

Apuntes Contributivos

Por: Lcdo. Rafael A. Carazo, Asesor Contributivo

Los arbitrios municipales de construcción

Facultad de los Municipios para Imponer Arbitrios de Construcción

La Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991 (la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada por las Leyes Núm. 84 del 29 de octubre de 1992 y 45 del 22 de mayo de 1996, la "Ley de Municipios"), autoriza a los municipios, entre otras cosas, a "imponer y cobrar...arbitrios de construcción razonables dentro de los límites territoriales del municipio... por la construcción de obras y el derribo de edificios...".

A tenor con esa facultad, la mayoría de los municipios (si no todos), han aprobado ordenanzas municipales mediante las cuales se imponen arbitrios de construcción. Estas ordenanzas generalmente establecen, entre otras cosas: (1) el tipo de obra que está sujeta al arbitrio, (2) la base sobre la cual se impone el arbitrio, (3) la tasa de arbitrio aplicable, y (4) los aspectos procesales relacionados con el pago de los arbitrios, insuficiencias en el pago de éstos y/o reclamaciones de los contribuyentes por razón de pagos en exceso. Originalmente, estas ordenanzas municipales y algunos de los principios generales aplicables bajo la Ley de Patentes Municipales, según enmendada, establecían las reglas a seguir en cuanto a la imposición, pago y recobro de pagos en exceso de arbitrios municipales de construcción. Sin embargo, luego de las enmiendas a la Ley de Municipios, es esta Ley la que establece los proce-

dimientos relacionados con la determinación, pago, impugnación y recobro de dichos arbitrios. No obstante, las ordenanzas municipales siguen siendo la primera fuente de referencia para determinar, entre otras cosas, las obras sujetas al arbitrio de construcción y las tasas aplicables.

Conceptos Generales

La Ley de Municipios define el término "arbitrio de construcción" como "aquella contribución impuesta por los municipios a través de una ordenanza municipal... la cual recae sobre el derecho de llevar a cabo una actividad... y/o una obra de construcción dentro de los límites territoriales del Municipio...".

Por otro lado, el término "actividad de construcción" se define como:

"el acto o actividad de construir, reconstruir, alterar..., demoler, remover... cualquier edificación, obra, estructura... en una propiedad pública o privada para la cual se requiera un permiso de construcción... Significará, además, la pavimentación o repavimentación, construcción... de estacionamientos, puentes, calles, caminos, carreteras..., tanto en propiedad pública o privada y en las cuales ocurra cualquier movimiento de tierra... Incluye cualquier obra de excavación para instalación de tubería de cualquier tipo o cablería de cualquier naturaleza y que suponga la apertura de huecos o zanjas..."

Bajo la Ley de Municipios, un "contribuyente" es cualquier persona natural o jurídica que viene obligada a pagar arbitrios municipales de construcción y es: (1) el dueño de la obra y personalmente ejecuta las labores de administración y las labores físicas e intelectuales inherentes a la actividad de construcción, o (2) es contratada para que lleve a cabo esas labores para beneficio del dueño de la obra.

Por lo tanto, el arbitrio municipal de construcción lo impone un municipio por medio de una ordenanza municipal, sobre cualquier actividad u obra de construcción para la cual se requiera un permiso de construcción, cuya obra es llevada a cabo en una propiedad pública o privada, por una persona natural o jurídica que es la dueña de la obra o la persona contratada por el dueño de la obra para llevarla a cabo.

Luego de las enmiendas a la Ley de Municipios aprobadas en el 1996, no hay duda de que una persona que opera un negocio de construcción puede estar sujeta tanto al pago de patentes municipales como al pago de arbitrios de construcción.

Determinación de la Cantidad de Arbitrios Municipales de Construcción a Pagar

De acuerdo con la Ley de Municipios, el arbitrio de construcción aplicable a una actividad de construcción será el

El Sr. Contribuyente visita a su Contador Público Autorizado (CPA) y le informa que organizó una corporación para dedicarse al negocio de la construcción y que su primera obra es la ampliación de unas facilidades físicas de una empresa.

En vista de ello, el Sr. Contribuyente le pide al CPA que lo asesore en la presentación de un estimado de costos de construcción, incluyendo si fuese necesario, algo que él ha escuchado que se conoce como arbitrios de construcción.

A continuación, presentamos un análisis de las disposiciones de ley más relevantes relacionados con los arbitrios municipales de construcción.

vigente en la fecha de cierre de una subasta debidamente convocada o en la fecha en que se adjudica el contrato de construcción para aquellas obras de construcción que no requieren subasta. A su vez, el arbitrio de construcción vigente será aquel establecido mediante una ordenanza municipal debidamente aprobada y en vigor en cualquiera de las fechas antes indicadas.

Generalmente, las ordenanzas municipales establecen que el arbitrio de construcción se impone sobre el "costo total de la obra" de construcción. Este término lo define la Ley de Municipios como el costo de para realizar el proyecto, sin incluir el costo de: (1) la adquisición de terrenos, (2) edificaciones ya construidas y enclavadas en el lugar de la obra, (3) estudios, diseños, planos, permisos, (4) consultoría, y (5) servicios legales.

