GOBIERNO DE PUERTO RICO

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y COMERCIO

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Número: 8252
Fecha: 10 de septiembre de 2012
Aprobado Hon. Kenneth D. McClintock
Secretario de Estado

Por: Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios

REGLAMENTO MO-CDC-010
PARA LA DESIGNACIÓN DE ZONAS DE DESARROLLO FÍLMICO DE PUERTO RICO

REGLAMENTO MO-CDC-010
PARA LA DESIGNACIÓN DE
ZONAS DE DESARROLLO FÍLMICO DE PUERTO RICO

TABLA DE CONTENIDO

1. TÍTULO 3
2. BASE LEGAL 3
3. PROPÓSITO 3
4. APLICABILIDAD 4
5. DEFINICIONES 4
6. PROCEDIMIENTO DE DESIGNACIÓN 8
7. DENEGACIÓN DE SOLICITUD O CANCELACIÓN DE DESIGNACIÓN 17
8. PROPIEDADES DEL GOBIERNO Y SU TRASPASO PARA PROPÓSITOS DE DESIGNACIÓN 20
9. REGLAMENTO CONJUNTO DE ZONIFICACIÓN 21
10. CONDICIONES RESTRICTIVAS EN ZONAS DE DESARROLLO FÍLMICO 23
11. IMPOSICIONES Y GRAVÁMENES SOBRE UNA ZONA DE DESARROLLO FÍLMICO DESIGNADA 25
12. REGISTRO DE LA PROPIEDAD 28
13. RECONSIDERACIÓN 29
14. RECURSO DE REVISIÓN 29
15. SEPARABILIDAD 30
16. VIGENCIA 30

REGLAMENTO MO-CDC-010
PARA LA DESIGNACIÓN DE ZONAS DE
DESARROLLO FÍLMICO DE PUERTO RICO

1. TÍTULO

El presente reglamento se conocerá y se podrá citar como "Reglamento para la Designación de Zonas de Desarrollo Fílmico de Puerto Rico".

2. BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta conforme disposiciones de los Artículos 6.1 y 9.5 de la Ley Núm. 27 de 4 de marzo de 2011, conocida como la "Ley de Incentivos Económicos para la Industria Fílmica de Puerto Rico", la Ley Núm. 121 de 17 de agosto de 2001, según enmendada, conocida como la "Ley de la Corporación para el Desarrollo de las Artes, Ciencias e Industria Cinematográfica de Puerto Rico" y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme".

3. PROPÓSITO

Este Reglamento tiene el propósito establecer los mecanismos y procesos mediante los cuales el Secretario de Desarrollo realizará la designación de Zonas de Desarrollo Fílmico de manera que se adelanten los propósitos de la Ley de Incentivos Económicos para la Industria Fílmica de Puerto Rico. El procedimiento de evaluación y designación de Zonas de Desarrollo Fílmico en Puerto Rico será uno ágil, certero, eficiente y confiable, de manera que se asegure el cumplimiento con los propósitos de la Ley de Incentivos Económicos para la Industria Fílmica de Puerto Rico, y se incentive la inversión económica para este tipo de industria en Puerto Rico.

4. APLICABILIDAD

Las disposiciones de este Reglamento son aplicables a toda Persona, pública o privada, que se considere un Desarrollador Principal dedicado al desarrollo, construcción y operación de Estudios a Gran Escala, al igual que a toda Persona que recibe algún beneficio de forma directa por virtud de la Ley, según se define en la Sección 5 de este Reglamento.

5. DEFINICIONES

Para los propósitos de este Reglamento, los siguientes términos tendrán el significado que se dispone a continuación:

(a) "**Aviso de Intención**" – Aviso público notificando la intención de designar una Zona de Desarrollo Fílmico, el cual cumplirá con los requisitos de la Sección 6(c) de este Reglamento.

(b) "**Certificación de Condiciones Restrictivas**" – Certificación emitida por el Secretario de Desarrollo con relación a cualquier (i) condición restrictiva incluyendo, pero sin limitarse, servidumbres en equidad, (ii) régimen de gobierno, (iii) regla o reglamento, y (iv) cualquier directriz de arquitectura, diseño y/o construcción que el Secretario de Desarrollo considere necesaria en una Zona de Desarrollo Fílmico para la implementación de los propósitos de la Ley.

(c) "**Certificación de Imposiciones**" – Certificación emitida por el Secretario de Desarrollo con relación a cualquier Imposición autorizada por el inciso (e) del Artículo 6.1 de la Ley.

(d) "**Departamento**" – Departamento de Desarrollo Económico y Comercio del Gobierno de Puerto Rico.

(e) "**Derecho Registral**" – Incluye todos los derechos reales o personales que tengan, actualmente o en el futuro, acceso al Registro de la Propiedad de Puerto Rico; incluso, pero no limitado a: (i) servidumbres legales, reales o personales o servidumbres en equidad; (ii) constitución de regímenes de propiedad horizontal, tiempo compartido, club vacacional o condohotel; (iii) derechos de superficie o de construcción, y cualquier otro reconocimiento de construcción o certificado de terminación de construcción o mejora, la inscripción de la cual se solicita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico; (iv) arrendamientos; (v) hipotecas; (vi) compraventas; (vii) permutas; (viii) donaciones; (ix) derechos de tanteo, retracto y retroventa y censos; (x) derechos de toma de agua privados; (xi) concesiones administrativas; (xii) opciones de compra; y (xiii) condiciones restrictivas y restricciones de uso.

