

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

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea
Legislativa

2da. Sesión
Ordinaria

CAMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 2205

19 DE OCTUBRE DE 2009

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

Referido a la Comisión de Desarrollo de la Industria Turística;
y de Asuntos del Consumidor

LEY

Para crear la "Ley de Residencias Turísticas de Puerto Rico", a los fines de promover el fortalecimiento de la industria del turismo en Puerto Rico mediante la creación de un nuevo marco legal que agilice la inversión en instalaciones residenciales turísticas.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La política pública del Gobierno de Puerto Rico es propiciar un rápido y vigoroso crecimiento de la industria turística de Puerto Rico. Para apoyar dicha política pública se han adoptado medidas dirigidas a proveer un marco legal que promueva el desarrollo del mayor número posible de productos turísticos para así poder satisfacer las expectativas de los diferentes mercados de consumidores e incrementar la competitividad de Puerto Rico frente a otros destinos turísticos. Dicha política pública

está apoyada por la concesión de incentivos contributivos y de financiamiento público para la construcción y operación de ciertos tipos de instalaciones turísticas y por las actividades de mercadeo llevadas a cabo por la Compañía de Turismo de Puerto Rico en el exterior.

En función de la necesidad de ofrecer un menú diverso de productos turísticos, los desarrolladores de proyectos turísticos en Puerto Rico ofrecen al presente varias alternativas de desarrollo turístico, entre las cuales se encuentran las hospederías, los campos de golf y las marinas turísticas. Esos proyectos turísticos tradicionales vienen frecuentemente complementados por proyectos residenciales que ofrecen al turista la oportunidad de adquirir, mediante compra venta o arrendamiento, unidades de vivienda o unidades de tiempo compartido, principalmente para uso vacacional, siendo estos mercadeados principalmente en el exterior. Entre este tipo de proyecto se destacan los proyectos de residencias de marca (*branded*) que se desarrollan mediante acuerdos con empresas multinacionales que establecen parámetros de construcción, diseño y amenidades específicas para generar demanda en el mercado vacacional internacional, en particular en el mercado de lujo.

En muchos casos, estos proyectos residenciales vienen a atender no solamente la necesidad de diversificar la oferta de nuestra industria turística sino también la de apoyar la estabilidad operacional de las hospederías y demás proyectos turísticos tradicionales desarrollados por empresas afiliadas. Este tipo de apoyo tiene varias vertientes. Entre ellas se encuentra la generación temporal o permanente de demanda adicional para los productos y servicios de dichos proyectos turísticos tradicionales. Esta demanda se estructura formalmente a través de contratos de acceso a productos y servicios entre los dueños de esos proyectos turísticos tradicionales y los dueños de unidades en los proyectos residenciales, como por ejemplo, las membresías a campos de golf y clubes playeros.

Los proyectos residenciales también contribuyen a la estabilidad operacional de los proyectos turísticos tradicionales al compartir con ellas la responsabilidad por algunos gastos que son comunes a los desarrollos turísticos integrados de los que forman parte, principalmente gastos relacionados al desarrollo, mejora y mantenimiento de la infraestructura dentro de dichos proyectos integrados. Además, parte del producto de la venta de residencias turísticas se utiliza para repagar el financiamiento para la construcción de proyectos turísticos tradicionales y así garantizar su viabilidad. Dado el papel protagónico que tiene la Compañía de Turismo y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico en el financiamiento de proyectos turísticos, la utilización de parte del producto de dichas ventas para repagar deuda reduce el riesgo para estas entidades gubernamentales y al acelerar el repago le permite a estas financiar otros proyectos y así desarrollar la industria turística y fomentar la creación de empleos.

La Compañía de Turismo de Puerto Rico es el principal organismo responsable del desarrollo y la promoción de la industria turística. Así las cosas, la Compañía de Turismo de Puerto Rico reglamenta todos los aspectos relacionados a la calidad de servicios, instalaciones y prácticas de negocios de la industria turística, tiene un rol fundamental en el mercadeo integrado y coherente de dicha industria en el exterior y endosa y supervisa las actividades de aquellos proyectos que se acogen los incentivos contributivos disponibles. Tiene por lo tanto un interés particular institucional en la operación exitosa de los proyectos que, una vez endosados, operan bajo concesiones otorgadas por la misma. Dicho interés es mayor aun cuando el proyecto turístico en cuestión, su construcción y/o operación están siendo financiados a través de programas gubernamentales, tales como los programas de la Corporación de Desarrollo Hotelero, subsidiaria de la Compañía de Turismo, AFICA y el Fondo para el Desarrollo del Turismo, ambas subsidiarias del Banco Gubernamental de Fomento.

Por el impacto de los proyectos de residencias turísticas en los proyectos turísticos tradicionales y en la imagen de Puerto Rico en el exterior como destino vacacional, la Compañía de Turismo de Puerto Rico tiene un interés particular en el desarrollo coherente, responsable y exitoso de los proyectos de residencias turísticas.

Lamentablemente, el desarrollo y mercadeo de residencias turísticas construidas o en planes de construcción en Puerto Rico se ha visto obstaculizado por disposiciones de ley y reglamentarias obsoletas que no fueron redactadas tomando en cuenta desarrollos residenciales dirigidos a un mercado turístico y de compradores que no buscan satisfacer una necesidad inmediata de vivienda sino de invertir en un desarrollo vacacional con las amenidades que ofrecen los complejos turísticos de gran escala.

Por tal razón, es necesario que la Compañía de Turismo y el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) provean un marco legal y reglamentario adecuado para el desarrollo de este tipo de proyecto, que se diferencie de aquellas disposiciones legales que correctamente regulan el desarrollo, construcción y venta de viviendas tradicionales dirigidas a familias en el mercado de hogares.

Por medio de la presente Ley, se reglamentan aquellos proyectos de viviendas turísticas integrados o a ser integrados operacionalmente a proyectos turísticos tradicionales bajo concesión de la Compañía de Turismo y/o de marca (*branded*) y, adicionalmente, las actividades de los urbanizadores de los mismos. Por medio de la presente Ley, se le otorga a Compañía de Turismo y a DACO la facultad de reglamentar sobre dichos proyectos.

La presente Ley aplicará también a condohoteles ya que, si bien son productos turísticos tradicionales ya reglamentados por la Compañía de Turismo de Puerto Rico en varios aspectos, comparten con proyectos turísticos residenciales ciertas características, principalmente la posibilidad de que el titular de los mismos ocupe la

unidad de su propiedad como residencia vacacional y la contratación de servicios y amenidades para los ocupantes de las mismas por parte de hospederías adyacentes.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Esta Ley se conocerá como “Ley de Residencias Turísticas de Puerto
2 Rico.”

3 Artículo 2.-Alcance

4 Esta Ley será de aplicación al desarrollo, construcción, venta y mercadeo de
5 Residencias Turísticas según definidas en esta Ley y mediante Reglamento que a los
6 efectos promulguen en conjunto la Compañía de Turismo de Puerto Rico y el
7 Departamento de Asuntos del Consumidor de Puerto Rico en armonía con lo aquí
8 establecido.

9 Artículo 3.-Definiciones

10 (a) “AFICA” significa la Autoridad para el Financiamiento de Facilidades
11 Industriales, Turísticas, Educativas, Médicas y de Control Ambiental.

12 (b) “ARPE” significa la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto
13 Rico o cualquier organismo que por mandato de ley asuma sus
14 responsabilidades o le sustituya.

15 (c) “Campo de Golf” tiene el significado dado a ese término en el Reglamento
16 Núm. 5053, según enmendado, promulgado en virtud de la Ley Núm. 78
17 o en cualquier reglamento sustituto de éste.