Por lo tanto, para determinar la responsabilidad que pudiera tener alguna persona por concepto de arbitrios municipales de construcción, hay que acudir, en primera instancia, a la ordenanza municipal que impone el arbitrio y a la Ley de Municipios para verificar si lo que dispone la ordenanza está de acuerdo con lo que establece esa Ley.

Procedimientos para el Pago y Reclamaciones de Arbitrios Municipales de Construcción

La Ley de Municipios establece los procedimientos relacionados con el pago de y reclamaciones por concepto de arbitrios de construcción.

Determinación del monto de los arbitrios municipales de construcción

De acuerdo con la Ley de Municipios:

1. la persona responsable de llevar a cabo la obra (el dueño de la obra o su representante) debe someter una "Declaración de Actividad" (la "Declaración") en la cual debe describir los costos de la obra a realizarse,
2. la Declaración debe someterse en la Oficina de Finanzas del Municipio

- donde se va a llevar a cabo la obra,
3. la Declaración debe ser una detallada por renglón,
 4. el Director de Finanzas (el "Director") deberá revisar el valor estimado de la obra según surge de la Declaración y:
 - a. aceptarlo y determinar el arbitrio a pagar aplicándole a dicho valor el tipo contributivo correspondiente, o
 - b. rechazarlo y, dentro del término improrrogable de 15 días de la fecha en que se sometió la Declaración, estimar el valor de la obra,
 5. el Director deberá notificarle su decisión al contribuyente, dentro del término de quince (15) días de la fecha en que se sometió la Declaración (la "Notificación"), y
 6. la Notificación tiene que ser: (a) enviada por correo certificado con acuse de recibo, o (b) entregada personalmente con acuse de recibo.

Pago del arbitrio de construcción

Cuando el Director acepta el valor estimado de la obra que fue informado por el contribuyente, éste último deberá pagar el arbitrio correspondiente dentro de los quince (15) días laborables siguientes a la "determinación final" (esto es, Notificación). Dicho pago deberá efectuarse mediante giro bancario o cheque certificado a favor del Municipio.

La Ley de Municipios no establece cual es la fecha de la "determinación final" donde comienza el término de 15 días antes indicado. Para esos propósitos, la interpretación más razonable es que esa fecha sea la del depósito en el correo o de la entrega personal de la Notificación. Sin embargo, el Municipio puede estar en desacuerdo con esa interpretación. Por lo tanto, el contribuyente debe determinar cuándo comienza ese término de 15 días para que pueda efectuar el pago a tiempo.

Si por el contrario, el Director redeclina el valor estimado de la obra, el contribuyente puede:

1. aceptar la determinación del Director y pagar el arbitrio de construcción dentro del período de 15 días del acuse de recibo de la Notificación,

2. dentro de los 15 días laborables del acuse de recibo de la Notificación, pagar el arbitrio de construcción bajo protesta y solicitar por escrito, ante el oficial a quien le efectúa el pago, la reconsideración de la determinación del Director, o negarse a efectuar el pago, detener el plan de construcción, posponer la fecha de comienzo de la obra y solicitar una revisión judicial, dentro de 20 días (improrrogables) "de la Notificación". La Ley de Municipios no precisa cual es la fecha "de la Notificación", pero siendo consistente con las situaciones presentadas en los incisos 1 y 2 anteriores, esa fecha debería ser la fecha del acuse de recibo de la Notificación. Sin embargo, para evitar un incumplimiento con el término que provee la Ley de Municipios, el contribuyente debe asegurarse de cuándo comienza a contar el período de 20 días.

Cuando el contribuyente haga un pago, aún bajo protesta, el correspondiente oficial del Municipio deberá emitirle un recibo de pago, el cual el contribuyente deberá utilizar para obtener el permiso de construcción que proceda. Además, el contribuyente deberá acompañar copia de ese recibo con el escrito de reconsideración que tiene que someter cuando hace un pago bajo protesta.

Pagos bajo protesta

En caso de que un contribuyente haga un pago bajo protesta, el Director de Finanzas deberá emitir una determinación final en cuanto al valor de la obra (la "Notificación Final"), dentro de un período de 10 días de la fecha en que el contribuyente sometió el escrito de reconsideración. La Notificación Final deberá enviarse al contribuyente por correo certificado con acuse de recibo o entregarse personalmente con acuse de recibo, y deberá indicar la cantidad del arbitrio recomputado y el monto de la deficiencia o del crédito que resultó del recómputo.

