

16^{ta.} Asamblea
Legislativa

2^{da.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1267

23 de octubre 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*; los señores *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 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.

EXPOSICIÓN 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.

DECRÉTASE 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 efectos
6 promulguen en conjunto la Compañía de Turismo de Puerto Rico y el Departamento de
7 Asuntos del Consumidor de Puerto Rico en armonía con lo aquí establecido.

8 Artículo 3. – Definiciones

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

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

13 (c) “Campo de Golf” tiene el significado dado a ese término en el Reglamento Núm.
14 5053, según enmendado, promulgado en virtud de la Ley 78, o en cualquier reglamento
15 sustituto de éste.

16 (d) “Compañía de Turismo” significará la Compañía de Turismo de Puerto Rico, una
17 corporación pública e instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico.

1 (e) “Comprador” significa toda persona que adquiriera una Unidad de Residencia
2 Turística de parte del Urbanizador Turístico que la desarrolló y toda persona que, a su vez, la
3 adquiriera del comprador original.

4 (f) “Concesión” tiene el significado dado a ese término en la Ley 78, o en cualquier
5 ley substituta de ésta.

6 (g) “Condohotel” tiene el significado dado a ese término en el Reglamento Núm.
7 5053, según enmendado, promulgado en virtud de la Ley 78, o en cualquier reglamento
8 substituto de éste.

9 (h) “Contrato de Compraventa” significa un contrato otorgado por un Urbanizador
10 Turístico para la adquisición de una Unidad de Residencia Turística cuando la oferta y venta
11 de la Unidad se realiza en Puerto Rico.

12 (i) “Contrato de Compraventa Aprobado” significa un modelo de Contrato de
13 Compraventa aprobado por DACO que se entienda aprobado según las disposiciones del
14 Artículo 13 de esta Ley y conforme a lo establecido mediante reglamento.

15 (j) “Contrato de Compraventa Exento” significa un contrato otorgado por un
16 Urbanizador Turístico para la adquisición de una Unidad de Residencia Turística cuando (i)
17 la oferta y venta de la Unidad y la firma por el comprador del contrato de compraventa
18 correspondiente por el comprador se realizan fuera de Puerto Rico, (ii) la jurisdicción en la
19 que se realiza la venta de la Unidad de Residencia Turística reglamenta mediante leyes
20 especiales la venta en esa jurisdicción de productos residenciales ubicados fuera de esa
21 jurisdicción y (iii) el Urbanizador Turístico ha cumplido con las leyes aplicables a dichos
22 productos residenciales de esa jurisdicción.

1 (k) “Contrato de Cuentas de Depósito Especial Exento” significa un contrato de
2 cuenta de depósito (“*escrow agreement*”) otorgado por un Urbanizador Turístico en relación a
3 un Contrato de Compraventa Exento.

4 (l) “Contrato de Cuentas de Depósito Especial” significa un contrato de cuenta de
5 depósito (*escrow agreement*) otorgado por un Urbanizador Turístico en relación a un
6 Contrato de Reservación o un Contrato de Compraventa.

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

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

14 (o) “Contrato de Reservación Exento” significa un contrato otorgado por un
15 Urbanizador Turístico que establece la intención de una persona de adquirir una Unidad de
16 Residencia Turística cuando (i) la oferta de la Unidad y la firma por el comprador del
17 Contrato de Reservación correspondiente se llevan a cabo fuera de Puerto Rico, (ii) la
18 jurisdicción en la que se lleva a cabo la reservación u oferta de la Unidad de Residencia
19 Turística reglamenta la reservación u oferta en esa jurisdicción de productos residenciales
20 ubicados fuera de esa jurisdicción y (iii) el Urbanizador Turístico ha cumplido con las leyes y
21 reglamentos aplicables a dichos productos residenciales de esa jurisdicción.

1 (p) “Contrato Enmendado” significa un Contrato de Reservación o Contrato de
2 Compraventa el cual es sometido por un Urbanizador Turístico a ser reevaluado para su
3 aprobación a raíz de una Evaluación Desfavorable Inicial.

4 (q) “Contratos Exentos” significa, en conjunto, un Contrato de Compraventa Exento,
5 un Contrato de Reservación Exento o un Contrato de Cuentas de Depósito Especial Exento.

6 (r) “Cuenta de Depósito Especial” significa una cuenta (“*escrow account*”)
7 establecida conforme a un Contrato de Cuentas de Depósito Especial y sujeto a las
8 disposiciones del Contrato de Reservación o del Contrato de Compraventa.

9 (s) “DACO” significa el Departamento de Asuntos del Consumidor de Puerto Rico.

10 (t) “Decisión Final y Firme” significa una decisión administrativa final y firme de
11 DACO en torno a la aprobación de un Contrato Enmendado.