- 1 (d) “Compañía de Turismo” significará la Compañía de Turismo de Puerto
2 Rico, una corporación pública e instrumentalidad del Gobierno de Puerto
3 Rico.
- 4 (e) “Comprador” significa toda persona que adquiriera una Unidad de
5 Residencia Turística de parte del Urbanizador Turístico que la desarrolló y
6 toda persona que, a su vez, la adquiriera del comprador original.
- 7 (f) “Concesión” tiene el significado dado a ese término en la Ley Núm. 78, o
8 en cualquier ley substituta de ésta.
- 9 (g) “Condohotel” tiene el significado dado a ese término en el Reglamento
10 Núm. 5053, según enmendado, promulgado en virtud de la Ley Núm. 78,
11 o en cualquier reglamento substituto de éste.
- 12 (h) “Contrato de Compraventa” significa un contrato otorgado por un
13 Urbanizador Turístico para la adquisición de una Unidad de Residencia
14 Turística cuando la oferta y venta de la Unidad se realiza en Puerto Rico.
- 15 (i) “Contrato de Compraventa Aprobado” significa un modelo de Contrato
16 de Compraventa aprobado por DACO que se entienda aprobado según
17 las disposiciones del Artículo 13 de esta Ley y conforme a lo establecido
18 mediante reglamento.
- 19 (j) “Contrato de Compraventa Exento” significa un contrato otorgado por un
20 Urbanizador Turístico para la adquisición de una Unidad de Residencia
21 Turística cuando (i) la oferta y venta de la Unidad y la firma por el
22 comprador del contrato de compraventa correspondiente por el

1 comprador se realizan fuera de Puerto Rico, (ii) la jurisdicción en la que se
2 realiza la venta de la Unidad de Residencia Turística reglamenta mediante
3 leyes especiales la venta en esa jurisdicción de productos residenciales
4 ubicados fuera de esa jurisdicción y (iii) el Urbanizador Turístico ha
5 cumplido con las leyes aplicables a dichos productos residenciales de esa
6 jurisdicción.

7 (k) “Contrato de Cuentas de Depósito Especial Exento” significa un contrato
8 de cuenta de depósito (escrow agreement) otorgado por un Urbanizador
9 Turístico en relación a un Contrato de Compraventa Exento.

10 (l) “Contrato de Cuentas de Depósito Especial” significa un contrato de
11 cuenta de depósito (escrow agreement) otorgado por un Urbanizador
12 Turístico en relación a un Contrato de Reservación o un Contrato de
13 Compraventa.

14 (m) “Contrato de Reservación” significa un contrato otorgado por un
15 Urbanizador Turístico que establece la intención de una persona de
16 adquirir una Unidad de Residencia Turística cuando dicha reservación de
17 Unidad de Residencia Turística se lleva a cabo en Puerto Rico.

18 (n) “Contrato de Reservación Aprobado” significa un modelo de Contrato de
19 Reservación aprobado por el DACO o que se entienda aprobado según las
20 disposiciones del Artículo 13 de esta Ley y conforme a lo establecido
21 mediante reglamento.

- 1 (o) “Contrato de Reservación Exento” significa un contrato otorgado por un
2 Urbanizador Turístico que establece la intención de una persona de
3 adquirir una Unidad de Residencia Turística cuando (i) la oferta de la
4 Unidad y la firma por el comprador del Contrato de Reservación
5 correspondiente se llevan a cabo fuera de Puerto Rico, (ii) la jurisdicción
6 en la que se lleva a cabo la reservación u oferta de la Unidad de
7 Residencia Turística reglamenta la reservación u oferta en esa jurisdicción
8 de productos residenciales ubicados fuera de esa jurisdicción y (iii) el
9 Urbanizador Turístico ha cumplido con las leyes y reglamentos aplicables
10 a dichos productos residenciales de esa jurisdicción.
- 11 (p) “Contrato Enmendado” significa un Contrato de Reservación o Contrato
12 de Compraventa el cual es sometido por un Urbanizador Turístico a ser
13 reevaluado para su aprobación a raíz de una Evaluación Desfavorable
14 Inicial.
- 15 (q) “Contratos Exentos” significa, en conjunto, un Contrato de Compraventa
16 Exento, un Contrato de Reservación Exento o un Contrato de Cuentas de
17 Depósito Especial Exento.
- 18 (r) “Cuenta de Depósito Especial” significa una cuenta (escrow account)
19 establecida conforme a un Contrato de Cuentas de Depósito Especial y
20 sujeto a las disposiciones del Contrato de Reservación o del Contrato de
21 Compraventa.

- 1 (s) "DACO" significa el Departamento de Asuntos del Consumidor de
2 Puerto Rico.
- 3 (t) "Decisión Final y Firme" significa una decisión administrativa final y
4 firme de DACO en torno a las controversias adjudicadas bajo esta Ley.
- 5 (u) "Defectos de Construcción" significa cualquier anormalidad, defecto, falta
6 de accesorios, falla, deterioro prematuro, mal funcionamiento, inexactitud
7 en las medidas o cualquier otra condición más allá de las tolerancias
8 normales permisibles que pueda sufrir una estructura de vivienda o el
9 área en que esté enclavada o cualquier otro vicio o condición que exceda
10 la medida de las imperfecciones que cabe esperar en una construcción sin
11 que se pueda imputar a una fuerza mayor y/o fenómeno natural, y que no
12 se deban a maltrato, alteraciones, falta de mantenimiento, ni desgaste
13 normal, según sea más ampliamente establecido mediante Reglamento.
- 14 (v) "Director" o "Director de la Compañía de Turismo" significa el Director
15 Ejecutivo de la Compañía de Turismo.
- 16 (w) "Evaluación Desfavorable Inicial" significa una evaluación desfavorable
17 emitida por DACO en torno a la aprobación de un Contrato de
18 Compraventa o Contrato de Reservación.
- 19 (x) "Hospedería" tiene el significado dado a ese término en el Reglamento
20 Núm. 5080, según enmendado, promulgado en virtud de la Ley 10 del 18
21 de junio de 1970, según enmendada, conocida como "Ley de la Compañía
22 de Turismo de Puerto Rico".

- 1 (y) “Ley Núm. 5” significa la Ley 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada,
2 conocida como “Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del
3 Consumidor”, o cualquier ley substituta de ésta.
- 4 (z) “Ley Núm. 10” significa la Ley 10 de 26 de abril de 1994, según
5 enmendada, conocida como “Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes
6 Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o empresa de Bienes Raíces
7 en Puerto Rico”, o cualquier ley substituta de ésta.
- 8 (aa) “Ley Núm. 78” significa la Ley 78 del 10 de septiembre de 1993, según
9 enmendada, conocida como “Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico
10 de 1993”, o cualquier ley substituta de ésta.
- 11 (bb) “Ley Núm. 130” significa la Ley 130 del 13 de junio de 1967, según
12 enmendada, conocida como “Ley de la Oficina del Oficial de Construcción
13 adscrita al Departamento de Asuntos del Consumidor, o cualquier ley
14 substituta de ésta.
- 15 (cc) “Ley Núm. 170” significa la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según
16 enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo
17 Uniforme”, o cualquier ley substituta de ésta.
- 18 (dd) “Marina Turística” tiene el significado dado a ese término bajo la Ley 78, o
19 en cualquier ley substituta de ésta.
- 20 (ee) “Parque Temático” tiene el significado dado a ese término en la
21 Sección 2(h)-5 del Reglamento de Núm. 5053, según enmendado,

1 promulgado en virtud de la Ley Núm. 78, o en cualquier reglamento
2 sustituto de éste.

3 (ff) “Persona” significa cualquier persona natural o jurídica.

4 (gg) “Producto Turístico Tradicional” significa cualquier Hospedería, proyecto
5 de tiempo compartido (Time Share), Parque Temático, Marina Turística,
6 Campo de Golf o cualquier otro negocio elegible que cualifique para
7 obtener una Concesión.

