

“Ley de Residencias Turísticas de Puerto Rico”

Ley Núm. 181 de 16 de Diciembre de 2009

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 éstas 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 la 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:

Artículo 1. — [Título breve] (23 L.P.R.A. § 6951 nota)

Esta Ley se conocerá como “Ley de Residencias Turísticas de Puerto Rico.”

Artículo 2. — **Alcance.** (23 L.P.R.A. § 6951 nota)

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

Artículo 3. — **Definiciones.** (23 L.P.R.A. § 6951)

- (a) “**AFICA**” significa la Autoridad para el Financiamiento de Facilidades Industriales, Turísticas, Educativas, Médicas y de Control Ambiental.
- (b) “**ARPE**” significa la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico o cualquier organismo, que por mandato de ley asuma sus responsabilidades o le sustituya.
- (c) “**Campo de Golf**” tiene el significado dado a ese término en el Reglamento Núm. 5053, según enmendado, promulgado en virtud de la Ley Núm. 78 o en cualquier reglamento sustituto de éste.
- (d) “**Compañía de Turismo**” significará la Compañía de Turismo de Puerto Rico, una corporación pública e instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico.
- (e) “**Comprador**” significa toda persona que adquiera una Unidad de Residencia Turística de parte del Urbanizador Turístico que la desarrolló y toda persona que, a su vez, la adquiera del comprador original.
- (f) “**Concesión**” tiene el significado dado a ese término en la Ley Núm. 78, o en cualquier ley sustituta de ésta.
- (g) “**Condohotel**” tiene el significado dado a ese término en el Reglamento Núm. 5053, según enmendado, promulgado en virtud de la Ley Núm. 78, o en cualquier reglamento sustituto de éste.
- (h) “**Contrato de Compraventa**” significa un contrato otorgado por un Urbanizador Turístico para la adquisición de una Unidad de Residencia Turística, cuando la oferta y venta de la Unidad se realiza en Puerto Rico.
- (i) “**Contrato de Compraventa Aprobado**” significa un modelo de Contrato de Compraventa aprobado por DACO, que se entienda aprobado según las disposiciones del Artículo 13 de esta Ley y conforme a lo establecido mediante reglamento.
- (j) “**Contrato de Compraventa Exento**” significa un contrato otorgado por un Urbanizador Turístico para la adquisición de una Unidad de Residencia Turística cuando; (i) la oferta y venta de la Unidad y la firma por el comprador del contrato de compraventa correspondiente por el comprador se realizan fuera de Puerto Rico; (ii) la jurisdicción en la que se realiza la venta de la Unidad de Residencia Turística reglamenta mediante leyes especiales la venta en esa jurisdicción

de productos residenciales ubicados fuera de esa jurisdicción; y (iii) el Urbanizador Turístico ha cumplido con las leyes aplicables a dichos productos residenciales de esa jurisdicción.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(t) **“Decisión Final y Firme”** significa una decisión administrativa final y firme, de DACO en torno a las controversias adjudicadas bajo esta Ley.