12 (u) “Defectos de Construcción” significa cualquier anomalía, defecto, falta de
13 accesorios, falla, deterioro prematuro, mal funcionamiento, inexactitud en las medidas o
14 cualquier otra condición más allá de las tolerancias normales permisibles que pueda sufrir una
15 estructura de vivienda o el área en que esté enclavada o cualquier otro vicio o condición que
16 exceda la medida de las imperfecciones que cabe esperar en una construcción sin que se
17 pueda imputar a una fuerza mayor y/o fenómeno natural, y que no se deban a maltrato,
18 alteraciones, falta de mantenimiento, ni desgaste normal, según sea más ampliamente
19 establecido mediante Reglamento.

20 (v) “Director” o “Director de la Compañía de Turismo” significa el Director Ejecutivo
21 de la Compañía de Turismo.

1 (w) “Evaluación Desfavorable Inicial” significa una evaluación desfavorable emitida
2 por DACO en torno a la aprobación de un Contrato de Compraventa o Contrato de
3 Reservación.

4 (x) “Hospedería” tiene el significado dado a ese término en el Reglamento Núm.
5 5080, según enmendado, promulgado en virtud de la Ley 10 del 18 de junio de 1970, según
6 enmendada, conocida como “Ley de la Compañía de Turismo de Puerto Rico”.

7 (y) “Ley 5” significa la Ley 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada, conocida
8 como “Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor”, o cualquier ley
9 substituta de ésta.

10 (z) “Ley 10” significa la Ley 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, conocida
11 como “Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor,
12 Vendedor o empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico”, o cualquier ley substituta de ésta.

13 (aa) “Ley 78” significa la Ley 78 del 10 de septiembre de 1993, según enmendada,
14 conocida como “Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 1993”, o cualquier ley
15 substituta de ésta.

16 (bb) “Ley 130” significa la Ley 130 del 13 de junio de 1967, según enmendada,
17 conocida como “Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita a la Administración
18 de Renovación Urbana y Vivienda”, o cualquier ley substituta de ésta.

19 (cc) “Ley 170” significa la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada,
20 conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme”, o cualquier ley substituta
21 de ésta.

22 (dd) “Marina Turística” tiene el significado dado a ese término bajo la Ley 78, o en
23 cualquier ley substituta de ésta.

1 (ee) “Parque Temático” tiene el significado dado a ese término en la Sección 2(h)-5
2 del Reglamento de Núm. 5053, según enmendado, promulgado en virtud de la Ley 78, o en
3 cualquier reglamento sustituto de éste.

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

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

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

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

21 (ii) un condohotel compulsorio o voluntario o programa de alquiler (*rental*
22 *management*) compulsorio o voluntario que ostenten una Concesión; o

1 (iii) residencias, con o sin marca (*branded*), siempre y cuando dichas
2 residencias o unidades se ofrezcan a la venta fuera de Puerto Rico,
3 evidenciado por:

4 (1) Una inscripción final y válida en por lo menos cinco (5)
5 jurisdicciones fuera de Puerto Rico que requieran la elaboración de
6 un plan con los detalles de la oferta para los residentes de la
7 jurisdicción en cuestión; y

8 (2) la radicación aprobada y efectiva de un informe de propiedad
9 (*property report*) en la Oficina de Inscripción de Ventas
10 Interestatales de Inmuebles (*Office of Interstate Land Sales*
11 *Registration*) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano
12 de los Estados Unidos (*Department of Housing and Urban*
13 *Development*) bajo la Ley de Divulgación Completa de Ventas
14 Interestatales de Inmuebles de los Estados Unidos (*Interstate Land*
15 *Sales Full Disclosure Act, 15 U.S.C. §1701 et seq.*) y sus
16 reglamentos, según los mismos sean enmendados.

17 (ii) “Reevaluación Desfavorable” significa una evaluación desfavorable emitida por
18 DACO en torno a la aprobación de un Contrato Enmendado.

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

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

1 (II) “Urbanizador Turístico” significa toda Persona que obtenga una licencia de
2 Urbanizador Turístico para desarrollar Proyectos de Residencias Turísticas de acuerdo a los
3 términos y condiciones de esta Ley.

