

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)  
(5 DE NOVIEMBRE DE 2009)

---

## ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea  
Legislativa

2da. Sesión  
Ordinaria

## CAMARA DE REPRESENTANTES

## P. de la C. 2012

10 DE SEPTIEMBRE DE 2009

Presentado por los representantes y las representantes *González Colón, Rodríguez Aguiló, Crespo Arroyo, Pérez Otero, Aponte Hernández, Bonilla Cortés, Bulerín Ramos, Casado Irizarry, Chico Vega, Cintrón Rodríguez, Colón Ruiz, Correa Rivera, Fernández Rodríguez, Jiménez Negrón, Jiménez Valle, León Rodríguez, López Muñoz, Márquez García, Méndez Nuñez, Navarro Suárez, Nolasco Ortiz, Peña Ramírez, Pérez Ortiz, Quiles Rodríguez, Ramírez Rivera, Ramos Peña, Ramos Rivera, Rivera Guerra, Rivera Ortega, Rivera Ramírez, Rodríguez Homs, Rodríguez Miranda, Rodríguez Traverzo, Ruiz Class, Silva Delgado, Torres Calderón y Vega Pagán*

Referido a la Comisión de Desarrollo de la Industria Turística

**LEY**

Para enmendar los artículos 2.001, 2.003, 3.001, 3.002, 3.003, 3.004 y 3.005 de la Ley 207 de 8 de agosto de 1998, conocida como la "Ley de Distritos de Mejoramiento Turístico de 1998", a los fines de flexibilizar los requisitos para la creación de un Distrito de Mejoramiento Turístico, la toma de decisiones y el cobro de Cargos por Beneficios en los mismos.

## EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley de Distritos de Mejoramientos Turísticos de 1998 fue una legislación de vanguardia que buscaba estimular la industria turística de Puerto Rico permitiendo la organización de propietarios de una zona determinada establecer Distritos turísticos que permitieran, mediante la recolección de Cargos por Beneficio, desarrollar y mantener proyectos que contribuyeran a mejorar el atractivo turístico del lugar.

Los Distritos de Mejoramiento Turístico son una fuente potencial de financiamiento para costear proyectos turísticos que surgen de la iniciativa de los propietarios y que contribuirán a añadir valor a las propiedades y a mejorar el entorno y el atractivo del Distrito para hacerlo apto para una operación turística de calidad. A pesar de lo atractivo y versátil que puede resultar la creación de Distritos de Mejoramiento Turístico, algunos pasos establecidos en la Ley para la creación de los Distritos han mostrado ser demasiado rígidos y han impedido que este mecanismo sea aprovechado y utilizado como un estímulo para la inversión en proyectos turísticos.

Este Proyecto de Ley busca enmendar la Ley de Distritos de Mejoramiento Turístico para flexibilizar aquellos requisitos rígidos y onerosos que han obstaculizado que este mecanismo de estímulo turístico y económico se haya podido utilizar con todo su potencial. Entre las enmiendas, se flexibilizarán los requisitos de consentimiento y quórum para el establecimiento de Distritos y para la toma de decisiones sobre el mismo. También se permitirá que luego de aprobarse el establecimiento de un Cargo por Beneficio dentro de un Distrito, según aprobado por el municipio donde está sito el Distrito, sea la el propio Distrito que recaude dichos Cargos en vez de depender de los procesos burocráticos gubernamentales para su recaudación.

*DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:*

1           Artículo 1.-Se añade un inciso diez (10) al Artículo 1.003 de la Ley 207 de 8 de  
2 agosto de 1998 para que lea como sigue:

3           “Artículo 1.003.-Definiciones.

4           (1)   “Asociación de Propietarios" o "Asociación" significará todos los  
5           dueños de propiedad inmueble de un área geográfica específica que,  
6           por consentimiento de dos terceras partes, han acordado formar una  
7           Asociación y establecer un Distrito de Mejoramiento Turístico que  
8           comprenderá solamente la propiedad inmueble de los miembros de  
9           la Asociación conforme a las disposiciones de esta Ley.

