

“Ley de Distritos de Mejoramiento Turístico de 1998”

Ley Núm. 207 de 8 de Agosto de 1998, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

[Ley Núm. 171 de 16 de Diciembre de 2009](#))

Para establecer la “Ley de Distritos de Mejoramiento Turístico de 1998”; y adicionar un nuevo inciso (aa) al Artículo 4 de la Ley Núm. 80 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales” a fin de autorizar al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales a imponer, notificar y recaudar cualesquiera cargos por beneficios provistos por ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La industria turística es uno de los componentes más importantes de la economía de Puerto Rico. Esta industria necesita desarrollar, mejorar y atraer nuevas y más comprensivas facilidades o instalaciones orientadas hacia el turismo. Ciertas áreas de Puerto Rico deben ser desarrolladas o mejoradas para convertirlas en destinos turísticos más atractivos y así aumentar la base y duración de las visitas de turistas en la Isla. Existe la necesidad de proveer mecanismos de financiamiento que permitan el desarrollo continuo a largo plazo, las mejoras y operación de dichas facilidades.

Los distritos especiales de mejoramiento son mecanismos de financiamiento mediante los cuales los propietarios de un área particular pueden concertar esfuerzos y recursos para desarrollar proyectos específicos en su área. El costo de los proyectos es financiado, total o parcialmente, por la imposición de cargos por beneficios sobre toda la propiedad inmueble dentro del distrito. Los cargos por beneficios se han definido como una carga impuesta sobre la propiedad inmueble dentro de un distrito que está basada en el beneficio o utilidad que dicha propiedad recibe o recibirá del proyecto. El razonamiento tras los cargos por beneficios es que la propiedad gravada recibirá a cambio un beneficio particular y sustancial del proyecto financiado.

Los distritos especiales de mejoramiento han formado parte de la historia de los Estados Unidos por mucho tiempo. La mayoría de los cincuenta estados de la Unión permiten el establecimiento de algún tipo de distrito especial de mejoramiento. Esta Asamblea Legislativa entiende que es importante adoptar una nueva modalidad de esta clase de mecanismo de financiamiento para proveer una herramienta versátil para el financiamiento de proyectos turísticos de mejoramiento. La presente Ley autoriza el establecimiento de distritos de mejoramiento turístico si se cumplen las siguientes tres condiciones:

- (a) que todos los propietarios de un área específica formen una asociación de propietarios;
- (b) que la asociación solicite el endoso de la Compañía de Turismo de Puerto Rico para el establecimiento del distrito de mejoramiento turístico el cual comprenderá únicamente la propiedad inmueble de los miembros de la asociación; y

(c) que la asociación solicite del municipio o municipios el establecimiento del distrito de mejoramiento turístico y la imposición de cargos por beneficios para financiar el costo de los proyectos, que beneficiarán al distrito de mejoramiento turístico.

Esta Ley concede una exención contributiva al producto de los bonos emitidos por una asociación de propietarios, si la Compañía de Turismo de Puerto Rico determina que el proyecto a ser financiado por dicha emisión de bonos sustancialmente adelanta y fortalece nuestra industria turística y el Banco Gubernamental de Fomento de Puerto Rico aprueba la misma.

En general, los distritos de mejoramiento turístico incrementarán el bienestar de todos los puertorriqueños y en particular, aumentarán el turismo en Puerto Rico. Proveerán, además, para el desarrollo económico, incluyendo la creación de nuevos empleos, y contribuirán a la calidad de vida y la economía de dichos distritos de mejoramiento turístico y así servirán a un fin público.

Es en el interés público y sirve un propósito público que se establezcan distritos de mejoramiento turístico como mecanismos para proveer oportuna, eficiente, responsable y económicamente ciertos servicios y facilidades necesarias para el desarrollo de áreas orientadas al turismo que sean consistentes con toda la reglamentación municipal y estatal relacionada al uso de terrenos y la protección del medio ambiente.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

CAPITULO I. — DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.001. — Título Corto. — (21 L.P.R.A. § 6601 nota)

Esta Ley se conocerá y podrá ser citada como “Ley de Distritos de Mejoramiento Turístico de 1998”.

Artículo 1.002. — Normas para su Interpretación. — (21 L.P.R.A. § 6601 nota)

Las disposiciones de esta Ley serán interpretadas liberalmente con el propósito de propiciar el desarrollo e implantación de la política pública enunciada en su Exposición de Motivos y llevar a cabo sus propósitos efectivamente.

Artículo 1.003. — Definiciones. — (21 L.P.R.A. § 6601)

Las siguientes palabras y términos, cuando sean usados o se haga referencia a los mismos en esta Ley, tendrán los significados que se indican a continuación, a no ser que del contexto se entienda claramente otra cosa:

(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) **“Bono”** o **“Bonos”** — incluirá cualesquiera bonos temporeros, bonos de financiamiento, obligaciones de pago, pagarés de rango preferente o subordinados, recibos interinos de deuda o cualesquiera otras evidencias de deuda.

(3) **“Cargos por Beneficios”** — significará los cargos impuestos por un Municipio o Municipios, a solicitud de una Asociación, sobre la propiedad inmueble en un Distrito de Mejoramiento Turístico que es particular y sustancialmente beneficiada por un Proyecto de Mejoramiento realizado o a realizarse para sufragar el costo del desarrollo, construcción, operación y mantenimiento del mismo. La cantidad del cargo a ser impuesto sobre cada propiedad se basará en el beneficio o utilidad que cada propiedad reciba o recibirá del Proyecto o Proyectos de Mejoramiento, según sea determinado por la Asociación y constituirá un gravamen legal tácito sobre toda propiedad inmueble dentro del Distrito. Este gravamen tendrá un rango preferencial sobre cualquier otro gravamen ya existente sobre la propiedad, excepto los siguientes: (a) el gravamen fiscal que garantiza las deudas contributivas morosas transferidas conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 21 de 20 de junio de 1997, según enmendada; (b) el gravamen relacionado con las contribuciones de la propiedad inmueble; (c) cualesquiera gravámenes constituidos antes la vigencia de esta Ley; y (d) cualquier gravamen legal tácito que garantice el pago de cualesquiera cargos por beneficios que se utilicen para financiar la infraestructura pública.

(4) **“Compañía”** — significará la Compañía de Turismo de Puerto Rico.

(5) **“Estado Libre Asociado”** — significará el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

(6) **“Municipio”** — significará la entidad jurídica de gobierno local, subordinada a la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y sus leyes, cuyo propósito es el bien común local, y dentro de éste, y en forma primordial, la atención de asuntos, problemas y necesidades colectivas de los habitantes del mismo.