8 (hh) “Proyecto” o “Proyecto de Residencias Turísticas” significa:

9 (i) Un proyecto residencial localizado físicamente en Puerto Rico que
10 forme parte de un desarrollo integrado que incluya por lo menos
11 un Producto Tradicional Turístico que ostente una Concesión y: (1)
12 cuyos activos o ingresos servirán de colateral o fuente de repago de
13 deuda; o (2) incrementarán el flujo de efectivo de un Producto
14 Turístico Tradicional; o (3) cuyos adquirientes vendrán obligados a
15 compartir gastos operacionales (por ejemplo, el mantenimiento de
16 áreas comunes), o a adquirir bienes y servicios (por ejemplo,
17 membresías a clubes que utilicen instalaciones de dicho desarrollo
18 integrado); o (4) se obligan hacer disponibles sus unidades para
19 generar inventario adicional para un Producto Turístico
20 Tradicional, siempre y cuando dicho Producto Turístico Tradicional
21 ostente una Concesión; o

- 1 (ii) un condohotel compulsorio o voluntario o programa de alquiler
2 (rental management) compulsorio o voluntario que ostenten una
3 Concesión; o
- 4 (iii) residencias, con o sin marca (branded), siempre y cuando dichas
5 residencias o unidades se ofrezcan a la venta fuera de Puerto Rico,
6 evidenciado por:
- 7 (1) Una inscripción final y válida en por lo menos cinco (5)
8 jurisdicciones fuera de Puerto Rico que requieran la elaboración
9 de un plan con los detalles de la oferta para los residentes de la
10 jurisdicción en cuestión; y
- 11 (2) la radicación aprobada y efectiva de un informe de propiedad
12 (property report) en la Oficina de Inscripción de Ventas
13 Interestatales de Inmuebles (Office of Interstate Land Sales
14 Registration) del Departamento de Vivienda y Desarrollo
15 Urbano de los Estados Unidos (Department of Housing and
16 Urban Development) bajo la Ley de Divulgación Completa de
17 Ventas Interestatales de Inmuebles de los Estados Unidos
18 (Interstate Land Sales Full Disclosure Act, 15 U.S.C. §1701 et
19 seq.) y sus reglamentos, según los mismos sean enmendados.
- 20 (ii) “Reevaluación Desfavorable” significa una evaluación desfavorable
21 emitida por DACO en torno a la aprobación de un Contrato Enmendado.

1 (jj) “Secretario” significa el Secretario del Departamento de Asuntos del
2 Consumidor.

3 (kk) “Unidad” o “Unidad de Residencia Turística” significa una unidad
4 residencial que forma parte de un Proyecto de Residencias Turísticas.

5 (ll) “Urbanizador Turístico” significa toda Persona que obtenga una licencia
6 de Urbanizador Turístico para desarrollar Proyectos de Residencias
7 Turísticas de acuerdo a los términos y condiciones de esta Ley.

8 Artículo 4.-Facultades del Secretario del Departamento de Asuntos del
9 Consumidor

10 El Secretario tendrá los siguientes poderes y facultades en la administración de
11 las disposiciones de la presente Ley:

12 (a) Implantar las disposiciones establecidas mediante un Reglamento
13 redactado y aprobado en conjunto a la Compañía de Turismo y podrá
14 establecer requisitos adicionales en el Reglamento siempre y cuando
15 también sean aprobados por el Director de la Compañía de Turismo y los
16 mismos no sean inconsistentes con la presente Ley;

17 (b) Interpretar el Reglamento conforme al peritaje de su agencia, permitiendo
18 que la Compañía, a través de su Director, se exprese en asuntos de su
19 peritaje o “expertise” de surgir controversias con esta Ley y su
20 Reglamento, proveyendo sin embargo, que toda interpretación deberá ser
21 conforme a los propósitos que persigue esta Ley;

- 1 (c) Expedir, denegar, revocar y renovar las licencias a toda Persona que desee
2 actuar como Urbanizador Turístico y hacer las investigaciones pertinentes
3 para determinar si la licencia correspondiente debe ser expedida,
4 denegada, renovada o revocada;
- 5 (d) Llevar a cabo las investigaciones que considere pertinentes a fin de:
6 (i) prevenir prácticas indeseables en el negocio de desarrollo, oferta y
7 venta de Proyectos de Residencias Turísticas, (ii) prevenir que se cometa
8 cualquier acto negligente, intencional o fraudulento que cause perjuicio
9 sustancial al comprador de una Unidad, (iii) determinar si alguna Persona
10 ha dejado de cumplir con las disposiciones de esta Ley; y/o (iv) obtener
11 información útil a la administración de cualquiera de las disposiciones de
12 esta Ley o su Reglamento;
- 13 (e) Velar por que los Contratos de Reservación, los Contratos de
14 Compraventa y los Contratos de Cuentas de Depósito Especial cumplan
15 con las disposiciones de esta Ley;
- 16 (f) Intervenir en los procedimientos encaminados a la disolución, quiebra,
17 traspaso y/o cambios en el control de Urbanizadores Turísticos, a los fines
18 de que se cumplan con las responsabilidades que impone esta Ley;
- 19 (g) Investigar las operaciones, transacciones, cuentas, archivos, documentos,
20 líneas de crédito y capital de todo Urbanizador Turístico, sus directores,
21 oficiales o afiliadas a los fines de determinar si éste cumple con esta Ley
22 y/o su Reglamento;

- 1 (h) Previa notificación y vista administrativa, emitir órdenes de cesar y
2 desistir y prescribir los términos y condiciones correctivos que procedan a
3 tenor con la evidencia a su disposición y el derecho aplicable. Cuando en
4 su criterio una violación a esta Ley y/o su Reglamento cause o pueda
5 causar grave daño inmediato a los Compradores o a cualquier Comprador
6 en particular, o potencial Comprador o Compradores, podrá emitir
7 órdenes de cesar y desistir provisionales, obviando el requisito de celebrar
8 previamente la vista administrativa, pero celebrando dicha vista dentro de
9 los diez (10) días siguientes a la fecha de emisión de la orden a los fines de
10 resolver si la orden provisional se hace permanente o se revoca;
- 11 (i) Crear formularios en relación a las radicaciones contempladas por esta
12 Ley;
- 13 (j) Emitir cualesquiera otras órdenes y notificaciones contempladas o
14 permitidas por la presente Ley y/o su Reglamento;
- 15 (k) Imponer multas por violación a esta Ley y/o a su Reglamento;
- 16 (l) Entrar, en conjunto con la Compañía de Turismo, en acuerdos de
17 cooperación y reciprocidad con las autoridades de otras jurisdicciones con
18 el fin de armonizar las prácticas de oferta y venta fuera de Puerto Rico de
19 Unidades de Residencia Turística;
- 20 (m) Emitir cualesquiera otras órdenes y notificaciones contempladas o
21 permitidas por la presente Ley y/o su Reglamento; o

- 1 (n) Eximir y/o adaptar la aplicación de sus Reglamentos vigentes para
2 alcanzar los propósitos que persigue la presente ley;
- 3 (o) Coordinar con la Compañía de Turismo cualquier poder, deber, facultad o
4 función conferida a ésta por esta Ley o su Reglamento, para que la misma
5 la ejerza, cumpla o desempeñe en su nombre.
- 6 (p) Adjudicar querellas que se presenten ante el DACO, entre compradores y
7 urbanizadores turísticos, relacionados a los defectos de construcción,
8 contrato de cuenta de depósito especial, contrato de reservación y contrato
9 de compraventa.