10          (2)    ...

1           (10) Desarrollador.- Significará aquel inversionista o cualquier persona  
2           que esté afiliada con, sea poseída por o controlada directa o  
3           indirectamente por dicho inversionista, directa o indirectamente  
4           responsable por o participante en la construcción, desarrollo o  
5           administración de las propiedades ubicadas en el Distrito de  
6           Mejoramiento Turístico.”

7           Artículo 2.-Se enmienda el Artículo 2.001 de la Ley 207 de 8 de agosto de 1998  
8           para que lea como sigue:

9           “Artículo 2.001.-Establecimiento de Asociaciones.

10           Dos terceras partes de los dueños de propiedades de un área que desean  
11           desarrollar en éstas un Proyecto de Mejoramiento, podrán constituirse  
12           voluntariamente en una Asociación de Propietarios bajo las disposiciones de este  
13           capítulo mediante consentimiento escrito a tales efectos. Dichas asociaciones se  
14           organizarán como corporaciones sin fines de lucro, de acuerdo con las  
15           disposiciones de la Ley Núm. 144 de 10 de agosto de 1995, según enmendada,  
16           conocida como “Ley General de Corporaciones de 1995” o cualquier ley sucesora  
17           y cumplirán, además, con las disposiciones de este capítulo y con las ordenanzas  
18           municipales aplicables. Excepto cuando estén en conflicto con las disposiciones  
19           de este capítulo, cualquier reglamento promulgado conforme a lo aquí provisto,  
20           o cualquier ordenanza municipal aplicable, la Asociación tendrá todos los  
21           poderes, privilegios y obligaciones de una corporación sin fines de lucro creada  
22           conforme a la “Ley General de Corporaciones de 1995” o cualquier ley sucesora.

1 No obstante, cualquier actividad no contemplada expresamente en este capítulo  
2 en la que participe directa o indirectamente cualquier Asociación, incluyendo,  
3 pero sin limitarse a prestar dinero a cualquier persona natural o jurídica, la  
4 creación o adquisición de una corporación subsidiaria o afiliada, deberá ser  
5 previamente aprobada por la Compañía, conforme a las reglas y reglamentos que  
6 estime necesario promulgar a esos efectos. El término de existencia de las  
7 Asociaciones se determinará en sus certificados de incorporación y éste podrá ser  
8 indefinido o un término fijo por el tiempo de duración del Proyecto o Proyectos  
9 de mejoramiento que sus miembros hayan acordado realizar. Los certificados de  
10 incorporación dispondrán los propósitos específicos para los cuales se establece  
11 la Asociación. Una vez se incorpore, la Asociación deberá cumplir con todos los  
12 requisitos de las leyes contributivas para disfrutar de los beneficios que éstas  
13 proveen para las entidades sin fines de lucro. Lo dispuesto en esta Ley no impide  
14 que un Desarrollador constituya una Asociación de Propietarios, siguiendo los  
15 procedimientos aquí establecidos que le sean de aplicación, previo a la venta de  
16 propiedades en el Distrito de Mejoramiento Turístico, a la cual se tendrán que  
17 adherir los compradores de propiedades inmuebles dentro del Distrito. El  
18 Desarrollador del Distrito retendrá, a su discreción, el control de la Asociación  
19 según disponga la ordenanza municipal que autorice el establecimiento del  
20 Distrito de Mejoramiento Turístico, siempre que no hayan sido entregadas más  
21 del noventa y cinco por ciento (95%) de las propiedades planificadas dentro del  
22 Distrito.”

1 Artículo 3.-Se enmienda el Artículo 2.003 de la Ley 207 de 8 de agosto de 1998  
2 para que lea como sigue:

3 “Artículo 2.003.-Reuniones de la Asociación.

