



## GOBIERNO DE PUERTO RICO

---

Centro de Recaudación de Ingresos Municipales  
Javier J. García Cintrón  
Director Ejecutivo

### ORDEN ADMINISTRATIVA NÚM. 2026-003

**ATENCIÓN: PERSONAL DEL CRIM Y TODO CONTRIBUYENTE DUEÑO DE ESTRUCTURA EDIFICADA EN SUELO AJENO**

**ASUNTO: DISPOSICIONES NORMATIVAS PARA EL REGISTRO, TASACIÓN Y/O RADICACIÓN DE SOLICITUD DE EXONERACIÓN CONTRIBUTIVA CONSTRUIDA EN SUELO AJENO**

#### I. INTRODUCCIÓN

El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) cuenta en su catastro con un sin número de propiedades inmuebles que figuran sin adjudicación y/o valoración para fines contributivos porque las personas que alegan ser sus dueños no cuentan con las evidencias necesarias para corroborar su titularidad. La dificultad mayor para adjudicar titularidad y responsabilidad contributiva ocurre cuando el terreno en que enclava la estructura pertenece a otro, pero este no figura inscrito en el Registro de la Propiedad.<sup>1</sup> Agrava aún más la situación cuando el dueño del terreno ya no está disponible para formar parte en un acto jurídico de ratificación.

Conforme al Artículo 1245 del Código Civil<sup>2</sup>, “[D]ebe constar, en instrumento público o privado, para efectos probatorios: (a) la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles...” Siendo este el estado de derecho vigente para demostrar la creación o traslado de titularidad de un bien inmueble, el CRIM ha requerido la presentación del documento que evidencie el título según dispone la ley.

Atemperado a métodos que permite la ley, en los pasados años el CRIM ha requerido escrituras de *derecho de superficie* en aquellos casos en que la estructura está edificada en suelo ajeno. Este método permite que a la estructura se le adjudique un número de identificación distinto al del terreno en el Registro de la Propiedad y la posibilidad de anotar gravámenes contributivos. Sin embargo, en un gran número de ocasiones, los contribuyentes no entran en este tipo de arreglo jurídico, ni cuentan con los recursos económicos para contratar los servicios de un abogado o abogada para gestionar el trámite correspondiente que, además, por ser de carácter constitutivo, requiere su inscripción en el Registro de la Propiedad, lo cual conlleva trámites adicionales.

---

<sup>1</sup> El Artículo 7.050 del Código Municipal faculta al CRIM a tasar la propiedad “a nombre de la persona a cuyo nombre aparece inscrita en el Registro de la Propiedad a la fecha de la tasación, a menos que el CRIM tuviera conocimiento de que dicha persona no es el verdadero dueño...”.

<sup>2</sup> Ley Núm. 55 – 2020, según enmendada.

17/20

Así las cosas, el CRIM estima necesario desarrollar la normativa para atender esta situación de propiedades sin adjudicación y/o valoración contributiva por falta de título de manera que, para efectos estrictamente relacionadas a las contribuciones territoriales, se puedan integrar al inventario de propiedades tasadas. En casos en que corresponda, se podrá reconocer cualquier exoneración o exención contributiva concedida acorde a los reglamentos y la ley.

## II. OBJETIVO

Las disposiciones contenidas en esta Orden Administrativa<sup>3</sup> tienen el objetivo de establecer la normativa que deben seguir los contribuyentes que aleguen ser dueños de propiedades edificadas en suelo ajeno, pero que no cuentan con escrituras o contratos privados que comprueben su titularidad, para que puedan ser reconocidas a su favor en el CRIM. A su vez, puedan beneficiarse de exoneración y/o exención contributiva cuando corresponda. De igual manera, provee al personal del CRIM o municipal el procedimiento para trabajar estos casos.

Se aclara, que esta normativa tiene el único propósito de registrar de forma individual estructuras fuera de nuestro récord contributivo y proveer el beneficio de exoneración y/o exención contributiva, en aquellos casos que aplique a dueños de propiedades bajo las circunstancias arriba indicadas. De ninguna manera pretende que otras agencias gubernamentales reconozcan a base de esta gestión titularidad sobre el bien inmueble para sus asuntos y competencias particulares. Cabe señalar, que bajo esta Orden Administrativa no corresponden solicitudes relacionadas a transacciones en el Catastro Digital (agrupaciones, segregaciones y actualizaciones).