(f) "**Desarrollador**" – Persona encargada del desarrollo de uno o varios componentes de un proyecto en una Zona de Desarrollo Fílmico.

(g) "**Desarrollador Principal**" – Desarrollador con responsabilidad por el desarrollo de todos los Proyectos de Infraestructura en una Zona de Desarrollo Fílmico, entendiendo que un Desarrollador Principal podrá delegar responsabilidad sobre distintos desarrollos en otros Desarrolladores. Un Desarrollador Principal deberá haber adquirido Derechos Registrales sobre las parcelas a ser designadas como Zona de Desarrollo Fílmico, o tener autorización de quienes tengan dichos Derechos Registrales para poder comparecer a solicitar la designación de la Zona de Desarrollo Fílmico.

(h) "**Determinación**" – Adjudicación, que puede ser inicial o final, del Secretario de Desarrollo sobre la cancelación, la designación o la negativa a designar un área Zona de Desarrollo Fílmico.

(i) "Gastos de Pre-desarrollo" – aquellos gastos relacionados a la planificación y obtención de permisos para el desarrollo del Estudio de Gran Escala y para solicitar y obtener financiamiento para la construcción del Estudio de Gran Escala tal como por ejemplo, honorarios de planificadores, ingenieros, arquitectos, tasadores, agrimensores, abogados, contables y otros consultores, costos de estudios, planos de diseño y construcción, pruebas y análisis de cualquier tipo, depósitos, comisiones a corredores y asesores, cargos por radicación y procesamiento de solicitudes, gastos de viaje y alojamiento, cargos por originación y estructuración, exenciones, contribuciones y aportaciones, y costos de seguridad y mantenimiento de terrenos.

(j) "**Imposiciones**" – Cargos, cuotas o derramas regulares, generales o especiales.

(k) **"Ley"** – la Ley Núm. 27 de 4 de marzo de 2011, conocida como la "Ley de Incentivos Económicos para la Industria Fílmica de Puerto Rico".

(l) "**Partes con Interés en la Zona de Desarrollo Fílmico**" – Todo Titular, Desarrollador Principal y Operador de Estudio de Gran Escala que participen de un Proyecto de Infraestructura con el fin de desarrollar un Estudio de Gran Escala en una Zona de Desarrollo Fílmico.

(m) "**Reglamento**" – Reglamento para la Designación de Zonas de Desarrollo Fílmico de Puerto Rico.

(n) "**Solicitud**" – Solicitud presentada al Departamento por un Desarrollador Principal encargado de un Proyecto de Infraestructura para el desarrollo de un Estudio a Gran Escala, proponiendo la designación de una Zona de Desarrollo Fílmico.

(o) "**Titular**" – Titular o tenedor en pleno dominio de un derecho de propiedad sobre la totalidad o parte de los predios, fincas, parcelas o los componentes inmuebles específicos a formar parte de una Zona de Desarrollo Fílmico.

(p) "**Zona de Desarrollo Fílmico**" – Cada área geográfica designada como tal por el Secretario de Desarrollo o el Municipio Autónomo de San Juan en el caso de las parcelas que deseen incluirse en la Zona de Desarrollo Fílmico ya creada por la Ley en dicho municipio, según se contempla en el Artículo 6.1 de la Ley.

(q) "**Zona de Desarrollo Fílmico Propuesta**" – Cada área geográfica para la cual un Desarrollador Principal ha presentado una Solicitud ante el Secretario de Desarrollo para que sea designada como Zona de Desarrollo Fílmico, o para la cual el Secretario de Desarrollo haya iniciado un proceso para la designación como Zona de Desarrollo Fílmico.

(r) "**Zona de Desarrollo Fílmico de Vieques y Culebra**" - Significa el área comprendida por la extensión territorial en el municipio de Vieques y toda la extensión territorial de la Isla de Culebra, a ser considerada Zona de Desarrollo Fílmico a tenor con lo dispuesto en la Ley y este Reglamento.

Cualquier término empleado en el Reglamento y no contenido en el presente artículo tendrá el significado provisto al mismo en la Ley. Las palabras usadas en el Reglamento en el género masculino incluyen el femenino y el neutro; el número singular incluye el plural, y el plural incluye el singular.

6. PROCEDIMIENTO DE DESIGNACIÓN

Solicitud de Designación de Zona de Desarrollo Fílmico:

(a) El procedimiento de designación de una Zona de Desarrollo Fílmico podrá ser iniciado *motu proprio* por el Secretario de Desarrollo o por cualquier Desarrollador Principal a través de la presentación de una Solicitud. No será necesario que el Titular de la(s) parcela(s) comprendida en o que comprenda la Zona de Desarrollo Fílmico Propuesta presente la Solicitud, siempre y cuando el Desarrollador Principal que tramite la Solicitud provea evidencia de la anuencia del Titular de la(s) parcela(s) que componen la totalidad de la Zona de Desarrollo Fílmico Propuesta a que la misma sea designada como una Zona de Desarrollo Fílmico.