(7) **“Distrito de Mejoramiento Turístico”, “Distrito de Mejoramiento”** o **“Distrito”** — significará el área geográfica establecida conforme a los procedimientos provistos en esta Ley, que es particular y sustancialmente beneficiada por un Proyecto o Proyectos de Mejoramiento realizado o a realizarse conforme a las disposiciones de esta Ley. Esta área geográfica podrá incluir propiedad inmueble contigua o no contigua pero solamente incluirá la propiedad inmueble de los propietarios que acordaron formar la Asociación y establecer el Distrito de Mejoramiento Turístico. El Proyecto de Mejoramiento podrá estar localizado dentro o fuera del Distrito; disponiéndose que en el caso de que el Proyecto de Mejoramiento esté localizado fuera del Distrito, el dueño de la propiedad inmueble donde se ubicará el mismo deberá consentir a que se lleve a cabo el Proyecto en su propiedad. Después del establecimiento de un Distrito de Mejoramiento Turístico, ninguna propiedad inmueble incluida dentro de dicho Distrito podrá ser retirada de dicho Distrito por ninguna razón durante el término de existencia de dicho Distrito.

(8) **“Petionario”** significará la Asociación o Asociaciones de Propietarios.

(9) **“Proyecto de Mejoramiento”** o **“Proyecto”** — significará cualquier desarrollo, mejora, infraestructura, facilidad, obra, empresa, o servicio propuesto y acordado por los miembros de una Asociación, el costo del cual será sufragado por dicha Asociación conforme a los mecanismos provistos en esta Ley. Un Proyecto de Mejoramiento podrá incluir, sin que se entienda como una limitación, centros de convenciones, arenas deportivas, estadios, centros de funciones artísticas, museos, acuarios, centros de enseñanza, mercados, marinas, campos de golf, facilidades de eco-turismo, facilidades de acueducto y alcantarillado, facilidades recreacionales, facilidades de puertos y aeropuertos, facilidades de carreteras, facilidades de estacionamiento,

facilidades para guardias de seguridad, jardinería, equipo y facilidades de transportación, espacios públicos, facilidades educacionales, restaurantes, facilidades de entretenimiento, facilidades de telecomunicaciones, seguridad pública y sistemas de seguridad. El Proyecto de Mejoramiento deberá cumplir con todas las leyes, planes, ordenanzas y reglamentos aplicables del Estado Libre Asociado y de los Municipios, incluyendo, pero sin limitarse a los relacionados con el uso de terrenos y protección del medio ambiente.

(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 1.004. — Poder de los Municipios para Autorizar el Establecimiento de Distritos de Mejoramiento Turístico; Determinación de la Compañía. — (21 L.P.R.A. § 6602)

Se autoriza a los Municipios a designar mediante Ordenanza, Distritos de Mejoramiento Turístico, los cuales serán delimitados a solicitud de las Asociaciones que se constituyan de acuerdo con esta Ley y con las ordenanzas aprobadas por el Municipio (o Municipios en casos donde la propiedad inmueble de dichos Distritos esté localizada en más de un Municipio) dentro de cuyos límites territoriales esté ubicado el Distrito de Mejoramiento Turístico. Dichos Distritos podrán incluir propiedades contiguas y no contiguas pero únicamente incluirán la propiedad inmueble de los miembros de la Asociación y constituirán un área con características, intereses y problemas comunes en los cuales, a través de los mecanismos dispuestos en esta Ley, se podrán adoptar esquemas de soluciones a problemas y propuestas de mejoramiento para promover y desarrollar aquellas obras, servicios y proyectos que se estimen necesarios o convenientes para el desarrollo del propuesto Distrito de Mejoramiento Turístico.

La petición a un Municipio para el establecimiento de un Distrito de Mejoramiento Turístico no será considerada a menos que la Compañía haya hecho una determinación de que el Distrito propuesto adelantará y fortalecerá sustancialmente la industria turística en el Estado Libre Asociado. Dicha determinación deberá formar parte de la petición a un Municipio para el establecimiento de un Distrito bajo esta Ley.

Los gobiernos municipales podrán negarse a designar Distritos de Mejoramiento Turístico en sus municipios, aun cuando éstos hayan sido endosados por la Compañía, cuando entiendan que no procede tal designación, luego de haber evaluado la petición para el establecimiento de un Distrito de Mejoramiento Turístico a tenor con lo dispuesto en los Artículos 3.002 y 3.003 de esta Ley.

Artículo 1.005. — Propósito de los Distritos de Mejoramiento Turístico. — (21 L.P.R.A. § 6603)

El propósito de los Distritos de Mejoramiento Turístico será constituir un mecanismo para financiar, adquirir, disponer de, planificar, diseñar, desarrollar, construir, poseer, operar, mantener, administrar, mercadear, mejorar, y promover Proyectos de Mejoramiento y cualquier otro proyecto o servicio relacionado según se describen más detalladamente en, y sujeto a, las disposiciones de esta Ley y de la ordenanza municipal autorizando la creación del Distrito de Mejoramiento Turístico o los Cargos por Beneficios.

Artículo 1.006. — Cargos por Beneficios; Naturaleza y Usos. — (21 L.P.R.A. § 6604)

Los Cargos por Beneficios constituyen una carga y un gravamen legal tácito impuesto sobre propiedad inmueble en proporción a los beneficios o utilidades recibidas o a ser recibidas de un Proyecto o Proyectos de Mejoramiento. La cantidad de los Cargos por Beneficios impuestos no excederá el beneficio recibido por la propiedad inmueble según sea determinado por la Asociación.

El producto de la recaudación de los Cargos por Beneficios o de los Bonos garantizados por los mismos será utilizado solamente para financiar el Proyecto o Proyectos de Mejoramiento para los cuales fueron impuestos o para amortizar el préstamo contraído para realizar dichos Proyectos. No obstante, el contrato de fideicomiso o la resolución de la Asociación proveyendo para la emisión de Bonos podrá disponer que el producto podrá ser invertido pendiente su aplicación, bajo los términos y condiciones dispuestos en la resolución de la Asociación aprobando la emisión de Bonos o el correspondiente contrato de fideicomiso.

Una propiedad exenta del pago de contribuciones sobre la propiedad conforme a una determinación administrativa de una entidad pública, de un municipio o del Gobernador de Puerto Rico, bajo cualquier programa de incentivos gubernamentales, no estará exenta del pago de los Cargos por Beneficios. La propiedad del gobierno de los Estados Unidos de América o del Estado Libre Asociado o cualquiera de sus instrumentalidades, corporaciones o departamentos, o cualquier Municipio y la propiedad de la Corporación de Desarrollo Hotelero dentro del Distrito de Mejoramiento Turístico estarán exentas del pago de Cargos por Beneficios.