## III. BASE LEGAL

En virtud de las facultades conferidas en el Artículo 7.008(a), (m) y (u); así como el Artículo 7.035(e) de la Ley Núm. 107 - 2020, según enmendada, conocida como Código Municipal de Puerto Rico, se establecen estas normativas que serán de aplicación para todo contribuyente que alegue ser dueño de una propiedad no tasada, edificada en suelo ajeno, pero que no cuenta con escritura o contrato privado que compruebe su titularidad.

## IV. DISPOSICIONES NORMATIVAS

El Artículo 7.035 del Código Municipal dispone:

*Valor Exonerado. Tipo de Propiedad.*

*Los dueños de propiedades para fines residenciales quedan exonerados del pago de la contribución especial y de la contribución básica impuesta en virtud de los Artículos 7.025 y 7.026 de este Capítulo y de las contribuciones sobre propiedad impuestas por los municipios de Puerto Rico para cada año económico, en una cantidad equivalente a la contribución impuesta sobre dichas propiedades hasta*

---

<sup>3</sup> Todo término utilizado en este documento que esté relacionado a género incluye ambos sexos.

776

*quince (15,000) dólares de la valoración de la propiedad a términos de costos de reemplazo para el año 1957, última tasación científica realizada.*

El Artículo 7.036 del Código Municipal dispone:

*Se faculta al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales para que, sujeto a las disposiciones de ley aplicables y excepto según de otra manera se disponga en este Artículo, realice el catastro de toda la propiedad inmueble de Puerto Rico, clasifique y tase toda la propiedad inmueble y mueble tangible y establezca normas de valoración y tasación con tal exactitud y detalles científicos que permita fijar tipos adecuados y equitativos de valoración de la propiedad para fines contributivos.*

El Artículo 7.037 del Código Municipal dispone:

*El CRIM y los tasadores y agentes encargados de la tasación quedan por la presente autorizados para tomar el juramento o afirmación a cualquier persona o personas que declaren y valores sus bienes.*

*El CRIM...*

*Nada de lo dispuesto en este Artículo se interpretará como una limitación al CRIM para utilizar otros métodos que no incluyan la entrada a la propiedad, para llevar a cabo la tasación de la misma. Se dispone que el CRIM podrá utilizar cualquier otro método, aprobado por legislación federal o estatal para obtener la información pertinente para poder llevar a cabo sus gestiones de tasación, que no violente ningún derecho constitucional.*

El Artículo 757 del Código Civil dispone:

*Lo construido, plantado o sembrado en suelo ajeno y las mejoras o reparaciones hechas en este, le pertenecen al dueño, con sujeción a lo que se dispone en esta subsección.<sup>4</sup>*

## **V. DETERMINACIÓN**

Conforme a las disposiciones legales indicadas en el artículo anterior, y únicamente para efectos de adjudicar responsabilidad en cuanto a la contribución territorial, el CRIM establece la siguiente normativa que facultará el registro y posible exoneración y/o exención contributiva a aquellos contribuyentes cuya propiedad queda ubicada en suelo ajeno y para la cual no cuentan con escritura o contrato privado que demuestre titularidad.

Esta determinación será de aplicación para estructuras que estén edificadas en suelo ajeno, bien para uso residencial o cualquier otro uso, cuando el dueño de estas no sea el dueño de la tierra en que enclava. El dueño del terreno o de la estructura sobre la cual se edificó podrá ser un familiar particular, una sucesión o un dueño sin afiliación particular. No será de aplicación para estructuras edificadas en terrenos invadidos, en cuyo caso el valor de la estructura será imputado a cargo del dueño del terreno y el CRIM reconocerá

<sup>4</sup> Artículos siguientes atienden asuntos relacionados al edificante de buena fe y al de mala fe.

972

la titularidad del ocupante una vez este concluya un trámite de prescripción adquisitiva (usucapión) en el Tribunal General de Justicia.