(b) Toda Solicitud deberá ser dirigida al Secretario de Desarrollo y (i) entregada al Departamento personalmente o por mensajero; (ii) enviada por correo certificado con acuse de recibo; o (iii) enviada por cualquier servicio de entrega que evidencie el recibo de la misma. Se entenderá por fecha de presentación la fecha en que la misma se evidencia como entregada personalmente o por mensajero al Departamento, o en caso de la misma haber sido enviada por correo certificado con acuse de recibo o por servicio de entrega, la fecha de recibo de la misma en el Departamento.

(i) Contenido de la Solicitud de designación:

El Desarrollador Principal presentará la Solicitud en forma de declaración jurada y deberá someter junto a la Solicitud la siguiente información:

(A) Descripción de las parcelas específicas que componen la Zona de Desarrollo Fílmico Propuesta, incluyendo su ubicación, calificación, características sobresalientes, importancia agrícola, histórica, escénica, cultural o natural y los usos actuales y pasados de las mismas;

(B) Memorial explicativo detallando las razones que fundamenten que dicha(s) parcela(s) sean designadas como Zona de Desarrollo Fílmico y la experiencia del Desarrollador Principal desarrollando estudios para proyectos fílmicos;

(C) Mapas de localización y ubicación o fotografía aérea a escala 1:20,000 de la(s) parcela(s) que componen la Zona de Desarrollo Fílmico Propuesta;

(D) Plano o mapa catastral que incluya las parcelas colindantes a la(s) parcela(s) que componen la Zona de Desarrollo Fílmico Propuesta y una descripción de los usos a que se dedican las mismas;

(E) Plan de desarrollo ("*master plan*"), plano esquemático o croquis del Estudio de Gran Escala propuesto para la Zona de Desarrollo Fílmico Propuesta en una escala conveniente;

(F) Presupuesto detallado del Estudio de Gran Escala propuesto.

(G) Fuentes de financiamiento para el Estudio de Gran Escala, incluyendo:

a. Carta de crédito emitida por una entidad financiera reconocida por un monto mínimo de veinte por ciento (20%) del presupuesto mínimo para que el Estudio cualifique como un Estudio de Gran Escala;

b. Evidencia de inversiones de capital a la entidad que fungirá como Desarrollador Principal por un monto mínimo de $20,000,000; o

c. Cualquier otra evidencia que el Secretario de Desarrollo entienda satisfactoria para evidenciar las fuentes de financiamiento para el Estudio de Gran Escala.

d. Las fuentes de financiamiento que se detallan arriba tienen que demostrar que se cuenta con al menos $20,000,000 para cubrir los Gastos de Pre-desarrollo, el costo de la compra o arrendamiento de las parcelas constitutivas de la Zona de Desarrollo Fílmico y/o parte de los "hard costs" de desarrollar el Estudio de Gran Escala.

(H) Estudio de viabilidad sobre el Estudio de Gran Escala propuesto;

(I) Estudio de título o certificación registral emitida por la sección correspondiente del Registro de la Propiedad identificando el Titular de cada una de las parcelas que componen la Zona de Desarrollo Fílmico Propuesta;

(J) En caso de que el Desarrollador Principal que presenta la Solicitud de designación no sea el Titular de todas las parcelas que componen la Zona de Desarrollo Fílmico Propuesta, evidencia de la anuencia de los Titulares de las todas las parcelas que componen la Zona de Desarrollo Fílmico Propuesta mediante una Declaración Jurada en la cual el Titular (i) autoriza al Desarrollador Principal a representarle, (ii) reconoce la posibilidad del pago de Imposiciones, y (iii) provee y certifica documentos que acrediten la identidad de dichas Personas, tal como licencia de conducir en el caso de personas naturales y documentos constitutivos organizacionales, en el caso de personas jurídicas;

(K) Cualquier otro documento que facilite evaluar la designación de las parcelas en cuestión como una Zona de Desarrollo Fílmico.

(L) En aquellos casos en los cuales el proceso de designación es iniciado *motu proprio* por el Secretario de Desarrollo, el mismo podrá evaluar cualquier información que le sea disponible para propósitos de iniciar el proceso de designar cierta área como Zona de Desarrollo Fílmico.