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

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

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

- (x) “**Hospedería**” tiene el significado dado a ese término en el Reglamento Núm. 5080, según enmendado, promulgado en virtud de la [Ley 10 de 18 de junio de 1970, según enmendada, conocida como “Ley de la Compañía de Turismo de Puerto Rico”](#).
- (y) “**Ley Núm. 5**” significa la [Ley 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor”](#) o cualquier ley substituta de ésta.
- (z) “**Ley Núm. 10**” significa la Ley 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, conocida como “Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico” o cualquier ley substituta de ésta.
- (aa) “**Ley Núm. 78**” significa la Ley 78 de 10 de septiembre de 1993, según enmendada, conocida como “Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 1993” o cualquier ley substituta de ésta [Nota: Actual Ley 74-2010 [“Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 2010”](#)].
- (bb) “**Ley Núm. 130**” significa la Ley 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 substituta de ésta.
- (cc) “**Ley Núm. 170**” significa la [Ley 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme”](#) o cualquier ley substituta de ésta.
- (dd) “**Marina Turística**” tiene el significado dado a ese término bajo la Ley Núm. 78 o en cualquier ley substituta de ésta [Nota: Actual Ley 74-2010 [“Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 2010”](#)].
- (ee) “**Parque Temático**” tiene el significado dado a ese término en la Sección 2(h) 5 del [Reglamento Núm. 5053](#), según enmendado [Nota: Enmendado por [5211](#) y [7884](#)], promulgado en virtud de la Ley Núm. 78 o en cualquier reglamento substituto de éste.
- (ff) “**Persona**” significa cualquier persona natural o jurídica.
- (gg) “**Producto Turístico Tradicional**” significa cualquier hospedería, proyecto de tiempo compartido (Time Share), Parque Temático, Marina Turística, Campo de Golf o cualquier otro negocio elegible que cualifique para obtener una Concesión.
- (hh) “**Proyecto**” o “**Proyecto de Residencias Turísticas**” significa:
- (i) Un proyecto residencial localizado físicamente en Puerto Rico, que forme parte de un desarrollo integrado que incluya por lo menos un Producto Tradicional Turístico que ostente una Concesión y: (1) cuyos activos o ingresos servirán de colateral o fuente de repago de deuda; o (2) incrementarán el flujo de efectivo de un Producto Turístico Tradicional; o (3) cuyos adquirentes vendrán obligados a compartir gastos operacionales (por ejemplo, el mantenimiento de áreas comunes) o a adquirir bienes y servicios (por ejemplo, membresías a clubes que utilicen instalaciones de dicho desarrollo integrado); o (4) se obligan hacer disponibles sus unidades para generar inventario adicional para un Producto Turístico Tradicional, siempre y cuando dicho Producto Turístico Tradicional ostente una Concesión; o
 - (ii) un condohotel compulsorio o voluntario o programa de alquiler (rental management) compulsorio o voluntario que ostenten una Concesión; o
 - (iii) residencias, con o sin marca (branded), siempre y cuando dichas residencias o unidades se ofrezcan a la venta fuera de Puerto Rico, evidenciado por:
 - (1) Una inscripción final y válida en por lo menos cinco (5) jurisdicciones fuera de Puerto Rico, que requieran la elaboración de un plan con los detalles de la oferta para los residentes de la jurisdicción en cuestión; y
 - (2) la radicación aprobada y efectiva de un informe de propiedad (property report) en la Oficina de Inscripción de Ventas Interestatales de Inmuebles (Office of Interstate Land

Sales Registration) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (Department of Housing and Urban Development), bajo la Ley de Divulgación Completa de Ventas Interestatales de Inmuebles de los Estados Unidos (Interstate Land Sales Full Disclosure Act, [15 U.S.C. §1701 et seq.](#)) y sus reglamentos, según los mismos sean enmendados.

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

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

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

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

Artículo 4. — Facultades del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor. (23 L.P.R.A. § 6951a)

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

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

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

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

(d) Llevar a cabo las investigaciones que considere pertinentes a fin de: (i) prevenir prácticas indeseables en el negocio de desarrollo, oferta y venta de Proyectos de Residencias Turísticas; (ii) prevenir que se cometa cualquier acto negligente, intencional o fraudulento que cause perjuicio sustancial al comprador de una Unidad; (iii) determinar si alguna persona ha dejado de cumplir con las disposiciones de esta Ley; y/o (iv) obtener información útil a la administración de cualquiera de las disposiciones de esta Ley o su Reglamento;