10 Artículo 5.-Facultades del Director Ejecutivo de la Compañía de Turismo

- 11 (a) Redactar y aprobar un Reglamento en conjunto con DACO, para
12 implantar las imposiciones de esta Ley. Podrá establecer requisitos
13 adicionales en el Reglamento siempre y cuando también sean aprobados
14 por el Secretario del DACO y los mismos no sean inconsistentes con la
15 presente Ley;
- 16 (b) Interpretar el Reglamento conforme al peritaje de su agencia, permitiendo
17 que DACO, a través de su Secretario, se exprese en asuntos de su peritaje
18 o "expertise" de surgir controversias con esta Ley y su Reglamento,
19 proveyendo sin embargo, que toda interpretación deberá ser conforme a
20 los propósitos que persigue esta Ley;
- 21 (c) Ayudar al Secretario, cuando se estime necesario, en sus facultades
22 investigativas en todo lo relacionado a un Urbanizador Turístico, sus

1 directores, oficiales o afiliadas a los fines de determinar si éste cumple con
2 esta Ley y/o su Reglamento;

3 (d) Expedir cualesquiera Ordenes y Notificaciones contempladas o permitidas
4 por la presente Ley y/o su Reglamento;

5 (e) Imponer multas administrativas por violación a esta Ley y/o su
6 Reglamento;

7 (f) Entrar, en conjunto con DACO, en acuerdo de cooperación y reciprocidad
8 con las autoridades de otras jurisdicciones con el fin de armonizar las
9 prácticas de oferta y venta fuera de Puerto Rico y Unidades de
10 Residencias Turísticas; y

11 (g) Coordinar con DACO cualquier poder, deber, facultad o función conferida
12 al dicho Departamento por esta Ley o su Reglamento, para que DACO la
13 ejerza, cumpla o desempeñe en su nombre.

14 Artículo 6.-Registro de Información

15 El Secretario mantendrá un registro público con los siguientes documentos o
16 información:

17 (a) Urbanizadores Turísticos a quienes les haya expedido o revocado
18 cualquier tipo de licencia bajo esta Ley, sus directores, oficiales y
19 accionistas con más del cinco por ciento (5%) de su capital social;

20 (b) Documentos relacionados a cualquier fianza y/o seguro radicados por los
21 Urbanizadores Turísticos;

- 1 (c) Historial de multas bajo esta Ley contra un Urbanizador Turístico, sus
2 directores, oficiales o afiliadas;
- 3 (d) Todos los documentos relacionados con toda inscripción fuera de Puerto
4 Rico de cada proyecto de Residencias Turísticas;
- 5 (e) Todos los modelos de contratos aprobados para cada Proyecto y copias o
6 ejemplares de todos los materiales de mercadeo y publicidad utilizados
7 para el Proyecto; y
- 8 (f) Todo otro documento o información que se radique en la Compañía de
9 Turismo o el DACO a tenor con esta Ley.

10 Artículo 7.-Licencias - Disposiciones Generales

- 11 (a) Ninguna Persona podrá dedicarse al negocio del desarrollo y/o
12 construcción de Proyectos de Residencias Turísticas en Puerto Rico sin
13 antes haber obtenido una licencia como Urbanizador Turístico, según
14 reglamentada por esta Ley.
- 15 (b) DACO podrá expedir dos tipos de licencias - la regular y la provisional.
16 La licencia regular será efectiva por un término de cinco (5) años a partir
17 de la fecha de su expedición, pudiendo ser renovada por términos iguales.
18 La licencia provisional se expedirá en aquellos casos en que el solicitante o
19 las Personas que lo controlen no tengan experiencia previa en el desarrollo
20 o la construcción de Proyectos de Residencias Turísticas o Proyectos
21 Turísticos Tradicionales y será efectiva por el término de dos (2) años a
22 partir de la fecha de su expedición, pudiendo ser renovada por términos

1 iguales. Para propósitos de la presente Ley, el término "control" significa
2 la facultad para, directa o indirectamente, dirigir o influir decisivamente
3 en la administración o normas de la persona jurídica en cuestión.

4 (d) Toda licencia expedida bajo esta Ley será intransferible. Si hubiese
5 cambio en el control del Urbanizador Turístico, éste notificará a DACO de
6 tal hecho dentro de los treinta (30) días de la efectividad de dicho cambio
7 de control. DACO podrá requerir la expedición de una nueva licencia a
8 menos que la nueva Persona controladora tenga experiencia previa en el
9 desarrollo o en la construcción de Proyectos de Residencias Turísticas o
10 Proyectos Turísticos Tradicionales o sea una entidad financiera la que
11 adquiere el control del Urbanizador Turístico en el ejercicio de su derecho
12 como acreedor del Urbanizador Turístico o de sus afiliadas.

13 (e) Todo Urbanizador Turístico deberá exhibir la licencia en su oficina
14 principal y copias simples de la misma en un lugar visible de cada una de
15 las oficinas en que atiende al público que acude en gestiones de compra de
16 una Unidad. En el caso de que tenga una página web, el Urbanizador
17 Turístico deberá proveer un enlace mediante el cual el público pueda ver
18 una copia fiel y exacta de dicha licencia en dicha página.

19 (f) Todo Urbanizador Turístico que desee la renovación de su licencia como
20 tal, deberá radicar ante DACO una petición de renovación de licencia con
21 por lo menos sesenta (60) días de antelación a la fecha de expiración de la
22 misma.

- 1 (g) DACO podrá revocar la licencia de un Urbanizador Turístico que haya
2 incurrido en cualquiera de las siguientes acciones u omisiones:
- 3 (i) Proveer información incorrecta o incompleta con respecto a
4 cualquier asunto sustancial en cualquier solicitud presentada u otra
5 radicación hecha ante el DACO o la Compañía de Turismo al
6 amparo de esta Ley o su Reglamento;
- 7 (ii) No llevar los expedientes que requiere esta Ley o su Reglamento;
- 8 (iii) No acatar las disposiciones de una orden final y firme del
9 Secretario o pagar una multa impuesta por éste o el Director de la
10 Compañía de Turismo a tenor con esta Ley o su Reglamento;
- 11 (iv) Incurrir en alguna de las prácticas indeseables enumeradas en el
12 Artículo 15 de esta Ley o cualquier otra violación de esta Ley o su
13 Reglamento;
- 14 (v) No devolver depósitos cuando esta Ley o su Reglamento lo
15 requieran;
- 16 (vi) Violar leyes o reglamentos de otras jurisdicciones donde el
17 Urbanizador ofrezca Unidades; o
- 18 (vii) No informar ni enviar copia a DACO de cualquier citación o
19 querrela en su contra en otra jurisdicción con relación a su
20 autorización para ofrecer Unidades en dicho lugar.
- 21 (h) El Secretario notificará al Urbanizador Turístico su intención de revocar
22 dicha licencia y le informará asimismo que deberá comparecer a la

1 celebración de vista administrativa. La revocación de una licencia no
2 afectará cualquier obligación impuesta a su titular bajo los términos de
3 esta Ley en protección de los consumidores.

4 Artículo 8.-Requisitos Mínimos de Contenido de Solicitud Para Obtener una
5 Licencia de Urbanizador Turístico

6 Para obtener una licencia regular o provisional, o su renovación, se radicará una
7 solicitud bajo juramento haciendo constar, como mínimo:

- 8 (a) Nombre, dirección física y postal, números de teléfono y fax y dirección
9 de correo electrónico del solicitante, de todos los socios gestores o
10 administradores y de toda Persona con una participación de al menos
11 cinco por ciento (5%) del capital social de la firma, si se trata de una
12 sociedad, de todos sus directores y oficiales y de su agente residente, si se
13 tratase de una corporación o una compañía de responsabilidad limitada y
14 de toda Persona con una participación de al menos cinco por ciento (5%)
15 de su capital social.
- 16 (b) Descripción de Proyectos de Residencias Turísticas que se propone
17 realizar, de conocerse este último hecho al momento de radicar,
18 incluyendo, ubicación, número de Unidades, precios promedios de las
19 Unidades y amenidades que contendrán y fuentes de capital y
20 financiamiento disponibles para dichos Proyectos.

1 (c) Número, nombre y clase de proyectos de construcción de cualquier tipo
2 construidos por el solicitante o sus afiliadas con anterioridad a la fecha de
3 su solicitud.