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

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

7 (a) Implantar las disposiciones establecidas mediante un Reglamento redactado y
8 aprobado en conjunto a la Compañía de Turismo y podrá establecer requisitos
9 adicionales en el Reglamento siempre y cuando también sean aprobados por el
10 Director de la Compañía de Turismo y los mismos no sean inconsistentes con la
11 presente Ley;

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

17 (c) Expedir, denegar, revocar y renovar las licencias a toda Persona que desee actuar
18 como Urbanizador Turístico y hacer las investigaciones pertinentes para determinar si la
19 licencia correspondiente debe ser expedida, denegada, renovada o revocada;

20 (d) Llevar a cabo las investigaciones que considere pertinentes a fin de: (i) prevenir
21 prácticas indeseables en el negocio de desarrollo, oferta y venta de Proyectos de Residencias
22 Turísticas, (ii) prevenir que se cometa cualquier acto negligente, intencional o fraudulento
23 que cause perjuicio sustancial al comprador de una Unidad, (iii) determinar si alguna Persona

1 ha dejado de cumplir con las disposiciones de esta Ley; y/o (iv) obtener información útil a la
2 administración de cualquiera de las disposiciones de esta Ley o su Reglamento;

3 (e) Velar por que los Contratos de Reservación, los Contratos de Compraventa y los
4 Contratos de Cuentas de Depósito Especial cumplan con las disposiciones de esta Ley;

5 (f) Intervenir en los procedimientos encaminados a la disolución, quiebra, traspaso y/o
6 cambios en el control de Urbanizadores Turísticos, a los fines de que se cumplan con las
7 responsabilidades que impone esta Ley;

8 (g) Investigar las operaciones, transacciones, cuentas, archivos, documentos, líneas de
9 crédito y capital de todo Urbanizador Turístico, sus directores, oficiales o afiliadas a los fines
10 de determinar si éste cumple con esta Ley y/o su Reglamento;

11 (h) Previa notificación y vista administrativa, emitir órdenes de cesar y desistir y
12 prescribir los términos y condiciones correctivos que procedan a tenor con la evidencia a su
13 disposición y el derecho aplicable. Cuando en su criterio una violación a esta Ley y/o su
14 Reglamento cause o pueda causar grave daño inmediato a los Compradores o a cualquier
15 Comprador en particular, o potencial Comprador o Compradores, podrá emitir órdenes de
16 cesar y desistir provisionales, obviando el requisito de celebrar previamente la vista
17 administrativa, pero celebrando dicha vista dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha
18 de emisión de la orden a los fines de resolver si la orden provisional se hace permanente o se
19 revoca;

20 (i) Crear formularios en relación a las radicaciones contempladas por esta Ley;

21 (j) Emitir cualesquiera otras órdenes y notificaciones contempladas o permitidas por
22 la presente Ley y/o su Reglamento;

23 (k) Imponer multas por violación a esta Ley y/o a su Reglamento;

1 (l) Entrar, en conjunto con la Compañía de Turismo, en acuerdos de cooperación y
2 reciprocidad con las autoridades de otras jurisdicciones con el fin de armonizar las prácticas
3 de oferta y venta fuera de Puerto Rico de Unidades de Residencia Turística;

4 (m) Emitir cualesquiera otras órdenes y notificaciones contempladas o permitidas por
5 la presente Ley y/o su Reglamento; o

6 (n) Eximir y/o adaptar la aplicación de sus Reglamentos vigentes para alcanzar los
7 propósitos que persigue la presente ley;

8 (o) Coordinar con la Compañía de Turismo cualquier poder, deber, facultad o función
9 conferida a ésta por esta Ley o su Reglamento, para que la misma la ejerza, cumpla o
10 desempeñe en su nombre.

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

12 (a) Redactar y aprobar un Reglamento en conjunto con DACO, para implantar las
13 imposiciones de esta Ley. Podrá establecer requisitos adicionales en el
14 Reglamento siempre y cuando también sean aprobados por el Secretario del
15 DACO y los mismos no sean inconsistentes con la presente Ley;

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

21 (c) Ayudar al Secretario, cuando se estime necesario, en sus facultades investigativas
22 en todo lo relacionado a un Urbanizador Turístico, sus directores, oficiales o
23 afiliadas a los fines de determinar si éste cumple con esta Ley y/o su Reglamento;

- 1 (d) Expedir cualesquiera Ordenes y Notificaciones contempladas o permitidas por la
2 presente Ley y/o su Reglamento;
- 3 (e) Imponer multas administrativas por violación a esta Ley y/o su Reglamento;
- 4 (f) Entrar, en conjunto con DACO, en acuerdo de cooperación y reciprocidad con las
5 autoridades de otras jurisdicciones con el fin de armonizar las prácticas de oferta y
6 venta fuera de Puerto Rico y Unidades de Residencias Turísticas; y
- 7 (g) Coordinar con DACO cualquier poder, deber, facultad o función conferida al
8 dicho Departamento por esta Ley o su Reglamento, para que DACO la ejerza,
9 cumpla o desempeñe en su nombre.

