

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA**

**ORDENANZA NÚM. 38, SERIE 2021-2022
APROBADA 29 DE MARZO DE 2022
(P. DE O. NÚM. 34, SERIE 2021-2022)**

Fecha de presentación: 15 de noviembre de 2021

ORDENANZA

PARA EXIMIR DEL PAGO DE LA PORCIÓN MUNICIPAL DE LA CONTRIBUCIÓN SOBRE LA PROPIEDAD A LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE OPERAN BAJO LAS DISPOSICIONES DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA MUNICIPAL; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: Es política pública de la Administración Municipal de San Juan garantizar, en la medida en que los recursos lo permitan, que cada familia tenga la oportunidad de disfrutar de una vivienda adecuada. El problema de falta de vivienda y la necesidad de aquellas personas y familias que no pueden adquirir una residencia propia por limitaciones de ingresos o cualificación de crédito, es una situación que requiere nuestra atención y acción inmediata.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el "Municipio"), a través del Departamento de la Vivienda Municipal, tiene como misión y objetivo facilitar alternativas de viviendas adecuadas, seguras y accesibles para mejorar las condiciones de vida de los residentes de San Juan con ingresos bajos y muy bajos. Con miras a proveer a cada sanjuanero la oportunidad de disfrutar de una vivienda adecuada, el Municipio pretende



estimular a la empresa privada a construir o a rehabilitar proyectos de unidades de vivienda para alquilar a personas o familias de ingresos bajos o moderados.

POR CUANTO: El Municipio cuenta con programas disponibles cuyo propósito es promover la construcción de vivienda de interés social para así crear vivienda asequible para familias o personas de escasos recursos o desventajadas socioeconómicamente. Dentro de estos se encuentran los programas otorgados por el Gobierno de los Estados Unidos de América conocidos como el Programa Sección 8, el *Housing Opportunities for Persons Living with AIDS* (HOPWA) y el *HOME Investment Partnerships Program* (HOME), todas dedicadas a proporcionar vivienda a la población desplazada, población de escasos recursos económicos, a mujeres maltratadas y a personas con necesidades especiales.

POR CUANTO: Debido a su naturaleza, estos desarrollos de vivienda tienen restricciones, tanto en cuanto al tope de las rentas que pueden cobrar, así como en cuanto a los ingresos máximos permitidos a sus ocupantes. También quedan sujetas a restricciones de uso y operación bajo las disposiciones del Programa LIHTC, del Programa de Sección 8, de la Ley Cranston-González y de las demás regulaciones aplicables. Dichas restricciones afectan a estos desarrollos de vivienda por un término de cuarenta (40) años y, a tal fin, la empresa privada tiene como práctica, mediante regulación, constituir condiciones restrictivas de uso y ocupación a favor de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda.

POR CUANTO: La Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991” (“Ley 83”), disponía lo relacionado a la tasación, imposición, notificación, determinación y cobro de la contribución municipal sobre la propiedad mueble e inmueble. La Ley 83 fue derogada al aprobarse la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”. Al presente, todo lo relacionado a la tasación, imposición, notificación,

determinación y cobro de la contribución municipal sobre la propiedad mueble e inmueble está contenido en el Capítulo II del Libro VII del Código Municipal de Puerto Rico.

POR CUANTO: Debido a las restricciones de renta e ingresos a las cuales quedan sujetos y a la población a la cual sirve, la operación de estos desarrollos de vivienda no serían factibles si estuviera sujeto al pago de las contribuciones sobre la propiedad impuestas bajo el Artículo 7.025 del Código Municipal de Puerto Rico, hecho que ha sido reconocido por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico mediante la promulgación de distintos estatutos que eximen del pago de las contribuciones impuestas mediante legislación anterior a propiedades similares.