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

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

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

- (h) Previa notificación y vista administrativa, emitir órdenes de cesar y desistir y prescribir los términos y condiciones correctivos que procedan a tenor con la evidencia a su disposición y el derecho aplicable. Cuando en su criterio una violación a esta Ley y/o su Reglamento cause o pueda causar grave daño inmediato a los Compradores o a cualquier Comprador en particular o potencial Comprador o Compradores, podrá emitir órdenes de cesar y desistir provisionales, obviando el requisito de celebrar previamente la vista administrativa, pero celebrando dicha vista dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de emisión de la orden, a los fines de resolver si la orden provisional se hace permanente o se revoca;
- (i) Crear formularios en relación a las radicaciones contempladas por esta Ley;
- (j) Emitir cualesquiera otras órdenes y notificaciones contempladas o permitidas por la presente Ley y/o su Reglamento;
- (k) Imponer multas por violación a esta Ley y/o a su Reglamento;
- (l) Entrar, en conjunto con la Compañía de Turismo, en acuerdos de cooperación y reciprocidad con las autoridades de otras jurisdicciones, con el fin de armonizar las prácticas de oferta y venta fuera de Puerto Rico de Unidades de Residencia Turística;
- (m) Emitir cualesquiera otras órdenes y notificaciones contempladas o permitidas por la presente Ley y/o su Reglamento; o
- (n) Eximir y/o adaptar la aplicación de sus Reglamentos vigentes para alcanzar los propósitos que persigue la presente Ley;
- (o) Coordinar con la Compañía de Turismo cualquier poder, deber, facultad o función conferida a ésta por esta Ley o su Reglamento, para que la misma la ejerza, cumpla o desempeñe en su nombre.
- (p) Adjudicar querellas que se presenten ante el DACO, entre compradores y urbanizadores turísticos, relacionados a los defectos de construcción, contrato de cuenta de depósito especial, contrato de reservación y contrato de compraventa.

Artículo 5. — Facultades del Director Ejecutivo de la Compañía de Turismo. (23 L.P.R.A. § 6951b)

- (a) Redactar y aprobar un Reglamento, en conjunto con DACO, para implantar las imposiciones de esta Ley. Podrá establecer requisitos adicionales en el Reglamento, siempre y cuando también sean aprobados por el Secretario del DACO, y los mismos no sean inconsistentes con la presente Ley;
- (b) Interpretar el Reglamento conforme al peritaje de su agencia, permitiendo que DACO, a través de su Secretario, se exprese en asuntos de su peritaje o “expertise” de surgir controversias con esta Ley y su Reglamento, proveyendo sin embargo, que toda interpretación deberá ser conforme a los propósitos que persigue esta Ley;
- (c) Ayudar al Secretario, cuando se estime necesario, en sus facultades investigativas en todo lo relacionado a un Urbanizador Turístico, sus directores, oficiales o afiliadas a los fines de determinar si éste cumple con esta Ley y/o su Reglamento;
- (d) Expedir cualesquiera Ordenes y Notificaciones contempladas o permitidas por la presente Ley y/o su Reglamento;
- (e) Imponer multas administrativas por violación a esta Ley y/o su Reglamento;

- (f) Entrar, en conjunto con DACO, en acuerdo de cooperación y reciprocidad con las autoridades de otras jurisdicciones, con el fin de armonizar las prácticas de oferta y venta fuera de Puerto Rico y Unidades de Residencias Turísticas; y
- (g) Coordinar con DACO cualquier poder, deber, facultad o función conferida a dicho Departamento por esta Ley o su Reglamento, para que DACO la ejerza, cumpla o desempeñe en su nombre.

Artículo 6. — Registro de Información. (23 L.P.R.A. § 6951c)

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

- (a) Urbanizadores Turísticos a quienes les haya expedido o revocado cualquier tipo de licencia bajo esta Ley, sus directores, oficiales y accionistas con más del cinco (5) por ciento de su capital social;
- (b) Documentos relacionados a cualquier fianza y/o seguro radicados por los Urbanizadores Turísticos;
- (c) Historial de multas bajo esta Ley contra un Urbanizador Turístico, sus directores, oficiales o afiliadas;
- (d) Todos los documentos relacionados con toda inscripción fuera de Puerto Rico de cada proyecto de Residencias Turísticas;
- (e) Todos los modelos de contratos aprobados para cada proyecto y copias o ejemplares de todos los materiales de mercadeo y publicidad utilizados para el proyecto; y
- (f) Todo otro documento o información que se radique en la Compañía de Turismo o el DACO, a tenor con esta Ley.