10 Artículo 6. – Registro de Información

11 El Secretario mantendrá un registro público con los siguientes documentos o
12 información:

- 13 (a) Urbanizadores Turísticos a quienes les haya expedido o revocado cualquier tipo de
14 licencia bajo esta Ley, sus directores, oficiales y accionistas con más del cinco por ciento
15 (5%) de su capital social;
- 16 (b) Documentos relacionados a cualquier fianza y/o seguro radicados por los
17 Urbanizadores Turísticos;
- 18 (c) Historial de multas bajo esta Ley contra un Urbanizador Turístico, sus directores,
19 oficiales o afiliadas;
- 20 (d) Todos los documentos relacionados con toda inscripción fuera de Puerto Rico de
21 cada proyecto de Residencias Turísticas;
- 22 (e) Todos los modelos de contratos aprobados para cada Proyecto y copias o
23 ejemplares de todos los materiales de mercadeo y publicidad utilizados para el Proyecto; y

1 (f) Todo otro documento o información que se radique en la Compañía de Turismo o
2 el DACO a tenor con esta Ley.

3 Artículo 7. – Licencias – Disposiciones Generales

4 (a) Ninguna Persona podrá dedicarse al negocio del desarrollo y/o construcción de
5 Proyectos de Residencias Turísticas en Puerto Rico sin antes haber obtenido una licencia
6 como Urbanizador Turístico, según reglamentada por esta Ley.

7 (b) DACO podrá expedir dos tipos de licencias - la regular y la provisional. La
8 licencia regular será efectiva por un término de cinco (5) años a partir de la fecha de su
9 expedición, pudiendo ser renovada por términos iguales. La licencia provisional se expedirá
10 en aquellos casos en que el solicitante o las Personas que lo controlen no tengan experiencia
11 previa en el desarrollo o la construcción de Proyectos de Residencias Turísticas o Proyectos
12 Turísticos Tradicionales y será efectiva por el término de dos (2) años a partir de la fecha de
13 su expedición, pudiendo ser renovada por términos iguales. Para propósitos de la presente
14 Ley, el término "control" significa la facultad para, directa o indirectamente, dirigir o influir
15 decisivamente en la administración o normas de la persona jurídica en cuestión.

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

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

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

9 (g) DACO podrá revocar la licencia de un Urbanizador Turístico que haya incurrido
10 en cualquiera de las siguientes acciones u omisiones:

11 (i) Proveer información incorrecta o incompleta con respecto a
12 cualquier asunto sustancial en cualquier solicitud presentada u otra
13 radicación hecha ante el DACO o la Compañía de Turismo al
14 amparo de esta Ley o su Reglamento;

15 (ii) No llevar los expedientes que requiere esta Ley o su Reglamento;

16 (iii) No acatar las disposiciones de una orden final y firme del
17 Secretario o pagar una multa impuesta por éste o el Director de la
18 Compañía de Turismo a tenor con esta Ley o su Reglamento;

19 (iv) Incurrir en alguna de las prácticas indeseables enumeradas en el
20 Artículo 15 de esta Ley o cualquier otra violación de esta Ley o su
21 Reglamento;

22 (v) No devolver depósitos cuando esta Ley o su Reglamento lo
23 requieran;

1 (vi) Violar leyes o reglamentos de otras jurisdicciones donde el
2 Urbanizador ofrezca Unidades; o

3 (vii) No informar ni enviar copia a DACO de cualquier citación o
4 querrela en su contra en otra jurisdicción con relación a su
5 autorización para ofrecer Unidades en dicho lugar.

6 (h) El Secretario notificará al Urbanizador Turístico su intención de revocar dicha
7 licencia y le informará asimismo que deberá comparecer a la celebración de vista
8 administrativa. La revocación de una licencia no afectará cualquier obligación impuesta a su
9 titular bajo los términos de esta Ley en protección de los consumidores.

10 Artículo 8. — Requisitos Mínimos de Contenido de Solicitud Para Obtener una
11 Licencia de Urbanizador Turístico

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

14 (a) Nombre, dirección física y postal, números de teléfono y fax y dirección de correo
15 electrónico del solicitante, de todos los socios gestores o administradores y de toda Persona
16 con una participación de al menos cinco por ciento (5%) del capital social de la firma, si se
17 trata de una sociedad, de todos sus directores y oficiales y de su agente residente, si se tratase
18 de una corporación o una compañía de responsabilidad limitada y de toda Persona con una
19 participación de al menos cinco por ciento (5%) de su capital social.

20 (b) Descripción de Proyectos de Residencias Turísticas que se propone realizar, de
21 conocerse este último hecho al momento de radicar, incluyendo, ubicación, número de
22 Unidades, precios promedios de las Unidades y amenidades que contendrán y fuentes de
23 capital y financiamiento disponibles para dichos Proyectos.