POR CUANTO: El inciso (b) del Artículo 7.035 del Código Municipal de Puerto Rico introdujo un elemento nuevo en cuanto a la definición de dueño de la propiedad sujeto a exoneración. Se incorpora la exoneración, sujeto a ciertos criterios, de aquellos desarrollos de vivienda por corporaciones de dividendos limitados. Estas corporaciones son creadas exclusivamente con el propósito de proveer viviendas a familias de ingresos bajos o moderados, y están limitadas en cuanto a la distribución de sus ingresos por la ley que autoriza su incorporación o por sus propios artículos de incorporación. Deben, además, cualificar bajo la Sección 221(d)(3) o la Sección 236 de la Ley Pública 93-383, según enmendada, conocida como el "*Housing and Community Development Act of 1974*", y operar de acuerdo con los reglamentos de la Administración Federal de Hogares en cuanto a la distribución de sus ingresos, proveer viviendas a familias de ingresos bajos o moderados, fijación de rentas, tarifas, tasas de rendimiento (*rate of return*) y métodos de operación, según certificación expedida por el Departamento de la Vivienda del Gobierno de Puerto Rico.

POR CUANTO: El Artículo 7.025 del Código Municipal de Puerto Rico autoriza a los municipios a que, mediante ordenanzas aprobadas al efecto, impongan para cada año económico, una contribución básica de hasta un cuatro por ciento (4 %) anual sobre el valor tasado de toda

propiedad mueble y de hasta un seis por ciento (6 %) anual sobre el valor tasado de toda propiedad inmueble que radique dentro de sus límites territoriales, no exentas o exoneradas de contribución, la cual será adicional a toda otra contribución impuesta en virtud de otras leyes en vigor.

POR CUANTO: El referido Artículo 7.025, autoriza a los municipios a imponer, mediante ordenanza, tipos de contribución sobre la propiedad menores a la contribución básica cuando el tipo de negocio o industria a que está dedicada la propiedad o la ubicación geográfica de esta dictamine la conveniencia de así hacerlo para el desarrollo de la actividad comercial o de cualquier zona de rehabilitación y desarrollo, definida o establecida mediante ordenanza municipal. Esta autorización incluye la facultad de promulgar tipos escalonados o progresivos dentro del máximo o el mínimo, así como establecer tasas menores y hasta exonerar del pago de la contribución sobre la propiedad cuando se desee promover la inversión en el desarrollo y rehabilitación de áreas urbanas en deterioro o decadencia del municipio, todo ello sujeto al cumplimiento de las condiciones y formalidades que mediante ordenanza establezca el municipio y a que la persona o negocio esté al día en el pago de sus contribuciones estatales y municipales. La imposición de tasas menores y/o la exoneración del pago de contribución sobre propiedad será uniforme para negocios de la misma naturaleza dentro de cada industria y sector comercial.

POR CUANTO: Esta medida proveerá las herramientas necesarias para estimular la rehabilitación sustancial de facilidades y estructuras existentes que ayuden a renovar y repoblar los centros urbanos de la Ciudad Capital. Mediante esta Ordenanza, el Municipio podrá conceder una exoneración sobre la contribución sobre la propiedad en la nueva construcción o rehabilitación sustancial de unidades de vivienda a ser alquiladas a familias de ingresos bajos o moderados. De esta forma, se atiende la necesidad de mayor acceso a viviendas de interés social, aumentando el inventario de viviendas disponibles, a la vez que

se garantiza un precio de alquiler que esté al alcance de nuestras familias de menos recursos económicos.

POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

Sección 1ra.: De acuerdo a la facultad otorgada al Municipio Autónomo de San Juan conforme al Artículo 7.025 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, se autoriza al Departamento de la Vivienda y al Departamento de Finanzas del Municipio Autónomo de San Juan a evaluar y aprobar solicitudes de exoneración de la porción municipal de la contribución sobre la propiedad inmueble residencial sometidas por personas jurídicas que estén desarrollando viviendas de interés social dentro de la extensión territorial del Municipio Autónomo de San Juan.