4 La solicitud vendrá acompañada de los siguientes documentos:

- 5 (i) Copia certificada de la Escritura de Constitución de Sociedad o
6 Certificado de Incorporación o de formación;
- 7 (ii) Estado de situación del solicitante al momento de efectuar la
8 solicitud, debidamente certificado por un oficial autorizado del
9 solicitante;
- 10 (iii) Un listado de todas sus afiliadas dedicadas a la compraventa de
11 tierra, construcción, y/o administración de propiedades, y una
12 relación de los negocios a los cuales se dedican;
- 13 (iv) Relación de todos los litigios y querellas administrativas incoados
14 en su contra, sus afiliadas, directores, oficiales, socios, accionistas y
15 los miembros en relación a proyectos de construcción de cualquier
16 tipo durante los últimos cinco (5) años en cualquier jurisdicción y el
17 status de éstos;
- 18 (v) Evidencia de tener los documentos de fianza o seguro que se le
19 requieran a tenor con esta Ley o su Reglamento; y
- 20 (vi) Cheque Certificado o Giro Postal a nombre del Secretario por la
21 cantidad de mil dólares (\$1,000.00). Los ingresos generados por

1 dicho cargo se destinarán para sufragar los gastos relacionados a la
2 implantación de esta ley.

3 Artículo 9.-Aprobación o Denegatoria de Solicitud

4 (a) DACO evaluará la solicitud de licencia y efectuará todas aquellas
5 investigaciones que estime pertinentes antes de aprobar la misma. No
6 obstante, si una solicitud de licencia bajo los términos de esta Ley,
7 debidamente cumplimentada y acompañada de todos los documentos e
8 información necesarios para la consideración de la misma no fuere
9 rechazada en treinta (30) días laborables desde su radicación, se entenderá
10 aceptada y el solicitante podrá exigir que se le emita la licencia solicitada
11 dentro de los diez (10) días laborales siguientes.

12 (b) Como condición a la expedición de una licencia a tenor con esta Ley, el
13 Secretario podrá, cuando lo considere necesario para proteger el interés de
14 los Compradores, exigir la prestación de una fianza de fidelidad sobre las
15 cantidades de dinero que vayan a ser depositadas en cuentas de reserva o
16 depósito (escrow accounts) relacionadas al Proyecto o los Proyectos del
17 solicitante.

18 (c) El Secretario denegará una solicitud de expedición o renovación de
19 licencia de Urbanizador Turístico cuando determine que (i) la solicitud no
20 cumple con los requisitos de esta Ley o su Reglamento para la expedición
21 de la misma, (ii) que del examen de su contenido se desprende que existe
22 un riesgo sustancial de que el solicitante incumplirá las disposiciones de la

1 presente Ley o incumplirá sus obligaciones para con los Compradores o
2 (iii) que durante los últimos cinco (5) años el solicitante ha incurrido en
3 una de las acciones u omisiones que acarrearían la revocación de una
4 licencia de Urbanizador Turístico en vigor.

- 5 (d) DACO y la Compañía de Turismo podrán elaborar conjuntamente normas
6 adicionales sobre el contenido o evaluación de las solicitudes mediante
7 Reglamento.

8 Artículo 10.-Manejo de Depósitos

- 9 (a) Se firmará un Contrato de Cuentas de Depósito Especial entre una
10 institución financiera o cooperativista en Puerto Rico y el Urbanizador
11 Turístico previo a la firma de cualquier Contrato de Reservación o de
12 Compraventa incluyendo los términos que sean pactados por las partes
13 del mismo, disponiéndose sin embargo, que los mismos no podrán estar
14 en contravención de esta Ley. Dicho contrato o modelo del mismo será
15 radicado en DACO junto con el modelo de Contrato de Reservación o de
16 Compraventa, pero DACO no tendrá facultad para revisar o aprobar el
17 Contrato de Cuentas de Depósito Especial.

- 18 (b) Los Contratos de Cuenta de Depósito Especial podrán estar redactados en
19 inglés o español.

- 20 (c) Todo Urbanizador Turístico depositará, en relación a cada Proyecto, en
21 una institución bancaria o de ahorros autorizada a operar en Puerto Rico,

1 los depósitos recibidos por concepto de un Contrato de Reservación o de
2 Compraventa.

3 (d) Las cantidades de dinero que viene obligado el Urbanizador Turístico a
4 depositar en una Cuenta de Depósito Especial serán depositadas dentro
5 de los diez (10) días laborables siguientes de haberlas recibido. Estas
6 cantidades de dinero se mantendrán separadas del resto de los fondos de
7 operación del Urbanizador Turístico. No se podrá girar sobre esta cuenta
8 a fin de que inmediatamente puedan ser devueltas dichas cantidades y sus
9 intereses, de haberlos, al respectivo depositante cuando así proceda de
10 acuerdo a los términos del Contrato de Reservación o de Compraventa o
11 acreditadas al precio de compraventa cuando se firmen las escrituras, todo
12 de acuerdo a la forma y procedimiento que más adelante se dispone.

13 (e) No obstante lo anterior, se permitirá que el Urbanizador Turístico, luego
14 de consignar en DACO el depósito de una fianza por una cantidad a ser
15 determinada por DACO para el Proyecto Turístico en cuestión, pueda
16 utilizar los fondos obtenidos por medio de los depósitos acordados en los
17 Contratos de Reservación y/o de Compraventa únicamente para gastos
18 relacionados al desarrollo del Proyecto de Residencias Turísticas.

19 (f) Los depósitos serán reembolsables al Comprador en los casos en que un
20 Tribunal o el DACO determine que el Urbanizador Turístico incurrió en
21 prácticas indeseables según descritas en esta Ley o cualquier fraude o

1 engaño con la intención de defraudar, no obstante disposición al contrario
2 en el Contrato de Reservación o de Compraventa.

- 3 (g) Las disposiciones de este Artículo no aplicarán a los Contratos de Cuentas
4 de Depósito Especial Exentos.

5 Artículo 11.-Contratos de Reservación

- 6 (a) No se otorgará ningún Contrato de Reservación para un Proyecto de
7 Residencias Turísticas sin que dicho Proyecto cuente con una consulta de
8 ubicación, anteproyecto o desarrollo preliminar, o cualquier otro endoso o
9 permiso que por mandato de ley sustituya a estos, aprobado por la Junta
10 de Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos de
11 Puerto Rico o cualquier entidad gubernamental que por mandato de ley
12 les sustituya en sus funciones, cualquiera fuese el caso, o del municipio
13 autónomo en el caso de que éste último ostente la debida delegación de
14 competencias de ordenación territorial.

- 15 (b) Los Contratos de Reservación podrán estar redactados en inglés o español
16 y serán presentados ante DACO previo a su uso por el Urbanizador
17 Turístico o cualquier corredor de bienes raíces o agente del Urbanizador
18 Turístico y contendrá las disposiciones que se desglosan en este Artículo y
19 cualquier otra disposición que desee el Urbanizador Turístico. DACO
20 pasará juicio sobre el cumplimiento por el Contrato de Reservación con
21 los siguientes requisitos de contenido:

- 1 (i) Nombre de la persona que reservó y sus circunstancias personales,
2 nombre del Urbanizador Turístico y de su oficial autorizado a
3 comparecer, en qué capacidad comparece y dirección física de la
4 oficina principal del Urbanizador Turístico;
- 5 (ii) Lugar en el que se otorga el Contrato de Reservación;
- 6 (iii) Precio estimado, monto del depósito y localización o posible
7 localización de la Unidad de Residencia Turística, incluyendo
8 descripción y las medidas aproximadas de la Unidad, y cuando sea
9 posible y/o pertinente, las medidas del solar;
- 10 (iv) Fecha aproximada para concluir la construcción de la Unidad;
- 11 (v) Aclaración que los depósitos serán depositados en una Cuenta de
12 Depósito Especial según se establece en esta Ley y divulgar el
13 nombre de la institución bancaria;
- 14 (vi) La obligación del Urbanizador Turístico de reservar la Unidad y el
15 derecho de las partes de exigir el cumplimiento específico de sus
16 obligaciones bajo el Contrato de Reservación y de resolver el
17 mismo, incluyendo las causas de resolución y penalidades. El
18 Contrato de Reservación incluirá una disposición que le permitirá
19 al Comprador resolver el Contrato de Reservación en cualquier
20 momento a su entera discreción previo a la firma de un Contrato de
21 Compraventa y que al resolverse el Contrato de Reservación los
22 depósitos serán reembolsables a petición y total discreción del

