

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL DE DORADO
DORADO, PUERTO RICO

29na. Legislatura
Municipal

Serie 2019-2020
Sesión Ordinaria

LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO

P. de O. #49

ENERO 2020

Presentado por el Ejecutivo

ORDENANZA # 13

Para establecer un impuesto especial a toda transacción de compraventa de propiedad inmueble de alto valor que esté situada en el Municipio Autónomo de Dorado (MAD) cuyo valor de transacción sea de un millón de dólares o más con el propósito de obtener ingresos municipales necesarios para financiar en todo o en parte trabajos para el mejoramiento y el mantenimiento de la calidad de vida de los ciudadanos y personas que residen, visitan o están establecidos o realizan actividades económicas en el MAD; autorizar la imposición de multas administrativas en caso de incumplimiento de esta ordenanza y establecer los mecanismos que correspondan en ley para garantizar el cobro de lo adeudado tanto al vendedor como al comprador de dicha propiedad inmueble y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los ciudadanos, comerciantes y empresarios que deciden establecer sus residencias, comercios o empresas en Dorado consideran primordialmente nuestra calidad de vida y el gran potencial comercial que nuestro pueblo representa. Esa calidad de vida y ese potencial comercial ha requerido una fuerte inversión de recursos municipales que requiere protegerse para que continúe el nivel de vida alcanzado. Dorado ha invertido gran parte de su presupuesto municipal en planificar el uso adecuado de sus terrenos y en construir una ciudad con estándares de vida que no son comparables con los de otros pueblos. Esa ciudad es la que todos conocen como el Nuevo Dorado para lo cual es mandatorio mantener y conservar el bien común alcanzado y disfrutado por nuestros residentes, inversores y visitantes.

La inversión en una residencia, comercio o empresa en este Nuevo Dorado garantizará a su inversor el disfrute pleno de los recursos y esfuerzos empleados por los doradeños y su Gobierno Municipal para una convivencia óptima y una inigualable paz social en un pueblo donde la incidencia criminal es mínima, y cuenta con excelentes recursos naturales para el disfrute de todos como playas, campos de golf de carácter internacional, ríos, parques de entretenimiento y fácil acceso hacia la Ciudad Capital y pueblos limítrofes. Esta calidad de vida les permite también aprovecharse de excelentes servicios educativos, variadas actividades culturales y diversos proyectos deportivos para toda la familia que se ofrecen en este Municipio. Súmese a esta enumeración, servicios de salud de primera, buen manejo de emergencias y amplias oportunidades económicas.

Para estos nuevos titulares que se unen a la gran familia doradeña, como dueños y propietarios, nada sería más justo y razonable que aportar una modesta contribución de su parte que se recaudaría durante el proceso de dicha transacción de estas propiedades inmuebles ubicadas en nuestro Municipio que se adquieran en un millón de dólares o más. El impuesto especial se calculará de forma escalonada a base del valor de la transacción. Los recaudos se utilizarán para contribuir a la seguridad social, la riqueza educativa, la actividad deportiva, los espacios recreativos y turísticos, los centros de interés artístico-cultural y la diversidad culinaria, entre otros atractivos, que Dorado también les ofrecerá a los suyos al extenderle la bienvenida, todo lo cual es parte de la calidad de vida en el MAD.

No es justo que los compradores y vendedores de estas propiedades de alto valor estén pagando por estas transacciones a bancos, realtors, tasadores y abogados y que éstos obtengan beneficios directos de los procesos de estas transacciones en Dorado sin haber aportado nada a los recursos económicos que necesita su pueblo para el mantenimiento, limpieza, estética, seguridad, infraestructura y todos los elementos que abonan a esa calidad de vida, mientras los ciudadanos que sí han aportado no disfrutan del producto de las mismas y que son de un alto valor en nuestra municipalidad. Por otro lado, estamos seguros de que los nuevos inversores en el MAD no tendrán reparos en contribuir al bienestar integral del pueblo donde han de establecerse. Es decir, no tendrán objeción de clase alguna en aportar a los gastos de disposición de la basura, mantenimiento de las instalaciones públicas y la continuidad de los diferentes servicios a la ciudadanía que abonan a la calidad de vida que todos disfrutan en Dorado.