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

3 La solicitud vendrá acompañada de los siguientes documentos:

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

22 Artículo 9. – Aprobación o Denegatoria de Solicitud

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

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

13 (c) El Secretario denegará una solicitud de expedición o renovación de licencia de
14 Urbanizador Turístico cuando determine que (i) la solicitud no cumple con los requisitos de
15 esta Ley o su Reglamento para la expedición de la misma, (ii) que del examen de su
16 contenido se desprende que existe un riesgo sustancial de que el solicitante incumplirá las
17 disposiciones de la presente Ley o incumplirá sus obligaciones para con los Compradores o
18 (iii) que durante los últimos cinco (5) años el solicitante ha incurrido en una de las acciones u
19 omisiones que acarrearían la revocación de una licencia de Urbanizador Turístico en vigor.

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

22 Artículo 10. – Manejo de Depósitos

1 (a) Se firmará un Contrato de Cuentas de Depósito Especial entre una institución
2 financiera o cooperativista en Puerto Rico y el Urbanizador Turístico previo a la firma de
3 cualquier Contrato de Reservación o de Compraventa incluyendo los términos que sean
4 pactados por las partes del mismo, disponiéndose sin embargo, que los mismos no podrán
5 estar en contravención de esta Ley. Dicho contrato o modelo del mismo será radicado en
6 DACO junto con el modelo de Contrato de Reservación o de Compraventa, pero DACO no
7 tendrá facultad para revisar o aprobar el Contrato de Cuentas de Depósito Especial.

8 (b) Los Contratos de Cuenta de Depósito Especial podrán estar redactados en inglés o
9 español.

10 (c) Todo Urbanizador Turístico depositará, en relación a cada Proyecto, en una
11 institución bancaria o de ahorros autorizada a operar en Puerto Rico, los depósitos recibidos
12 por concepto de un Contrato de Reservación o de Compraventa.

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

21 (e) No obstante lo anterior, se permitirá que el Urbanizador Turístico, luego de
22 consignar en DACO el depósito de una fianza por una cantidad a ser determinada por DACO
23 para el Proyecto Turístico en cuestión, pueda utilizar los fondos obtenidos por medio de los

1 depósitos acordados en los Contratos de Reservación y/o de Compraventa únicamente para
2 gastos relacionados al desarrollo del Proyecto de Residencias Turísticas.

3 (f) Los depósitos serán reembolsables al Comprador en los casos en que un Tribunal
4 determine que el Urbanizador Turístico incurrió en prácticas indeseables según descritas en
5 esta Ley o cualquier fraude o engaño con la intención de defraudar, no obstante disposición al
6 contrario en el Contrato de Reservación o de Compraventa.

7 (g) Las disposiciones de este Artículo no aplicarán a los Contratos de Cuentas de
8 Depósito Especial Exentos.

9 Artículo 11. – Contratos de Reservación

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

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

- 1 (i) Nombre del optante y sus circunstancias personales, nombre del
2 Urbanizador Turístico y de su oficial autorizado a comparecer, en qué
3 capacidad comparece y dirección física de la oficina principal del
4 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 nombre
13 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 mismo,
17 incluyendo las causas de resolución y penalidades. El Contrato de
18 Reservación incluirá una disposición que le permitirá al Comprador
19 resolver el Contrato de Reservación en cualquier momento a su entera
20 discreción previo a la firma de un Contrato de Compraventa y que al
21 resolverse el Contrato de Reservación los depósitos serán
22 reembolsables a petición y total discreción del Comprador y que al

1 ocurrir tal reembolso se dará por terminado el Contrato de
2 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 Ley,
6 se hará constar este hecho en el Contrato de Reservación con detalles
7 de la fianza depositada por el Urbanizador Turístico en DACO; y
8 (viii) Declaración a los efectos que el precio de venta podrá variarse y que de
9 ello ocurrir, el Urbanizador Turístico notificará por correo certificado
10 de tal hecho a la persona que reserva.

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

14 (d) El Contrato de Reservación se considerará un contrato de Reservación Aprobado
15 luego de ser evaluado por DACO de acuerdo a las disposiciones del Artículo 13 de esta Ley y
16 a su Reglamento.

17 (e) Nada en esta Ley o en su Reglamento se interpretará para prohibir que las partes a
18 un Contrato de Reservación negocien y acuerden términos y condiciones distintos a los del
19 Contrato de Reservación Aprobado, siempre y cuando el Urbanizador Turístico le presente
20 inicialmente al Comprador el Contrato de Reservación Aprobado y le indique que el
21 Comprador tiene derecho a exigir que el Contrato que se utilice sea el Contrato de
22 Reservación Aprobado.