CAPITULO II. — ESTABLECIMIENTO DE ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS Y ADMINISTRACION DE LOS ASUNTOS DEL DISTRITO

Artículo 2.001 — Establecimiento de Asociaciones. (21 L.P.R.A. § 6621)

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 [*Nota: Actual Ley 164-2009, según enmendada, “Ley General de Corporaciones”*] 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 [*Nota: Actual Ley 164-2009, según enmendada, “Ley General de Corporaciones”*]. 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 2.002. — Junta de Directores. — (21 L.P.R.A. § 6622)

La Asociación seleccionará una Junta de Directores de por lo menos tres (3) personas de entre sus miembros debidamente reunidos en asamblea general, excepto en el caso contemplado en el Artículo 3.005 de esta Ley, en cuyo caso la Junta de Directores podrá estar compuesta de menos de tres (3) personas.

La Junta de Directores será responsable de tomar las decisiones de carácter administrativo relacionadas con el funcionamiento de la Asociación y de velar que se cumplan los acuerdos de la asamblea general. Los acuerdos de la Junta de Directores se tomarán por la mayoría del total de sus miembros con voz y voto, a menos que los reglamentos de la Asociación provean otra cosa. La Junta se reunirá por lo menos una vez cada tres (3) meses mediante convocatoria al efecto firmada por su presidente.

La Junta de Directores podrá, directa o indirecta, contratar a nombre de la Asociación los servicios necesarios para establecer los Proyectos de Mejoramiento, con cargo a los fondos asignados para su desarrollo. Los gastos operacionales que se incurran en la administración de las obras y programas no podrán exceder de la cantidad que la Compañía establezca mediante reglamento a esos efectos. Ni la Asociación ni su Junta de Directores podrán asignar fondos para donativos a campañas cívicas, políticas, religiosas o gremiales, o para cabildeo. Los gastos de viaje o de representación y cualesquiera otros gastos de naturaleza similar serán regulados por la Compañía mediante los reglamentos que estime necesario promulgar.

Artículo 2.003. — Reuniones de la Asociación. — (21 L.P.R.A. § 6623)

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.

La Asociación podrá celebrar cuantas asambleas extraordinarias de sus miembros como la Junta de Directores estime necesarias. No obstante, será deber de la Junta de Directores convocar una asamblea extraordinaria siempre que ésta sea solicitada por el treinta por ciento (30%) del total de miembros que integren la Asociación.

La Junta notificará a todos los miembros de la Asociación, por correo certificado con acuse de recibo o mensajero, la fecha, hora y lugar para la celebración de la asamblea general. Asimismo, notificará por escrito los acuerdos adoptados en asamblea y los informes presentados en ésta a todos los miembros de la Asociación.

Artículo 2.004. — Adopción de Acuerdos; Minutas y Resoluciones. — (21 L.P.R.A. § 6624)

Los acuerdos sobre los asuntos que a continuación se indican se tomarán en asamblea general debidamente convocada mediante el voto afirmativo de la mayoría de los miembros presentes de la Asociación:

- (a) Las cuotas mensuales o periódicas para sufragar los gastos operacionales de la Asociación.
- (b) El esquema de las obras, proyectos, programas y servicios necesarios en el Distrito y el seguimiento a los mismos.
- (c) El costo de cualquier Proyecto de Mejoramiento y la procedencia de los recursos para llevar a cabo el mismo.
- (d) La aprobación de préstamos a ser suscritos por la Asociación para la construcción de Proyectos de Mejoramiento.
- (e) Los mecanismos para el establecimiento de cuotas o aportaciones voluntarias especiales para realizar obras o proyectos específicos.
- (f) Las fórmulas para liquidar los fondos no utilizados al finalizar cualquier Proyecto de Mejoramiento sujeto a lo provisto en el Artículo 6.003 de esta Ley en el caso de disolución y liquidación de una Asociación.
- (g) La intención de dejar sin realizar el Proyecto de Mejoramiento antes de que su ejecución haya finalizado, sujeto a las disposiciones del Artículo 3.007 de esta Ley.
- (h) La aprobación de una resolución que autorice a la Asociación a emitir Bonos para el financiamiento o refinanciamiento de Proyectos de Mejoramiento en el Distrito.

Toda resolución adoptada en una asamblea general o especial deberá estar reflejada en una minuta y la misma deberá incorporarse en un libro de minutas. Las minutas necesariamente deberán contener la fecha, el lugar y hora de la reunión, el método de convocar la reunión, número de miembros presentes, asuntos propuestos, texto de las resoluciones adoptadas y los votos a favor y en contra.

Artículo 2.005. — Requisitos Especiales para la Adopción de Ciertos Acuerdos. — (21 L.P.R.A. § 6625)

Los siguientes acuerdos también se tomarán en asamblea general de la Asociación, pero con el voto afirmativo de por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del total de sus miembros:

- (a) La petición al Municipio para que imponga Cargos por Beneficios sobre toda la propiedad inmueble ubicada en el Distrito de Mejoramiento Turístico, la cual será adicional a cualquier contribución impuesta por ley.
- (b) El Proyecto o Proyectos de Mejoramiento que se sufragarán con el producto de cualesquiera Cargos por Beneficios.
- (c) La cantidad de Cargos por Beneficios y el término por el cual se impondrán los mismos.
- (d) La fórmula para determinar los Cargos por Beneficios recibidos a que estará sujeta cada propiedad dentro del Distrito de Mejoramiento Turístico.

Cuando no haya suficientes miembros de la Asociación presentes para cumplir con los requisitos de este Artículo, y el voto favorable de los miembros ausentes sería suficiente para aprobar los acuerdos antes mencionados, aquellos que, habiendo sido debidamente notificados no asistieron, serán notificados por correo certificado de manera detallada de la decisión adoptada por la mayoría de los miembros presentes. Estos miembros dispondrán de un período de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de dicha notificación, para expresar su desacuerdo por escrito con la decisión adoptada. El voto de aquellos miembros que no expresen su desacuerdo dentro del período concedido se contarán a favor de la decisión. Dicha decisión será obligatoria tan pronto se obtenga la aprobación del setenta y cinco por ciento (75%) del total de los miembros.