Artículo 7. — Licencias—Disposiciones Generales. (23 L.P.R.A. § 6951d)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(vi) 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 querrela en su contra en otra jurisdicción con relación a su autorización para ofrecer Unidades en dicho lugar.

(h) El Secretario notificará al Urbanizador Turístico 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 8. — Requisitos Mínimos de Contenido de Solicitud para Obtener una Licencia de Urbanizador Turístico. (23 L.P.R.A. § 6951e)

Para obtener una licencia regular o provisional 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 limitada y de toda persona con una participación de al menos cinco (5) por ciento de su capital social.

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

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

La solicitud vendrá acompañada de los siguientes documentos:

- (i) Copia certificada de la Escritura de Constitución de Sociedad o Certificado de Incorporación o de formación;
- (ii) Estado de situación del solicitante al momento de efectuar la solicitud, debidamente certificado por un oficial autorizado del solicitante;
- (iii) Un listado de todas sus afiliadas dedicadas a la compraventa de tierra, construcción, y/o administración de propiedades, y una relación de los negocios a los cuales se dedican;
- (iv) Relación de todos los litigios y querellas administrativas incoados en su contra, sus afiliadas, directores, oficiales, socios, accionistas y los miembros en relación a proyectos de construcción de cualquier tipo durante los últimos cinco (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 9. — Aprobación o Denegatoria de Solicitud. (23 L.P.R.A. § 6951f)

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

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

Artículo 10. — Manejo de Depósitos. (23 L.P.R.A. § 6951g)

(a) Se firmará un Contrato de Cuentas de Depósito Especial entre una institución financiera o cooperativista en Puerto Rico y el Urbanizador Turístico, previo a la firma de cualquier Contrato

de Reservación o de Compraventa incluyendo los términos que sean pactados por las partes del mismo, disponiéndose sin embargo, que los mismos no podrán estar en contravención de esta Ley. Dicho contrato o modelo del mismo será radicado en DACO, junto con el modelo de Contrato de Reservación o de Compraventa, pero DACO no tendrá facultad para revisar o aprobar el Contrato de Cuentas de Depósito Especial.

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

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

(d) Las cantidades de dinero que viene obligado el Urbanizador Turístico 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 Turístico. 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 Turístico, luego de consignar en DACO el depósito de una fianza por una cantidad a ser determinada por DACO para el Proyecto Turístico 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 Residencias Turísticas.

(f) Los depósitos serán reembolsables al Comprador en los casos en que un Tribunal o el DACO determine que el Urbanizador Turístico 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.

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

Artículo 11. — Contratos de Reservación. (23 L.P.R.A. § 6951h)

(a) No se otorgará ningún Contrato de Reservación para un Proyecto de Residencias Turísticas 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 estos, aprobado por la Junta de Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico 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.