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

3 Artículo 12. – Contratos de Compraventa

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

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

17 (i) Nombre del Comprador y sus circunstancias personales, nombre del
18 Urbanizador Turístico y de su oficial autorizado a comparecer, en qué
19 capacidad comparece y dirección de la oficina principal del
20 Urbanizador Turístico;

21 (ii) Lugar y fecha de la firma del Contrato de Compraventa;

- 1 (iii) Precio, monto del depósito y localización de la Unidad de Residencia
2 Turística, incluyendo descripción y las medidas de la Unidad, y cuando
3 sea pertinente, las medidas del solar;
- 4 (iv) Relación de los gravámenes que el Urbanizador Turístico cancelará en
5 o antes del otorgamiento de la escritura de compraventa, y, que al
6 momento del cierre, se le entregará al Comprador una copia de los
7 documentos de cancelación de los gravámenes sobre la Unidad que el
8 Urbanizador Turístico se haya comprometido a cancelar;
- 9 (v) El límite de tiempo para la firma de las escrituras y entrega del permiso
10 de uso y la llave de la Unidad al Comprador que se hará en el mismo
11 acto;
- 12 (vi) Fecha aproximada en que se estima concluirá la construcción de la
13 Unidad;
- 14 (vii) Descripción de los elementos comunes y amenidades que tendrá el
15 proyecto de Residencias Turísticas y un resumen de las reglas que
16 regirán su uso y administración;
- 17 (viii) Enumeración de los cargos o cuotas que vendrá obligado a pagar todo
18 Comprador por concepto de mantenimiento, usos, membresías
19 compulsorias, afiliación a una cadena o marca o cualquier otro tipo de
20 gasto relacionado con la operación del proyecto de Residencias
21 Turísticas;
- 22 (ix) El derecho de las partes de exigir el cumplimiento específico de sus
23 obligaciones bajo el Contrato de Compraventa y de resolver el mismo;

- 1 (x) Las causas de resolución del Contrato de Compraventa y penalidades;
- 2 (xi) Derecho del Comprador a que el Urbanizador Turístico le muestre las
3 especificaciones y los planos de la Unidad objeto del Contrato de
4 Compraventa;
- 5 (xii) El precio cierto de compraventa que no podrá ser aumentado o
6 reducido a menos que sea por acuerdo entre el Comprador y el
7 Urbanizador Turístico;
- 8 (xiii) El desglose de los posibles gastos de cierre;
- 9 (xiv) La obligación del Urbanizador Turístico de entregar al Comprador
10 libre de costos, al otorgamiento de las escrituras de compraventa, copia
11 de la misma, copia de los planos y especificaciones de la Unidad
12 vendida sin incluir sus anejos y suplementos. Si la Unidad vendida
13 fuese un apartamento de un condominio o condohotel, se le entregará
14 al comprador una copia de la escritura de dedicación al régimen
15 correspondiente con su reglamento y una ilustración clara y correcta de
16 la distribución del apartamento comprado y se entregará asimismo una
17 copia completa de los planos y especificaciones del condominio o
18 condohotel, según sea el caso, a la administración de éste;
- 19 (xv) La obligación del Urbanizador Turístico de ofrecerle al Comprador una
20 póliza de seguro que proteja su título de propiedad mediante el pago de
21 una prima adicional y que, de no aceptarla, el Comprador tendría que
22 hacer constar por escrito su rechazo, disponiéndose que toda póliza de
23 título que se expida con arreglo a esta disposición, se emitirá por un

1 asegurador autorizado para hacer negocios en Puerto Rico y será
2 entregada al Comprador al otorgamiento de la escritura de
3 compraventa;

4 (xvi) Que las contribuciones territoriales sobre la Unidad objeto del Contrato
5 de Compraventa serán prorrateadas a la fecha del otorgamiento de las
6 escrituras y que las pertenecientes al período anterior a dicha fecha
7 serán por cuenta del Urbanizador Turístico y las pertenecientes al
8 período posterior a dicha fecha serán por cuenta del Comprador;

9 (xvii) Que el Urbanizador Turístico será responsable de los daños y perjuicios
10 que se causen al Comprador por razón de Defectos de Construcción y
11 por cualquier falsa representación sobre la Unidad vendida. Por falsa
12 representación se entiende construir la Unidad distinta a la objeto del
13 Contrato de Reservación, el Contrato de Compraventa, opúsculo
14 (*brochure*), o modelo en exhibición o usar materiales de construcción,
15 accesorios y equipos, partes o componentes de la estructura de inferior
16 calidad en sustitución a las especificadas en los planos y
17 especificaciones aprobadas por las entidades gubernamentales que
18 intervienen con la industria de la construcción;

19 (xviii) Que el Comprador deberá notificar al Urbanizador Turístico de los
20 defectos o vicios dentro de los períodos señalados en el Contrato de
21 Compraventa, consistentes con la ley vigente, para que éste pueda
22 corregirlos y permitirá al Urbanizador Turístico llevar a cabo las
23 correspondientes obras de reparación. En cuanto a vicios o defectos,