Criterios a Evaluarse para la Designación de una Zona de Desarrollo Fílmico:

Al momento de evaluar la designación de una Zona de Desarrollo Fílmico Propuesta como Zona de Desarrollo Fílmico, el Secretario de Desarrollo deberá tomar en consideración, entre otros, los siguientes factores:

(i) Existencia de una solicitud de Decreto por parte de un Desarrollador Principal que interesa desarrollar un Estudio de Gran Escala y la conveniencia de que la Persona designada como Operador del Estudio de Gran Escala opere el Estudio de Gran Escala en la Zona de Desarrollo Fílmico Propuesta;

(ii) Los comentarios y recomendaciones recibidos a raíz de la publicación del Aviso de Intención de designación;

(iii) El plan de desarrollo ("*master plan*") y presupuesto propuesto y el estudio de viabilidad para la Zona de Desarrollo Fílmico Propuesta;

(iv) La experiencia del Desarrollador Principal solicitando la Zona de Desarrollo Fílmico desarrollando proyectos similares;

(v) La probabilidad de que la designación de la Zona de Desarrollo Fílmico tenga el efecto de promover a Puerto Rico como destino turístico o destino de filmación;

(vi) La probabilidad de que la designación de la Zona de Desarrollo Fílmico tenga el efecto de promover el desarrollo

(vii) económico o la creación de empleos en Puerto Rico mediante el establecimiento de un Estudio de Gran Escala;

(viii) Existencia de características sobresalientes, tales como la importancia agrícola, histórica, escénica, cultural o natural del área, que no puedan ser armonizadas con el establecimiento de proyectos relacionados a una Zona de Desarrollo Fílmico;

(ix) Incompatibilidad de los usos actuales y pasados en el área con la designación de una Zona de Desarrollo Fílmico, de manera que se vea material y adversamente afectada la salud, seguridad y el bienestar público de una región; y

(x) Cualquier otro factor que, a juicio del Secretario de Desarrollo, haga inmeritorio la designación del área como Zona de Desarrollo Fílmico por no promover los mejores intereses de Puerto Rico y/o los propósitos de la Ley.

Procedimiento General para Determinaciones del Secretario de Desarrollo:

Luego de la presentación de una Solicitud, el Departamento evaluará la misma y procederá a emitir una Determinación inicial favorable o negativa dentro de los treinta (30) días calendario de haber sido recibida una Solicitud. Si el Secretario de Desarrollo no emite una Determinación inicial favorable o negativa dentro de ese término, se considerará denegada la Solicitud. En el caso de las Solicitudes para las cuales se haya emitido una Determinación inicial favorable y se haya publicado el Aviso de Intención conforme se provee en el inciso (e) de este artículo, el Secretario de Desarrollo emitirá su Determinación final dentro del término de treinta (30) días calendario contados a partir de la publicación del Aviso de Intención correspondiente, o de haberse celebrado las vistas públicas, si aplica.

Toda Determinación será notificada por correo certificado con acuse de recibo a la Persona que somete la Solicitud de designación, o a su representante legal, de así haberse autorizado, y todas las otras partes que hayan sometido comentarios y/o sido reconocidas como partes con interés en la Zona de Desarrollo Fílmico en la Solicitud, o a su representante legal, de así haberse autorizado, y se considerará notificada el día de envío por correo certificado con acuse de recibo.

Aviso de Intención de Designación:

Una vez el Secretario de Desarrollo inicie el proceso de designación de un área geográfica y/o parcelas específicas como una Zona de Desarrollo Fílmico, ya sea a *motu proprio* o como resultado de una Determinación inicial favorable, el Departamento publicará un (1) aviso público en español y en inglés en un (1) periódico de circulación general en Puerto Rico y en el portal de Internet del Departamento. El Aviso de Intención será publicado no más tarde de quince (15) días calendario luego de emitida una Determinación inicial favorable de la Solicitud o de que el Secretario haya iniciado el proceso de designación *motu proprio*. El Aviso de Intención tendrá como propósito notificarle a cualquier parte interesada que el Secretario de Desarrollo tiene la intención de designar un área como una Zona de Desarrollo Fílmico. El Aviso de Intención contendrá la siguiente información:

(i) Nombre y logo del Departamento;

(ii) Nombre, dirección y teléfono de la persona contacto en el Departamento;

(iii) Breve descripción de la naturaleza del asunto o acción propuesta;

(iv) Dirección física y/o colindancias de las parcelas o el área geográfica que comprendería la Zona de Desarrollo Fílmico Propuesta;

(v) Cita de las disposiciones legales que autorizan el asunto o acción propuesta;

(vi) Dirección electrónica y postal a donde se dirigirán los comentarios;

(vii) Un apercibimiento sobre el término de quince (15) días calendario a partir de la publicación del Aviso de Intención para someter comentarios al Departamento. Ninguna comunicación recibida fuera del periodo de comentarios formará parte del expediente administrativo; y

(viii) Sujeto a lo dispuesto en el inciso (f) de este artículo, la fecha, hora y lugar en que se celebrarán vistas públicas, de ser aplicable.

Vistas Públicas:

La evaluación para designar una Zona de Desarrollo Fílmico no requerirá la celebración de vistas públicas. El Secretario podrá, a su entera discreción, celebrar vistas públicas para recibir comentarios con relación a una Solicitud de designación como Zona de Desarrollo Fílmico.

Designación de Zona de Desarrollo Fílmico de Vieques y Culebras:

Inmediatamente sea efectivo este Reglamento, el Secretario de Desarrollo emitirá una Determinación de Designación para la Zona de Desarrollo Fílmico de Vieques

y Culebra, la cual, por su importancia histórica, escénica, cultural y entornos naturales, es de especial atractivo para variedad de filmaciones y se considera un área ideal para el establecimiento de un Estudio a Gran Escala. Esta designación además, tendrá el efecto de promover el desarrollo económico y la creación de empleos en dicha zona, cumpliendo así con la intención legislativa de la Ley 153-2002, Ley para Crear la Zona Especial de Desarrollo Económico Vieques-Culebra, la política pública del Gobierno de Puerto Rico para el desarrollo de estos municipios y la Ley y este Reglamento.