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

- (i) Nombre de la persona que reservó y sus circunstancias personales, nombre del Urbanizador Turístico y de su oficial autorizado a comparecer, en qué capacidad comparece y dirección física de la oficina principal del Urbanizador Turístico;
 - (ii) Lugar en el que se otorga el Contrato de Reservación;
 - (iii) Precio estimado, monto del depósito y localización o posible localización de la Unidad de Residencia Turística, incluyendo descripción y las medidas aproximadas de la Unidad, y cuando sea posible y/o pertinente, las medidas del solar;
 - (iv) Fecha aproximada para concluir la construcción de la Unidad;
 - (v) Aclaración que los depósitos serán depositados en una Cuenta de Depósito Especial, según se establece en esta Ley y divulgar el nombre de la institución bancaria;
 - (vi) La obligación del Urbanizador Turístico de reservar la Unidad y el derecho de las partes de exigir el cumplimiento específico de sus obligaciones bajo el Contrato de Reservación y de resolver el mismo, incluyendo las causas de resolución y penalidades. El Contrato de Reservación incluirá una disposición que le permitirá al Comprador resolver el Contrato de Reservación en cualquier momento, a su entera discreción, previo a la firma de un Contrato de Compraventa y que al resolverse el Contrato de Reservación los depósitos serán reembolsables a petición y total discreción del Comprador y que al ocurrir tal reembolso se dará por terminado el Contrato de Reservación;
 - (vii) En caso de que el Urbanizador Turístico desee utilizar los fondos obtenidos por medio de depósitos para gastos relacionados al desarrollo del Proyecto, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, se hará constar este hecho en el Contrato de Reservación con detalles de la fianza depositada por el Urbanizador Turístico en DACO; y
 - (viii) Declaración a los efectos que el precio de venta podrá variarse y que de ello ocurrir, el Urbanizador Turístico notificará, por correo certificado de tal hecho a la persona que reserva.
- (c) DACO podrá establecer requisitos adicionales mediante Reglamento, siempre y cuando sean también aprobados por la Compañía de Turismo y los mismos no sean inconsistentes con la presente Ley.
- (d) El Contrato de Reservación se considerará un contrato de Reservación Aprobado luego de ser evaluado por DACO, de acuerdo a las disposiciones del Artículo 13 de esta Ley y a su Reglamento.
- (e) Nada en esta Ley o en su Reglamento se interpretará para prohibir que las partes a un Contrato de Reservación negocien y acuerden términos y condiciones distintos a los del Contrato de Reservación Aprobado, siempre y cuando el Urbanizador Turístico le presente inicialmente al Comprador el Contrato de Reservación Aprobado y le indique que el Comprador tiene derecho a exigir que el Contrato que se utilice sea el Contrato de Reservación Aprobado.
- (f) Las disposiciones de este Artículo no aplicarán a los Contratos de Reservación Exentos.

Artículo 12. — Contratos de Compraventa. (23 L.P.R.A. § 6951i)

- (a) No se otorgará ningún Contrato de Compraventa para un Proyecto de Residencias Turísticas 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 Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico 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.

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

- (i) Nombre del Comprador y sus circunstancias personales, nombre del Urbanizador Turístico y de su oficial autorizado a comparecer, en qué capacidad comparece y dirección de la oficina principal del Urbanizador Turístico;
- (ii) Lugar y fecha de la firma del Contrato de Compraventa;
- (iii) Precio, monto del depósito y localización de la Unidad de Residencia Turística, incluyendo descripción y las medidas de la Unidad, y cuando sea pertinente, las medidas del solar;
- (iv) Relación de los gravámenes que el Urbanizador Turístico cancelará en o antes del otorgamiento de la escritura de compraventa, y, que al momento del cierre, se le entregará al Comprador una copia de los documentos de cancelación de los gravámenes sobre la Unidad que el Urbanizador Turístico se haya comprometido a cancelar;
- (v) El límite de tiempo para la firma de las escrituras y entrega del permiso de uso y la llave de la Unidad al Comprador que se hará en el mismo acto;
- (vi) Fecha aproximada en que se estima concluirá la construcción de la Unidad;
- (vii) Descripción de los elementos comunes y amenidades que tendrá el proyecto de Residencias Turísticas y un resumen de las reglas que regirán su uso y administración;
- (viii) Enumeración de los cargos o cuotas que vendrá obligado a pagar todo Comprador por concepto de mantenimiento, usos, membresías compulsorias, afiliación a una cadena o marca o cualquier otro tipo de gasto relacionado con la operación del proyecto de Residencias Turísticas;
- (ix) El derecho de las partes de exigir el cumplimiento específico de sus obligaciones bajo el Contrato de Compraventa y de resolver el mismo;
- (x) Las causas de resolución del Contrato de Compraventa y penalidades;
- (xi) Derecho del Comprador a que el Urbanizador Turístico le muestre las especificaciones y los planos de la Unidad objeto del Contrato de Compraventa;
- (xii) El precio cierto de compraventa, que no podrá ser aumentado o reducido a menos que sea por acuerdo entre el Comprador y el Urbanizador Turístico;
- (xiii) El desglose de los posibles gastos de cierre;
- (xiv) La obligación del Urbanizador Turístico de entregar al Comprador, libre de costos, al otorgamiento de las escrituras de compraventa, copia de la misma, copia de los planos y especificaciones de la Unidad vendida, sin incluir sus anejos y suplementos. Si la Unidad vendida fuese un apartamento de un condominio o condohotel, se le entregará al comprador una copia de la escritura de dedicación al régimen correspondiente con su reglamento y una ilustración clara y correcta de la distribución del apartamento comprado y se entregará asimismo una copia completa de los planos y especificaciones del condominio o condohotel, según sea el caso, a la administración de éste;