Artículo 2.006. — Cuotas o Aportaciones Voluntarias. — (21 L.P.R.A. § 6626)

El pago de las cuotas o aportaciones para realizar Proyectos de Mejoramiento que no son aprobados conforme a las disposiciones del Artículo 2.005 de esta Ley deberán aprobarse por una mayoría de los miembros de la Asociación según se requiere en esta Ley y serán de naturaleza voluntaria. Los Proyectos de Mejoramiento a financiarse con esas cuotas o aportaciones voluntarias podrán ser de beneficio general a todo el Distrito o de beneficio particular a los miembros que han asumido tal responsabilidad.

Los miembros de la Asociación que acuerden asumir el pago de cuotas o aportaciones voluntarias aprobadas por la Asociación deberán firmar un documento jurado a estos efectos. Dichos cargos o contribuciones voluntarias constituirán un gravamen legal sobre la propiedad inmueble de dichos miembros en la misma forma y del mismo rango que el gravamen provisto y descrito en el Artículo 3.003 de esta Ley. Se entenderá que cualquier persona que adquiera o reciba de cualquier forma la propiedad sujeta a dicho gravamen asume personalmente la obligación de pagar la obligación que garantiza el mismo. La Asociación preparará un formulario de contrato a esos fines con toda la información que estime necesaria incluir en el documento.

Los miembros de la Asociación que hayan asumido voluntariamente el pago de las cuotas o aportaciones aprobadas por ésta, contribuirán en la proporción acordada a los costos que conlleven los Proyectos de Mejoramiento realizados en el Distrito y que sean financiados mediante dichas contribuciones y aportaciones voluntarias, así como a los gastos administrativos de la Asociación relacionados con dichos Proyectos de Mejoramiento. Estos miembros no podrán dejar de contribuir a tales gastos por renuncia al uso y disfrute de los beneficios que generen los acuerdos de la Asociación o por abandono del Distrito.

Artículo 2.007. — Gastos Comunes. — (21 L.P.R.A. § 6627)

La cantidad proporcional que deba contribuir cada titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá en asamblea general de la Asociación. La aportación o cuotas para los gastos comunes vencerán y serán pagaderas, según los acuerdos de la Asociación adoptados a tenor con las disposiciones de esta Ley.

Artículo 2.008. — Reglas para la Administración de Fondos; Reglamentación por la Compañía. — (21 L.P.R.A. § 6628)

Toda Asociación deberá cumplir con las siguientes normas y disposiciones:

- (a) Mantener un estricto sistema de contabilidad respecto a los fondos recibidos, sus usos y sobrantes de acuerdo con las prácticas reconocidas de contabilidad pública.
- (b) Depositar los dineros en una cuenta bancaria dentro del término que la Compañía disponga por reglamento.
- (c) Designar un oficial que será responsable de recibir, contabilizar y hacer los desembolsos de dinero, así como de guardar todos los comprobantes y documentos relacionados necesarios para preparar y substanciar los informes financieros que deben rendirse a la asamblea general.
- (d) Hacer desembolsos solamente mediante cheque para el pago de órdenes de compra, facturas, nóminas, servicios u otros gastos necesarios directamente relacionados con las actividades de la Asociación, excepto en aquellos casos que por ley se requiera otra cosa o que la Compañía mediante reglamento autorice.
- (e) No se girarán cheques al portador, ni se efectuarán pagos en efectivo con cargo a los fondos de la Asociación.
- (f) Mantener minutas de las asambleas generales y reuniones de la Junta de Directores especificando, entre otras cosas, las decisiones o resoluciones aprobadas con respecto al uso y disposición de los fondos de la Asociación.
- (g) Conservar, actualizados y debidamente archivados en un lugar seguro, los cheques, facturas, órdenes de compra y de pago por servicios, nóminas, récords, actas y cualesquiera otros documentos relacionados con los fondos de la Asociación durante el término que se establezca en el reglamento de la Asociación, que no será menor de cinco (5) años.

En el caso de Asociaciones constituidas por un término definido y en todo caso de disolución, los documentos relacionados con los fondos de la Asociación, tales como desembolsos, comprobantes y cualesquiera otros de naturaleza fiscal o relacionados con el uso de los mismos, se entregarán al Municipio o Municipios con jurisdicción para su conservación y custodia, no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se concluya el término de existencia de la Asociación, o se decrete la disolución de la Asociación en cuestión. En el caso de un Distrito de Mejoramiento Turístico localizado en más de un Municipio, dichos documentos serán entregados al Municipio donde se encuentra la mayor porción del Distrito y copia de dichos documentos a los otros Municipios.

La Compañía proveerá mediante reglamentación cualesquiera otras reglas que considere necesarias para la administración de los fondos de las Asociaciones tomando en consideración lo provisto en este Artículo.

CAPITULO III. — ESTABLECIMIENTO DE DISTRITOS

Artículo 3.001. — Determinación de la Compañía con Respecto a Distritos de Mejoramiento Turístico. — (21 L.P.R.A. § 6651)

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) el nombre del Distrito de Mejoramiento Turístico propuesto;
- (b) el consentimiento de dos terceras partes de los dueños de la propiedad inmueble en el Distrito de Mejoramiento Turístico propuesto;
- (c) una descripción detallada del Proyecto o Proyectos de Mejoramiento propuestos y las razones que lo hacen necesario y justifican la creación del Distrito;
- (d) un informe detallado de cómo el establecimiento del Distrito de Mejoramiento Turístico y el desarrollo o implementación del Proyecto de Mejoramiento fomentarán y fortalecerán sustancialmente la industria turística de Puerto Rico;
- (e) la fórmula a utilizarse para determinar la cantidad de Cargos por Beneficios a imponerse sobre cada propiedad dentro del Distrito de Mejoramiento Turístico; y
- (f) cualquier otra información que la Compañía requiera al Peticionario que esté razonablemente relacionada con lo anterior.

La Compañía podrá, (i) denegar la petición expresando sus razones; (ii) endosar la petición; (iii) sugerir enmiendas a la petición; o (iv) establecer condiciones para la aprobación dentro del término de sesenta (60) días luego de la debida presentación de la petición.

La Compañía establecerá, a través de reglamentos, los procedimientos y requisitos que estime necesarios para hacer dichas determinaciones. Si la Compañía acepta la petición, en la misma se determinará si la fórmula para calcular los Cargos por Beneficios es un mecanismo justo para determinar el beneficio particular que cada propiedad dentro del Distrito de Mejoramiento Turístico recibirá.

Artículo 3.002. — Solicitud para el Establecimiento de un Distrito de Mejoramiento Turístico y la Imposición de Cargos por Beneficios; Requisitos. — (21 L.P.R.A. § 6652)

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.