- 1 Comprador y que al ocurrir tal reembolso se dará por terminado el
2 Contrato de Reservación;
- 3 (vii) En caso de que el Urbanizador Turístico desee utilizar los fondos
4 obtenidos por medio de depósitos para gastos relacionados al
5 desarrollo del Proyecto, de conformidad con lo dispuesto en esta
6 Ley, se hará constar este hecho en el Contrato de Reservación con
7 detalles de la fianza depositada por el Urbanizador Turístico en
8 DACO; y
- 9 (viii) Declaración a los efectos que el precio de venta podrá variarse y
10 que de ello ocurrir, el Urbanizador Turístico notificará por correo
11 certificado de tal hecho a la persona que reserva.
- 12 (c) DACO podrá establecer requisitos adicionales mediante Reglamento,
13 siempre y cuando sean también aprobados por la Compañía de Turismo y
14 los mismos no sean inconsistentes con la presente Ley.
- 15 (d) El Contrato de Reservación se considerará un contrato de Reservación
16 Aprobado luego de ser evaluado por DACO de acuerdo a las
17 disposiciones del Artículo 13 de esta Ley y a su Reglamento.
- 18 (e) Nada en esta Ley o en su Reglamento se interpretará para prohibir que las
19 partes a un Contrato de Reservación negocien y acuerden términos y
20 condiciones distintos a los del Contrato de Reservación Aprobado,
21 siempre y cuando el Urbanizador Turístico le presente inicialmente al
22 Comprador el Contrato de Reservación Aprobado y le indique que el

1 Comprador tiene derecho a exigir que el Contrato que se utilice sea el
2 Contrato de Reservación Aprobado.

3 (f) Las disposiciones de este Artículo no aplicarán a los Contratos de
4 Reservación Exentos.

5 Artículo 12.-Contratos de Compraventa

6 (a) No se otorgará ningún Contrato de Compraventa para un Proyecto de
7 Residencias Turísticas sin que dicho Proyecto cuente con una consulta de
8 ubicación, anteproyecto o desarrollo preliminar, o cualquier otro endoso o
9 permiso que por mandato de ley sustituya a estos, aprobado por la Junta
10 de Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos de
11 Puerto Rico o cualquier entidad gubernamental que por mandato de ley
12 les sustituya en sus funciones, cualquiera fuese el caso, o del municipio
13 autónomo en el caso de que éste último ostente la debida delegación de
14 competencias de ordenación territorial.

15 (b) Los Contratos de Compraventa podrán estar redactados en inglés o
16 español y serán presentados a DACO previo a su uso por el Urbanizador
17 Turístico o cualquier corredor de bienes raíces o agente del Urbanizador
18 Turístico y contendrán las disposiciones que se desglosan en este Artículo
19 y cualquier otra disposición que desee el Urbanizador Turístico. DACO
20 pasará juicio sobre el cumplimiento por el Contrato de Compraventa con
21 los siguientes requisitos de contenido:

- 1 (i) Nombre del Comprador y sus circunstancias personales, nombre
2 del Urbanizador Turístico y de su oficial autorizado a comparecer,
3 en qué capacidad comparece y dirección de la oficina principal del
4 Urbanizador Turístico;
- 5 (ii) Lugar y fecha de la firma del Contrato de Compraventa;
- 6 (iii) Precio, monto del depósito y localización de la Unidad de
7 Residencia Turística, incluyendo descripción y las medidas de la
8 Unidad, y cuando sea pertinente, las medidas del solar;
- 9 (iv) Relación de los gravámenes que el Urbanizador Turístico cancelará
10 en o antes del otorgamiento de la escritura de compraventa, y, que
11 al momento del cierre, se le entregará al Comprador una copia de
12 los documentos de cancelación de los gravámenes sobre la Unidad
13 que el Urbanizador Turístico se haya comprometido a cancelar;
- 14 (v) El límite de tiempo para la firma de las escrituras y entrega del
15 permiso de uso y la llave de la Unidad al Comprador que se hará
16 en el mismo acto;
- 17 (vi) Fecha aproximada en que se estima concluirá la construcción de la
18 Unidad;
- 19 (vii) Descripción de los elementos comunes y amenidades que tendrá el
20 proyecto de Residencias Turísticas y un resumen de las reglas que
21 regirán su uso y administración;

- 1 (viii) Enumeración de los cargos o cuotas que vendrá obligado a pagar
2 todo Comprador por concepto de mantenimiento, usos,
3 membresías compulsorias, afiliación a una cadena o marca o
4 cualquier otro tipo de gasto relacionado con la operación del
5 proyecto de Residencias Turísticas;
- 6 (ix) El derecho de las partes de exigir el cumplimiento específico de sus
7 obligaciones bajo el Contrato de Compraventa y de resolver el
8 mismo;
- 9 (x) Las causas de resolución del Contrato de Compraventa y
10 penalidades;
- 11 (xi) Derecho del Comprador a que el Urbanizador Turístico le muestre
12 las especificaciones y los planos de la Unidad objeto del Contrato
13 de Compraventa;
- 14 (xii) El precio cierto de compraventa que no podrá ser aumentado o
15 reducido a menos que sea por acuerdo entre el Comprador y el
16 Urbanizador Turístico;
- 17 (xiii) El desglose de los posibles gastos de cierre;
- 18 (xiv) La obligación del Urbanizador Turístico de entregar al Comprador
19 libre de costos, al otorgamiento de las escrituras de compraventa,
20 copia de la misma, copia de los planos y especificaciones de la
21 Unidad vendida sin incluir sus anejos y suplementos. Si la Unidad
22 vendida fuese un apartamento de un condominio o condohotel, se

1 le entregará al comprador una copia de la escritura de dedicación al
2 régimen correspondiente con su reglamento y una ilustración clara
3 y correcta de la distribución del apartamento comprado y se
4 entregará asimismo una copia completa de los planos y
5 especificaciones del condominio o condohotel, según sea el caso, a
6 la administración de éste;

7 (xv) La obligación del Urbanizador Turístico de ofrecerle al Comprador
8 una póliza de seguro que proteja su título de propiedad mediante
9 el pago de una prima adicional y que, de no aceptarla, el
10 Comprador tendría que hacer constar por escrito su rechazo,
11 disponiéndose que toda póliza de título que se expida con arreglo a
12 esta disposición, se emitirá por un asegurador autorizado para
13 hacer negocios en Puerto Rico y será entregada al Comprador al
14 otorgamiento de la escritura de compraventa;

15 (xvi) Que las contribuciones territoriales sobre la Unidad objeto del
16 Contrato de Compraventa serán prorrateadas a la fecha del
17 otorgamiento de las escrituras y que las pertenecientes al período
18 anterior a dicha fecha serán por cuenta del Urbanizador Turístico y
19 las pertenecientes al período posterior a dicha fecha serán por
20 cuenta del Comprador;

21 (xvii) Que el Urbanizador Turístico será responsable de los daños y
22 perjuicios que se causen al Comprador por razón de Defectos de

1 Construcción y por cualquier falsa representación sobre la Unidad
2 vendida. Por falsa representación se entiende construir la Unidad
3 distinta a la objeto del Contrato de Reservación, el Contrato de
4 Compraventa, opúsculo (brochure), o modelo en exhibición o usar
5 materiales de construcción, accesorios y equipos, partes o
6 componentes de la estructura de inferior calidad en sustitución a
7 las especificadas en los planos y especificaciones aprobadas por las
8 entidades gubernamentales que intervienen con la industria de la
9 construcción;

