

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

1^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 543

10 de abril de 2025

Presentado por el señor *Rivera Schatz* (*Por petición*)

Referido a la Comisión de Innovación, Reforma y Nombramientos

LEY

Para adoptar la “Ley Para la Promoción de Residencias de Alto Impacto Económico”, mediante la creación de un nuevo marco legal especial que agilice la inversión, así como el desarrollo, venta y financiamiento de un nuevo mercado de aquellas residencias con alto impacto económico; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada, conocida como “Ley de la Oficina del Oficial de Construcción, adscrita al Departamento de Asuntos del Consumidor”, fue promulgada con el propósito de proteger a los compradores de viviendas en el negocio de la construcción y regular los contratos de construcción de viviendas para prevenir prácticas indeseables en el negocio de la construcción, regular los contratos de construcción y crear una oficina que se ocupara de dichos objetivos.

La Exposición de Motivos de la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, reconoce que, en muchos casos, el ciudadano que anhela la posesión y disfrute de su propio hogar es un ente que amerita protección en su relación contractual con el urbanizador o constructor que amerita protección legislativa. El desarrollo económico de Puerto Rico en dicho momento ameritaba la aprobación de medidas dirigidas a propiciar y facilitar la construcción de viviendas de bajo costo y en grande escala, con el propósito de que

un mayor número de personas pudiesen adquirir una vivienda dentro de un mercado regulado.

Si bien le corresponde al Gobierno proteger a los compradores de viviendas, en el negocio de la venta y construcción de viviendas, también le corresponde al Gobierno atemperar las disposiciones de ley y reglamentos que fueron promulgadas bajo un mercado económico y de bienes raíces distinto al mercado actual.

Factores como el aumento en la capacidad adquisitiva de ciudadanos residentes de Puerto Rico, la aprobación de medidas que incentivan el traslado de inversionistas a Puerto Rico, cambios en el mercado laboral y la posibilidad de trabajo a distancia han propiciado una demanda por viviendas con un alto precio de venta. Ciudadanos residentes de Puerto Rico, de alto poder adquisitivo, como extranjeros, buscan residencias para ser utilizadas como sus residencias principales, vacacionales y/o de inversión.

La Asamblea Legislativa ya ha reconocido ocasiones en las que el marco legal promulgado por la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967 obstaculiza el desarrollo de viviendas dirigidas a un mercado de compradores distinto al que la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967 busca proteger. A modo de ejemplo, la Ley Núm. 181-2009, conocida como “Ley de Viviendas Turísticas de Puerto Rico”, según enmendada, provee un marco legal y reglamentario que se diferencia de las disposiciones legales que regulan el desarrollo, construcción y venta de viviendas tradicionales, dirigidas a familias en el mercado de viviendas. En ese sentido, la Ley Núm. 181-2009 reconoce que hay ciertos tipos de viviendas y ciertos tipos de compradores que ameritan regulaciones distintas a las promulgadas por la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967.

De igual forma, la Asamblea Legislativa en el pasado cuatrienio, consideró legislación similar para excluir determinadas unidades de vivienda de la Ley 130, que contó el apoyo de entidades gubernamentales como DACO y el Departamento de Desarrollo Económico. Dicha medida contó con amplio apoyo tripartita pero no pudo completar el trámite en el Senado de aquel entonces.

Conforme a ello, el desarrollo, inversión y financiamiento de determinados proyectos de residencias de alto impacto económico, se han visto obstaculizados por la aplicación inflexible de disposiciones de ley y reglamentarias derivadas de la Ley 130, antes citada, resultando estas obsoletas, ya que no fueron redactadas tomando en cuenta desarrollos residenciales dirigidos a un mercado particular de un mayor poder adquisitivo, con alto impacto económico y aportaciones significativas al fisco.

Por tal razón, es necesario que, mediante la presente Ley, se establezca un marco legal adecuado, especialmente previsto 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 vivienda.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1- Título.

2 Esta Ley se conocerá y podrá citarse oficialmente como “Ley Para la Promoción de
3 Residencias de Alto Impacto Económico”.