En aquellos casos donde los límites del Distrito incluirían propiedades en más de un Municipio, cada Municipio deberá hacer la determinación de conceder la petición para establecer el Distrito. No empece lo anterior, nada impedirá a un Peticionario revisar los límites de un propuesto Distrito para eliminar terrenos y así obtener la aprobación de un Municipio que haya determinado denegar la petición. Los Municipios que permanezcan con propiedades dentro de los límites revisados deberán revisar cualquier determinación anterior para conceder la petición y

confirmar o rescindir esa determinación anterior de conformidad con los requisitos y consideraciones establecidas en esta Ley.

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) la determinación de la Compañía que se describe en el Artículo 3.001 de esta Ley;
- (b) el consentimiento de dos terceras partes de los dueños de la propiedad inmueble en el Distrito de Mejoramiento Turístico propuesto;
- (c) el nombre del Distrito;
- (d) una descripción detallada del Proyecto o Proyectos de Mejoramiento propuestos y las razones que lo hacen necesario y justifican la creación del Distrito;
- (e) una descripción del área geográfica que recibirá un beneficio particular y sustancial de la construcción o implementación de dicho Proyecto o Proyectos de Mejoramiento, con una descripción detallada de los beneficios que dicha área o áreas recibirán;
- (f) el costo estimado del Proyecto o Proyectos de Mejoramiento y su mantenimiento;
- (g) un itinerario estimado para la conclusión del Proyecto o Proyectos de Mejoramiento propuestos;
- (h) la cantidad que se espera recaudar mediante los Cargos por Beneficios;
- (i) la cantidad de Cargos por Beneficios que será pagada por cada propiedad inmueble dentro del Distrito; y
- (j) cualquier otra información que el Municipio requiera del Peticionario, que esté razonablemente relacionada con lo anterior.

Dentro de los cinco (5) días laborables siguientes a la fecha en que el Alcalde reciba los antes mencionados documentos, someterá los mismos a la Asamblea Municipal para que considere y estudie la petición. Si la Asamblea Municipal determina por voto afirmativo de la mayoría de sus miembros que la petición está en conformidad con las disposiciones de esta Ley, la misma emitirá una ordenanza al efecto conforme a las disposiciones del Artículo 3.003 de esta Ley. Dicha ordenanza cumplirá con los procedimientos para la aprobación de ordenanzas provistos en la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991”.

Además de denegar o endosar la petición, la Asamblea Municipal podrá sugerir enmiendas a la petición o establecer condiciones para la aprobación de la misma dentro del término de sesenta (60) días luego de que el Alcalde le sometiera dicha petición para su consideración y estudio.

Artículo 3.003. — Asamblea Municipal; Factores a Considerarse; Ordenanza Municipal; Gravamen Legal Tácito; Cobro de los Cargos por Beneficios; Fondo Especial. — (21 L.P.R.A. § 6653)

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) Si todas las manifestaciones contenidas en la petición han sido establecidas como verídicas y correctas.
- (b) Si el establecimiento del Distrito es consistente con cualquier plan municipal aplicable que envuelva uso de terreno, infraestructura pública, o servicios públicos.
- (c) Si el área de terreno comprendida en el Distrito propuesto es de suficiente tamaño y es suficientemente compacta.
- (d) Si el Proyecto o Proyectos de Mejoramiento propuestos son compatibles con la capacidad y usos de facilidades y servicios municipales existentes.
- (e) Si el Distrito es una buena alternativa para proveer servicios de desarrollo turístico y facilidades al área que será servida por el Distrito.

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 desaprobado 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 3.004. — Fecha para el Pago de Cargos por Beneficios; Penalidad por Demora. —
(21 L.P.R.A. § 6654)

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 3.005. — Asociaciones Establecidas por Dueño o Dueños de Proyecto de Mejoramiento; Consentimiento para la Imposición de Cargos por Beneficios. — (21 L.P.R.A. § 6655)

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 3.006. — Transferencia y Determinación del Pago del Cargo. — (21 L.P.R.A. § 6656)

La petición de un Proyecto de Mejoramiento de una Asociación podrá disponer que cualesquiera Cargos por Beneficios sobre la propiedad inmueble dentro de un Distrito de Mejoramiento Turístico, cuyo pago no haya vencido, sean transferidos proporcional y automáticamente según la fórmula establecida por la Asociación para calcular Cargos por Beneficios, según aprobada por la Compañía conforme a las disposiciones del Artículo 3.001 de esta Ley, a cualesquiera parcelas segregadas (con o sin unidades construidas en las mismas) o en el caso de propiedades sujetas al régimen de propiedad horizontal, a las unidades según éstas vayan individualizándose.

Artículo 3.007. — Derecho de los Titulares a Ser Miembros de la Asociación; Impedimento para Detener el Proyecto. — (21 L.P.R.A. § 6657)

Los dueños de cada unidad de un condominio y los dueños de parcelas segregadas tendrán derecho, mediante el pago de las cuotas aplicables, a ser miembros de la Asociación correspondiente. Los documentos de organización de la Asociación correspondiente podrán disponer que, en caso de que uno o más titulares se hagan miembros de la Asociación, no se podrá detener el Proyecto de Mejoramiento a ser financiado con los Cargos por Beneficios, aprobado sin el consentimiento del dueño o desarrollador proponente y el voto afirmativo de la mayoría de los otros miembros de la Asociación.

La Compañía determinará mediante reglamento todas las reglas que considere necesarias y apropiadas para regular el derecho al voto de los miembros de las Asociaciones establecidas por el dueño o dueños de un Proyecto de Mejoramiento conforme al Artículo 3.005 de esta Ley. Dichas reglas podrán dar trato particular al derecho al voto del dueño o dueños de la parcela o parcelas donde se desarrolla un Proyecto de Mejoramiento, distinto al que se le dé a los compradores de parcelas o unidades de vivienda en el Distrito establecido conforme al Artículo 3.005 de esta Ley.

Artículo 3.008. — Procedimiento para Proyectos de Mejoramiento y Cargos por Beneficios Adicionales en Distritos de Mejoramiento Turístico Establecidos. — (21 L.P.R.A. § 6658)

Una Asociación podrá solicitar del Municipio autorización para desarrollar un Proyecto o Proyectos de Mejoramiento adicionales en su Distrito de Mejoramiento Turístico y solicitar del Municipio la imposición de Cargos por Beneficios para sufragar los mismos, disponiéndose que la Asociación tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:

(a) Radicar una petición con la Compañía solicitando la determinación de la Compañía a los efectos de que el Proyecto de Mejoramiento adicional promoverá y fortalecerá sustancialmente la industria turística en Puerto Rico. La petición deberá contener toda la información requerida en los incisos (c), (d), (e) y (f) del Artículo 3.001 de esta Ley y una copia certificada de la resolución emitida por la asamblea general aprobando el Proyecto de Mejoramiento y la imposición de los Cargos por Beneficios adicionales necesarios para sufragar los mismos, según provista en el Artículo 2.005 de esta Ley. La Compañía emitirá una determinación a tenor con lo dispuesto en dicho Artículo.