Contenido de Determinaciones sobre Designación de una Zona de Desarrollo Fílmico:

La Determinación final favorable del Secretario sobre una designación de una Zona de Desarrollo Fílmico incluirá:

(i) las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho en las cuales se fundamenta;

(ii) las condiciones para el desarrollo de la Zona de Desarrollo Fílmico que el Secretario de Desarrollo determine son necesarias para cumplir con los propósitos de la Ley;

(iii) el periodo de tiempo provisto para satisfacer dichas condiciones;

(iv) la Certificación de Condiciones Restrictivas, de haberse emitido alguna, incluyendo, pero sin limitarse, a un término específico durante el cual la designación será efectiva;

(v) advertencia en torno a que el incumplimiento con dichas condiciones dará lugar a la revocación de la designación de

(vi) Zona de Desarrollo Fílmico, y en casos en los que la Certificación de Condiciones Restrictivas imponga término de tiempo específico durante el cual la designación de Zona de Desarrollo Fílmico será efectiva, deberá advertir sobre las consecuencias de la expiración de dicho término; y

(vii) los nombres y direcciones de todas las Partes con Interés en la Zona de Desarrollo Fílmico, a quienes les fue notificada la Determinación final favorable.

7. DENEGACIÓN DE SOLICITUD O CANCELACIÓN DE DESIGNACIÓN

(a) El Secretario de Desarrollo podrá optar por denegar una Solicitud de designación de un área como una Zona de Desarrollo Fílmico siempre y cuando dicha decisión sea consistente con la Ley y/o políticas públicas adoptadas por el Gobierno de Puerto Rico.

(b) Entre los factores a considerarse para denegar una Solicitud, el Secretario de Desarrollo podrá considerar los criterios establecidos en el Artículo 6(c). El Secretario de Desarrollo podrá denegar una solicitud si durante la evaluación de la misma, éste decide iniciar un proceso de subasta para la construcción de un Estudio de Gran Escala o si existe una subasta en proceso para este propósito. En caso de Determinación negativa deberá incluirse un apercibimiento del derecho a solicitar reconsideración y de interponer el recurso de revisión disponible bajo los Artículos 13 y 14 de este Reglamento.

(c) Una vez el Secretario de Desarrollo haya designado una Zona de Desarrollo Fílmico Propuesta como una Zona de Desarrollo Fílmico, dicha designación no podrá ser cancelada o revocada a menos que:

(i) Se incumpla con las condiciones impuestas por el Secretario de Desarrollo para la designación de la Zona de Desarrollo Fílmico en la Determinación final favorable y Certificación de Condiciones Restrictivas;

(ii) No se comience y complete el desarrollo de una Zona de Desarrollo Fílmico dentro del período de tiempo especificado en la Determinación final favorable de designación del Secretario de Desarrollo;

(iii) Se cumpla el término por el cual se haya designado la Zona de Desarrollo Fílmico;

(iv) Se revoque el Decreto otorgado al Desarrollador Principal o al Operador del Estudio de Gran Escala, sin que éste último sea sustituido en o antes de treinta (30) días contados a partir de que se revoque el Decreto del Operador de Estudio de Gran Escala en la Zona de Desarrollo Fílmico designada, según dispuesto en el Artículo 9.1 de la Ley; o

(v) Cuando el Secretario de Desarrollo determine que dicha cancelación o revocación redundará en los mejores intereses de Puerto Rico y/o los propósitos de la Ley y este Reglamento.

(d) Una vez designada una Zona de Desarrollo Fílmico, el Secretario de Desarrollo no podrá cancelar dicha designación sin antes concederle una vista administrativa a las Partes con Interés en la Zona de Desarrollo Fílmico, en la cual se le brinde oportunidad a los mismos de

presentar prueba en oposición a que se cancele la designación de la Zona de Desarrollo Fílmico.

(e) El Departamento notificará por escrito a todas las Partes con Interés en la Zona de Desarrollo Fílmico o a su representante legal, de así haberse autorizado, la fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista administrativa. La notificación se deberá efectuar por correo certificado con acuse de recibo o personalmente con no menos de quince (15) días calendario de anticipación a la fecha de la vista, excepto que por causa debidamente justificada, consignada en la notificación, sea necesario acortar dicho período, y deberá contener la siguiente información:

(i) Fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista, así como su naturaleza y propósito;

(ii) Advertencia de que las Partes con Interés en la Zona de Desarrollo Fílmico podrán comparecer por derecho propio o asistido de abogados;

(iii) Cita de la disposición legal o reglamentaria que autoriza la celebración de la vista;

(iv) Referencia a las disposiciones legales o reglamentarias presuntamente infringidas;

(v) Si se imputa una infracción a las mismas, y a los hechos constitutivos de tal infracción; y

(vi) Apercibimiento de las medidas que el Departamento podrá tomar si las Partes con Interés en la Zona de Desarrollo Fílmico no comparecen a la vista.