4 Artículo 2- Ámbito de aplicación de la Ley.

5 a) Se dispone que la presente Ley solo aplicará toda persona o empresa que se
6 dedique al negocio de la construcción, en calidad de empresario o principal
7 responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de
8 urbanización para vivienda, o de la construcción en grande escala de viviendas,
9 bien del tipo individual o multipisos, y cuyos precios de venta, por parte del
10 Urbanizador o Constructor al primer adquirente excedan del límite de precios
11 fijado por FHA para el municipio correspondiente.

b) Se establece que cualquier unidad de vivienda que no esté comprendido en lo establecido antes en el inciso (a) del presente artículo, estará excluida de las disposiciones de esta Ley y se registrarán exclusivamente por la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada y su reglamentación aplicable.

Artículo 3- Exclusión.

a) El proponente o dueño de las unidades de vivienda comprendido en el inciso (a) del anterior Artículo 2 de la presente Ley, podrá hacer una elección de solicitar exclusión de las disposiciones de la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada, conocida como “Ley de la Oficina del Oficial de Construcción, adscrita al Departamento de Asuntos del Consumidor” o cualquier ley sustituta de ésta y su respectivo reglamento vigente, así como de las disposiciones del Artículo 31 (11) de la Ley Núm. 10-1994, según enmendada.

El proponente o dueño de tales unidades hará la elección, notificando al Departamento de Asuntos del Consumidor, DACO, dentro de los próximos treinta (30) días de que somete su solicitud de permiso de construcción ante el organismo correspondiente, que se acoge a las disposiciones especiales de esta Ley. Dicha notificación deberá estar acompañada de copia de su solicitud de licencia como Urbanizador de Alto Impacto Económico, debidamente sometida ante DACO conforme a lo dispuesto en esta Ley.

En las instancias en que se haga dicha elección, las unidades estarán excluidas de la aplicación de dichas disposiciones de la Ley 130 y su reglamentación, sujeto a la excepción establecida en el Artículo 4 de la presente Ley, por lo que se registrarán

1 por la contratación suscrita entre las partes, mientras que las controversias que
2 surjan sobre tales transacciones y sobre dichas propiedades, serán dirimidas en
3 los tribunales de justicia de Puerto Rico con competencia o mediante los
4 mecanismos de arbitraje, mediación u otros que apliquen, según la contratación
5 suscrita y/o la ley aplicable, con excepción de aquellos asuntos donde DACO
6 retenga jurisdicción bajo la presente Ley.

7 b) En aquellas instancias donde el proponente o dueño, no haga la elección de
8 exclusión dispuesta en el anterior inciso (a) del presente artículo, estará sujeto a
9 todas las disposiciones de la Ley Núm. 130, Ley Núm. 10 y su reglamentación
10 aplicable y la jurisdicción de los organismos dispuestos en las mismas.

11 Artículo 4- Licencia Especial de Urbanizador de Residencias de Alto Impacto
12 Económico.

13 (a) Ninguna persona o empresa podrá dedicarse al negocio del desarrollo y/o
14 construcción de Proyectos de Residencias de Alto Impacto Económico en Puerto
15 Rico, sin antes haber obtenido una licencia como Urbanizador de Alto Impacto
16 Económico, según reglamentado por esta Ley.

17 (b) Toda licencia expedida bajo esta Ley será intransferible. Si hubiese cambio en el
18 control del Urbanizador de Alto Impacto Económico, éste notificará a DACO de tal
19 hecho, dentro de los treinta (30) días de la efectividad de dicho cambio de control.
20 DACO podrá requerir la expedición de una nueva licencia, a menos que la nueva
21 persona controladora tenga experiencia previa en el desarrollo o en la construcción
22 de residencias de Alto Impacto económico o sea una entidad financiera la que

1 adquiere el control del Urbanizador de Alto Impacto Económico, en el ejercicio de su
2 derecho como acreedor del Urbanizador de Alto Impacto Económico o de sus
3 afiliadas.

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

10 (d) Todo Urbanizador de Alto Impacto Económico que desee la renovación de su
11 licencia, como tal, deberá radicar ante DACO una petición de renovación de licencia
12 con por lo menos sesenta (60) días de antelación a la fecha de expiración de la
13 misma.