10 (xviii) Que el Comprador deberá notificar al Urbanizador Turístico de los
11 defectos o vicios dentro de los períodos señalados en el Contrato de
12 Compraventa, consistentes con la ley vigente, para que éste pueda
13 corregirlos y permitirá al Urbanizador Turístico llevar a cabo las
14 correspondientes obras de reparación. En cuanto a vicios o
15 defectos, ya sean ocultos o aparentes, en los enseres o artefactos
16 domésticos, eléctricos o de gas (tales como cocinas, lavadoras,
17 secadoras, lavadoras de plato, trituradoras, acondicionadores de
18 aire, equipo de ventilación, sistema de intercomunicación, etc.) que
19 se hayan vendido como parte de la Unidad, que los mismos
20 tendrán la garantía que ofrezcan sus respectivos fabricantes o sus
21 representantes. En el Contrato de Compraventa o en el cierre de la
22 compraventa de la Unidad, el Urbanizador Turístico notificará al

- 1 Comprador el nombre, dirección y teléfono del distribuidor o
2 representante del fabricante;
- 3 (xix) De tratarse de compraventa de una Unidad bajo el régimen de
4 propiedad horizontal o bajo el régimen de condohoteles, la
5 obligación del Urbanizador Turístico de que los elementos
6 comunes esenciales para la seguridad, buen funcionamiento y
7 necesarios al adecuado uso de la Unidad estén terminados y con
8 permiso de uso emitido por las entidades gubernamentales que
9 intervienen con la construcción antes de la firma de la escritura de
10 compraventa;
- 11 (xx) La obligación del Urbanizador Turístico de conservar las
12 cantidades de dinero adelantadas por el Comprador en una Cuenta
13 de Depósito Especial en la forma en que se dispone en esta Ley y en
14 su Reglamento y el nombre de la institución bancaria donde el
15 Urbanizador Turístico tiene su Cuenta de Depósito Especial en
16 relación con la Unidad;
- 17 (xxi) En el caso que el Urbanizador Turístico desee utilizar los fondos
18 obtenidos por medio de depósitos para gastos relacionados al
19 desarrollo del Proyecto de conformidad con lo dispuesto en esta
20 Ley y en su Reglamento, así se hará constar en el Contrato de
21 Compraventa;

1 (xxii) Las circunstancias por las cuales el Urbanizador Turístico tendrá
2 derecho a retener todo o parte del depósito recibido por concepto
3 del Contrato de Compraventa y la cuantía de dicha retención; y

4 (xxiii) Si la obligación del Comprador a comprar la Unidad deseada estará
5 sujeta o no a la contingencia de que el Comprador obtenga
6 financiamiento para la compraventa de dicha Unidad y en el caso
7 de que no esté sujeta a dicha contingencia, una disposición a los
8 efectos de establecer si el Urbanizador Turístico retendrá todo o
9 parte del depósito en la eventualidad de que el Comprador
10 incumpla con su obligación de consumir la compraventa por falta
11 de financiamiento, y la cuantía de dicha retención.

12 (c) DACO podrá establecer requisitos adicionales mediante Reglamento,
13 siempre y cuando sean también aprobados por la Compañía de Turismo y
14 los mismos no sean inconsistentes con la presente Ley;

15 (d) El Contrato de Compraventa se considerará un Contrato de Compraventa
16 Aprobado luego de ser evaluado por DACO de acuerdo a las
17 disposiciones del Artículo 13 de esta Ley y su Reglamento de aprobarse el
18 mismo, se le considerará un Contrato de Compraventa Aprobado.

19 (e) Nada en esta Ley o en su Reglamento se interpretará para prohibir que las
20 partes a un Contrato de Compraventa negocien y acuerden términos y
21 condiciones distintos a los del Contrato de Compraventa Aprobado,
22 siempre y cuando el Urbanizador Turístico le presente inicialmente al

1 Comprador el Contrato de Compraventa Aprobado y le indique que el
2 Comprador tiene derecho a exigir que el contrato que se utilice sea el
3 Contrato de Compraventa Aprobado.

4 (f) Las disposiciones de este Artículo no aplicarán a los Contratos de
5 Compraventa Exentos.

6 Artículo 13.-Evaluación de Contratos

7 (a) DACO tendrá treinta (30) días laborables a partir de la radicación de un
8 Contrato de Reservación o Contrato de Compraventa, para evaluar el
9 cumplimiento con las disposiciones de esta Ley. Si DACO no se expresa
10 durante dicho término, se entenderá que el Contrato ha recibido una
11 evaluación favorable y podrá utilizarse por el Urbanizador Turístico o por
12 cualquier corredor de bienes raíces o agente del Urbanizador Turístico
13 para propósitos de la venta y mercadeo de la Unidades en el Proyecto
14 para el cual se solicitó la aprobación.

15 (b) De tener una Evaluación Desfavorable Inicial, DACO tendrá que emitir la
16 misma dentro de treinta (30) días laborables a partir de la radicación del
17 Contrato de Reservación o Contrato de Compraventa y tendrá que ser
18 acompañada por las razones específicas, las cuales deberán ser claras y
19 fundamentadas. El Urbanizador Turístico tendrá treinta (30) días luego de
20 recibida una Evaluación Desfavorable Inicial para someter un Contrato
21 Enmendado. DACO tendrá quince (15) días a partir de la radicación de un
22 Contrato Enmendado para evaluar el cumplimiento con las disposiciones

1 de esta Ley. Si DACO no se expresa durante dicho término, se entenderá
2 que el Contrato Enmendado ha recibido una evaluación favorable y podrá
3 utilizarse. De tener una Reevaluación Desfavorable, DACO tendrá que
4 emitir la misma dentro de dicho término de quince (15) días y tendrá que
5 ser acompañada por las razones específicas, las cuales deberán ser claras y
6 fundamentadas. El Urbanizador Turístico tendrá diez (10) días luego de
7 recibida una Reevaluación Desfavorable para solicitar una vista
8 administrativa. DACO tendrá que llevar a cabo dicha vista administrativa
9 dentro de diez (10) días de la misma haber sido solicitada y deberá tomar
10 una Decisión Final y Firme dentro de cinco (5) días luego de dicha vista
11 administrativa. Cualquier Decisión Final y Firme estará sujeta a revisión
12 según la Ley Núm. 170.

13 (c) La fecha estampada por DACO en el Contrato de Reservación, Contrato
14 de Compraventa o Contrato Enmendado radicado para aprobación será
15 conclusiva para el comienzo de los términos aquí dispuestos.

16 (d) Una Reevaluación Desfavorable no podrá ser sustentada por DACO en
17 un señalamiento que no fue fundamentado en la Evaluación Desfavorable
18 Inicial, siempre y cuando la disposición en cuestión en el Contrato
19 Enmendado no haya sido alterada por el Urbanizador Turístico.

20 (e) Una Decisión Final y Firme de no aprobar un Contrato Enmendado no
21 podrá ser sustentada DACO en un señalamiento que no fue

1 fundamentado en la Evaluación Desfavorable Inicial o en la Reevaluación
2 Desfavorable.

3 Artículo 14.-Disposiciones sobre los Contratos Exentos

4 Los Contratos Exentos y el manejo de depósitos adquiridos mediante los mismos
5 se regirán por las leyes de las jurisdicciones en los que se otorguen. No obstante serán
6 de aplicabilidad al Urbanizador Turístico las demás disposiciones de esta Ley.

7 Artículo 15.-Membresías Compulsorias

8 En los Proyecto de Residencias Turísticas serán válidas las membresías
9 compulsorias siempre y cuando se incluya esta obligación en el Contrato de
10 Compraventa incluyendo un resumen de los términos y condiciones de la membresía y
11 las cuotas (concepto y cantidad estimadas si no han sido fijadas) pagaderas por los
12 miembros. Los términos y condiciones de las membresías los determinará el emisor de
13 las membresías a su entera discreción. Dichas membresías compulsorias pueden ser a
14 hoteles, gimnasios, áreas de masajes ("spa"), áreas recreativas o clubes, incluyendo
15 clubes deportivos, como golf, tenis o navegación, sin que estas menciones se entiendan
16 como una limitación.