Cabe subrayar que con esta modesta aportación del valor de la transacción de propiedades inmuebles de alto valor en nuestra jurisdicción, los inversores contribuirán

a minimizar la inversión municipal en los renglones de seguridad, mantenimiento, actividades, servicios y ofrecimientos antes señalados. A fin de cuentas, participarán de estos beneficios, contribuirán a nuestra reconocida calidad de vida y compartirán el privilegio de disfrutar de Dorado, paraíso de Puerto Rico, donde la vida es bella.

Para llevar a cabo lo anteriormente expuesto el Art. 2.001 de la Ley Núm. 81-1991 según enmendada reconoce y dispone que el Municipio tendrá los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local, lo cual incluye el poder de recaudar ingresos municipales necesarios para lograr sus fines y funciones.

Además de las leyes especiales que facultan a este Municipio para el cobro de contribuciones, patentes, arbitrios y otras fuentes de ingreso, la Ley de Municipios Autónomos, Núm. 81-1991, faculta a los municipios a 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, que, como esta propuesta, no sean incompatibles con el Código de Rentas Internas de Puerto Rico. Véase su Art. 2.002 inciso (d).

ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO:

Sección 1.-Conforme autoriza el inciso (d) del Art. 2.002 de la Ley Núm. 81-1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos, mediante esta Ordenanza se establece un impuesto especial a toda transacción de propiedad inmueble de alto valor que esté situada en el MAD cuyo valor en la transacción sea de un millón de dólares o más. Este impuesto especial se establece como justa y modesta aportación al bienestar integral y a la calidad de vida que se disfruta y le brinda la comunidad en la cual los nuevos adquirientes participarán y compartirán.

Para fines de esta Ordenanza serán propiedades inmuebles de alto valor aquellas situadas en el MAD cuyo precio de transacción sea de un millón de dólares o más. El término transacción, incluye compraventa, permuta, cesión, traspaso, dación en pago que sean formalizadas o no mediante escritura pública ante notario autorizado a ejercer la profesión en Puerto Rico, mediante el cual en consideración a un precio

cierto se transfiere el título y posesión del inmueble, o que llevan a cabo la transacción las partes mediante alguna otra forma donde se pueda establecer la cuantía pagada o recibida para obtener y/o transferir la titularidad de este tipo de propiedad inmueble. Incluye también aquellas transacciones involuntarias que, como la ejecución de hipoteca, embargo o expropiación forzosa resulten o tengan el efecto de transferir el título y posesión de un bien inmueble al cual le sea aplicable esta Ordenanza. El término valor de transacción es la suma que surge como valor final de la propiedad e intereses por el que se compensará al propietario o cedente incluyendo también todos los costos asociados al proceso de adquisición mediante la transacción voluntaria o involuntaria, cargos por servicio de representación legal en el pleito hasta su culminación y los costos que conlleve la transferencia de la titularidad, si alguno.

Sección 2.-El impuesto especial que se establece mediante esta Ordenanza será pagadero al MAD de forma escalonada conforme a lo establecido a continuación:

- a. Cuando el valor de la transacción sea de \$1, 000,000.00 y hasta \$5,000,000.00, el impuesto especial será equivalente al 1% del total del valor de la transacción.
- b. Cuando el valor de la transacción sea de \$5,000,000.01 y hasta \$10,000,000.00, el impuesto especial será equivalente al 1% del total del valor de la transacción computado sobre los primeros \$5, 000,000.00 y en adición deberá pagar el .75% del valor de la transacción de la cantidad que exceda los \$5, 000,000.01 hasta \$10,000,000.00.
- c. Cuando el valor de la transacción sea de \$10,000,000.01 y hasta \$20,000,000.00, el impuesto especial será equivalente al 1% del total del valor de la transacción computado sobre los primeros \$5, 000,000.00 y en adición deberá

pagar el .50% del valor de la transacción de la cantidad que exceda los \$10,000,000.01 hasta \$20,000,000.00.