4 La Asociación se reunirá por lo menos una vez al año en asamblea general  
5 para la elección de su Junta de Directores y para considerar el informe anual de  
6 logros y el informe financiero, que será certificado por un contador público  
7 autorizado. Podrán considerarse, además, cualesquiera otros asuntos que la  
8 Junta de Directores o el treinta por ciento (30%) de los miembros de la Asociación  
9 mediante petición escrita a la Junta de Directores determine que deban traerse a  
10 la atención de la asamblea general. El quórum necesario para la celebración de la  
11 asamblea lo constituirá la presencia física del treinta por ciento (30%) de los  
12 miembros de la Asociación más el Desarrollador. Se permitirá el voto mediante  
13 delegación escrita (“proxy”) de un miembro de la Asociación a otro miembro,  
14 especificando su intención de voto sobre cualquier propuesta que se pretenda  
15 presentar ante la asamblea. Los acuerdos se adoptarán mediante voto  
16 mayoritario, al menos que en esta Ley se disponga algún requisito especial para  
17 la adopción de ciertos acuerdos.

18 ...”

19 Artículo 4.-Se enmienda el Artículo 3.001 de la Ley 207 de 8 de agosto de 1998  
20 para que lea como sigue:

21 “Artículo 3.001.-Determinación de la Compañía con respecto a Distritos de  
22 Mejoramiento Turístico.

1           Cualquier peticionario que desee establecer un Distrito de mejoramiento  
2           Turístico deberá radicar en la Compañía una petición solicitando una  
3           determinación de la Compañía a los efectos de que el Distrito de Mejoramiento  
4           Turístico propuesto promoverá y fortalecerá sustancialmente la industria  
5           turística de Puerto Rico.

6           La petición deberá contener:

7           (a) ...

8           (b) el consentimiento de dos terceras partes de los dueños de la  
9           propiedad inmueble en el Distrito de Mejoramiento Turístico  
10          propuesto;

11          ...

12          (f) ...

13          ..."

14          Artículo 5.-Se enmienda el Artículo 3.002 de la Ley Núm. 207 de 8 de agosto de  
15          1998 para que lea como sigue:

16          "Artículo 3.002.-Solicitud para el establecimiento de un Distrito de Mejoramiento  
17          Turístico y la imposición de Cargos por Beneficios; requisitos.

18          Cualquier Peticionario podrá solicitar al Alcalde del Municipio donde el  
19          Distrito propuesto estará localizado, el establecimiento de un Distrito de  
20          Mejoramiento Turístico en un área geográfica particular y la imposición de  
21          Cargos por Beneficios contra toda propiedad inmueble dentro del Distrito  
22          propuesto.

1 ...

2 El Peticionario deberá proveer al Alcalde, copia certificada de todas las  
3 resoluciones aprobadas por la asamblea general de la Asociación o solicitud  
4 escrita en el caso de un Desarrollador que desee constituir una Asociación previo  
5 a la venta de propiedad inmueble, según se establece en el Artículo 2.001 de esta  
6 Ley, para el establecimiento del Distrito de Mejoramiento Turístico y la  
7 imposición de Cargos por Beneficios, así como cualquier otra información que  
8 respalde la necesidad y conveniencia de establecer dicho Distrito de  
9 Mejoramiento Turístico, que incluirá, sin que se entienda como una limitación:

10 (a) ...

11 (b) el consentimiento de dos terceras partes de los dueños de la propiedad  
12 inmueble en el Distrito de Mejoramiento Turístico propuesto;

13 (c) ...

14 ...

15 (j) ...

16 ...”

17 Artículo 6.-Se enmienda el Artículo 3.003 de la Ley 207 de 8 de agosto de 1998  
18 para que lea como sigue:

19 “Artículo 3.003.-Legislatura Municipal; factores a considerarse; ordenanza  
20 municipal; gravamen tácito; cobro de los Cargos por Beneficios; fondo especial.