17 Artículo 16.-Prácticas indeseables

18 Las siguientes prácticas serán consideradas indeseables para propósitos de esta
19 Ley y su Reglamento:

20 (a) Cometer cualquier acto fraudulento que ocasione o pueda ocasionar
21 daños a los Compradores y/o a la imagen de Puerto Rico como destino
22 turístico y de inversiones.

- 1 (b) Publicar anuncios, declaraciones o información donde se tergiversen o
2 exageren los términos bajo los cuales se pueden adquirir Unidades.
- 3 (c) Presentar intencionalmente información incorrecta al DACO, a la
4 Compañía de Turismo y/o a los Compradores.
- 5 (d) Firmar un Contrato de Reservación, Contrato de Compraventa o Contrato
6 de Cuentas de Depósito Especial en contravención con esta Ley.
- 7 (e) Solicitar o aceptar depósitos o anticipos en dinero para la reserva de
8 Unidades sin que dicho Proyecto cuente con una consulta de ubicación,
9 anteproyecto o desarrollo preliminar o cualquier otro endoso o permiso
10 que por mandato de ley sustituya a estos, aprobado por la Junta de
11 Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto
12 Rico o cualquier entidad gubernamental que por mandato de ley les
13 sustituya en sus funciones, cualquiera fuese el caso, o del municipio
14 autónomo en el caso de que éste último ostente la debida delegación de
15 competencias de ordenación territorial.
- 16 (f) Incumplir con sus obligaciones bajo un Contrato de Reservación, Contrato
17 de Compraventa o Contrato de Cuentas de Depósito Especial.
- 18 (g) Violar cualquier otra de sus obligaciones aquí dispuestas o establecidas
19 por DACO mediante Reglamento.

20 Artículo 17.-Anuncios y publicaciones

- 21 (a) Todo anuncio, contrato, correspondencia, documentos, tarjetas, letreros o
22 cualquier otra forma de publicidad, indicará el nombre completo,

1 dirección física y teléfono de la oficina principal del negocio del
2 Urbanizador Turístico responsable por el desarrollo del Proyecto.

- 3 (b) Copia de todo tipo de publicidad sobre el Proyecto de Residencias
4 Turísticas a ser utilizado dentro y fuera de Puerto Rico será radicado en
5 DACO previo a su uso, donde se incorporará al expediente del
6 Urbanizador Turístico, aunque DACO no pasará juicio sobre dichos
7 materiales, con la excepción de corroborar que se cumpla con lo dispuesto
8 en este Artículo.

9 Artículo 18.-Libros y Expedientes

10 Todo Urbanizador Turístico mantendrá copias de sus libros corporativos y
11 expedientes (réconds) en una oficina designada en el Estado Libre Asociado de Puerto
12 Rico, cuya dirección será notificada a DACO. Como parte de dichos libros el
13 Urbanizador Turístico mantendrá en sus oficinas:

- 14 (a) Copias simples o electrónicas de los planos y especificaciones aprobados
15 por la Junta de Planificación, ARPE, o cualquier entidad gubernamental
16 que por mandato de ley les sustituya en sus funciones, y/o municipio
17 autónomo y de los permisos recibidos por cualquier otra agencia con
18 jurisdicción en relación a un Proyecto de Residencias Turísticas;
- 19 (b) En cuanto a lo dispuesto en el párrafo anterior, expedientes de cambios
20 aprobados por las agencias correspondientes;
- 21 (c) Libros de contabilidad que reflejen los costos reales de construcción de
22 cada Proyecto de Residencias Turísticas;

- 1 (d) En relación a todo Proyecto de Residencias Turísticas desarrollado por un
2 Urbanizador Turístico, copia simple o electrónica (escaneada en formato
3 PDF o uno equivalente) de los Contratos de Depósito, Contratos de
4 Reservación, Contratos de Reservación Exentos, Contratos de
5 Compraventa y Contratos de Compraventa Exentos y copias simples o
6 electrónicas (escaneados en formato PDF o uno equivalente) de las
7 escrituras de compraventa firmados entre las partes;
- 8 (e) Originales de los documentos de fianza o seguro que se le requieran a
9 tenor con esta Ley o copias de los mismos cuando los originales se hayan
10 radicado en DACO o con un tercero; y
- 11 (f) Récord de Cuentas de Depósito Especiales de reserva o depósito (escrow
12 accounts) establecidas.

13 Artículo 19.-Radicaciones

14 Todo documento que esta Ley o su Reglamento se requiera presentar ante el
15 DACO o la Compañía de Turismo podrá ser radicado en el formato provisto en el
16 Reglamento.

17 Artículo 20.-Multas

18 DACO y la Compañía de Turismo, podrán establecer por Reglamento multas por
19 violaciones a la presente Ley, las cuales no serán mayores de veinte mil dólares
20 (\$20,000). Cada día transcurrido sin que se corrija la violación podrá ser considerado
21 como una violación aparte.

22 Artículo 21.-Jurisdicción

1 Los Tribunales de Puerto Rico y DACO tendrán jurisdicción concurrente para
2 atender cualquier controversia entre un Urbanizador Turístico y Comprador sobre sus
3 derechos y obligaciones bajo los términos de un Contrato de Cuenta de Depósito
4 Especial, Contrato de Reservación o un Contrato de Compraventa, incluyendo
5 reclamaciones por Defectos de Construcción.

6 Artículo 22.-Efecto de Otras Leyes

7 Las disposiciones de la Ley Núm. 130, según enmendada, y su respectivo
8 reglamento, excepto por su Artículo 8, no serán de aplicación a las actividades
9 reglamentadas por la presente Ley. Las disposiciones del Artículo 31 (11) de la Ley
10 Núm. 10 no serán de aplicación a las actividades reglamentadas por la presente Ley.

11 Artículo 23.-Salvedad

12 Asimismo, nada de lo dispuesto en esta Ley eximirá al Desarrollo Turístico de
13 cumplir fianza o seguro por una suma no mayor de diez
14 (10) por ciento del precio de venta de una unidad residencial, para garantizar los gastos
15 de reparación y corrección de los Defectos de Construcción, según establecidos en el
16 Artículo 8 de la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada.

17 Nada de lo dispuesto en esta Ley se interpretará como una restricción, limitación
18 o renuncia al derecho que por el Código Civil de Puerto Rico, o por cualquier otra ley,
19 se concede en los casos de reclamaciones cubiertas por esta Ley.

20 Artículo 24.-Separación de las disposiciones de esta Ley

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

4 Artículo 25.-Disposiciones Transitorias

5 Esta Ley será de aplicación a Proyectos de Residencias Turísticas que no hayan
6 comenzado construcción al momento de su aprobación, o que ya tengan contratos
7 aprobados por DACO, u a aquellas unidades residenciales que pertenezcan a una
8 construcción ya comenzada al momento de la aprobación de esta Ley, pero que no han
9 sido objetos en un contrato de reserva, opción o compraventa. Cualquier otro proyecto
10 de construcción en proceso que de otro modo sería considerado un Proyecto de
11 Residencias Turísticas bajo esta Ley se regirá por las leyes, reglamentos y
12 determinaciones administrativas e interpretativas realizadas por las agencias
13 correspondientes con anterioridad a la aprobación de la presente Ley. Ninguna Persona
14 que ostente una licencia de Urbanizador otorgada por DACO a tenor con la Ley Núm.
15 130 tendrá que obtener una licencia bajo la presente Ley hasta la expiración de la
16 licencia que ostente al momento de la aprobación de esta Ley, siempre y cuando se
17 constate la existencia de dicha licencia.

18 Artículo 26.-Vigencia

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