- d. Cuando el valor de la transacción sea de \$20,000,000.01 en adelante el impuesto especial será equivalente al 1% del total del valor de la transacción computado sobre los primeros \$5,000,000.00 y en adición deberá pagar el .25% del valor de la transacción de la cantidad que exceda los \$20,000,000.01 en adelante.

Sección 3.-El impuesto especial que establece esta ordenanza se impondrá y pagará al MAD el mismo día de la transacción, y de no cumplirse con el pago ese día, el impuesto especial constituirá un gravamen sobre esa propiedad que el MAD inscribirá en el Registro de la Propiedad a favor de su crédito, lo cual incluye también las multas, penalidades e intereses que se impondrán ante dicho incumplimiento que se generará de conformidad con lo que más adelante se señala en esta Ordenanza. El pago del impuesto especial se hará llegar ese día mediante cheque certificado dirigido al Gobierno Municipal De Dorado cuyo representante tendrá derecho a estar presente en la transacción para recibir el pago que corresponde al MAD.

Sección 4.-Toda persona o entidad que va a llevar a cabo una transacción cubierta por esta Ordenanza notificará al MAD, con no menos de tres días con antelación a la fecha de la transacción, por conducto del Director de Finanzas, el día y lugar donde se efectuará dicha transacción para que el recaudador del MAD acuda a la transacción, pueda recibir el pago del impuesto aquí establecido en esta Ordenanza y expida el correspondiente recibo de pago en beneficio de las partes por la transacción a efectuarse. Deberá dentro de dicho término someter al Director de Finanzas un documento fehaciente que informe el valor de la transacción de la propiedad inmueble envuelta para que también se verifique el estatus de cualquier deuda que tenga el titular que transfiere el título del dicho inmueble con el MAD.

Sección 5.-Se le requiere al titular y al adquiriente de dicha propiedad de alto valor, a la institución financiera que corresponda, al notario, al realtor y cualquiera otra persona directamente relacionada con la transacción de la propiedad inmueble situada en el MAD que sea de un millón de dólares en adelante, cumplan de manera estricta con la obligación de notificar al Director de Finanzas del MAD lo requerido en la Sección anterior de esta Ordenanza para que se le dé cumplimiento a la misma.

Sección 6.-Todo ingreso que recaude el MAD proveniente del impuesto especial establecido mediante esta Ordenanza ingresará en una cuenta especial denominada *Fondo Impuesto de Calidad de Vida*. Los desembolsos de este fondo se contabilizarán conforme a la legislación y la reglamentación aplicable y se utilizarán en usos conforme a los propósitos y objetivos expuestos en esta Ordenanza y para cualquier otra actividad que promueva la calidad de vida en el Municipio.

Sección 7.-La Oficina de Finanzas velará por el cumplimiento de esta Ordenanza para lo cual utilizará los poderes y facultades que le son reconocidos por leyes, reglamentos u ordenanzas del MAD. Sin que ello constituya una limitación, podrá la Oficina de Finanzas monitorear todos los anuncios, plataformas o informes que contengan datos relevantes sobre las transacciones de propiedades de alto valor en el MAD para llevar a cabo dicha función.

Sección 8.-Se autoriza además a la Oficina de Finanzas a realizar las gestiones de cobro y la reclamación de cualquier deuda originada por este concepto, empleando para ello los poderes autorizados por esta Ordenanza y de manera que la deuda calculada constituya un gravamen sobre la propiedad que ha sido objeto de transacción sujeta al pago de este impuesto.

Sección 9.-Para facilitar el trámite de cobro de esta deuda contributiva, la Oficina de Finanzas del MAD deberá gestionar la certificación administrativa registral de la cuantía de la deuda contributiva que incluya también penalidades administrativas por su incumplimiento así como los intereses legales que se imponen al deudor contributivo hasta que cese el incumplimiento. Esta Certificación Registral se solicitará y obtendrá conforme a las disposiciones de los Artículos 212 a 228 de la Ley Núm. 210 del 8 de diciembre del 2015, según enmendada, conocida como Ley Hipotecaria y su Reglamento así como contemplan las disposiciones de la Ley de Municipios Autónomos y cualesquiera otras leyes y reglamentos aplicables.

