

(P. del S. 1119)

16^{ta} ASAMBLEA LEGISLATIVA 2^{da} SESION ORDINARIA
Ley Núm. 171
(Aprobada en 16 de DIC de 2009)

LEY

Para enmendar los Artículos 1.003, 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 el 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 el propio Distrito que recaude dichos Cargos en vez de depender de los procesos burocráticos gubernamentales para su recaudación.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1. – Se enmienda el inciso (1) y se añade un inciso diez (10) al Artículo 1.003 de la Ley 207 de 8 de agosto de 1998, para que lea como sigue:

“Artículo 1.003 – Definiciones.

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

(2) ...

(10) Desarrollador.- Significará aquel inversionista o cualquier entidad que esté afiliada con, sea poseída por o controlada directa o indirectamente por dicho inversionista, directa o indirectamente responsable por o participante en la construcción, desarrollo o administración de las propiedades ubicadas en el Distrito de Mejoramiento Turístico."

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

“Artículo 2.001 – Establecimiento de Asociaciones.

Dos terceras partes de los dueños de propiedades de un área que desean desarrollar en éstas un Proyecto de Mejoramiento, podrán constituirse voluntariamente en una Asociación de Propietarios bajo las disposiciones de este capítulo mediante consentimiento escrito a tales efectos. Dichas asociaciones se organizarán como corporaciones sin fines de lucro, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 144 de 10 de agosto de 1995, según enmendada, conocida como “Ley General de Corporaciones de 1995” o cualquier ley sucesora y cumplirán, además, con las disposiciones de este capítulo y con las ordenanzas municipales aplicables. Excepto cuando estén en conflicto con las disposiciones de este capítulo, cualquier reglamento promulgado conforme a lo aquí provisto, o cualquier ordenanza municipal aplicable, la Asociación tendrá todos los poderes, privilegios y obligaciones de una corporación sin fines de lucro creada conforme a la “Ley General de Corporaciones de 1995” o cualquier ley sucesora. No obstante, cualquier actividad no contemplada expresamente en este capítulo en la que participe directa o indirectamente cualquier Asociación, incluyendo, pero sin limitarse a prestar dinero a cualquier persona natural o jurídica, la creación o adquisición de una corporación subsidiaria o afiliada, deberá ser previamente aprobada por la Compañía, conforme a las reglas y reglamentos que estime necesario promulgar a esos efectos. El término de existencia de las Asociaciones se determinará en sus certificados de incorporación y éste podrá ser indefinido o un término fijo por el tiempo de duración del Proyecto o Proyectos de mejoramiento que sus miembros hayan acordado realizar. Los certificados de incorporación dispondrán los propósitos específicos para los cuales se establece la Asociación. Una vez se incorpore, la Asociación deberá cumplir con todos los requisitos de las leyes contributivas para disfrutar de los beneficios que éstas proveen para las entidades sin fines de lucro. Lo dispuesto en esta Ley no impide que un Desarrollador constituya una Asociación de Propietarios, siguiendo los procedimientos aquí establecidos que le sean de aplicación, previo a la venta de propiedades en el Distrito de Mejoramiento Turístico, a la cual se tendrán que adherir los compradores de propiedades inmuebles dentro del Distrito. El Desarrollador del Distrito retendrá, a su discreción, el control de la Asociación según disponga la ordenanza municipal que autorice el establecimiento del Distrito de Mejoramiento Turístico, siempre que no hayan sido entregadas más del noventa y cinco por ciento (95%) de las propiedades planificadas dentro del Distrito. ”

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

“Artículo 2.003 – Reuniones de la Asociación.

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

...”

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

“Artículo 3.001 – Determinación de la Compañía con respecto a Distritos de Mejoramiento Turístico.

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

La petición deberá contener:

(a)...

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

...

(f)...

...”

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

“Artículo 3.002 – Solicitud para el establecimiento de un Distrito de Mejoramiento Turístico y la imposición de Cargos por Beneficios; requisitos.

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

...

El peticionario deberá proveer al Alcalde, copia certificada de todas las resoluciones aprobadas por la asamblea general de la Asociación o solicitud escrita en el caso de un

Desarrollador que desee constituir una Asociación previo a la venta de propiedad inmueble, según se establece en el Artículo 2.001 de esta Ley, para el establecimiento del Distrito de Mejoramiento Turístico y la imposición de Cargos por Beneficios, así como cualquier otra información que respalde la necesidad y conveniencia de establecer dicho Distrito de Mejoramiento Turístico, que incluirá, sin que se entienda como una limitación:

(a)...

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

(c)...

...

(j)...

...”

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

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

La determinación de la Legislatura Municipal de autorizar el establecimiento del Distrito de Mejoramiento Turístico y la imposición de los Cargos por Beneficios estará basada en los siguientes factores:

(a) ...

...

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

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

(i) El nombre del Distrito.

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

(iii) El término durante el cual serán impuestos.