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

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

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

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

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

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

(xxi) En el caso que el Urbanizador Turístico desee utilizar los fondos obtenidos por medio de depósitos para gastos relacionados al desarrollo del Proyecto, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en su Reglamento, así se hará constar en el Contrato de Compraventa;

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

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

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

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

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

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

Artículo 13. — Evaluación de Contratos. (23 L.P.R.A. § 6951j)

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

(b) De tener una Evaluación Desfavorable Inicial, DACO tendrá que emitir la misma dentro de treinta (30) días laborables, a partir de la radicación del Contrato de Reservación o Contrato de Compraventa y tendrá que ser acompañada por las razones específicas, las cuales deberán ser claras y fundamentadas. El Urbanizador Turístico tendrá treinta (30) días luego de recibida una Evaluación Desfavorable Inicial para someter un Contrato Enmendado. DACO tendrá quince (15) días a partir de la radicación de un Contrato Enmendado para evaluar el cumplimiento con las disposiciones de esta Ley. Si DACO no se expresa durante dicho término, se entenderá que el Contrato Enmendado ha recibido una evaluación favorable y podrá utilizarse. De tener una Reevaluación Desfavorable, DACO tendrá que emitir la misma dentro de dicho término de quince (15) días y tendrá que ser acompañada por las razones específicas, las cuales deberán ser claras y fundamentadas. El Urbanizador Turístico tendrá diez (10) días luego de recibida una Reevaluación Desfavorable para solicitar una vista administrativa. DACO tendrá que llevar a cabo dicha vista administrativa dentro de diez (10) días, de la misma haber sido solicitada, y deberá tomar una Decisión Final y Firme dentro de cinco (5) días luego de dicha vista

administrativa. Cualquier Decisión Final y Firme estará sujeta a revisión, según la [Ley Núm. 170](#).

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

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

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

Artículo 14. — Disposiciones sobre los Contratos Exentos. (23 L.P.R.A. § 6951k)

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

Artículo 15. — Membresías Compulsorias. (23 L.P.R.A. § 6951l)

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

Artículo 16. — Prácticas indeseables. (23 L.P.R.A. § 6951m)

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 como destino turístico 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, a la Compañía de Turismo y/o a los Compradores.

(d) Firmar un Contrato de Reservación, Contrato de Compraventa o 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 Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico 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.

Artículo 17. — Anuncios y publicaciones. (23 L.P.R.A. § 6951n)

(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 Turístico responsable por el desarrollo del Proyecto.

(b) Copia de todo tipo de publicidad sobre el Proyecto de Residencias Turísticas 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 18. — Libros y Expedientes. (23 L.P.R.A. § 6951o)

Todo Urbanizador Turístico mantendrá copias de sus libros corporativos y expedientes (récor ds) 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 Turístico mantendrá en sus oficinas:

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

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

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

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

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

(f) Récor ds de Cuentas de Depósito Especiales de reserva o depósito (escrow accounts) establecidas.

Artículo 19. — Radicaciones. (23 L.P.R.A. § 6951p)

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

Artículo 20. — Multas. (23 L.P.R.A. § 6951q)

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

Artículo 21. — Jurisdicción. (23 L.P.R.A. § 6951r)

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

Artículo 22. — Efecto de Otras Leyes. (23 L.P.R.A. § 6951s)

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

Artículo 23. — Salvedad. (23 L.P.R.A. § 6951t)

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

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

Artículo 24. — Separación de las disposiciones de esta Ley. (23 L.P.R.A. § 6951 nota)

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

Artículo 25. — Disposiciones Transitorias. (23 L.P.R.A. § 6951u)

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

Artículo 26. — Vigencia. — Esta Ley comenzará a regir treinta (30) días después de su aprobación.

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

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