA} SECCIÓN:

Esta Ordenanza comenzará a regir una vez sea aprobada por la Legislatura Municipal, firmada por el Alcalde y luego de transcurridos diez (10) días de haber sido publicada en un periódico de circulación general o uno de circulación regional que sirva al Municipio de Toa Baja.

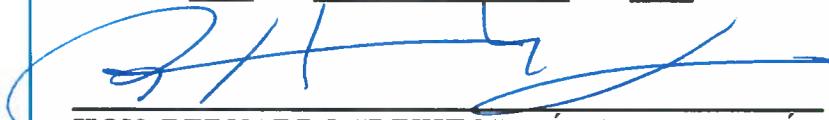
APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE TOA BAJA, PUERTO RICO, EL DÍA 23 DE AGOSTO DE 2021.

FIRMADA POR LA PRESIDENTA EL 26 DE AGOSTO DE 2021.



HON. GRISSELLE M. BERMÚDEZ GARCÍA
PRESIDENTA
LEGISLATURA MUNICIPAL

FIRMADA POR EL ALCALDE DE TOA BAJA, PUERTO RICO, EL DÍA 27 DE AGOSTO DE 2021.



HON. BERNARDO "BETITO" MÁRQUEZ GARCÍA
ALCALDE
MUNICIPIO DE TOA BAJA



SRTA. YARITZA CARABALLO FLORÁN
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE TOA BAJA
LEGISLATURA MUNICIPAL
TOA BAJA, PUERTO RICO**

CERTIFICACIÓN

*Yo, Yaritza Caraballo Florán, Secretaria de la Legislatura Municipal de Toa Baja, Puerto Rico, certifico que la que antecede es una copia fiel y exacta de la **Ordenanza Núm. 10, Serie 2021-2022: “PARA FIJAR LOS ARBITRIOS DE CONSTRUCCIÓN DENTRO DE LOS LÍMITES TERRITORIALES DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE TOA BAJA; ESTABLECER EL ALCANCE Y LAS ACTIVIDADES QUE CUBRE EL REFERIDO ARBITRIO; DISPONER SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL PAGO, RECLAMACIONES Y EXENCIONES DEL ARBITRIO DE CONSTRUCCIÓN; DEROGAR LA ORDENANZA NÚM. 42, SERIE 2010-2011; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.”**, aprobada por la Legislatura Municipal el **23 de agosto de 2021**, en la segunda reunión correspondiente a la segunda Sesión Ordinaria, con la siguiente votación:*

A FAVOR (15):

**HON. IRIS N. ARROYO MOJICA
HON. ELLIOT CARMONA GONZÁLEZ
HON. BÁRBARA J. CARMONA RIVERA
HON. JOSÉ E. COSTALES GONZÁLEZ
HON. VALERY N. MARTÍNEZ COTTI
HON. GERHIL MEDINA BÁEZ
HON. FABIOLA MIRANDA BÁEZ
HON. JUAN EDGARDO NIEVES COLÓN
HON. ORLANDO OLMO MARTÍNEZ
HON. MARGARITA OYOLA MORALES
HON. LUIS F. ROMÁN MARÍN
HON. MARILIA ROSARIO DE JESÚS
HON. YARITZA SANTOS RIVERA
HON. MIRNA I. CARLO PADILLA
HON. GRISELLE M. BERMÚDEZ GARCÍA**

EN CONTRA (0):

NINGUNO

ABSTENIDO (0):

NINGUNO

AUSENTE (1):

HON. INÉS M. CLAUDIO MARTÍNEZ

***ADEMÁS, CERTIFICO** que, de acuerdo con las actas bajo mi custodia, todos los Legisladores fueron debidamente convocados para la referida Sesión en la forma que determina la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, el 20 de agosto de 2021.*

***Y PARA QUE ASÍ CONSTE**, y a los fines pertinentes, expido esta certificación y hago estampar el Sello Oficial de la Legislatura Municipal de Toa Baja, Puerto Rico, hoy **24 de agosto de 2021**.*

CERTIFICO:



**SRTA. YARITZA CARABALLO FLORÁN
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL**