

SENADO DE PUERTO RICO**P. del S. 1119**

10 de septiembre de 2009

Presentado por el señor *Rivera Schatz*; la señora *Nolasco Santiago*; los señores *Arango Vinent*, *Seilhamer Rodríguez*, *Ríos Santiago*; las señoras *Padilla Alvelo*, *Arce Ferrer*; el señor *Berdiel Rivera*, la señora *Burgos Andújar*; los señores *Díaz Hernández*, *González Velázquez*, *Martínez Maldonado*, *Martínez Santiago*, *Muñiz Cortés*, las señoras *Peña Ramírez*, *Raschke Martínez*, *Romero Donnelly*, *Santiago González*; el señor *Soto Díaz*; la señora *Soto Villanueva*; el señor *Torres Torres*; y la señora *Vázquez Nieves*

Referido a las Comisiones de Turismo y Cultura; y de Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas

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.

EXPOSICIÓN 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.

DECRÉTASE 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) ...

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

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

12 “Artículo 2.001 – Establecimiento de Asociaciones.

1 **[Todos]** *Dos terceras partes* de los dueños de propiedades de un área que desean
2 desarrollar en éstas un Proyecto de Mejoramiento, podrán constituirse voluntariamente en
3 una Asociación de Propietarios bajo las disposiciones de este capítulo *mediante*
4 *consentimiento escrito a tales efectos*. Dichas asociaciones se organizarán como
5 corporaciones sin fines de lucro, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 144 de
6 10 de agosto de 1995, según enmendada **[14 L.P.R.A. secs. 2601 et seq.]**, conocida como
7 “Ley General de Corporaciones de 1995” o cualquier ley sucesora y **[deberán cumplir]**
8 *cumplirán*, además, con las disposiciones de este capítulo y con las ordenanzas
9 municipales aplicables. Excepto cuando estén en conflicto con las disposiciones de este
10 capítulo, cualquier reglamento promulgado conforme a lo aquí provisto, o cualquier
11 ordenanza municipal aplicable, la Asociación tendrá todos los poderes, privilegios y
12 obligaciones de una corporación sin fines de lucro creada conforme a la “Ley General de
13 Corporaciones de 1995” o cualquier ley sucesora. No obstante, cualquier actividad no
14 contemplada expresamente en este capítulo en la que participe directa o indirectamente
15 cualquier Asociación, incluyendo, pero sin limitarse a prestar dinero a cualquier persona
16 natural o jurídica, la creación o adquisición de una corporación subsidiaria o afiliada,
17 deberá ser previamente aprobada por la Compañía, conforme a las reglas y reglamentos
18 que estime necesario promulgar a esos efectos. El término de existencia de las
19 Asociaciones se determinará en sus **[estatutos]** *certificados* de incorporación y éste podrá
20 ser indefinido o un término fijo por el tiempo de duración del Proyecto o Proyectos de
21 mejoramiento que sus miembros hayan acordado realizar. Los **[artículos]** *certificados* de
22 incorporación dispondrán los propósitos específicos para los cuales se establece la
23 Asociación. Una vez se incorpore, la Asociación deberá cumplir con todos los requisitos

1 de las leyes contributivas para disfrutar de los beneficios que éstas proveen para las
2 entidades sin fines de lucro. *Lo dispuesto en esta Ley no impide que un Desarrollador*
3 *constituya una Asociación de Propietarios, siguiendo los procedimientos aquí*
4 *establecidos que le sean de aplicación, previo a la venta de propiedades en el Distrito de*
5 *Mejoramiento Turístico, a la cual se tendrán que adherir los compradores de*
6 *propiedades inmuebles dentro del Distrito. El Desarrollador del Distrito retendrá, a su*
7 *discreción, el control de la Asociación según disponga la ordenanza municipal que*
8 *autorice el establecimiento del Distrito de Mejoramiento Turístico, siempre que no*
9 *hayan sido entregadas más del noventa y cinco por ciento (95%) de las propiedades*
10 *planificadas dentro del Distrito.”*

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

13 “Artículo 2.003 – Reuniones de la Asociación.

14 La Asociación se reunirá por lo menos una vez **[a]** al año en asamblea general
15 para la elección de su Junta de Directores y para considerar el informe anual de logros y
16 el informe financiero, que **[deberá ser]** será certificado por un contador público
17 autorizado. Podrán considerarse, además, cualesquiera otros asuntos que la Junta de
18 Directores o el treinta por ciento (30%) de los miembros de la Asociación mediante
19 petición escrita a la Junta de Directores determine que deban traerse a la atención de la
20 asamblea general. *El quórum necesario para la celebración de la asamblea lo constituirá*
21 *la presencia física del treinta por ciento (30%) de los miembros de la Asociación más el*
22 *Desarrollador. Se permitirá el voto mediante delegación escrita (“proxy”) de un*
23 *miembro de la Asociación a otro miembro, especificando su intención de voto sobre*

1 *cualquier propuesta que se pretenda presentar ante la asamblea. Los acuerdos se*
2 *adoptarán mediante voto mayoritario, al menos que en esta Ley se disponga algún*
3 *requisito especial para la adopción de ciertos acuerdos.*

4 ...”

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

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

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

13 La petición deberá contener:

14 (a)...

15 (b) el consentimiento de **[todos]** *dos terceras partes* de los dueños de la propiedad
16 inmueble en el Distrito de Mejoramiento Turístico propuesto;

17 ...

18 (f)...

19 ...”

20 Artículo 5. – Se enmienda el Artículo 3.002 de la Ley Núm. 207 de 8 de agosto de
21 1998 para que lea como sigue:

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

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

5 ...

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

14 (a)...

15 (b) el consentimiento de **[todos]** *dos terceras partes* de los dueños de la propiedad
16 inmueble en el Distrito de Mejoramiento Turístico propuesto;

17 (c)...

18 ...

19 (j)...

20 ...”

21 Artículo 6. – Se enmienda el Artículo 3.003 de la Ley 207 de 8 de agosto de 1998

22 para que lea como sigue:

1 “Artículo 3.003 – [Asamblea] *Legislatura* Municipal; factores a considerarse;
2 ordenanza municipal; gravamen tácito; cobro de los Cargos por Beneficios; fondo
3 especial.

4 La determinación de la [Asamblea] *Legislatura* Municipal de autorizar el
5 establecimiento del distrito de mejoramiento turístico y la imposición de los Cargos por
6 Beneficios estará basada en los siguientes factores:

7 (a) ...

8 ...

9 La *Legislatura* Municipal tendrá noventa (90) días desde la fecha de recibo de la
10 petición del Alcalde para llegar a una conclusión y emitir la ordenanza correspondiente.

11 El Alcalde tendrá treinta (30) días a partir del recibo de la ordenanza municipal para
12 aprobar o desaprobar la misma.

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

16 (i) El nombre del Distrito.

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

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

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

22 **[Tan pronto la ordenanza sea aprobada, una copia certificada de dicha**
23 **ordenanza será enviada inmediatamente al Centro de Recaudación de Ingresos**

1 Municipales, el cual impondrá, notificará y recaudará los Cargos por Beneficios y
2 remitirá los mismos a la asociación correspondiente dentro del término provisto en
3 esta sección. Todas las disposiciones de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991,
4 según enmendada [21 L.P.R.A. secs. 5001 et seq.], conocida como “Ley de
5 Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991”, aplicables a las contribuciones
6 sobre la propiedad inmueble serán aplicables a los Cargos por Beneficios, excepto
7 las disposiciones relativas a exenciones, descuento por pronto pago, fechas de pago,
8 penalidades y las disposiciones del Artículo 3.30 de la Ley Núm. 83 [21 L.P.R.A. sec.
9 5080], supra.

10 El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales tendrá hasta un máximo de
11 ciento ochenta (180) días a partir de la fecha en que reciba la ordenanza para
12 notificar por correo regular a todos los dueños de las propiedades inmuebles
13 incluidas en el Distrito los Cargos por Beneficios a pagarse y la fecha de vencimiento
14 de éstos. En los años subsiguientes y hasta que se complete el término durante el cual
15 serán impuestos los Cargos por Beneficios provistos en la ordenanza municipal, el
16 Centro de Recaudación de Ingresos Municipales notificará anualmente por correo
17 regular a todos los propietarios la cantidad de Cargos por Beneficios a pagarse en
18 dicho año la fecha de vencimiento de éstos. En cada notificación se informará a los
19 dueños de la propiedad inmueble de todas las consecuencias de no pagar en la fecha
20 provista los Cargos por Beneficios.

21 De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 1.006, todo dueño de propiedad
22 inmueble incluida en el Distrito estará sujeto a los Cargos por Beneficios,

1 **irrespectivamente de que esté acogido a exenciones contributivas bajo otros estatutos**
2 **y disfrute de exención sobre la propiedad.**

3 **Por la presente se establece un Fondo Especial en el Banco Gubernamental de**
4 **Fomento para Puerto Rico denominado Fondo de Distritos de**
5 **Mejoramiento Turístico. El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales**
6 **depositará en dicho Fondo los Cargos por Beneficios recaudados conforme a este**
7 **capítulo pendiente su remisión cada Asociación; Disponiéndose, que dicho Centro**
8 **remitirá los fondos recaudados por Cargos por Beneficios en un Distrito a la**
9 **Asociación correspondiente en un plazo no mayor de noventa (90) días a partir de su**
10 **recibo.**

11 **El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales retendrá el cinco por ciento**
12 **(5%) de todos los Cargos por Beneficios recaudados para cubrir los costos en que**
13 **incurra en la imposición, notificación y recaudación de los Cargos por Beneficios.]**

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

21 *Las Asociaciones autorizadas mediante ordenanza municipal a cobrar los Cargos*
22 *por Beneficios tendrán hasta un máximo de treinta (30) días a partir de la fecha en que*
23 *reciba la ordenanza para notificar por correo certificado a todos los dueños de las*

1 *propiedades inmuebles incluidas en el Distrito los Cargos por Beneficios a pagarse y la*
2 *fecha de vencimiento de éstos. En los años subsiguientes y hasta que se complete el*
3 *término durante el cual serán impuestos los Cargos por Beneficios provistos en la*
4 *ordenanza municipal, la Asociación notificará por lo menos anualmente por correo*
5 *certificado a todos los propietarios la cantidad de Cargos por Beneficios a pagarse en*
6 *dicho año y la fecha de vencimiento de éstos. En cada notificación se informará a los*
7 *dueños de la propiedad inmueble de todas las consecuencias de no pagar en la fecha*
8 *provista los Cargos por Beneficios.*

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

21 **[La ordenanza antes mencionada será publicada]** *Las ordenanzas municipales*
22 *aprobando la creación de Distritos o la imposición de los Cargos por Beneficios serán*

1 *publicadas*, a costa del peticionario, en un periódico de circulación general una vez
2 durante la semana siguiente a su aprobación por el alcalde.

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

9 (a) al gravamen fiscal que garantiza las deudas contributivas morosas transferidas
10 conforme a los términos del Artículo 6 de la Ley Núm. 21 de 26 de junio de 1997 [21
11 L.P.R.A. sec. 5924];

12 (b) al gravamen relacionado con las contribuciones sobre la propiedad impuesto
13 por la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada [21 L.P.R.A. secs. 5001
14 et seq.], conocida como “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991” o
15 cualquier ley sucesora;

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

17 (d) a cualquier gravamen legal tácito que garantice el pago de cualesquiera cargos
18 por beneficios *o imposiciones* que se [**utilice**] *utilicen* para financiar infraestructura
19 pública.

20 El gravamen legal tácito de Cargos por Beneficios [**recibidos**] contemplados bajo
21 este capítulo sólo garantizará el pago de los Cargos por Beneficios descritos en la
22 ordenanza municipal.”

1 Artículo 7. – Se enmienda el Artículo 3.004 de la Ley 207 de 8 de agosto de
2 1998 para que lea como sigue:

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

4 Los Cargos por Beneficios impuestos conforme a los términos de este capítulo serán
5 pagaderos anualmente [**al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, o su**
6 **representante,**] *a la Asociación* en la fecha provista por éste en la notificación que
7 anualmente emita a dichos efectos conforme a los provistos en el Artículo 3.003 de esta
8 Ley. Dichos Cargos por Beneficios se convertirán en morosos si no se satisfacen dentro
9 de los treinta (30) días siguientes a la fecha de su vencimiento. Luego de transcurrir [**los**
10 **antes mencionados]** *los referidos* treinta (30) días, los colectores o representantes
11 autorizados [**del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales]** *de la Asociación*
12 recaudarán en adición a dichos Cargos por Beneficios morosos, y como parte de los
13 mismos, los intereses sobre el monto de éstos computados a razón del diez por ciento
14 (10%) anual a partir de la fecha fijada para el pago.

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

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

10 El dueño de la propiedad inmueble podrá solicitar revisión ante **[la Sala Superior**
11 **con competencia del]** Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico *dentro del término*
12 *improrrogable de treinta (30) días del recibo de la notificación del embargo trabado si*
13 *entiende que ha ocurrido alguna irregularidad en la notificación de los Cargos por*
14 *Beneficios o el embargo trabado por el [Centro de Recaudación de Ingresos*
15 **Municipales] la Asociación.**

16 Si el dueño de la propiedad no solicita la antes mencionada revisión, **[el Centro de**
17 **Recaudación de Ingresos Municipales] la Asociación** procederá, **[lo más pronto**
18 **posible]**, a la venta en pública subasta de los bienes embargados para el cobro de los
19 Cargos por Beneficios, incluyendo honorarios, costas e intereses **[, a partir del trigésimo**
20 **primer día de la fecha de la notificación del embargo]**. La venta se llevará cabo en la
21 forma prescrita en los Artículos 4.03 y 4.05 de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991,
22 según enmendada [21 L.P.R.A. secs. 5103 y 5105].”

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

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

5 El dueño o dueños de una parcela o parcelas de terreno que deseen desarrollar en
6 éstas un Proyecto de Mejoramiento podrán constituirse a sí mismos como una Asociación,
7 solicitar de la Compañía que su Proyecto o Proyectos de Mejoramiento sean designados
8 como un Distrito de Mejoramiento Turístico, y presentar al Alcalde una propuesta de
9 Proyecto de Mejoramiento conforme a las disposiciones de esta Ley, la cual incluirá la
10 autorización al Municipio para imponer Cargos por Beneficios sobre toda propiedad
11 inmueble localizada en el Distrito de Mejoramiento Turístico. En los casos en que, al
12 momento de constituirse una Asociación ya existan titulares de propiedad inmueble en el
13 propuesto Distrito de Mejoramiento, deberá obtenerse el consentimiento **[unánime]** *de*
14 *dos terceras partes* de dichos titulares. En los casos donde no existan dichos titulares,
15 pero existan compradores potenciales que ya hayan suscrito contratos de promesa de
16 compraventa u opción, será condición esencial para la aprobación de cualquier petición
17 para el establecimiento de un Distrito de Mejoramiento turístico que el vendedor o
18 vendedores **[autoricen la resolución de todo contrato de un comprador potencial que**
19 **no apruebe dicha petición]** *informen por escrito a dichos compradores potenciales*
20 *sobre la existencia o intención de establecer el Distrito de Mejoramiento Turístico y la*
21 *imposición de Cargos por Beneficios previo a la transacción de compraventa. Una vez el*
22 *comprador o comprador potencial ha sido informado por escrito sobre la existencia del*
23 *Distrito y de los Cargos por Beneficios, el acto posterior de compraventa se considerará*

1 *un consentimiento del nuevo titular al establecimiento Distrito y a los Cargos por*
2 *Beneficio.* Disponiéndose, que si el comprador potencial no está de acuerdo con **[la**
3 **resolución del contrato de compraventa u opción será condición esencial para la**
4 **aprobación de cualquier petición para el establecimiento de un distrito de**
5 **mejoramiento turístico el excluir del distrito propuesto la propiedad o propiedades**
6 **objeto del contrato de compraventa u opción del comprador potencial que no esté de**
7 **acuerdo]** *el establecimiento del Distrito de Mejoramiento Turístico y de los Cargos Por*
8 *Beneficios el vendedor o vendedores no podrán imponerle penalidad alguna si decide*
9 *optar por la resolución del contrato de compraventa u opción, siempre y cuando dichos*
10 *contratos fueron suscritos con anterioridad al establecimiento del Distrito y los Cargos*
11 *por Beneficios y si en los contratos no se incluyó ninguna referencia o advertencia sobre*
12 *la existencia o intención de establecer dicho Distrito o Cargo por Beneficios previo al*
13 *acto de compraventa.”*

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

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

18 Artículo 10. – Vigencia.

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