(f) Las Partes con Interés en la Zona de Desarrollo Fílmico podrán valerse de los remedios de revisión provistos en el Artículo 14 de este Reglamento. La Determinación del Secretario de Desarrollo de cancelar la designación de la Zona de Desarrollo Fílmico será notificada por escrito mediante correo certificado con acuse de recibo a las Partes con Interés en la Zona de Desarrollo Fílmico o a su representante legal, de así haberse autorizado.

8. PROPIEDADES DEL GOBIERNO Y SU TRASPASO PARA PROPÓSITOS DE DESIGNACIÓN

(a) Las parcelas de terreno designadas o a ser designadas como parte de las Zonas de Desarrollo Fílmico que sean propiedad del Gobierno de Puerto Rico podrán ser Traspasadas por la suma y bajo los términos y condiciones establecidos por el Titular de las parcelas en cuestión y el Secretario de Desarrollo, una vez se emita la Determinación final favorable de designación. Inclusive, dicho Traspaso podrá realizarse mediante precio aplazado, con o sin necesidad de colateral y/o a cambio de un interés de capital. La decisión de realizar el Traspaso de parcelas de terreno designadas o a ser designadas como parte de las Zonas de Desarrollo Fílmico no será considerada una determinación final del Departamento sujeta al remedio de revisión contenido en el Artículo 14 del presente Reglamento.

(b) No será requisito para la designación de una Zona de Desarrollo Fílmico el que se haya realizado el Traspaso al momento de la designación.

(c) El Secretario de Desarrollo podrá imponer aquellas condiciones sobre el Traspaso de propiedad inmueble que forme parte de las Zonas de Desarrollo Fílmico que considere consistentes con los fines de adelantar el desarrollo, la construcción, la expansión y/o la operación de la Zona de Desarrollo Fílmico y fomentar los propósitos de la Ley y este Reglamento. A Petición de cualquiera de las Partes con Interés en la Zona de Desarrollo Fílmico, el Secretario de Desarrollo certificará por escrito que el Traspaso correspondiente cumple con el Artículo 6.1 de la Ley y con este Reglamento. La certificación a ser emitida por el Secretario de Desarrollo es final, no revisable y oponible ante terceros para cualesquiera fines legales y una copia certificada de la misma acompañará toda escritura pública o documento presentado en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

9. REGLAMENTO CONJUNTO DE ZONIFICACIÓN

(a) El Secretario de Desarrollo y el Presidente de la Junta de Planificación de Puerto Rico promulgarán un reglamento conjunto para el desarrollo, zonificación y uso de las parcelas designadas como Zonas de Desarrollo Fílmico. Dicho reglamento será promulgado dentro de los noventa (90) días calendario luego de la designación de la primera Zona de Desarrollo Fílmico y el mismo será la única disposición legal que regirá sobre los usos a establecerse en las Zonas de Desarrollo Fílmico designadas o reconocidas por el Secretario de Desarrollo y la manera en la cual se solicitarán y los términos en los cuales se expedirán los permisos, certificaciones y autorizaciones para el desarrollo, zonificación y uso de las Zonas de Desarrollo Fílmico.

(b) Dicho reglamento conjunto de zonificación será de aplicación tanto a todas las parcelas que sean designadas como parte de la Zona de

Desarrollo Fílmico al momento de designarse dicha zona, como a parcelas que se añadan posteriormente a la Zona de Desarrollo Fílmico, conforme solicitud a esos efectos al Secretario de Desarrollo por parte del Desarrollador Principal, o su representante autorizado.

(c) El reglamento conjunto de zonificación dispondrá que las parcelas designadas como Zonas de Desarrollo Fílmico estarán sujetas a las condiciones restrictivas que por escritura pública se establezca como condición para mantener su zonificación, incluyendo, pero sin limitarse, a un término establecido durante el cual la designación será efectiva, conforme a lo dispuesto en la Certificación de Condiciones Restrictivas emitida por el Secretario de Desarrollo con relación a la Zona de Desarrollo Fílmico.

(d) De existir como condición restrictiva un término establecido durante el cual la designación será efectiva, conforme a lo dispuesto en la Certificación de Condiciones Restrictivas emitida por el Secretario de Desarrollo con relación a la Zona de Desarrollo Fílmico, la designación como Zona de Desarrollo Fílmico y todo lo que esto conlleva terminará automáticamente una vez expire dicho término. Esta terminación automática podría implicar una variación de la zonificación en las parcelas que comprendían la Zona de Desarrollo Fílmico que al momento de la revocación no hayan sido desarrolladas.

(e) Cualquier violación a las condiciones restrictivas establecidas conforme a este Reglamento por las Partes con Interés en una Zona de Desarrollo Fílmico o cualquier otra Persona relacionada a una Zona de Desarrollo Fílmico que le notifique el Secretario de Desarrollo al Desarrollador Principal le dará un periodo de no más de noventa (90) días para curar la violación. De la violación no ser rectificada a

satisfacción del Secretario de Desarrollo dentro del término de tiempo concedido por éste, el Secretario podrá revocar la designación de dicha Zona de Desarrollo Fílmico y esta revocación podría implicar una variación de la zonificación en las parcelas que comprendían la Zona de Desarrollo Fílmico que al momento de la revocación no hayan sido desarrolladas.