1           La determinación de la Legislatura Municipal de autorizar el  
2           establecimiento del distrito de mejoramiento turístico y la imposición de los  
3           Cargos por Beneficios estará basada en los siguientes factores:

4           (a)     ...

5           ...

6           La Legislatura Municipal tendrá noventa (90) días desde la fecha de recibo  
7           de la petición del Alcalde para llegar a una conclusión y emitir la ordenanza  
8           correspondiente. El Alcalde tendrá treinta (30) días a partir del recibo de la  
9           ordenanza municipal para aprobar o desaprobar la misma.

10          La ordenanza que autorice el establecimiento de un Distrito de  
11          Mejoramiento Turístico o la imposición de Cargos por Beneficios en toda  
12          propiedad inmueble incluida en el Distrito establecerá lo siguiente:

13          (i)     El nombre del Distrito.

14          (ii)    La cantidad de fondos que se espera recaudar mediante los Cargos  
15          por Beneficios.

16          (iii)   El término durante el cual serán impuestos.

17          (iv)    La fórmula para calcular la cantidad a ser pagada anualmente por  
18          cada propiedad inmueble dentro del Distrito.

19          Se autoriza a las Asociaciones a recaudar por sí mismas los Cargos por  
20          Beneficios. Dicha autorización será incluida en la ordenanza municipal que  
21          autorice la imposición de los Cargos por Beneficios. El municipio enviará al  
22          Centro de Recaudación de Ingresos Municipales copia de la ordenanza con el

1       propósito de notificar oficialmente la existencia del Cargo por Beneficio. El  
2       Centro de Recaudación de Ingresos Municipales reconocerá la facultad de las  
3       Asociaciones de cobrar los Cargos por Beneficios y no intervendrá en dichos  
4       procesos de cobro.

5               Las Asociaciones autorizadas mediante ordenanza municipal a cobrar los  
6       Cargos por Beneficios tendrán hasta un máximo de treinta (30) días a partir de la  
7       fecha en que reciba la ordenanza para notificar por correo certificado a todos los  
8       dueños de las propiedades inmuebles incluidas en el Distrito los Cargos por  
9       Beneficios a pagarse y la fecha de vencimiento de éstos. En los años  
10      subsiguientes y hasta que se complete el término durante el cual serán impuestos  
11      los Cargos por Beneficios provistos en la ordenanza municipal, la Asociación  
12      notificará por lo menos anualmente por correo certificado a todos los  
13      propietarios la cantidad de Cargos por Beneficios a pagarse en dicho año y la  
14      fecha de vencimiento de éstos. En cada notificación se informará a los dueños de  
15      la propiedad inmueble de todas las consecuencias de no pagar en la fecha  
16      provista los Cargos por Beneficios.

17             Las Asociaciones abrirán una cuenta especial en una institución bancaria  
18      reconocida con el propósito de depositar los recaudos por concepto de Cargos  
19      por Beneficio. Dicha cuenta deberá ser auditada anualmente por un Contador  
20      Público Autorizado y además podrá ser auditada por el Centro de Recaudación  
21      de Ingresos Municipales a solicitud del municipio donde radica el Distrito de  
22      Mejoramiento Turístico. Las Asociaciones solo podrán utilizar los fondos

1 producto de los recaudos de Cargos por Beneficios para los propósitos  
2 autorizados en la ordenanza municipal y podrán utilizar hasta un máximo de un  
3 cinco por ciento (5%) de los mismos para gastos administrativos directamente  
4 relacionados con el manejo de los fondos. Dichos fondos serán administrados  
5 con la mayor diligencia y será deber de la Asociación utilizar las mejores  
6 prácticas de contabilidad para mantener un registro certero de todos los gastos e  
7 ingresos relacionados con los Cargos por Beneficios.

8 Las ordenanzas municipales aprobando la creación de Distritos o la  
9 imposición de los Cargos por Beneficios serán publicadas, a costa del  
10 petionario, en un periódico de circulación general una vez durante la semana  
11 siguiente a su aprobación por el alcalde.

