

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

29na. Asamblea  
Legislativa

Serie 2019-2020  
Sesión Ordinaria

LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO

**P. de O. # 63**

FEBRERO DE 2020

Presentado por el Ejecutivo del Municipio de Dorado

ORDENANZA # 17

Para realizar enmiendas a la Ordenanza #13 Serie 2019-2020, en sus secciones 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, y 11; se crea y se inserta una nueva Sección 2; por lo que, procede la renumeración de los secciones 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11; se crean y se añaden las secciones 12, 13, 14 y 15.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El pasado 28 de enero se aprobó la Ordenanza #13 Serie 2019-2020, mediante la cual el municipio aprobó un impuesto especial a toda transacción de compraventa de propiedades inmuebles de alto valor, de un millón de dólares o más, según definida en dicha ordenanza, con el propósito de establecer un fondo especial con el producto de dicho impuesto para el mejoramiento y mantenimiento de la calidad de vida de los que residen en el MAD. Por la presente ordenanza se enmienda la Exposición de Motivos para establecer el dinero que ingrese a dicho fondo, se utilizará en un 60% para el pago de programas y proyectos relacionados con el área de seguridad, y el restante 40% para proyectos y programas relacionados con los servicios de emergencias médicas y con los servicios y promoción en el área de turismo en el municipio. El municipio establece que estas tres áreas constituyen una alta prioridad para mantener y garantizar la calidad de vida en su jurisdicción, y que en el caso de la seguridad se ha propuesto llevar a cabo, conjuntamente con los sectores comunitarios, comerciales e industriales y el sector turístico, el establecimiento de una corporación sin fines de lucro que se conocerá como Dorado: Ciudad Segura 24/7, que fue aprobada por la Legislatura Municipal, cónsonos con los propósitos y objetivos de esta ordenanza.

De igual manera, el municipio entiende que es necesario enmendar la ordenanza para establecer y clarificar algunas de las disposiciones de la Ordenanza #13, incluyendo el pago escalonado del impuesto, establecer una nueva disposición para establecer una exención a los que cualifiquen bajo los términos y condiciones que se establecen, reducir la penalidad por el incumplimiento del pago, establecer que el comprador o adquirente de la propiedad inmueble de alto valor es el responsable del pago del impuesto, y corregir algunas de las disposiciones que establece la ordenanza #13 para clarificar y/o armonizar dichas disposiciones con los objetivos de esta ordenanza y establecer aquellos mecanismos que el MAD entiende necesarios para la implantación y cumplimiento con los términos que se establecen en la misma.

Aquellas disposiciones de la Ordenanza #13 Serie 2019-2020, incluyendo su exposición de motivos, que no sean eliminadas, enmendadas o renumeradas mediante la presente ordenanza se mantienen en toda su fuerza y vigor.

**ORDÉNASE POR LA HONORABLE LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO, PUERTO RICO:**

Sección 1.-Se enmienda la Sección 1 de la Ordenanza #13 Serie 2019-2020, para que lea como sigue:

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. Todos los recaudos que el MAD reciba como resultado del impuesto especial antes mencionado ingresará a un fondo especial cuyos ingresos se utilizarán en un 60% en programas y proyectos relacionados con la seguridad en el MAD y el otro 40% se utilizará en programas y proyectos en las áreas de emergencias médicas y turismo.

*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 por quien adquiera la titularidad de la propiedad inmueble de alto valor, según se define anteriormente.

Sección 3.- Se enmienda la Sección 2 de la Ordenanza #13 Serie 2019-2020, para que lea como sigue:

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, 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 y en adición también 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, 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, en adición también deberá pagar el .50% del valor de la transacción de la

cantidad que exceda los \$10,000,000.01 hasta \$20,000,000.00, y en adición también deberá pagar el .25% del valor de la transacción de la cantidad que exceda los \$20,000,000.01 en adelante.

Sección 4.-Esta sección enmienda la Sección 3 de la Ordenanza #13 Serie 2019-2020 y leerá como sigue:

El impuesto especial que establece esta ordenanza se impondrá y pagará al MAD no más tarde de dos (2) días laborables a partir del día del cierre de la transacción de la propiedad inmueble de alto valor, y de no cumplirse con el pago conforme a esta ordenanza, el impuesto especial constituirá un gravamen sobre esa propiedad que el MAD inscribirá en el Registro de la Propiedad a favor de su crédito. Ello también incluirá 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 mediante cheque certificado o transferencia electrónica de conformidad con las normas que establezca la institución financiera que utilizará el contribuyente para realizar esa transacción y en caso contrario se mantendrá la norma del cheque certificado, dirigido al Gobierno Municipal de Dorado (MAD) cuyo representante tendrá derecho a estar presente en la transacción para recibir el pago que corresponde al MAD, en caso de que el Director de Finanzas del MAD utilice ese mecanismo para dicho pago.