10. CONDICIONES RESTRICTIVAS EN ZONAS DE DESARROLLO FÍLMICO

Las parcelas que constituyan parte de las Zonas de Desarrollo Fílmico podrán ser gravadas por cualquier (i) condición restrictiva, tales como servidumbres en equidad, (ii) régimen de gobierno, (iii) regla o reglamento, y (iv) cualquier directriz de arquitectura, diseño y/o construcción que el Secretario de Desarrollo considere necesarias para la implementación de los propósitos de la Ley, que se enumerarán en la Certificación de Condiciones Restrictivas a ser emitida por el Secretario de Desarrollo.

(a) En adición a las condiciones establecidas en la Certificación de Condiciones Restrictivas, el Desarrollador Principal podrá presentar para la aprobación del Secretario de Desarrollo, cualquiera condiciones restrictivas adicionales que entienda deban establecerse sobre la Zona de Desarrollo Fílmico o en cualquier parcela que compone la Zona de Desarrollo Fílmico. Ante la solicitud del Desarrollador Principal, el Secretario de Desarrollo podrá emitir una Certificación de Condiciones Restrictivas revisada para incluir las condiciones solicitadas por el Desarrollador Principal.

(b) Una vez emitida en final la Certificación de Condiciones Restrictivas por el Secretario de Desarrollo imponiendo cualesquiera de las condiciones autorizadas en el inciso 6.1 (d) de la Ley, el Desarrollador

Principal vendrá obligado a presentar las condiciones establecidas en la Certificación de Condiciones Restrictivas en escritura pública ante la sección correspondiente del Registro de la Propiedad y la misma se considerará válida y final para todos los efectos legales y no estará sujeta a revisión excepto por lo dispuesto en el inciso (c) de este artículo.

(c) No obstante lo indicado en el inciso (b), cualquiera de la condiciones restrictivas impuestas sobre la Zona de Desarrollo Fílmico o en cualquiera de las parcelas o componentes dentro de la Zona de Desarrollo Fílmico podrán ser enmendadas, canceladas, revocadas o modificadas en cualquier momento y, de tiempo en tiempo, por el Desarrollador Principal, con la aprobación escrita del Secretario de Desarrollo, sin el consentimiento de los Titulares de las parcelas gravadas.

(d) Cualquier violación a las condiciones restrictivas establecidas conforme a este artículo será razón suficiente para que el Secretario de Desarrollo deniegue cualesquiera beneficios concedidos o a ser concedidos bajo la Ley, incluyendo los beneficios concedidos bajo un Decreto, a Partes con Interés en la Zona de Desarrollo Fílmico o cualquier otra Persona relacionada a la Zona de Desarrollo Fílmico que haya violentado dichas condiciones restrictivas.

(e) De existir como condición restrictiva un término establecido durante el cual la designación como Zona de Desarrollo Fílmico será efectiva, los beneficios concedidos o a ser concedidos bajo la Ley por razón de la Zona de Desarrollo Fílmico, incluyendo los beneficios concedidos bajo un Decreto, a Partes con Interés en la Zona de Desarrollo Fílmico o cualquier otra Persona relacionada a la Zona de Desarrollo Fílmico terminarán automáticamente una vez expire dicho término.

11. IMPOSICIONES Y GRAVÁMENES SOBRE UNA ZONA DE DESARROLLO FÍLMICO DESIGNADA

(a) El Secretario de Desarrollo podrá:

(i) Fijar de tiempo en tiempo mediante una certificación, las Imposiciones que entienda necesarias sobre cualesquiera parcelas o componentes de las Zonas de Desarrollo Fílmico;

(ii) Imponer y cobrar cargos sobre (1) el Traspaso de cualquier interés en propiedad inmueble parte de las Zonas de Desarrollo Fílmico; y/o (2) sobre la construcción de cualquier mejora en las Zonas de Desarrollo Fílmico para pagar por:

a. la construcción de mejoras e infraestructura en áreas comunes de las Zonas de Desarrollo Fílmico;

b. el mantenimiento y la reparación de áreas comunes en las Zonas de Desarrollo Fílmico;

c. los costos de paisajismo, seguridad, rotulación, y/o iluminación en las Zonas de Desarrollo Fílmico; y

d. la prestación de servicios comunes en las Zonas de Desarrollo Fílmico, sin que se entienda que dichos cargos, cuotas o derramas constituyen una tributación. El presente inciso no será de aplicación a las propiedades cuya titularidad sea de un municipio.

(b) Una vez emitida la Certificación de Imposiciones, la misma será considerará válida y final para todos los efectos legales, oponible contra terceros y no estará sujeta a revisión. Terceras Personas, tales como instituciones financieras, inversionistas y Desarrolladores podrán descansar en el carácter final de dicha certificación.