12 Los Cargos por Beneficios impuestos sobre una propiedad conforme a las  
13 disposiciones de este capítulo y la ordenanza municipal correspondiente,  
14 constituirán un gravamen legal tácito sobre dicha propiedad, el cual tendrá  
15 prioridad sobre cualesquiera otros gravámenes sobre la propiedad  
16 irrespectivamente de su naturaleza, sean impuestos sobre la propiedad antes o  
17 después del gravamen asegurando el cobro de los Cargos por Beneficios, excepto  
18 que dicho gravamen será inferior:

- 19 (a) al gravamen fiscal que garantiza las deudas contributivas morosas  
20 transferidas conforme a los términos del Artículo 6 de la Ley Núm.  
21 21 de 26 de junio de 1997;

- 1 (b) al gravamen relacionado con las contribuciones sobre la propiedad  
2 impuesto por la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según  
3 enmendada, conocida como “Ley de Contribución Municipal sobre  
4 la Propiedad de 1991” o cualquier ley sucesora;
- 5 (c) a cualesquiera gravámenes constituidos antes de la vigencia de esta  
6 ley;
- 7 (d) a cualquier gravamen legal tácito que garantice el pago de  
8 cualesquiera cargos por beneficios o imposiciones que se utilicen  
9 para financiar infraestructura pública.

10 El gravamen legal tácito de Cargos por Beneficios contemplados bajo este  
11 capítulo sólo garantizará el pago de los Cargos por Beneficios descritos en la  
12 ordenanza municipal.”

13 Artículo 7.-Se enmienda el Artículo 3.004 de la Ley 207 de 8 de agosto de 1998  
14 para que lea como sigue:

15 “Artículo 3.004.-Fecha para el pago por beneficio; penalidad por demora.

16 Los Cargos por Beneficios impuestos conforme a los términos de este  
17 capítulo serán pagaderos anualmente a la Asociación en la fecha provista por  
18 éste en la notificación que anualmente emita a dichos efectos conforme a los  
19 provistos en el Artículo 3.003 de esta Ley. Dichos Cargos por Beneficios se  
20 convertirán en morosos si no se satisfacen dentro de los treinta (30) días  
21 siguientes a la fecha de su vencimiento. Luego de transcurrir los referidos treinta  
22 (30) días, los colectores o representantes autorizados de la Asociación recaudarán

1 en adición a dichos Cargos por Beneficios morosos, y como parte de los mismos,  
2 los intereses sobre el monto de éstos computados a razón del diez por ciento  
3 (10%) anual a partir de la fecha fijada para el pago.

4 Dicha suma adicional por concepto de intereses deberá recaudarse  
5 conjuntamente con el principal de los Cargos por Beneficios que la originase, así  
6 como las costas de apremio si las hubiere. Cuando los Cargos por Beneficios se  
7 conviertan en morosos, la Asociación deberá enviar por correo certificado al  
8 dueño de la propiedad inmueble afectada una notificación a esos efectos. El  
9 dueño de la propiedad inmueble afectada tendrá quince (15) días, a partir de la  
10 fecha del recibo por correo de dicho requerimiento de pago, para realizar el  
11 pago por los Cargos por Beneficios morosos y cualquier interés que se genere.

12 De no recibir el pago adeudado y transcurrido los quince (15) días antes  
13 señalados la Asociación, luego de previamente notificar por correo certificado al  
14 Centro de Recaudación de Ingresos municipales y al municipio donde radica el  
15 Distrito de Mejoramiento en cuestión, por conducto de sus agentes, procederá a  
16 embargar inmediatamente bienes muebles o inmuebles del dueño de la  
17 propiedad inmueble sujeta al pago de los Cargos por Beneficios morosos, en  
18 cantidad suficiente para responder del pago de éstos y deberá, dentro de diez  
19 (10) días del embargo trabado, notificar al dueño de la propiedad inmueble  
20 afectada por correo certificado del embargo trabado.