1 ya sean ocultos o aparentes, en los enseres o artefactos domésticos,
2 eléctricos o de gas (tales como cocinas, lavadoras, secadoras, lavadoras
3 de plato, trituradoras, acondicionadores de aire, equipo de ventilación,
4 sistema de intercomunicación, etc.) que se hayan vendido como parte
5 de la Unidad, que los mismos tendrán la garantía que ofrezcan sus
6 respectivos fabricantes o sus representantes. En el Contrato de
7 Compraventa o en el cierre de la compraventa de la Unidad, el
8 Urbanizador Turístico notificará al Comprador el nombre, dirección y
9 teléfono del distribuidor o representante del fabricante;

10 (xix) De tratarse de compraventa de una Unidad bajo el régimen de
11 propiedad horizontal o bajo el régimen de condohoteles, la obligación
12 del Urbanizador Turístico de que los elementos comunes esenciales
13 para la seguridad, buen funcionamiento y necesarios al adecuado uso
14 de la Unidad estén terminados y con permiso de uso emitido por las
15 entidades gubernamentales que intervienen con la construcción antes
16 de la firma de la escritura de compraventa;

17 (xx) La obligación del Urbanizador Turístico de conservar las cantidades de
18 dinero adelantadas por el Comprador en una Cuenta de Depósito
19 Especial en la forma en que se dispone en esta Ley y en su Reglamento
20 y el nombre de la institución bancaria donde el Urbanizador Turístico
21 tiene su Cuenta de Depósito Especial en relación con la Unidad;

22 (xxi) En el caso que el Urbanizador Turístico desee utilizar los fondos
23 obtenidos por medio de depósitos para gastos relacionados al

1 desarrollo del Proyecto de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y
2 en su Reglamento, así se hará constar en el Contrato de Compraventa;

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

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

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

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

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

1 inicialmente al 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 Contrato de
3 Compraventa Aprobado.

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

6 Artículo 13. - Evaluación de Contratos

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

13 (b) De tener una Evaluación Desfavorable Inicial, DACO tendrá que emitir la misma
14 dentro de treinta (30) días laborables a partir de la radicación del Contrato de Reservación o
15 Contrato de Compraventa y tendrá que ser acompañada por las razones específicas, las cuales
16 deberán ser claras y fundamentadas. El Urbanizador Turístico tendrá treinta (30) días luego
17 de recibida una Evaluación Desfavorable Inicial para someter un Contrato Enmendado.
18 DACO tendrá quince (15) días a partir de la radicación de un Contrato Enmendado para
19 evaluar el cumplimiento con las disposiciones de esta Ley. Si DACO no se expresa durante
20 dicho término, se entenderá que el Contrato Enmendado ha recibido una evaluación favorable
21 y podrá utilizarse. De tener una Reevaluación Desfavorable, DACO tendrá que emitir la
22 misma dentro de dicho término de quince (15) días y tendrá que ser acompañada por las
23 razones específicas, las cuales deberán ser claras y fundamentadas. El Urbanizador Turístico

1 tendrá diez (10) días luego de recibida una Reevaluación Desfavorable para solicitar una vista
2 administrativa. DACO tendrá que llevar a cabo dicha vista administrativa dentro de diez (10)
3 días de la misma haber sido solicitada y deberá tomar una Decisión Final y Firme dentro de
4 cinco (5) días luego de dicha vista administrativa. Cualquier Decisión Final y Firme estará
5 sujeta a revisión según la Ley 170.

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

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

13 (e) Una Decisión Final y Firme de no aprobar un Contrato Enmendado no podrá ser
14 sustentada DACO en un señalamiento que no fue fundamentado en la Evaluación
15 Desfavorable Inicial o en la Reevaluación Desfavorable.

16 Artículo 14. - Disposiciones sobre los Contratos Exentos

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

20 Artículo 15. – Membresías Compulsorias

21 En los Proyecto de Residencias Turísticas serán válidas las membresías compulsorias
22 siempre y cuando se incluya esta obligación en el Contrato de Compraventa incluyendo un
23 resumen de los términos y condiciones de la membresía y las cuotas (concepto y cantidad

1 estimadas si no han sido fijadas) pagaderas por los miembros. Los términos y condiciones de
2 las membresías los determinará el emisor de las membresías a su entera discreción. Dichas
3 membresías compulsorias pueden ser a hoteles, gimnasios, áreas de masajes (“spa”), áreas
4 recreativas o clubes, incluyendo clubes deportivos, como golf, tenis o navegación, sin que
5 estas menciones se entiendan como una limitación.

6 Artículo 16. – Prácticas indeseables

7 Las siguientes prácticas serán consideradas indeseables para propósitos de esta Ley y
8 su Reglamento:

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

11 (b) Publicar anuncios, declaraciones o información donde se tergiversen o exageren
12 los términos bajo los cuales se pueden adquirir Unidades.