Sección 10.-Toda persona que incumpla las obligaciones y el pago del impuesto especial establecido mediante esta Ordenanza estará sujeto, además, al pago de una multa administrativa que sea equivalente al 50% del impuesto correspondiente conforme a la tabla de la Sección 2, lo cual constituirá una deuda adicional que se incluirá en la anotación del gravamen que se anote en el Registro de la Propiedad a favor del crédito del MAD. En adición a dicha penalidad el contribuyente deberá pagar un 10% de interés computado desde la fecha en que debió pagar su obligación contributiva conforme a la Sección 2 y hasta el día en que pague la misma.

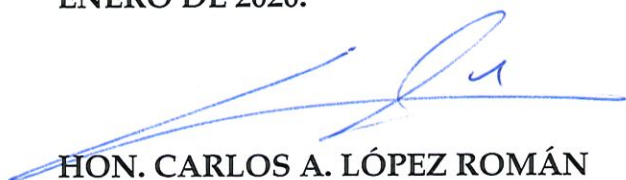
Sección 11.-En vista a la responsabilidad y obligación que las Secciones 4 y 5 que se le requieren a las partes de una transacción de una propiedad inmueble de alto valor que esté sujeta a esta Ordenanza, así como a la institución financiera que corresponda, al notario, al realtor y cualquier otra persona directamente relacionada con la transacción sujeta al pago del impuesto especial, será obligación de la Oficina de Finanzas del MAD notificar, mediante correo certificado a toda organización, entidad, colegio o asociación que agrupe instituciones financieras, abogados, notarios, corredores de bienes raíces (realtor), Registradores de la Propiedad y al Departamento de Justicia, la aprobación y el texto de esta Ordenanza y su Reglamento y dar aviso

público y divulgación mediante periódicos de circulación general, en el MAD y mediante otros medios de alcance general.

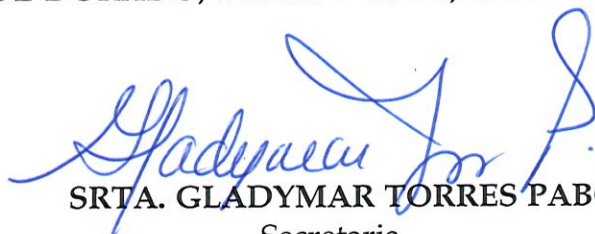
Sección 12.-La Oficina de Finanzas, con el asesoramiento de la División Legal del MAD, podrá aprobar, de entenderlo necesario, un reglamento para implantar lo dispuesto en esta Ordenanza. De aprobarlo notificará su aprobación a la Secretaría del MAD y se dará aviso público de su aprobación y revisión mediante los medios de comunicación de mayor alcance y divulgación, especialmente a bancos, instituciones financieras e inversores, realtors y abogados y notarios.

Sección 13.-Esta Ordenanza se hace efectiva desde su aprobación y comenzará a regir 10 días después de su publicación en un periódico de circulación general o regional.

ADOPTADA POR LA LEGISLATURA DE DORADO, PUERTO RICO, HOY 28 DE ENERO DE 2020.



HON. CARLOS A. LÓPEZ ROMÁN
Presidente
Legislatura Municipal



SRTA. GLADYMAR TORRES PABÓN
Secretaria
Legislatura Municipal

ADOPTADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO, PUERTO RICO, AL DIA 28 DEL MES DE ENERO DE 2020. PRESENTADA EN SESIÓN ORDINARIA CON LOS VOTOS AFIRMATIVOS DE 12 LEGISLADORES PRESENTES, 0 EN CONTRA, Y 2 VOTOS ABSTENIDOS.

APROBADA POR EL ACALDE DE DORADO, HON. CARLOS A. LÓPEZ RIVERA EL 29 DE ENERO DE 2020.



HON. CARLOS A. LÓPEZ RIVERA
ALCALDE