14 (e) DACO podrá revocar la licencia de un Urbanizador de Alto Impacto Económico
15 que haya incurrido en cualquiera de las siguientes acciones u omisiones:

16 (i) Proveer información incorrecta o incompleta con respecto a cualquier asunto
17 sustancial en cualquier solicitud presentada u otra radicación hecha ante el
18 DACO al amparo de esta Ley o su Reglamento;

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

20 (iii) No acatar las disposiciones de una orden final y firme del Secretario o pagar
21 una multa impuesta por éste a tenor con esta Ley o su Reglamento;

(iv) Incurrir en alguna de las prácticas indeseables enumeradas en esta Ley o cualquier otra violación de esta Ley o su Reglamento;

(v) Violar leyes o reglamentos de otras jurisdicciones donde el Urbanizador ofrezca Unidades; o

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

El Secretario notificará al Urbanizador de Alto Impacto Económico de su intención de revocar dicha licencia y le informará asimismo que deberá comparecer a la celebración de vista administrativa. La revocación de una licencia no afectará cualquier obligación impuesta a su titular bajo los términos de esta Ley en protección de los consumidores.

Artículo 5— Requisitos Mínimos de Contenido de Solicitud para Obtener una Licencia de Urbanizador de Alto Impacto Económico.

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

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

1 limitada y de toda persona con una participación de al menos cinco (5) por ciento de
2 su capital social.

3 (b) Descripción de Proyectos de Residencias de Alto Impacto Económico que se
4 propone realizar, de conocerse este último hecho al momento de radicar,
5 incluyendo, ubicación, número de Unidades, precios promedios de las Unidades y
6 amenidades que contendrán y fuentes de capital y financiamiento disponibles para
7 dichos Proyectos.

8 (c) Número, nombre y clase de proyectos de construcción de cualquier tipo
9 contruidos por el solicitante o sus afiliadas con anterioridad a la fecha de su
10 solicitud. La solicitud vendrá acompañada de los siguientes documentos:

11 (i) Copia certificada de la Escritura de Constitución de Sociedad o Certificado de
12 Incorporación o de formación;

13 (ii) Estado de situación del solicitante al momento de efectuar la solicitud,
14 debidamente certificado por un oficial autorizado del solicitante;

15 (iii) Lista de todas sus afiliadas dedicadas a la compraventa de tierra,
16 construcción, y/o administración de propiedades, y una relación de los negocios
17 a los cuales se dedican;

18 (iv) Relación de todos los litigios y querellas administrativas incoados en su
19 contra, sus afiliadas, directores, oficiales, socios, accionistas y los miembros en
20 relación a proyectos de construcción de cualquier tipo durante los últimos cinco
21 (5) años en cualquier jurisdicción y el status de éstos;

(v) Evidencia de tener los documentos de fianza o seguro que se le requieran, a tenor con esta Ley o su Reglamento; y

(vi) Cheque Certificado o Giro Postal a nombre del Secretario por la cantidad de mil (1,000) dólares. Los ingresos generados por dicho cargo se destinarán para sufragar los gastos relacionados a la implantación de esta Ley.

Artículo 6 – Aprobación o denegatoria de Solicitud.

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

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

(c) El Secretario denegará una solicitud de expedición o renovación de licencia de Urbanizador de Alto Impacto Económico, cuando determine que: (i) la solicitud no cumple con los requisitos de esta Ley o su Reglamento para la expedición de

1 la misma, (ii) que del examen de su contenido se desprende que existe un riesgo
2 sustancial de que el solicitante incumplirá las disposiciones de la presente Ley o
3 incumplirá sus obligaciones para con los Compradores; o (iii) que durante los
4 últimos cinco (5) años el solicitante ha incurrido en una de las acciones u
5 omisiones que acarrearían la revocación de una licencia de Urbanizador de Alto
6 Impacto Económico en vigor.

7 (d) DACO y el DDEC podrán elaborar, conjuntamente, normas adicionales sobre
8 el contenido o evaluación de las solicitudes mediante Reglamento, circular, orden
9 administrativa o instrucción a tales fines.

10 Artículo 7- Normas básicas.

11 (a) Se firmará un Contrato de Cuentas de Depósito Especial entre una institución
12 financiera o cooperativista en Puerto Rico y el Urbanizador de Alto Impacto
13 Económico, previo a la firma de cualquier Contrato de Reservación o de
14 Compraventa, el cual se registrará por los términos que sean pactados por las partes
15 del mismo. Disponiéndose, sin embargo, que los mismos no podrán estar en
16 contravención de esta Ley.