13 (c) Presentar intencionalmente información incorrecta al DACO, a la Compañía de
14 Turismo y/o a los Compradores.

15 (d) Firmar un Contrato de Reservación, Contrato de Compraventa o Contrato de
16 Cuentas de Depósito Especial en contravención con esta Ley.

17 (e) Solicitar o aceptar depósitos o anticipos en dinero para la reserva de Unidades sin
18 que dicho Proyecto cuente con una consulta de ubicación, anteproyecto o desarrollo
19 preliminar o cualquier otro endoso o permiso que por mandato de ley sustituya a estos,
20 aprobado por la Junta de Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos de
21 Puerto Rico o cualquier entidad gubernamental que por mandato de ley les sustituya en sus
22 funciones, cualquiera fuese el caso, o del municipio autónomo en el caso de que éste último
23 ostente la debida delegación de competencias de ordenación territorial.

1 (f) Incumplir con sus obligaciones bajo un Contrato de Reservación, Contrato de
2 Compraventa o Contrato de Cuentas de Depósito Especial.

3 (g) Violar cualquier otra de sus obligaciones aquí dispuestas o establecidas por DACO
4 mediante Reglamento.

5 Artículo 17. – Anuncios y publicaciones

6 (a) Todo anuncio, contrato, correspondencia, documentos, tarjetas, letreros o
7 cualquier otra forma de publicidad, indicará el nombre completo, dirección física y teléfono
8 de la oficina principal del negocio del Urbanizador Turístico responsable por el desarrollo del
9 Proyecto.

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

15 Artículo 18. – Libros y Expedientes

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

20 (a) Copias simples o electrónicas de los planos y especificaciones aprobados por la
21 Junta de Planificación, ARPE, o cualquier entidad gubernamental que por mandato de ley les
22 sustituya en sus funciones, y/o municipio autónomo y de los permisos recibidos por cualquier
23 otra agencia con jurisdicción en relación a un Proyecto de Residencias Turísticas;

1 (b) En cuanto a lo dispuesto en el párrafo anterior, expedientes de cambios aprobados
2 por las agencias correspondientes;

3 (c) Libros de contabilidad que reflejen los costos reales de construcción de cada
4 Proyecto de Residencias Turísticas;

5 (d) En relación a todo Proyecto de Residencias Turísticas desarrollado por un
6 Urbanizador Turístico, copia simple o electrónica (escaneada en formato *PDF* o uno
7 equivalente) de los Contratos de Depósito, Contratos de Reservación, Contratos de
8 Reservación Exentos, Contratos de Compraventa y Contratos de Compraventa Exentos y
9 copias simples o electrónicas (escaneados en formato *PDF* o uno equivalente) de las
10 escrituras de compraventa firmados entre las partes;

11 (e) Originales de los documentos de fianza o seguro que se le requieran a tenor con
12 esta Ley o copias de los mismos cuando los originales se hayan radicado en DACO o con un
13 tercero; y

14 (f) Récord de Cuentas de Depósito Especiales de reserva o depósito (*escrow accounts*)
15 establecidas.

16 Artículo 19. - Radicaciones

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

19 Artículo 20. — Multas

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

1 Artículo 21. - Jurisdicción

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

7 Artículo 22. - Efecto de Otras Leyes

8 Las disposiciones de la Ley 5 y de la Ley 130, según enmendadas, y sus respectivos
9 reglamentos, no serán de aplicación a las actividades reglamentadas por la presente Ley. Las
10 disposiciones del Artículo 31 (11) de la Ley 10 no serán de aplicación a las actividades
11 reglamentadas por la presente Ley.

12 Artículo 23. – Salvedad

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

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

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

1 En caso de que un Tribunal competente declare cualquier disposición aquí expuesta
2 inválida, nula e ineficaz por ser inconstitucional, seguirán rigiendo con toda su fuerza de Ley
3 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 aprobados
7 por DACO, u a aquellas unidades residenciales que pertenezcan a una construcción ya
8 comenzada al momento de la aprobación de esta Ley, pero que no han sido objetos en un
9 contrato de reserva, opción o compraventa. Cualquier otro proyecto de construcción en
10 proceso que de otro modo sería considerado un Proyecto de Residencias Turísticas bajo esta
11 Ley se regirá por las leyes, reglamentos y determinaciones administrativas e interpretativas
12 realizadas por las agencias correspondientes con anterioridad a la aprobación de la presente
13 Ley. Ninguna Persona que ostente una licencia de Urbanizador otorgada por DACO a tenor
14 con la Ley 130 tendrá que obtener una licencia bajo la presente Ley hasta la expiración de la
15 licencia que ostente al momento de la aprobación de esta Ley, siempre y cuando se constate
16 la existencia de dicha licencia.

17 Artículo 26.- Vigencia

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