El contribuyente subsanará la falta de escritura o contrato privado que evidencie titularidad mediante la cumplimentación de la declaración jurada provista por el CRIM (Modelo BC-113) y la presentación de certificaciones de conexión de los servicios básicos brindados por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y la Autoridad de Energía Eléctrica (LUMA), así como cualquier otra evidencia que la agencia entienda pertinente para corroborar la posesión del inmueble.

De no estar la conexión de servicios básicos a su nombre, deberá presentar una declaración jurada ante un abogado en la que explique las razones por la que los servicios básicos no figuran a su nombre.

El CRIM tramitará solicitudes de exoneración contributiva conforme a las disposiciones del Reglamento 8931.

Durante su vigencia, esta normativa deja sin efecto el Artículo 5, Inciso (C), de la Orden Administrativa 2017-02 que dispone:

#### *Edificación en Terreno Ajeno*

*En los casos donde se construya en terreno ajeno y existan varias edificaciones destinadas a vivienda, sobre una misma finca, que deseen disfrutar de la exoneración por residencia principal, tendrán que presentar una escritura de segregación, o escritura de derecho de superficie, cualquiera que sea el caso. (énfasis en original)*

*De no cumplir con el párrafo anterior, se entiende que la edificación o edificaciones en su totalidad, pertenecen al dueño del terreno (finca principal), por lo que se impondrá la contribución a éste como una mejora a su propiedad y la exoneración estaría limitada hasta los primeros quince mil (15,000) dólares para fines contributivos. Es decir, se tasa todo como una unidad.*

## **VI. PROCEDIMIENTO**

El CRIM podrá identificar incidencias en las que más de una propiedad ubican en un mismo terreno identificado con un solo número de catastro mediante la revisión del catastro digital; podrá además revisar tarjeta(s) de tasación en aquellos casos en que alguna(s) de las estructuras figure(n) tasadas.

Un funcionario del CRIM o de un municipio autorizado podrá visitar la propiedad para proceder con entrevistas y orientación al ocupante. Requerirá documentos que puedan demostrar titularidad y/o ocupación, tales como, autorización para edificar, información relacionada a dueño de la tierra, etc. Además, tomará fotos de la propiedad que formarán parte del expediente.

172

En aquellos casos en que el ocupante no posea escritura o contrato privado que evidencie título, el funcionario del CRIM procederá a orientar al contribuyente sobre esta Orden Administrativa y requerir del ocupante que alegue ser dueño la cumplimentación de la declaración jurada (Modelo BC-113) a los fines de establecer bajo juramento que es el titular de la propiedad. Asimismo, solicitará las certificaciones de servicios básicos (luz y agua) y una declaración jurada adicional en aquellas instancias en que alguno de estos servicios no esté a su nombre, detallar la razón para ello. Podrá incluir cualesquiera otros documentos que ayuden a corroborar la veracidad del derecho que reclama.

En los casos en el que el contribuyente utilice la propiedad para propósitos residenciales podrá cumplimentar una solicitud de exoneración contributiva (Modelo AS-38), inclusive de manera retroactiva, conforme a lo dispuesto en el Reglamento 8931 del CRIM. El funcionario del CRIM o de municipio podrá llevar a cabo entrevistas a vecinos para corroborar la información brindada por el ocupante u obtener la que estime pertinente para recomendar o no el beneficio de exoneración.

Posibles escenarios que podrán ser atendidos mediante esta orden:

A. Parcela de terreno sin tasar en donde ubican varias estructuras no tasadas.

1. El funcionario del CRIM o de municipio podrá visitar el lugar con el propósito de entrevistar a los ocupantes de las estructuras y coleccionar la información pertinente conforme en esta Orden Administrativa se dispone. Coordinará para que se cumplimente las hojas de servicio para la tasación y facturación correspondiente, así como la posible exoneración y/o exención contributiva.
2. Los catastros serán asignados de manera preliminar con una nomenclatura particular bajo los terminales (601 al 699) que identifique su relación con esta Orden Administrativa, por ejemplo, XXX-XXX-XXX-XX-601.
3. El funcionario deberá incluir en el expediente copia de la imagen catastral en la cual deberá identificar la estructura correspondiente.
4. Ninguna solicitud conforme a lo dispuesto en esta Orden Administrativa incluirá valoración por tierra. Esta será tasada a nombre de quien figure como titular conforme indique el Registro de la Propiedad. Se creará bajo el catastro con terminal (000), por ejemplo, XXX-XXX-XXX-XX-000.