Si del recómputo surge un pago en exceso, el Municipio deberá reembolsar ese exceso dentro de 30 días de la Notificación Final. Por el contrario, si

del recómputo surgiese una deficiencia en el pago del arbitrio, el contribuyente deberá pagar la misma dentro de 30 días de la Notificación Final o del término adicional que conceda el Director de Finanzas, previa solicitud al efecto. Al igual que en algunas de las situaciones indicadas anteriormente, la Ley de Municipios no establece cuál es la fecha de la "Notificación Final". De manera que el contribuyente debe determinar cuándo comienzan esos 30 días, para que pueda efectuar el pago a tiempo o reclamar el reintegro cuando éste no se reciba dentro de un período razonable luego del vencimiento de los 30 días antes mencionados.

Recurso de Revisión ante el Tribunal

Un contribuyente que no está de acuerdo con lo indicado en la Notificación Final, podrá solicitar la revisión de la misma, presentando una petición a esos efectos ante la Sala del Tribunal de Primera Instancia correspondiente, dentro de los 20 días de la fecha de la Notificación Final. Una vez más, la Ley de Municipios no establece cuál es esa fecha, por lo cual el contribuyente deberá hacer una interpretación conservadora de esa disposición de ley para asegurarse que presenta el recurso de revisión a tiempo.

Excepto que el Tribunal disponga lo contrario, la presentación de un recurso de revisión en cuanto a una Notificación Final, no liberará al contribuyente de su obligación de satisfacer cualquier deficiencia informada en la misma.

Solicitud de Reintegro del Arbitrio de Construcción

La Ley de Municipios autoriza a un contribuyente a solicitar el reintegro de los arbitrios municipales de construcción pagados en exceso, mediante la presentación de una Solicitud de Reintegro del Arbitrio (la "Solicitud") ante el Director de Finanzas del Municipio. La Solicitud puede presentarse en cualquier momento, pero nunca después de seis (6) meses de la fecha en que se expidió el recibo de pago del arbitrio que se reclama se pagó en exceso. La cantidad del arbitrio a ser

Apuntes Contributivos

Viene de la página 29

reintegrada dependerá de si el contribuyente llevó a cabo alguna actividad de construcción o no, en cuanto a la obra que dio motivo al pago en exceso.

Exenciones del Pago del Arbitrio de Construcción

La Ley de Municipios autoriza a los municipios que aprueben ordenanzas

para eximir, total o parcialmente del pago del arbitrio de construcción a ciertas entidades u obras. Entre otras, las obras de construcción llevadas a cabo directamente, con su propio personal, por el Gobierno Central, el Gobierno Federal y el Gobierno Municipal no están sujetas al pago del arbitrio de construcción. Sin embargo, si esas entidades contratan a otra persona para que lleve a cabo la obra, el contratista será responsable de pago del arbitrio de construcción.

Por otro lado, la Ley de Incentivos Contributivos de 1987, y la Ley de Incentivos Contributivos de 1998 conceden exención total del pago de arbitrios de construcción al negocio exento y a los contratistas o subcontratistas que sean contratados por el negocio exento para llevar a cabo la obra de construcción, en cuanto a las obras que vayan a ser utilizadas por el negocio exento dentro de un municipio. Esta exención es efectiva solamente durante el término que autorice el decreto de exención contributiva.

Otras Disposiciones

La Ley de Municipios establece sanciones administrativas y penales por el incumplimiento de las disposiciones relacionadas con el arbitrio de construcción.

Comentarios Finales

La mayoría de los contribuyentes están sujetos al pago del arbitrio muni-

cipal de construcción y de no satisfacer el mismo, el contribuyente no podrá obtener el correspondiente permiso para la obra de construcción que desea llevar a cabo. Por ello es necesario que el contribuyente y su asesor tengan conocimiento sobre qué se impone el arbitrio, cómo se computa y cómo se impugna una determinación del Director relacionada con la cantidad a pagar de arbitrio de construcción.

Para esos propósitos hay que examinar, inicialmente, la ordenanza Municipal que impone el arbitrio. Luego se debe examinar la Ley de Municipios, la cual contiene disposiciones específicas en cuanto a la manera de calcular el monto del arbitrio de construcción y los procedimientos para impugnar las determinaciones del Director de Finanzas relacionadas con dicho arbitrio y para solicitar el reintegro por el pago en exceso del mismo.

Esos procedimientos requieren que el contribuyente lleve a cabo ciertas acciones dentro de un período de tiempo determinado. Sin embargo, en algunas situaciones la Ley de Municipios no precisa cuál es la fecha desde donde comienza a contar el término correspondiente. En vista de ello, se recomienda que el contribuyente sea conservador en la interpretación que le dé a esas disposiciones de ley para evitar reclamaciones por parte del municipio a los efectos que no llevó a cabo la acción pertinente dentro del término establecido.

Prepárate para el Siglo XXI

Invierte en el mejoramiento de tu carrera profesional. Participa en el Programa de Revisión entre Colegas de la AICPA: diseñado para mantener y mejorar la calidad del servicio de los CPA en las ramas de auditoría y contabilidad.

Para orientación, llama a nuestra Coordinadora CPA Mary Laitu Hernández al 754-1950-0022.

Más de 2,500 CPA

Sobre 15