(b) Presentar una petición al Municipio o Municipios donde esté localizado el Distrito de Mejoramiento Turístico que contenga la información requerida en el Artículo 3.002 de esta Ley. El Municipio considerará la petición a tenor con lo dispuesto en el Capítulo III de esta Ley.

CAPITULO IV. — EMISIÓN DE BONOS.

Artículo 4.001. — Emisión de Bonos; Garantía de Pago; Método de Pago; Autorización para la Emisión; Usos del Producto de la Venta. — (21 L.P.R.A. § 6671)

Las Asociaciones debidamente constituidas conforme a las disposiciones de esta Ley, quedan por la presente autorizadas a emitir Bonos de tiempo en tiempo por aquellas cantidades de principal y bajo aquellos términos y condiciones adicionales que, en opinión de las mismas, sean necesarios para proveer suficientes fondos para financiar cualquier Proyecto o Proyectos de Mejoramiento debidamente aprobados por ordenanza municipal. El financiamiento incluirá, pero no se limitará, a cubrir todos los gastos de desarrollo y diseño de dichos Proyectos, el repago de las obligaciones de y el pago de intereses sobre sus Bonos, por aquel período que determinen las Asociaciones, y para el pago de aquellos otros gastos de éstas, incluyendo pero no limitado a, capital de trabajo incidentales, necesarios o convenientes para efectuar sus propósitos y poderes, y para el pago de cualquier gasto de emisión y para establecer las reservas necesarias para garantizar dichos Bonos.

(a) Los Bonos emitidos por las Asociaciones podrán ser pagaderos del total o de parte de los ingresos brutos o netos y de otros ingresos derivados por las Asociaciones. El principal y los intereses sobre los Bonos emitidos por las Asociaciones podrán ser garantizados mediante la pignoración del total o parte de cualesquiera ingresos de las Asociaciones, incluyendo el producto de cualesquiera Cargos por Beneficios impuestos a tenor con esta Ley, incluyendo el gravamen legal tácito establecido en el Artículo 3.003 de esta Ley que garantiza el pago de dichos Cargos por Beneficios, así como cualquier tipo de cuota o aportación voluntaria o especial. Dicha pignoración será válida y obligatoria desde el momento en que se otorgue el documento que la constituya, sin necesidad de que sea un documento público o notariado. Los ingresos así pignorados, incluyendo aquellos que las Asociaciones reciban posteriormente, estarán inmediatamente sujetos a dicha pignoración sin la necesidad de entrega física de los mismos o de cualquier otro acto, y dicha pignoración será válida y obligatoria y prevalecerá sobre cualquier tercero que tenga reclamación de cualquier clase por daños, incumplimiento de contrato u otro motivo contra la Asociación correspondiente, irrespectivamente de que dicho tercero haya sido notificado al respecto. Ni el contrato de fideicomiso ni la resolución autorizando la emisión de Bonos, ni cualquier contrato colateral mediante el cual los derechos de una Asociación sobre cualquier ingreso sean pignorados o cedidos tendrán que ser presentados o inscritos para perfeccionar el gravamen sobre los mismos contra cualquier tercero, excepto en los archivos de la Asociación. La resolución o resoluciones de la asamblea general de una Asociación autorizando la emisión de Bonos o el contrato de fideicomiso garantizando los mismos podrá contener disposiciones, las cuales serán parte del contrato con los tenedores de los Bonos emitidos bajo dicha resolución o resoluciones o bajo dicho contrato de fideicomiso, con respecto a la garantía y creación de gravamen sobre los ingresos y activos de la Asociación, la creación y mantenimiento de fondos de redención y reservas, limitaciones relativas a los propósitos para los cuales podrá usarse el producto de los Bonos, limitaciones en cuanto a la

emisión de Bonos adicionales, limitaciones en cuanto a la introducción de enmiendas o suplementos a la resolución o resoluciones o al contrato de fideicomiso, a la concesión de derechos, facultades y privilegios y la imposición de obligaciones y responsabilidades al fiduciario bajo cualquier contrato de fideicomiso o resolución, los derechos, facultades y obligaciones y responsabilidades que habrán de surgir en la eventualidad de un incumplimiento de cualquier obligación bajo dicha resolución o resoluciones o bajo dicho contrato de fideicomiso, o con respecto a cualesquiera derechos, facultades o privilegios conferidos a los tenedores de Bonos como garantía de los mismos para aumentar la vendibilidad de los Bonos.

(b) Los Bonos podrán ser en serie o series, llevar fecha o fechas determinadas, vencer en el plazo o los plazos que no excedan de cincuenta (50) años desde sus respectivas fechas de emisión y devengar intereses, si alguno, en aquella tasa o tasas de interés (que podrán ser fijas o variables) que no excedan de la tasa máxima entonces permitida por ley. Los Bonos podrán ser pagaderos en el lugar o lugares determinados, ya sea dentro o fuera del Estado Libre Asociado, podrán ser de aquella denominación o denominaciones y en tal forma, ya sea de cupones o registrados, podrán tener aquellos privilegios de registro o conversión, podrán ser pagaderos por tal medio de pago, podrán estar sujetos a los términos de redención, con o sin prima, podrán proveer para el reemplazo de Bonos mutilados, destruidos, robados o perdidos, podrán ser autenticados de aquella manera y al cumplirse con aquellas condiciones y podrán contener aquellos términos y condiciones, y podrán ser emitidos en forma temporera pendiente la ejecución y entrega de Bonos definitivos, que la resolución o resoluciones o los términos del contrato de fideicomiso puedan proveer. Los Bonos podrán ser vendidos en ventas públicas o privadas al precio o precios que las Asociaciones determinen; disponiéndose, sin embargo, que los Bonos de refinanciamiento podrán ser vendidos o permutados por Bonos en circulación de las Asociaciones bajo aquellos términos que en opinión de las Asociaciones correspondientes respondan a sus mejores intereses. No obstante la forma y el tenor de los mismos, y en ausencia de una advertencia expresa en la faz del Bono al efecto de que éste no es negociable, todos los Bonos de las Asociaciones, incluyendo cualesquiera cupones pertenecientes a los mismos, tendrán en todo momento, y se entenderá que tienen, todas las características e incidencias, incluyendo negociabilidad, de los instrumentos negociables bajo las leyes del Estado Libre Asociado.

(c) El producto de la venta de los Bonos de cada emisión será desembolsado en la forma y bajo las restricciones, si algunas, que las Asociaciones dispongan en la resolución o resoluciones autorizando la emisión de Bonos o en el contrato de fideicomiso que garantiza dichos Bonos.

(d) Los Bonos de una Asociación que lleven la firma de los oficiales de la Asociación en ejercicio de sus cargos en la fecha de la firma de los mismos constituirán obligaciones válidas e ineludibles, aun cuando antes de la entrega y pago por dichos Bonos cualesquiera o todos los oficiales, cuyas firmas o facsímil de éstas aparezcan en los mismos, hayan cesado como oficiales de la Asociación. Cualquier resolución o contrato de fideicomiso que garantice los Bonos podrá proveer que cualesquiera de dichos Bonos puede contener una mención al efecto de que fue emitido de acuerdo a las disposiciones de esta Ley, y cualquier Bono que contenga dicha mención bajo la autoridad de tal contrato de fideicomiso o resolución se considerará concluyentemente que es válido y que fue emitido conforme a las disposiciones de esta Ley. Ni los miembros de la Junta de Directores de una Asociación ni ninguna persona que otorgue los Bonos será responsable personalmente de tales Bonos, ni estará sujeto a responsabilidad civil alguna por la emisión de dichos Bonos.

Artículo 4.002. — Bonos de Refinanciamiento; Redención de Bonos Vigentes; Venta y Permuta de Bonos. — (21 L.P.R.A. § 6672)

Las Asociaciones quedan por la presente autorizadas a emitir Bonos de refinanciamiento con el propósito de refinanciar aquellos Bonos que estén vigentes y en circulación en ese momento y que hayan sido emitidos bajo las disposiciones de esta Ley, incluyendo el pago de cualquier prima de redención en relación con los mismos y cualquier interés acumulado o que se acumule a la fecha de redención o vencimiento de dichos Bonos y, si las Asociaciones lo consideran aconsejable, para cualesquiera de los propósitos para los cuales pueden emitir Bonos. La emisión de tales Bonos, los vencimientos y otros detalles con respecto a los mismos, los derechos de los tenedores de dichos Bonos y los derechos, deberes y obligaciones de las Asociaciones con respecto a los mismos estarán regidos por las disposiciones de esta Ley que se relacionan a la emisión de Bonos en tanto y en cuanto tales disposiciones le sean aplicables.

Los Bonos de refinanciamiento emitidos bajo este Artículo podrán ser vendidos o permutados por Bonos vigentes emitidos bajo esta Ley y, de ser vendidos, el producto de dicha venta podrá destinarse, en adición a cualquier propósito autorizado, a la compra, redención o pago de dichos Bonos vigentes y en circulación y podrá ser invertido pendiente de dicha aplicación. Los Bonos de refinanciamiento podrán ser emitidos, a discreción de la Asociación correspondiente, en cualquier momento en o antes de la fecha de vencimiento o vencimientos o la fecha seleccionada para la redención de los Bonos que estén siendo refinanciados.

Artículo 4.003. — Contrato de Fideicomiso; Depositario del Producto de la Venta de los Bonos. — (21 L.P.R.A. § 6673)

A discreción de las Asociaciones, cualesquiera Bonos emitidos bajo las disposiciones de esta Ley podrán ser garantizados por un contrato de fideicomiso por y entre la Asociación correspondiente y cualquier banco o compañía de fideicomiso descrita en el próximo párrafo, el cual podrá ser un banco o una compañía de fideicomiso dentro o fuera del Estado Libre Asociado. No obstante cualquier disposición de ley en contrario, dicho contrato de fideicomiso no tendrá que ser constituido mediante escritura pública para que se considere un fideicomiso válido bajo las leyes del Estado Libre Asociado.

Será legal para cualquier banco o compañía de fideicomiso incorporada bajo las leyes del Estado Libre Asociado, Estados Unidos de América o cualquier estado de los Estados Unidos de América que actúe como depositario del producto de los Bonos, ingresos u otros dineros, otorgar aquellas fianzas de indemnización o dar en garantía aquellos valores que le requiera la Asociación correspondiente. Además de lo anterior, el contrato de fideicomiso deberá contener todas aquellas disposiciones que la Asociación considere razonables y apropiadas para la seguridad de los tenedores de los Bonos.

Artículo 4.004. — Exclusión de Responsabilidad del Estado Libre Asociado y de los Municipios por el Pago de los Bonos. — (21 L.P.R.A. § 6674)

Los Bonos emitidos por las Asociaciones no constituirán ni serán interpretados como una deuda del Estado Libre Asociado ni de ninguna de sus subdivisiones políticas, incluyendo a los municipios, y ni el Estado Libre Asociado ni sus subdivisiones políticas incluyendo a los

municipios, serán responsables por los mismos, y dichos Bonos serán pagaderos solamente de aquellos fondos que hayan sido comprometidos o pignorados para su pago.

Las Asociaciones no se considerarán que estén actuando a nombre de o que han incurrido en obligación alguna hacia los tenedores de cualquier deuda del Estado Libre Asociado o de los municipios.

Artículo 4.005. — Convenio del Estado Libre Asociado con los Tenedores de Bonos. — (21 L.P.R.A. § 6675)

El Estado Libre Asociado se compromete y acuerda con los tenedores de cualesquiera Bonos emitidos bajo esta Ley y con las personas o entidades que contraten con una Asociación de acuerdo a las disposiciones de esta Ley, que no limitará ni alterará los derechos aquí conferidos a las Asociaciones hasta que dichos Bonos y los intereses sobre los mismos queden totalmente satisfechos y dichos contratos sean totalmente cumplidos y honrados por parte de las Asociaciones; disponiéndose, sin embargo, que nada de lo aquí provisto afectará y alterará tal limitación si se disponen por ley medidas adecuadas para la protección de dichos tenedores de Bonos de la Asociación o de aquellos que hayan contratado con la Asociación. Las Asociaciones, en calidad de agente del Estado Libre Asociado, quedan autorizadas a incluir esta promesa por parte del Estado Libre Asociado en los referidos Bonos o contratos.

CAPITULO V. — EXENCIÓN CONTRIBUTIVA

Artículo 5.001. — Exención Contributiva. — (21 L.P.R.A. § 6701)

Todos los Bonos de las Asociaciones debidamente establecidas conforme a las disposiciones de esta Ley, su transferencia y el ingreso derivado de éstos, y cualquier ganancia realizada de su venta, son por la presente declarados exentos del pago de cualquier contribución sobre ingresos, propiedad, patente o cargo, impuesto por el Estado Libre Asociado o cualquiera de sus Municipios.