A discreción del CRIM, la tasación podrá ser llevada a cabo mediante la inspección física de un tasador o a través del método de tasación virtual.

B. Parcela de terreno en la que figure valoración por el terreno y valoración correspondiente a alguna(s) estructura(s):

1. El funcionario verificará el expediente de la finca principal, para identificar la(s) estructura(s) ya tasadas y determinar cuál es la valoración correspondiente a cada una de ella(s).



2. Los catastros serán asignados de manera preliminar con una nomenclatura particular bajo los terminales (601 al 699) que identifique su relación con esta Orden Administrativa, por ejemplo, XXX-XXX-XXX-XX-601.
3. Se asignarán los valores en el catastro correspondiente y se ajustarán los valores en la Finca Principal, según proceda.
4. El funcionario deberá incluir en el expediente copia de la imagen catastral en la cual deberá identificar la estructura correspondiente.
5. El ocupante de la estructura correspondiente a esta valoración podrá solicitar exoneración y/o exención contributiva conforme faculta esta Orden Administrativa, luego de cumplir con el trámite aquí dispuesto.
6. Para el resto de las estructuras, el funcionario cumplirá con el trámite dispuesto en el inciso A de esta Orden Administrativa.

C. Parcela de terreno en la que ubiquen estructuras ya tasadas en preliminares.

1. Para las estructuras que ya se encuentran tasadas, sin valor del terreno, y cumplan con lo dispuesto en esta Orden Administrativa, se deberá realizar una actualización del número de cuenta a la nomenclatura particular bajo los terminales (601 al 699) que identifique su relación con esta Orden Administrativa. Por ejemplo, XXX-XXX-XXX-XX-002 a XXX-XXX-XXX-XX-601.
2. Conforme al cumplimiento de lo dispuesto en esta Orden Administrativa, el ocupante podrá solicitar el beneficio de exoneración y/o exención contributiva sujeto a lo dispuesto en el reglamento sobre exoneración y/o exención contributiva del CRIM.
3. En aquellos casos en que la propiedad figure con récords contributivo del CRIM a nombre de otro contribuyente, el funcionario procederá con lo dispuesto en esta Orden Administrativa únicamente cuando el expediente no pueda sustentar la titularidad previamente identificada por el CRIM. Deberá agotar todos los recursos disponibles al alcance de la entidad municipal que, de manera razonable, sostengan la existencia de un error en dicha identificación previa.

## VII. LIMITACIÓN EN CUANTO AL ALCANCE DE ESTA ORDEN ADMINISTRATIVA

Esta Orden Administrativa en sí misma no constituye ni tiene la intención de proveer facultad para la cancelación de deudas contributivas. Cualquier cancelación de deudas deberá cumplir y estar sustentada conforme a las leyes y la reglamentación correspondiente a cada caso, así como con la jurisprudencia aplicable.

Toda deuda asumida será considerada final y firme.

## VIII. RECURSO DE REVISIÓN

Cualquier contribuyente inconforme con la notificación de una imposición contributiva emitida por el CRIM basada en lo dispuesto en esta Orden podrá solicitar revisión administrativa a tenor con el Artículo 7.065 del Código Municipal. El pago dispuesto en dicho artículo es de estricto cumplimiento.

Cualquier contribuyente afectado por una determinación adversa basada en esta Orden notificada por escrito podrá solicitar revisión a tenor con lo dispuesto en el Reglamento del CRIM Núm. 9417 sobre Procedimientos Adjudicativos.

#### **IX. VIGENCIA**

La normativa establecida en esta Orden Administrativa entrará en efecto inmediatamente.

En San Juan, Puerto Rico, a 4 de febrero de 2026.