21 El dueño de la propiedad inmueble podrá solicitar revisión ante Tribunal  
22 de Primera Instancia de Puerto Rico dentro del término improrrogable de treinta

1 (30) días del recibo de la notificación del embargo trabado si entiende que ha  
2 ocurrido alguna irregularidad en la notificación de los Cargos por Beneficios o el  
3 embargo trabado por la Asociación.

4 Si el dueño de la propiedad no solicita la antes mencionada revisión, la  
5 Asociación procederá, a la venta en pública subasta de los bienes embargados  
6 para el cobro de los Cargos por Beneficios, incluyendo honorarios, costas e  
7 intereses. La venta se llevará cabo en la forma prescrita en los Artículos 4.03 y  
8 4.05 de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.”

9 Artículo 8.-Se enmienda el Artículo 3.005 de la Ley 207 de 8 de agosto de 1998  
10 para que lea como sigue:

11 “Artículo 3.005.-Asociaciones establecidas por dueño o dueños de proyecto de  
12 mejoramiento; consentimiento para la imposición de Cargos por Beneficios.

13 El dueño o dueños de una parcela o parcelas de terreno que deseen  
14 desarrollar en éstas un Proyecto de Mejoramiento podrán constituirse a sí  
15 mismos como una Asociación, solicitar de la Compañía que su Proyecto o  
16 Proyectos de Mejoramiento sean designados como un Distrito de Mejoramiento  
17 Turístico, y presentar al Alcalde una propuesta de Proyecto de Mejoramiento  
18 conforme a las disposiciones de esta Ley, la cual incluirá la autorización al  
19 Municipio para imponer Cargos por Beneficios sobre toda propiedad inmueble  
20 localizada en el Distrito de Mejoramiento Turístico. En los casos en que, al  
21 momento de constituirse una Asociación ya existan titulares de propiedad  
22 inmueble en el propuesto Distrito de Mejoramiento, deberá obtenerse el

1 consentimiento de dos terceras partes de dichos titulares. En los casos donde no  
2 existan dichos titulares, pero existan compradores potenciales que ya hayan  
3 suscrito contratos de promesa de compraventa u opción, será condición esencial  
4 para la aprobación de cualquier petición para el establecimiento de un Distrito de  
5 Mejoramiento turístico que el vendedor o vendedores informen por escrito a  
6 dichos compradores potenciales sobre la existencia o intención de establecer el  
7 Distrito de Mejoramiento Turístico y la imposición de Cargos por Beneficios  
8 previo a la transacción de compraventa. Una vez el comprador o comprador  
9 potencial ha sido informado por escrito sobre la existencia del Distrito y de los  
10 Cargos por Beneficios, el acto posterior de compraventa se considerará un  
11 consentimiento del nuevo titular al establecimiento Distrito y a los Cargos por  
12 Beneficio. Disponiéndose, que si el comprador potencial no está de acuerdo con  
13 el establecimiento del Distrito de Mejoramiento Turístico y de los Cargos Por  
14 Beneficios el vendedor o vendedores no podrán imponerle penalidad alguna si  
15 decide optar por la resolución del contrato de compraventa u opción, siempre y  
16 cuando dichos contratos fueron suscritos con anterioridad al establecimiento del  
17 Distrito y los Cargos por Beneficios y si en los contratos no se incluyó ninguna  
18 referencia o advertencia sobre la existencia o intención de establecer dicho  
19 Distrito o Cargo por Beneficios previo al acto de compraventa.”

20 Artículo 9.-Separación de las disposiciones de esta Ley.

1           En caso de que un tribunal competente declare cualquier disposición aquí  
2 expuesta inválida, nula e ineficaz por ser inconstitucional, seguirán rigiendo con toda  
3 su fuerza de ley el resto de las disposiciones de esta Ley.

4           Artículo 10.-Vigencia.

5           Esta Ley comenzará a regir treinta (30) días después de su aprobación.