Sección 2da.: Para efectos de la exoneración autorizada mediante esta Ordenanza, se considerará a los desarrollos de vivienda que cumplan con lo establecido en el Artículo 7.035(b) del Código Municipal de Puerto Rico y con los siguientes parámetros:

- (1) Que la persona jurídica que solicite la exención esté al día en el pago de sus contribuciones estatales y municipales.
- (2) Que la persona jurídica registrada como dueña de la propiedad para la cual se persigue una exoneración residencial bajo esta Ordenanza fue creada exclusivamente con el propósito de proveer viviendas a familias de ingresos bajos o moderados por la ley que autoriza su incorporación o por sus propios artículos de incorporación o documento aplicable.
- (3) Que la persona jurídica esté limitada en cuanto a la distribución de sus ingresos por la ley que autoriza su incorporación o por sus propios artículos de incorporación o documento aplicable.
- (4) Que el desarrollo de vivienda cualifique bajo uno (1) o todos los programas del Departamento de la Vivienda del Municipio Autónomo de San Juan y bajo acuerdos

con o entre el Gobierno de los Estados Unidos de América o el Gobierno de Puerto Rico.

(5) Que la persona jurídica y el desarrollo opere de acuerdo con los reglamentos de la Autoridad del Financiamiento para la Vivienda del Gobierno de Puerto Rico, el Departamento de la Vivienda del Gobierno de Puerto Rico y el Departamento de la Vivienda del Municipio Autónomo de San Juan en cuanto a la distribución de sus ingresos.

(6) Que proveen viviendas a familias de ingresos bajos o moderados, fijación de rentas, tarifas, tasa de rendimiento (*rate of return*) y métodos de operación, según certificación expedida por el Departamento de la Vivienda del Gobierno de Puerto Rico.

Sección 3ra.: La exoneración establecida en esta Ordenanza estará sujeta a que, anualmente, el Director del Departamento de la Vivienda del Municipio Autónomo de San Juan le certifique al Secretario del Departamento de la Vivienda del Gobierno de Puerto Rico que los desarrollos de vivienda a las cuales se les concede este beneficio se mantienen operando bajo las disposiciones de los programas del Departamento de la Vivienda del Municipio Autónomo de San Juan y que, de igual forma, el Secretario del Departamento de la Vivienda del Gobierno de Puerto Rico le certifique al Municipio Autónomo de San Juan que las mismas continúan cualificando como vivienda de interés social.

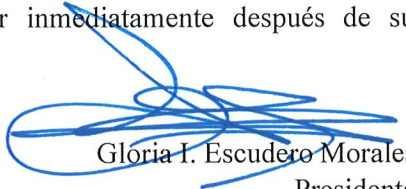
Sección 4ta.: Copia certificada de esta Ordenanza será enviada al Secretario del Departamento de la Vivienda del Gobierno de Puerto Rico, al Director del Departamento de la Vivienda del Municipio Autónomo de San Juan y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales para su acción y trámite correspondiente.

Sección 5ta.: Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 6ta.: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables unas de otras por lo que, en la eventualidad de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare

inconstitucional, nula o invalida cualquier parte, párrafo, sección u oración de esta, la determinación a tales efectos solo afectará aquella parte, párrafo, sección u oración cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada, permaneciendo en pleno vigor las restantes disposiciones.

Sección 7ma.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.


Gloria I. Escudero Morales
Presidenta

YO, GLADYS A. MALDONADO RODRÍGUEZ, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que este es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria celebrada el día 17 de marzo de 2022, que consta de siete (7) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales, Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Manuel Calderón Cerame, Ada Clemente González, Carmen Ana Culpeper Ramírez, Diego García Cruz, Camille Andrea García Villafañe, Alberto J. Giménez Cruz, José Antonio Hernández Concepción, Ángela Maurano Debén, Fernando Ríos Lebrón, Alba Iris Rivera Ramírez, Nitza Suárez Rodríguez, Ernesto Torres Arroyo y la presidenta Gloria I. Escudero Morales. Los legisladores municipales Luis Crespo Figueroa, Mari Laura Rohena Cruz y Michael Alexander Taulé Pulido, no participaron de la votación final por encontrarse excusados de la Sesión Ordinaria.


CERTIFICO, además, que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las siete (7) páginas de que consta la Ordenanza Núm. 38, Serie 2021-2022, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 17 de marzo de 2022.


Gladys A. Maldonado Rodríguez
Secretaria

Aprobada: 29 de marzo de 2022.

Firma del Alcalde.


Miguel A. Romero Lugo
Alcalde