(i) Todos los Titulares en la Zona de Desarrollo Fílmico en cuestión tendrán la obligación de pagar al Desarrollador Principal o a la persona indicada en la Certificación de Imposiciones, las Imposiciones aprobadas según dispuesto en este Artículo 11 serán uniformemente impuestas a los titulares en la Zona de Desarrollo Fílmico;

(ii) Ningún Titular podrá eximirse de su obligación de pago de cualquier Imposición sobre su propiedad mediante la renuncia al uso y disfrute de los elementos comunes o mediante el abandono de su propiedad o del derecho sobre su propiedad, según aplique;

(iii) Cualesquier penalidad, cargos por demora o intereses a ser pagados por morosidad en el pago de las Imposiciones autorizadas sobre la Zona de Desarrollo Fílmico o cualquiera de las parcelas o componentes de la Zona de Desarrollo Fílmico serán determinadas, fijadas e impuestas según se especifique en la Certificación de Imposiciones aprobada por el Secretario de Desarrollo;

(iv) Un adquiriente voluntario será responsable solidariamente por cualquier Imposición pendiente de pago al momento de

la adquisición. Dicho adquiriente voluntario tendrá derecho a ser rembolsado por el vendedor por cualquier cantidad que haya pagado para satisfacer cualquier Imposición pendiente de pago hasta e incluyendo el día del cierre del Traspaso en cuestión. Este inciso no será de aplicación a las propiedades cuya titularidad sea de un municipio.

(c) Conforme al Artículo 6.1 (f) de la Ley, se establece la existencia de un gravamen legal sobre el área geográfica, parcelas específicas designadas como Zona de Desarrollo Fílmico y componentes inmuebles, para garantizar el cobro de las Imposiciones fijadas y/o impuestas según autorizadas por el inciso 6.1 (e) de la Ley y este Artículo 11. Dicho gravamen tendrá prioridad sobre cualquier otro gravamen, independientemente de su naturaleza, excepto el gravamen que garantiza deudas contributivas cedidas pendientes de pago, conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 21 de 1997, según enmendada, conocida como la "Ley de Venta de Deudas Contributivas"; el gravamen a favor del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ("CRIM") que garantiza el cobro de impuestos

(d) sobre propiedad inmueble; el gravamen que garantiza el cobro de contribuciones bajo la Ley Núm. 207 de 1998, conocida como la "Ley de Distritos de Mejoramiento Turístico de 1998", según enmendada; el gravamen que garantiza el cobro de la contribución especial sobre propiedades ubicadas dentro de un Distrito de Mejoramiento Comercial o una Zona de Mejoramiento Residencial, autorizada por la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico de 1991; y cualquier otro gravamen que garantice el pago de contribuciones utilizadas para financiar infraestructura pública.

13. RECONSIDERACIÓN

Si el Secretario de Desarrollo no emite una Determinación inicial favorable dentro de los treinta (30) días calendario luego de haber sido recibida una Solicitud o emitiera una Determinación negativa, la parte adversamente afectada podrá presentar una moción de reconsideración ante el Secretario de Desarrollo. La moción de reconsideración deberá ser radicada dentro del término de veinte (20) días contados a partir de: (i) la fecha de notificación de la Determinación negativa o (ii) la fecha en que vencieron los treinta (30) días de haberse presentado la Solicitud sobre la cual no se emite una Determinación inicial favorable, según aplique.

El Secretario de Desarrollo podrá considerar la moción de reconsideración dentro de los treinta (30) días de presentada y emitir una Determinación favorable sobre la moción de reconsideración. Si el Secretario de Desarrollo rechazare de plano la moción de reconsideración o no emitiera una Determinación favorable sobre la moción de reconsideración dentro de los treinta (30) días, el término para solicitar revisión judicial establecido en el Artículo 14 de este Reglamento comenzará a correr desde que se notifique la Determinación negativa del Secretario sobre la moción de reconsideración o desde que expire el término de treinta (30) días, según sea el caso.

14. RECURSO DE REVISIÓN

Excepto según dispuesto en este Reglamento, una parte adversamente afectada por una Determinación negativa del Secretario de Desarrollo y que haya agotado todos los remedios provistos por el Departamento podrá presentar un recuso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de la notificación de la Determinación final negativa del Secretario de Desarrollo. La parte notificará la presentación del recurso de

revisión al Secretario de Desarrollo y a todas las partes, si alguna, dentro del término para solicitar dicha revisión.

15. SEPARABILIDAD

Si cualquier palabra, inciso, sección, artículo o parte del Reglamento fuese declarado inconstitucional o nulo por el Tribunal Supremo de Puerto Rico o cualquier tribunal competente, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes del Reglamento; si no que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo o parte específica y se entenderá que no afecta o perjudica en sentido alguno la aplicación o validez del remanente de sus disposiciones.

16. VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor inmediatamente de haber sido radicado en el Departamento de Estado, conforme se establece en la Sección 2.8 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, *supra*.

Aprobado hoy, 14 de agosto de, 2012 en San Juan, Puerto Rico

José R. Pérez-Riera
Secretario
Departamento de Desarrollo Económico y Comercio