Sección 5.-Esta sección enmienda la Sección 4 de la Ordenanza #13 Serie 2019-2020, para que lea como sigue:

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 determine y coordine el día y hora en que se recibirá el pago, de conformidad a lo establecido en la sección 4 que antecede, inclusive acuda a la transacción y pueda recibir el 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 de dicha propiedad inmueble de alto valor con el MAD.

Sección 6.-Esta sección enmienda la Sección 5 de la Ordenanza #13 Serie 2019-2020, a los efectos de eliminar al notario como persona obligada a notificar al MAD sobre cualquier transacción cubierta por esta ordenanza en que intervenga.

Sección 7.-Esta sección enmienda la Sección 6 de la Ordenanza #13 Serie 2019-2020, para que lea a continuación:

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 por el MAD para los propósitos mencionados en la Sección 1 que antecede, entiéndase, seguridad, emergencias médicas y turismo.

Sección 8.- Esta sección enmienda la Sección 8 de la Ordenanza #13 Serie 2019-2020, para que lea como sigue:

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 por cualquier otra ley aplicable, de manera que la deuda calculada constituya un gravamen sobre la propiedad inmueble de alto valor que ha sido objeto de la transacción sujeta al pago de este impuesto.

Sección 9.-Esta sección enmienda la Sección 10 de la Ordenanza #13 Serie 2019-2020, para que lea como sigue:

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 25% del impuesto correspondiente conforme a la tabla de la Sección 3, 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 3 y hasta el día en que pague la misma.

Sección 10.- Esta sección enmienda la Sección 11 de la Ordenanza #13 Serie 2019-2020, para que lea como sigue:

En vista a la responsabilidad y obligación que las Secciones 5 y 6 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 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, corredores de bienes raíces (realtor), Registradores de la Propiedad y al Departamento de Justicia, la aprobación y el texto de esta Ordenanza y dar aviso público y divulgación mediante periódicos de circulación general, en el MAD y mediante otros medios de alcance general.

Sección 11.- Mediante esta enmienda se elimina la Sección 12 de la Ordenanza #13 Serie 2019-2020.

Sección 12.-Con el propósito de establecer el cumplimiento de este impuesto y evitar interpretaciones incorrectas se aclara y se establece que aquel comprador o adquirente que firme y suscriba una transacción de una propiedad inmueble de alto valor que le aplique esta ordenanza, estará exenta del pago del impuesto o contribución de la misma, si demuestra con evidencia fehaciente que llegó a un acuerdo o contrato para la adquisición de la propiedad inmueble de alto valor en o antes de la fecha del 15 de marzo de 2020. Para poderse acoger al beneficio de esta exención deberá presentar al Director

de Finanzas del MAD y entregar copia del contrato, acuerdo o escrito que establezca el día, mes y año en que se suscribió o firmó dicho contrato, acuerdo o transacción y de igual manera también tendrá que presentar cualquier pago, cheque o evidencia similar con que se hubiese realizado para llevar a cabo dicha transacción. En caso de ser un cheque o instrumento similar se tiene que presentar la evidencia del depósito y cobro de dicho pago.

Sección 13.-El adquirente y contribuyente que desee acogerse a los beneficios de la exención que establece la sección 12 que antecede, tendrá un término hasta el 15 de mayo de 2020 para solicitar la misma y cumplir con la entrega de la información antes mencionada al MAD, o sea para demostrar con evidencia fehaciente que llegó a un acuerdo, contrato o transacción para adquirir la propiedad inmueble de alto valor antes del 15 de marzo de 2020. De no proveer la información antes especificada en los términos concedidos no podrá acogerse a los beneficios de la exención de la sección 12 que antecede. Se establece específicamente claro que la exención, si alguna, a esta ordenanza municipal sólo aplicará a las transacciones según definidas en esta ordenanza. Lo anterior significa, que la exención se podrá reclamar sólo una vez, de cualificar el contribuyente a la misma, bajo ninguna circunstancia aplicará a transacciones posteriores al 15 de marzo de 2020 descritas en esta ordenanza.

Sección 14.-Toda disposición de la Ordenanza #13 Serie 2019-2020 no enmendada, eliminada o renumerada por la presente ordenanza se mantiene en toda su fuerza y vigor.

Sección 15.-Esta enmienda a Ordenanza #13 Serie 2019-2020 será 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 MUNICIPAL DE DORADO, PUERTO RICO, HOY 25 DE FEBRERO DE 2020.**

  
**HON. CARLOS A. LOPEZ ROMAN**  
Presidente  
Legislatura Municipal

  
**LCDO. ANGEL A. GOMEZ MIRANDA**  
Secretario  
Legislatura Municipal