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

19 (c) Todo Urbanizador De Alto Impacto Económico depositará, en relación a cada
20 Proyecto, en una institución bancaria o de ahorros autorizada a operar en Puerto
21 Rico, los depósitos recibidos por concepto de un Contrato de Reservación o de
22 Compraventa.

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

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

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

Artículo 8- Prácticas indeseables.

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

(a) Cometer cualquier acto fraudulento que ocasione o pueda ocasionar daños a los Compradores y/o a la imagen de Puerto Rico, en el mercado de vivienda y de inversiones.

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

(c) Presentar intencionalmente información incorrecta al DACO, y/o a los Compradores.

(d) Firmar un Contrato de Cuentas de Depósito Especial en contravención con esta Ley.

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

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

(g) Violar cualquier otra de sus obligaciones aquí dispuestas o establecidas por DACO, mediante Reglamento, circular, orden administrativa o instrucción.

Artículo 9. — Anuncios y publicaciones.

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

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

Artículo 10. — Libros y Expedientes.

Todo Urbanizador de Alto Impacto Económico mantendrá copias de sus libros corporativos y expedientes (récores) en una oficina designada en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, cuya dirección será notificada a DACO.

Como parte de dichos libros el Urbanizador de Alto Impacto Económico mantendrá en sus oficinas:

(a) Copias simples o electrónicas de los planos y especificaciones aprobados por la Junta de Planificación, OGPe o cualquier entidad gubernamental, que por mandato de ley les sustituya en sus funciones, y/o municipio autónomo y de los

1 permisos recibidos por cualquier otra agencia con jurisdicción en relación a un
2 Proyecto de Alto Impacto Económico;

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

5 (c) Libros de contabilidad que reflejen los costos reales de construcción de cada
6 Proyecto de Alto Impacto Económico;

7 (d) En relación a todo Proyecto de Alto Impacto Económico, copia simple o
8 electrónica (escaneada en formato PDF o uno equivalente) de los Contratos de
9 Depósito, Contratos de Reservación, Contratos de Reservación Exentos,
10 Contratos de Compraventa y Contratos de Compraventa Exentos y copias
11 simples o electrónicas (escaneados en formato PDF o uno equivalente) de las
12 escrituras de compraventa firmados entre las partes;

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

16 (f) Récord de Cuentas de Depósito Especiales de reserva o depósito (escrow
17 accounts) establecidas.

18 Artículo 11- Salvedad.

19 Nada de lo dispuesto en esta Ley se interpretará como una restricción, limitación
20 o renuncia al derecho que por el Código Civil de Puerto Rico o por cualquier otra
21 ley, se concede en los casos de reclamaciones cubiertas por el estatuto que
22 aplique. A la vez, nada de lo dispuesto en esta Ley eximirá a la Residencia y

1 Propiedad de Alto Impacto Económico de cumplir fianza o seguro por una suma
2 no mayor de diez (10) por ciento del precio de venta de una unidad residencial,
3 para garantizar los gastos de reparación y corrección de los Defectos de
4 Construcción, según establecidos en el Artículo 8 de la Ley Núm. 130 de 13 de
5 junio de 1967, según enmendada.

6 Esta Ley será de aplicación a Residencias de Alto Impacto Económico que no
7 hayan comenzado construcción, al momento de la aprobación de la Ley o a
8 aquellas unidades residenciales que pertenezcan a una construcción o proyecto,
9 ya comenzado al momento de la aprobación de esta Ley, pero que no han sido
10 objetos en un contrato de opción o compraventa de las unidades de vivienda.

11 Artículo 12- Acciones administrativas.

12 Se faculta al Departamento de Asuntos del Consumidor, con el aval del
13 Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, DDEC, a adoptar orden
14 administrativa, circular, instrucción o cualquier otra normativa para hacer valer
15 lo dispuesto en la presente Ley.

16 Artículo 13- Separación de las disposiciones de esta Ley.

17 En caso de que un Tribunal competente declare cualquier disposición aquí
18 expuesta inválida, nula e ineficaz por ser inconstitucional, de su faz o en su
19 aplicación, seguirán rigiendo, con toda su fuerza de Ley, el resto de las
20 disposiciones de esta Ley.

21 Artículo 14 -Vigencia.

22 Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.