Artículo 5.002. — Aprobación de la Emisión de Bonos. — (21 L.P.R.A. § 6702)

Toda Asociación debidamente establecida conforme a las disposiciones de esta Ley, necesitará cumplir con los siguientes requisitos para emitir Bonos:

(a) Que, a solicitud de la Asociación, la Compañía determine que el Proyecto de Mejoramiento a ser financiado mediante la emisión de Bonos adelanta o fortalece la industria turística en Puerto Rico; y

(b) Que la Junta de Directores del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, o aquel comité que dicha Junta pueda designar para estos propósitos, por resolución apruebe dicha emisión luego de considerar los siguientes factores:

(i) Si la Asociación, junto con su fiador, si alguno, es financieramente responsable y está completamente capacitado o dispuesto para cumplir con sus obligaciones bajo la propuesta emisión de Bonos incluyendo su obligación de hacer pagos en las cantidades y en las fechas requeridas.

(ii) Si se tomarán las providencias adecuadas para el pago del principal y los intereses de los Bonos y para crear y mantener las reservas requeridas al respecto.

(iii) Si, y en qué medida la emisión de Bonos de la Asociación afectará adversamente emisiones de Bonos pendientes del Estado Libre Asociado o cualquiera de sus instrumentalidades.

La Junta de Directores del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico establecerá, mediante reglamento o resolución, todos los procedimientos y requisitos que estime necesarios para conceder dicha exención y autorizar dicha emisión. Independientemente del hecho de que la Junta de Directores o el comité que ésta designe determine previo a su evaluación que la asociación o su fiador tiene capacidad de pago y apruebe la emisión de los bonos, no constituye obligación a otorgar ningún tipo de garantía para el pago de los bonos. Tampoco se entenderá que dicha Junta de Directores, el Banco o el Gobierno de Puerto Rico tiene responsabilidad ante los tenedores de dichos bonos en caso de que la asociación no cumpla con sus obligaciones de pago.

CAPITULO VI. — DISPOSICIONES MISCELÁNEAS

Artículo 6.001. — Término para Incoar Pleitos; Procedimientos para Impugnar la Validez o Legalidad del Establecimiento y de la Emisión de Bonos; Cláusula de Impugnabilidad. — (21 L.P.R.A. § 6721)

Cualquier pleito o procedimiento para impugnar, cuestionar, o negar la validez o legalidad del establecimiento de un Distrito de Mejoramiento Turístico, la imposición de Cargos por Beneficios, la emisión de cualesquiera Bonos emitidos conforme a esta Ley o de cualquier otro procedimiento relacionado con éstos, deberá comenzarse dentro de los sesenta (60) días siguientes a (i) la promulgación de la ordenanza municipal aprobando el Distrito de Mejoramiento Turístico o los Cargos por Beneficios o (ii) la determinación favorable de la Compañía sobre la emisión de Bonos conforme al inciso (a) del Artículo 5.002 de esta Ley, según aplicable; de lo contrario, el establecimiento del Distrito de Mejoramiento Turístico, la imposición de Cargos por Beneficios, la emisión de Bonos o cualquier otro procedimiento relacionado con éstos serán en todos sus aspectos válidos, legales e inatacables. Nada de lo dispuesto en este Artículo afectará el término provisto en el Artículo 3.004 de esta Ley al dueño de la propiedad inmueble para solicitar la revisión de la notificación de los Cargos por Beneficios o cualquier embargo trabado en la Sala Superior con competencia del Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico.

Artículo 6.002. — Contenido de escrituras o contratos. — (21 L.P.R.A. § 6722)

Todo contrato o escritura de compraventa, transferencia, cesión o donación de terrenos, de cualquier clase de edificación o apartamento que forme parte de un Distrito de Mejoramiento Turístico deberá contener la expresión de que el comprador, cualquier cesionario o donatario conoce y observará plenamente los preceptos de esta Ley y la ordenanza que establece el Distrito e impone cualesquiera Cargos por Beneficios, según aplicable. Dicha representación deberá ser impresa en negritas en el contrato o la escritura.

Artículo 6.003. — Disolución. — (21 L.P.R.A. § 6723)

La disolución y liquidación de una Asociación se llevará a efecto de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 144 de 10 de agosto de 1995, según enmendada, conocida como “Ley General de Corporaciones de 1995” [Nota: Actual Ley 164-2009, según enmendada, “Ley General de Corporaciones”], y cualquier sobrante existente luego de la liquidación se transferirá al Municipio para su uso exclusivo en obras y mejoras en el área que había sido delimitada como el Distrito de Mejoramiento Turístico. Disponiéndose que en la eventualidad de que un Distrito de Mejoramiento Turístico comprenda propiedad inmueble localizada en más de un municipio, cualesquiera fondos sobrantes después de su liquidación serán distribuidos entre los municipios que comprendan la propiedad inmueble del Distrito. Cada Municipio recibirá la proporción de dichos fondos sobrantes que represente las aportaciones de los propietarios de la propiedad inmueble del Distrito incluida en su Municipio, del total recaudado en el Distrito.

En caso de que luego de la disolución y liquidación de la Asociación quedasen bienes muebles o inmuebles propiedad de ésta, éstos serán traspasados al Municipio en donde se encuentran localizados los mismos.

Artículo 6.004. — Facultad de la Compañía para Reglamentar. — (21 L.P.R.A. § 6724)

Excepto en cuanto a las materias provistas en el Capítulo IV, el Artículo 5.001 y el inciso (b) del Artículo 5.002 de esta Ley, la Compañía podrá emitir todos los reglamentos, reglas, determinaciones administrativas o cartas circulares que estime necesarias para que se lleven a cabo todos los propósitos de esta Ley.

Artículo 6.005. — Se adiciona un nuevo inciso (aa) al Artículo 4 de la Ley Núm. 80 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, para que se lea como sigue.

“Artículo 4.- Facultades y Propósitos del Centro.-

El Centro tendrá las siguientes facultades y deberes generales:

(a)...

(z)...

(aa) Imponer, notificar y recaudar cualesquiera cargos por beneficios que mediante cualquier ley se le requiera.”

Artículo. 6.006. — Vigencia. — Esta Ley entrará en vigor a los sesenta (60) días después de su aprobación.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos. En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. **Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.**

Véase además la [Versión Original de esta Ley](#), tal como fue aprobada por la Legislatura de Puerto Rico