Javier García Cintrón  
Director Ejecutivo



## DECLARACIÓN JURADA PARA EL REGISTRO, TASACIÓN Y/O RADICACIÓN DE SOLICITUD DE EXONERACIÓN CONTRIBUTIVA CONSTRUIDA EN SUELO AJENO

Yo, \_\_\_\_\_, solicitante de la Orden Administrativa 2026-\_\_\_\_\_, mayor de edad y vecino (a) de \_\_\_\_\_, Puerto Rico, bajo el más solemne juramento **DECLARO**:

1. Que mi nombre y demás circunstancias personales son las anteriormente descritas.
2. Que he tenido posesión continua, pacífica y pública sobre la estructura ubicada en \_\_\_\_\_, actuando como propietario, aunque no cuento con documento público que acredite titularidad.
3. Que la ubicación antes descrita, se utilizará en este documento como "**Localización de la propiedad**".
4. Que poseo la estructura ubicada en la **Localización de la propiedad** desde el año \_\_\_\_\_.
5. Que dicha posesión no es por invasión.
6. Que el predio de terreno y/o finca donde ubica la estructura se encuentra identificada en el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) bajo el catastro \_\_\_\_\_ y el mismo pertenece a \_\_\_\_\_, quien es o fue \_\_\_\_\_ (i.e, parentesco si es familiar, particular, una sucesión o dueño sin afiliación particular).
7. Actualmente el uso destinado a la estructura es \_\_\_\_\_, (i.e, residencial, comercial, iglesia, instalaciones municipales, parque recreativo, etc.).
8. Que, a pesar de que no cuento con un documento público que acredite el título del predio de terreno y/o finca identificada en el punto anterior, poseo y tengo dominio sobre la estructura, incluyendo su mantenimiento, administración y otros similares.
9. Que la presente declaración jurada se suscribe con el objetivo de acogerme a la Orden Administrativa 2026-003, que tiene como normativa el único propósito de registrar de forma individual estructuras fuera del récord contributivo del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM). A su vez, conceder el beneficio de exoneración y/o exención contributiva, en aquellos casos que aplique según lo dispuesto en las Leyes y Reglamentos.
10. Que reconozco que debo acompañar esta Declaración Jurada con documentación alterna sobre la posesión de la estructura ubicada en la **Localización de la propiedad**. La documentación que se considerará incluye, pero no se limita a:
  - a. Póliza de seguro de la propiedad que indique la dirección de la propiedad.
  - b. Testamento acompañado por una Certificación Acreditativa o Negativa de Testamento.
  - c. Testamento autenticado por un Tribunal.
  - d. Certificación de luz y agua
  - e. Evidencia de permiso de uso y/o permiso de construcción, de acuerdo con las leyes y reglamentos aplicables.
  - f. Evidencia de contrato de usufructo.



- g. Contrato privado de compraventa o de transmisión, modificación de derechos reales.
  - h. Prueba de herencia
  - i. Certificado de defunción.
  - j. Resolución sobre declaratoria de herederos.
  - k. Certificado de nacimiento (para demostrar que el solicitante es descendiente de un propietario fallecido).
  - l. Certificado de matrimonio.
  - m. Correspondencia de FEMA al solicitante que demuestre que solicitó y recibió Asistencia Individual (IA) de FEMA para la estructura ubicada en **Localización de la propiedad**.
  - n. Póliza de seguro de bienes inmuebles.
  - o. Recibos de impuestos de propiedad o factura de impuestos.
  - p. Cualquier otra documentación será evaluada caso por caso.
11. Que el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) no será responsable por reclamación alguna civil o penal, relacionada con la presente solicitud o propiedad ubicada en la **Localización de la propiedad** y que la parte que suscribe asumirá dicha responsabilidad.
12. Bajo la solicitud de acogerme a la Orden Administrativa 2026-003 no se realizarán transacciones en el Catastro Digital (agrupaciones, segregaciones y actualizaciones).
13. De ninguna manera pretendo que otras agencias gubernamentales reconozcan a base de esta gestión titularidad sobre el bien inmueble para sus asuntos y competencias particulares.

Que declaro bajo juramento que los hechos aquí expresados son ciertos, verídicos y completos.  
Que todo lo anteriormente expuesto es la verdad y nada más que la verdad.

**Y para que así conste**, juro y suscribo la presente en \_\_\_\_\_, Puerto Rico  
hoy \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**DECLARANTE**

**AFFIDAVIT NÚMERO:** \_\_\_\_\_

Jurado y suscrito ante mí por \_\_\_\_\_, de las circunstancias personales antes descritas, a quien Doy Fe de conocer personalmente / identifico mediante:  
\_\_\_\_\_.

En Pueblo, Puerto Rico, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
NOTARIO/A