

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

**P. DE O. NÚM. 34
SERIE 2021-2022**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por el señor Carlos R. Acevedo Acevedo; la señora Ada Clemente González; el señor Luis A. Crespo Figueroa; las señoras Carmen A. Culpeper Ramírez; Gloria I. Escudero Morales; el señor Diego G. García Cruz; la señora Camille A. García Villafañe; los señores Alberto J. Giménez Cruz; José A. Hernández Concepción; la señora Ángela Maurano Debén; el señor Fernando Ríos Lebrón; las señoras Alba I. Rivera Ramírez; Nitza Suárez Rodríguez; y el señor Ernesto Torres Arroyo

Referido a la Comisión de Hacienda, Finanzas, Fondos Federales, Auditoría y Asuntos del Contralor

Fecha de presentación: 15 de febrero de 2022

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.

- 1 **POR CUANTO:** Es política pública de la Administración Municipal de San Juan garantizar, en la
- 2 medida en que los recursos lo permitan, que cada familia tenga la oportunidad de disfrutar
- 3 de una vivienda adecuada. El problema de falta de vivienda y la necesidad de aquellas
- 4 personas y familias que no pueden adquirir una residencia propia por limitaciones de

1 ingresos o cualificación de crédito, es una situación que requiere nuestra atención y acción
2 inmediata.

3 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”), a través del
4 Departamento de la Vivienda Municipal, tiene como misión y objetivo facilitar alternativas
5 de viviendas adecuadas, seguras y accesibles para mejorar las condiciones de vida de los
6 residentes de San Juan con ingresos bajos y muy bajos. Con miras a proveer a cada
7 sanjuanero la oportunidad de disfrutar de una vivienda adecuada, el Municipio pretende
8 estimular a la empresa privada a construir o a rehabilitar proyectos de unidades de vivienda
9 para alquiler a personas o familias de ingresos bajos o moderados.

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

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

1 **POR CUANTO:** Debido a las restricciones de renta e ingresos a las cuales quedan sujetos y a la
2 población a la cual sirve, la operación de estos desarrollos de vivienda no serían factibles
3 si estuviera sujeto al pago de las contribuciones sobre la propiedad impuestas bajo el
4 Artículo 7.025 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código
5 Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), hecho que ha sido
6 reconocido por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico mediante la promulgación de
7 distintos estatutos que eximen del pago de las contribuciones impuestas mediante
8 legislación anterior a propiedades similares.

9 **POR CUANTO:** El inciso (b) del Artículo 7.035 del Código Municipal introdujo un elemento
10 nuevo en cuanto a la definición de dueño de la propiedad sujeto a exoneración. Se incorpora
11 la exoneración, sujeto a ciertos criterios, de aquellos desarrollos de vivienda por
12 corporaciones de dividendos limitados. Estas corporaciones son creadas exclusivamente
13 con el propósito de proveer viviendas a familias de ingresos bajos o moderados, y están
14 limitadas en cuanto a la distribución de sus ingresos por la ley que autoriza su incorporación
15 o por sus propios artículos de incorporación. Deben, además, cualificar bajo la Sección
16 221(d)(3) o la Sección 236 de la Ley Pública 93-383, según enmendada, conocida como el
17 “*Housing and Community Development Act of 1974*”, y operar de acuerdo con los
18 reglamentos de la Administración Federal de Hogares en cuanto a la distribución de sus
19 ingresos, proveer viviendas a familias de ingresos bajos o moderados, fijación de rentas,
20 tarifas, tasas de rendimiento (*rate of return*) y métodos de operación, según certificación
21 expedida por el Departamento de la Vivienda del Gobierno de Puerto Rico.

22 **POR CUANTO:** El Artículo 7.025 del Código Municipal autoriza a los municipios a que, mediante
23 ordenanzas aprobadas al efecto, impongan para cada año económico, una contribución
24 básica de hasta un cuatro por ciento (4 %) anual sobre el valor tasado de toda propiedad
25 mueble y de hasta un seis por ciento (6 %) anual sobre el valor tasado de toda propiedad
26 inmueble que radique dentro de sus límites territoriales, no exentas o exoneradas de

1 contribución, la cual será adicional a toda otra contribución impuesta en virtud de otras
2 leyes en vigor.

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

18 **POR CUANTO:** Esta medida proveerá las herramientas necesarias para estimular la rehabilitación
19 sustancial de facilidades y estructuras existentes que ayuden a renovar y repoblar los
20 centros urbanos de la Ciudad Capital. Mediante esta Ordenanza, el Municipio concederá
21 una exoneración sobre la contribución sobre la propiedad en la nueva construcción o
22 rehabilitación sustancial de unidades de vivienda a ser alquiladas a familias de ingresos
23 bajos o moderados. De esta forma, se atiende la necesidad de mayor acceso a viviendas de
24 interés social, aumentando el inventario de viviendas disponibles, a la vez que se garantiza
25 un precio de alquiler que esté al alcance de nuestras familias de menos recursos
26 económicos.

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

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

10 **Sección 2da.:** Para efectos de la exoneración autorizada mediante esta Ordenanza, se
11 considerará a los desarrollos de vivienda que cumplan con los siguientes parámetros:

12 (1) Que la persona jurídica que solicite la exención esté al día en el pago de sus
13 contribuciones estatales y municipales.

14 (2) Que la persona jurídica registrada como dueña de la propiedad para la cual se persigue
15 una exoneración residencial bajo esta Ordenanza fue creada exclusivamente con el
16 propósito de proveer viviendas a familias de ingresos bajos o moderados por la ley que
17 autoriza su incorporación o por sus propios artículos de incorporación o documento
18 aplicable.

19 (3) Que la persona jurídica esté limitada en cuanto a la distribución de sus ingresos por la
20 ley que autoriza su incorporación o por sus propios artículos de incorporación o
21 documento aplicable.

22 (4) Que el desarrollo de vivienda cualifique bajo uno (1) o todos los programas del
23 Departamento de la Vivienda del Municipio Autónomo de San Juan y bajo acuerdos
24 con o entre el Gobierno de los Estados Unidos de América o el Gobierno de Puerto
25 Rico.

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

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

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

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

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

23 **Sección 6ta.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables unas
24 de otras por lo que, en la eventualidad de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare
25 inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, párrafo, sección u oración de la misma, la
26 determinación a tales efectos solo afectará aquella parte, párrafo, sección u oración cuya

1 inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada, permaneciendo en pleno vigor las
2 restantes disposiciones.

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