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

Se autoriza a las Asociaciones a recaudar por sí mismas los Cargos por Beneficios. Dicha autorización será incluida en la ordenanza municipal que autorice la imposición de los Cargos por Beneficios. El municipio enviará al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales copia de la ordenanza con el propósito de notificar oficialmente la existencia del Cargo por Beneficio. El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales reconocerá la facultad de las Asociaciones de cobrar los Cargos por Beneficios y no intervendrá en dichos procesos de cobro.

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

Las Asociaciones abrirán una cuenta especial en una institución bancaria reconocida con el propósito de depositar los recaudos por concepto de Cargos por Beneficio. Dicha cuenta deberá ser auditada anualmente por un Contador Público Autorizado y además podrá ser auditada por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales a solicitud del municipio donde radica el Distrito de Mejoramiento Turístico. Las Asociaciones sólo podrán utilizar los fondos producto de los recaudos de Cargos por Beneficios para los propósitos autorizados en la ordenanza municipal y podrán utilizar hasta un máximo de un cinco por ciento (5%) de los mismos para gastos administrativos directamente relacionados con el manejo de los fondos. Dichos fondos serán administrados con la mayor diligencia y será deber de la Asociación utilizar las mejores prácticas de contabilidad para mantener un registro certero de todos los gastos e ingresos relacionados con los Cargos por Beneficios.

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

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

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

(b) al gravamen relacionado con las contribuciones sobre la propiedad impuesto por la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991" o cualquier ley sucesora;

(c) a cualesquiera gravámenes constituidos antes de la vigencia de esta Ley;

(d) a cualquier gravamen legal tácito que garantice el pago de cualesquiera cargos por beneficios o imposiciones que se utilicen para financiar infraestructura pública.

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

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

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

Los Cargos por Beneficios impuestos conforme a los términos de este capítulo serán pagaderos anualmente a la Asociación en la fecha provista por éste en la notificación que anualmente emita a dichos efectos conforme a los provistos en el Artículo 3.003 de esta Ley. Dichos Cargos por Beneficios se convertirán en morosos si no se satisfacen dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de su vencimiento. Luego de transcurrir los referidos treinta (30) días, los colectores o representantes autorizados de la Asociación recaudarán en adición a dichos Cargos por Beneficios morosos, y como parte de los mismos, los intereses sobre el monto de éstos computados a razón del diez por ciento (10%) anual a partir de la fecha fijada para el pago.

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

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

El dueño de la propiedad inmueble podrá solicitar revisión ante el Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico dentro del término improrrogable de treinta (30) días del recibo de la notificación del embargo trabado si entiende que ha ocurrido alguna irregularidad en la notificación de los Cargos por Beneficios o el embargo trabado por la Asociación.

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

Artículo 8. – Se enmienda el Artículo 3.005 de la Ley 207 de 8 de agosto de 1998, para que lea como sigue:

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

El dueño o dueños de una parcela o parcelas de terreno que deseen desarrollar en éstas un Proyecto de Mejoramiento podrán constituirse a sí mismos como una Asociación, solicitar de la Compañía que su Proyecto o Proyectos de Mejoramiento sean designados como un Distrito de Mejoramiento Turístico, y presentar al Alcalde una propuesta de Proyecto de Mejoramiento conforme a las disposiciones de esta Ley, la cual incluirá la autorización al Municipio para imponer Cargos por Beneficios sobre toda propiedad inmueble localizada en el Distrito de

Mejoramiento Turístico. En los casos en que, al momento de constituirse una Asociación ya existan titulares de propiedad inmueble en el propuesto Distrito de Mejoramiento, deberá obtenerse el consentimiento de dos terceras partes de dichos titulares. En los casos donde no existan dichos titulares, pero existan compradores potenciales que ya hayan suscrito contratos de promesa de compraventa u opción, será condición esencial para la aprobación de cualquier petición para el establecimiento de un Distrito de Mejoramiento Turístico que el vendedor o vendedores informen por escrito a dichos compradores potenciales sobre la existencia o intención de establecer el Distrito de Mejoramiento Turístico y la imposición de Cargos por Beneficios previo a la transacción de compraventa. Una vez el comprador o comprador potencial ha sido informado por escrito sobre la existencia del Distrito y de los Cargos por Beneficios, el acto posterior de compraventa se considerará un consentimiento del nuevo titular al establecimiento Distrito y a los Cargos por Beneficio. Disponiéndose, que si el comprador potencial no está de acuerdo con el establecimiento del Distrito de Mejoramiento Turístico y de los Cargos Por Beneficios, el vendedor o vendedores no podrán imponerle penalidad alguna si decide optar por la resolución del contrato de compraventa u opción, siempre y cuando dichos contratos fueron suscritos con anterioridad al establecimiento del Distrito y los Cargos por Beneficios y si en los contratos no se incluyó ninguna referencia o advertencia sobre la existencia o intención de establecer dicho Distrito o Cargo por Beneficios previo al acto de compraventa.”

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

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

Artículo 10. – Vigencia.

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

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes

Certifico que es copia fiel y exacta del original.

Fecha: 21 de diciembre de 2009



Firma: _____

Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios