



ASOCIACIÓN DE
CONSTRUCTORES
DE PUERTO RICO

ASOCIACIÓN DE CONSTRUCTORES DE PUERTO RICO

PO Box 192396
San Juan PR 00919-2396

Tel.: (787) 751-1471

Fax: (787) 751-9264

Email: constructores@constructorespr.net

13 de febrero de 2023

Hon. Angel Fourquet
Presidente – Comisión de Vivienda
Cámara de Representantes
El Capitolio
PO Box 902228
San Juan, PR 00902-2228

Asunto: ***P. de la C. 1549***

Estimado Presidente:

Reciba un cordial saludo. La Asociación de Constructores de Puerto Rico (“ACPR”), presenta su posición sobre la medida de referencia. Agradecemos al Presidente de la Comisión, por la oportunidad para comentar la pieza legislativa que nos ocupa.

Nuestra organización representa a desarrolladores, inversionistas, miembros profesionales y asociados de la industria de la construcción. Promovemos el desarrollo formal y planificado de obras que cumplan con los códigos de construcción y con los parámetros de planificación aplicables, en protección de los recursos naturales y el ambiente.

VF **Comentarios al P. de la C. 1549**

La medida en cuestión dispone lo siguiente en su título:

“Para enmendar el artículo 2(d) de la Ley Núm. 130 del 13 de junio de 1967, según enmendada, con el propósito de proteger a los compradores de viviendas en el negocio de la construcción y regular los contratos de construcción de viviendas, disponer su vigencia y otros fines relacionados”.

Por los fundamentos aquí expuestos, esta Asociación respalda lo propuesto en la medida de referencia y exhorta a esta Honorable Comisión a recomendar la aprobación de la misma.

La medida parte de una premisa central: las agencias del gobierno de Puerto Rico cuentan con un presupuesto y recursos limitados para atender necesidades prácticamente ilimitadas. Ejemplo claro de ello es el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), que hoy tiene jurisdicción adjudicativa, y regulatoria sobre diversos asuntos o materias de alto interés público. Muestras de esto son la fiscalización de DACo sobre el combustible, el precio del Café, la venta e instalación de placas solares, la regulación del gas, la reglamentación de la construcción de vivienda de interés social y clase media, la regulación derivada del Registro de Contratistas, la prohibición de anuncios engañosos en el comercio, las inspecciones y regulaciones del comercio al detal, y muchas otras, dentro de una lista interminable de materias comprendidas en su jurisdicción.



En ese entramado de funciones y servicios, DACo tiene personal y presupuesto limitado para las funciones que esta Asamblea Legislativa ha determinado que son de alto interés público. Por ello, como consecuencia práctica de la limitación de recursos, DACo en efecto no puede adjudicar, regular o intervenir en todos los asuntos que imaginablemente surjan de su amplio poder o jurisdicción.

Por ello, el P. de la C. 1549 es una respuesta razonable y lógica a dicha realidad. Ciertamente, los compradores de vivienda de lujo, residentes o no residentes de Puerto Rico, representan un segmento de potencial importante de actividad económica para el estado, los municipios y el pueblo en general. Pero a la misma vez, tal segmento representa un comprador con alto poder adquisitivo y por ende con la capacidad económica de tener amplio asesoramiento legal y los recursos para negociar sus acuerdos de compraventa, sin la intervención protectora del estado.

Dichos compradores cuentan con el derecho civil patrimonial existente, a través del Código Civil vigente para suscribir, interpretar y adjudicar controversias que surjan de acuerdos en las distintas etapas del proceso de compraventa de una vivienda. De igual manera, cuentan con los recursos amplios para dirimir sus disputas contractuales, a través de los tribunales o los mecanismos correspondientes de mediación o arbitraje.

Por lo tanto, dicho comprador de alta capacidad adquisitiva no debe recargar la ya compleja y amplia jurisdicción de DACo, para buscar una protección o adjudicar controversias, para las cuales cuenta con otros mecanismos y foros para su resolución.

En ese contexto, resulta lógica la propuesta del P. de la C. 1549, de modificar su jurisdicción para que aquellas controversias y materias en el mercado de vivienda, que deban ser reguladas, adjudicadas y resueltas en otros foros, no sean parte de la jurisdicción de DACo. Con ello, se facilita que DACo y su personal se concentren en las muchas otras áreas regulatorias y de adjudicación, en las cuales el consumidor no cuenta con los recursos y necesita una protección completa y primaria de parte de la agencia y del estado.

Nuestra Asociación, de igual forma, se pone a disposición de esta comisión, su Presidente y sus miembros para articular y discutir diversas medidas que contribuyan al desarrollo económico de Puerto Rico y las necesidades de vivienda, de empleo y una mejor calidad de vida para nuestra población.

Pudiéramos estar suplementando el presente memorial, con comentarios y recomendaciones adicionales. Reiteramos nuestro agradecimiento por la oportunidad de participar en el presente proceso.

Cordialmente,

**ASOCIACION DE CONSTRUCTORES
DE PUERTO RICO**



Vanessa de Mari-Monserrate, AIA
Presidenta

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)
(24 DE JUNIO DE 2023)

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

4^{ta.} Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1549

28 DE OCTUBRE DE 2022

Presentado por el representante *Fourquet Cordero*
(Por petición de Asociación de Constructores de Puerto Rico)
y suscrito por el representante *Charbonier Chinaea*

Referido a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

LEY

Para enmendar el artículo 2(d) ~~11~~ de la Ley Núm. 130 del 13 de junio de 1967, según enmendada, con el propósito de excluir ciertos tipos de viviendas y propiedades de las disposiciones de dicha ley, disponer su vigencia y otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Número 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada, conocida como la "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 practicas 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 130-1967 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 a nuestro Gobierno proteger a los compradores de viviendas, en el negocio de la venta y construcción de viviendas, también le corresponde a nuestro Gobierno atemperar las disposiciones de ley y reglamentarias 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 130-1967 obstaculiza el desarrollo de viviendas dirigidas a un mercado de compradores distinto al que la Ley 130-1967 busca proteger. A modo de ejemplo, la Ley Número 181 de 16 de noviembre de 2009, conocida como la “Ley de Viviendas Turísticas de Puerto Rico”, según enmendada, provee un marco legal y reglamentario que se diferencia a 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 181-2009 reconoce que hay ciertos tipos de viviendas y ciertos tipos de compradores que ameritan regulaciones distintas a las promulgadas por la Ley 130-1967.

La presente medida busca armonizar las disposiciones de Ley 130-1967 al mercado de bienes raíces actual, a fin de disponer una normativa particular a transacciones de viviendas de alto costo, que estarán excluidas de la Ley 130, mediante enmienda al artículo 2(d) 41 de la Ley Núm. 130 del 13 de junio de 1967, según enmendada, disponer su vigencia y otros fines relacionados. Entendiéndose que las controversias que surjan sobre tales transacciones serán dirimidas en los tribunales de justicia de Puerto Rico con competencia o mediante los mecanismos de arbitraje, mediación u otros que apliquen, según la contratación suscrita y/o la ley aplicable.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 ~~Sección 1.- Se enmienda el Artículo 11 de la Ley Núm. 130 del 13 de junio de 1967,~~
- 2 ~~según enmendada, para que lea como sigue:~~
- 3 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 2(d) de la Ley Núm. 130 del 13 de junio de
- 4 1967, según enmendada, para que lea como sigue:

1 Artículo 2.- Definiciones

2 (a) ...

3 (b) ...

4 (c) ...

5 (d) “Urbanizador o constructor” significará toda persona que se dedique al
6 negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable
7 de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización para
8 vivienda, o de la construcción en grande escala de viviendas, bien del tipo
9 individual o multipisos, y cuyos precios de venta por parte del Urbanizador o
10 Constructor al primer adquirente no exceda un millón de dólares (1,000,000), en cada
11 unidad de vivienda, casa o apartamento, sin incluir en dicho precio, el costo de: (i)
12 accesorios; o (ii) estacionamientos o anejos adicionales los cuales formen fincas
13 independientes para propósitos de inscripción registral. El término no incluye al
14 corredor de bienes raíces, por lo cual éste no será responsable por los defectos
15 de construcción de las viviendas construidas y cubiertas por esta Ley.
16 Incluye a quien asuma la responsabilidad total para la presentación ante la
17 Junta de Planificación de consultas de ubicación y uso de terrenos, y ante la
18 Administración de Reglamentos y Permisos del desarrollo preliminar, planos
19 preliminares y finales para la construcción de las obras en un predio extenso
20 de terreno que habrá de lotificarse para la construcción de viviendas
21 (unifamiliares o multifamiliares), o que comisione a otros para realizar
22 cualesquiera de tales actividades.

1 Además, incluye a quien desarrolle parcelas o lotes de terreno en número
2 mayor que el permitido como lotificación simple según las leyes y reglamentos
3 de la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, o
4 a quien construya casas o apartamentos para la venta, arrendamiento, u otro
5 uso, cuyos precios no excedan de \$600,000 por cada en el caso de lotes o
6 parcelas; y se desarrollen en número mayor de veinte (20) como un solo
7 proyecto.

8 No incluirá a los Gobiernos de los Estados Unidos, del Estado Libre Asociado
9 de Puerto Rico, sus subdivisiones políticas, las corporaciones públicas ni a los
10 municipios.

11 En las instancias dispuestas bajo el anterior inciso 2(d) para unidades de casas
12 o apartamentos cuyos precios excedan \$1,000,000.00 o lotes con precio mayor
13 de \$600,000.00, las mismas estarán excluidas de la aplicación de la presente Ley,
14 mientras que las controversias que surjan sobre tales transacciones o sobre
15 dichas propiedades, serán dirimidas en los tribunales de justicia de Puerto Rico
16 con competencia o mediante los mecanismos de arbitraje, mediación u otros
17 que apliquen, según la contratación suscrita y/o la ley aplicable.

18
19 ~~Artículo 11. — RADICACION, INVESTIGACION Y ADJUDICACIÓN DE~~
20 ~~QUERELLAS.~~

21 ~~Cualquier optante o cualquier comprador de una vivienda podrá radicar en el~~
22 ~~Departamento de Asuntos del Consumidor una querrella alegando que el urbanizador o~~

1 ~~constructor de su vivienda ha incurrido en una práctica indeseable de construcción o ha~~
2 ~~violado alguna de las disposiciones de esta ley a tenor con lo dispuesto en los Artículos~~
3 ~~(6) y (15) de la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada. Excepto, el optante~~
4 ~~o comprador de una vivienda cuyos precios de venta por parte del Urbanizador o~~
5 ~~Constructor al primer adquirente exceda un millón de dólares (1,000,000), en cada unidad~~
6 ~~de vivienda, casa o apartamento, sin incluir en dicho precio, el costo de: (i) accesorios; o~~
7 ~~(ii) estacionamientos o anejos adicionales los cuales formen fincas independientes para~~
8 ~~propósitos de inscripción registral; o lotes con precio mayor de \$600,000.00. Las~~
9 ~~controversias que surjan sobre tales transacciones serán dirimidas en los tribunales de~~
10 ~~justicia de Puerto Rico con competencia o mediante los mecanismos de arbitraje,~~
11 ~~mediación u otros que apliquen, según la contratación suscrita y/o la ley aplicable.~~
12 ~~Dichas transacciones estarán fuera del alcance adjudicativo del Departamento de~~
13 ~~Asuntos del Consumidor.~~

14 ...

15 ...

16 ...

17 ...

18 Sección 2.-Vigencia

19 Esta ley entrará inmediatamente después de su aprobación y aplicará a toda
20 unidad de vivienda cuyos precios excedan el monto indicado en la Sección 1 de esta Ley
21 ~~el Artículo 1~~, y que, a la fecha de su aprobación, no se encuentren sujetos o no hayan sido

- 1 objeto de un Contrato De Opción o de un Contrato de Compraventa De Viviendas, según
- 2 descritos en el Artículo 10 de la Ley aquí enmendada.



14 de marzo de 2024

**VIA EMAIL hlsantiago@senado.pr.gov; evez@senado.pr.gov;
jeortiz@senado.pr.gov; magonzalez@senado.pr.gov; Mhp8599@gmail.com**

Hon. Héctor L. Santiago Torres
Presidente
Comisión de Servicios Esenciales y Asuntos del Consumidor
Senado de Puerto Rico
PO Box 9023431
San Juan, PR. 00902-3431

Re: P. de la C. 1549

Estimado señor Presidente:

Reciba usted un cordial saludo. En primer lugar, agradecemos se haya retirado el informe negativo a la medida de referencia por parte de la Comisión que usted preside. Esto permitirá que se pueda continuar el trámite de la medida.

La Asociación de Constructores de Puerto Rico (ACPR) y la Asociación de Bancos de Puerto Rico (ABPR), expresamos nuestro respaldo a la medida, incluyendo las enmiendas previamente sometidas a la Comisión por la ACPR, y respetuosamente, solicitamos que nos brinde la oportunidad de reunirnos con usted para dialogar sobre este importante y muy necesario proyecto de ley. Acompañamos el lenguaje recomendado previamente.

Reconocemos que como Legislador tiene una agenda muy comprometida, por lo que estamos en la disposición de ajustarnos a su disponibilidad. Quedamos al pendiente de su respuesta y nos reiteramos a su disposición.

Cordialmente,

Agustín Rojo Montilla
Presidente
ACPR

Lcda. Zoimé Álvarez Rubio
Presidenta y Principal Oficial Ejecutiva
ABPR

c Hon. José L. Dalmau, Presidente del Senado de PR
Hon. Marially González, Vicepresidenta del Senado de PR

“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. — (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 [Nota: Sustituida por la Oficina de Gerencia de Permisos, creada por la [Ley 161-2009, según enmendada](#) (23 L.P.R.A. §§ 9013 et seq.)].

(c) “**Campo de Golf**” tiene el significado dado a ese término en el [Reglamento Núm. 5053, según enmendado](#), [Nota: Enmendado por [5211](#) y [7884](#)] promulgado en virtud de la Ley Núm. 78 [Nota: Sustituida por la Ley 74-2010 “[Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 2010](#)”] 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 [Nota: Sustituida por la Ley 74-2010 “[Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 2010](#)”].

(g) “**Condohotel**” tiene el significado dado a ese término en el [Reglamento Núm. 5053, según enmendado](#) [Nota: Enmendado por [5211](#) y [7884](#)], promulgado en virtud de la Ley Núm. 78 [Nota: Sustituida por la Ley 74-2010 “[Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 2010](#)”], 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: Sustituida por la 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 [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 38-2017, “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”](#)].

(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 adquirientes 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.
- (c) *[Nota: Tal como se aprobó este Art. 7 no tiene un inciso (c)]*

(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 (réconds) 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) Récord 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 registrará 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 Gobierno 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; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato. 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 la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas 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. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a los Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Gobierno 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.

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.

Ir a: www.ogp.pr.gov ⇒ [Biblioteca Virtual](#) ⇒ [Leyes de Referencia—TURISMO](#) .



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Departamento de Asuntos del Consumidor
Oficina del Secretario

Hon. Pedro R. Pierluisi Urrutia
Gobernador de PR

Ledo. Hiram J. Torres Montalvo
Secretario Designado

13 de abril de 2023

Hon. Angel Fourquet Cordero
Presidente
Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

MEMORIAL EXPLICATIVO DEL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR PROYECTO DE LA CÁMARA NÚMERO 1549

Comparece el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante, DACO o Departamento) para ofrecer nuestros comentarios y recomendaciones sobre el **Proyecto de la Cámara Número 1549** (en adelante, **PC 1549**). Como es de rigor, procedemos a informar sin que se acojan como exhaustivos los comentarios que a modo de memorial explicativo presenta el Departamento.

La presente medida tiene el propósito de enmendar el Artículo 2(d) de la Ley 130-1967 a los fines de eximir de los requisitos de dicha ley aquellos proyectos de vivienda cuyo costo exceda de \$1,000,000 y cuyos lotes excedan de \$600,000 de precio de venta, y otorgar jurisdicción primaria al Tribunal de Primera Instancia para resolver las controversias que surjan en los proyectos de vivienda y los lotes anteriormente mencionados. Ello, indica la Exposición de Motivos, para atemperarse al mercado de bienes raíces actual, particularmente a las transacciones de vivienda de personas con mayor poder adquisitivo.

Sabido es que la Ley Orgánica de este Departamento (Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973) delegó a esta agencia el deber ministerial de proteger los derechos de los consumidores en Puerto Rico. Así, bajo la Jurisdicción del DACO se encuentra la *Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita al Departamento de Asuntos del Consumidor*, Ley 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada (Ley 130-1967).

La Ley 130-1967 define como *urbanizador o constructor* a "toda persona que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización para vivienda, o de la construcción en grande escala de viviendas, bien del tipo individual o multipisos". En dicha definición no se hace distinción de precio de la vivienda o precio de lote, por lo cual **toda persona que se dedique a dicho negocio debe cumplir con lo requerido por la Ley 130-1967.**

Apartado 41059 Estación Minillas San Juan P.R 00940-1059

DACO DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR

787-722-7555

<https://www.daco.pr.gov>

@DACOATUFAVOR

@DACOATUFAVOR

Cónsono con lo anterior, la Ley 130-1967 determina que es ilegal que un urbanizador o constructor, según la definición anteriormente señalada, se dedique a la construcción de viviendas en Puerto Rico sin contar con una licencia expedida a esos efectos.

Así las cosas, la Ley 130-1967 y su reglamento, *Reglamento para Regular las Distintas Actividades que se llevan a cabo en el Negocio de la Construcción de Viviendas Privadas en Puerto Rico*, Núm. 2268 de 17 de agosto de 1977 (Reglamento 2268), reúnen los requisitos para que este Departamento expida una licencia de urbanizador o constructor. A estos efectos, todo urbanizador o constructor deberá llenar un formulario provisto por el DACO, pagar la cantidad de setenta y cinco (\$75) dólares y prestar una fianza equivalente al dos por ciento (2%) del precio de venta. Dicha fianza será para garantizar los gastos de reparación y corrección de defectos de construcción.

De igual manera, la Ley 130-1967 dispone que el DACO podrá llevar a cabo las investigaciones e inspecciones que considere convenientes y necesarias a iniciativa propia o mediante querrela presentada de acuerdo con esta Ley para determinar si una persona ha dejado de cumplir con las disposiciones en la misma. También podrá investigar y adjudicar las querrelas sobre prácticas indeseables o cualquier violación a la Ley 130-1967 que se traigan ante su consideración, concediendo los remedios pertinentes conforme a derecho.

Surge de la Exposición de Motivos de la Ley 130-1967 que la misma fue aprobada con el objetivo en mente de facilitar la construcción de viviendas a bajo costo y permitir el desarrollo y disfrute a plenitud de la vida familiar de los ciudadanos puertorriqueños. A tenor con lo anterior, la presente medida pretende continuar facilitando la construcción de viviendas propias y adecuadas para la vida familiar, al mismo tiempo que reconoce que el marco legal de dicha Ley obstaculiza el desarrollo de viviendas dirigidas a un mercado de compradores con alto poder adquisitivo, distinto al que la propia ley busca proteger.

A modo de ejemplo, la *Ley de Residencias Turísticas de Puerto Rico*, Ley Núm. 181 de 16 de diciembre de 2009 (Ley 191-2009) indica que dicha legislación debe ser diferente a las disposiciones legales que regulan la construcción y venta de viviendas tradicionales, reconociendo así que hay ciertos tipos de vivienda y compradores que deben ser reguladas de manera distinta a lo dispuesto en la Ley 130-1967.

Reconocemos que el objetivo del **PC 1549** ante la consideración de esta Honorable Comisión es uno meritorio ya que continúa facultando a este Departamento a cumplir a cabalidad con los objetivos de la Ley 130-1967 al mismo tiempo que intenta atemperar el mercado económico de compra de vivienda al actual, donde se encuentran tipos de vivienda y tipos de compradores con alto poder adquisitivo que merecen ser regulados por disposiciones distintas a las contenidas en la Ley 130-1967.

No obstante, debemos resaltar que estas viviendas o lotes cuyo precio de venta excedan de \$1,000,000 o \$600,000 – respectivamente – estarían fuera del alcance adjudicativo del DACO

ya que dicha medida expresamente las excluye de las disposiciones de la Ley 130-1967. De igual manera, respetuosamente señalamos que el texto del **PC 1549** debe ser aclarado en tanto y en cuanto se excluya de la definición de *urbanizador o constructor* aquellas parcelas o lotes cuyo valor exceda de \$600,000.

En conclusión y a tono con lo anterior, sometemos nuestro memorial explicativo. Reiteramos nuestro agradecimiento a esta Honorable Comisión por permitirnos exponer nuestra postura sobre el asunto de referencia.

Atentamente,



Lcdo. Hiram J. Torres Montalvo
Secretario



GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y COMERCIO

7 de marzo de 2024

POR CORREO ELECTRÓNICO

evez@senado.pr.gov

jeortiz@senado.pr.gov

Hon. Héctor Santiago Torres

Presidente de la Comisión de la Región Sureste y Servicios
Esenciales y Asuntos del Consumidor del Senado de Puerto Rico.

Re: P. de la C. 1549

Estimado señor Presidente:

El Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico (DDEC), somete sus comentarios sobre el P. de la C. 1549, que dispone lo siguiente:

“Para enmendar el artículo 11 de la Ley Núm. 130 del 13 de junio de 1967, según enmendada, con el propósito de excluir ciertos tipos de viviendas de las disposiciones de dicha ley, disponer su vigencia y otros fines relacionados.”

I. INTRODUCCIÓN

El DDEC, creado en virtud del *Plan de Reorganización Núm. 4 de 1974*, según enmendado, es la instrumentalidad gubernamental “responsable de implantar y supervisar la ejecución de la política pública sobre el desarrollo económico de Puerto Rico en los diversos sectores empresariales de la industria, el comercio, el turismo, el cine, los servicios y el cooperativismo, y otros. Como tal, constituye el organismo de gobierno a

cargo de la publicación, promoción, organización y coordinación, bajo un enfoque integral, de la actividad gubernamental relativa a estos sectores.”

Asimismo, el DDEC tiene el deber de propiciar un desarrollo económico estable, autosostenido y con una visión hacia el futuro, tomando en consideración la globalización, y los bloques económicos regionales. El DDEC fue creado con la visión de modernizar la economía de Puerto Rico, expandir sus fronteras, hacerla competitiva y armonizar el enfoque económico actual con los grandes adelantos de la ciencia, la tecnología y la informática. Esta visión hacia el futuro requiere que, además de promover los sectores económicos tradicionales, se amplíe la base para introducir nuevos conceptos de desarrollo económico.

II. DISCUSIÓN

El P. de la C. 1549, propone enmendar la Ley Núm. 130 del 13 de junio de 1967, conocida como “Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita al Departamento de Asuntos del Consumidor”, según enmendada, con el propósito de excluir ciertos tipos de viviendas de las disposiciones de dicha ley.

Esta síntesis esta medida busca eximir de la aplicación de esta Ley; y por lo tanto de la Jurisdicción del Departamento de Asuntos al Consumidor (DACO), los proyectos de vivienda cuyo costo exceda de \$1,000,000 de dólares. Según expone la medida esto responde al aumento en el poder adquisitivo de los residentes de Puerto Rico.¹

La Ley 130 del 13 de junio de 1967, se promulgó con el fin de “que cada familia puertorriqueña tenga un hogar propio. Tal hogar debe ser uno adecuado que responda a las necesidades, aspiraciones y recursos económicos de nuestros conciudadanos, y que le permita desarrollar y disfrutar a plenitud su vida familiar y comunal.”² Además, de que la Política Pública en la que se basó la Ley 130, buscaba la construcción de viviendas a bajo costo para evitar la especulación en la adquisición de la propiedad.³ De esto se podría entender que la ley 130, no iba dirigida a tener jurisdicción sobre propiedades de alto valor económico. Esto en medida por la complejidad y altos costos en lo que se podría incurrir en un litigio de propiedades de alto valor económico.

¹ Véase, Exposición de Motivos del P. de la C. 1549

² Véase, Exposición de Motivos de 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

³ Id.

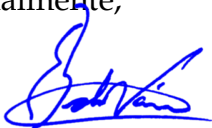
En fin, de una lectura de dicha Ley se puede deducir que nunca fue la intención de la Asamblea Legislativa el otorgarle jurisdicción al DACO sobre proyectos de construcción de alto valor económico. Por ello, el DDEC reconoce que la realidad económica de Puerto Rico ha cambiado; así como el desarrollo económico, el valor de las propiedades y el poder adquisitivo de una parte de la población. Es una realidad a la cual nos estamos enfrentando y como sociedad nos debemos ajustar a estos cambios. Por ello, el DDEC, coincide con la intención de la medida para que de esta manera los proyectos de construcción cuyo valor exceda de \$1,000,000 de dólares, queden fuera de la jurisdicción del DACO y pasen a formar parte de la jurisdicción del Tribunal de Primera Instancia.

III. CONCLUSIÓN

Por las razones antes expuestas, el DDEC **coincide** con lo propuesto por el **P. de la C.1549**, sin embargo, brinda entera deferencia al Departamento de Asuntos al Consumidor. Recomendamos además que se soliciten los comentarios sobre esta medida a la Oficina de Gerencia y Presupuesto y el Departamento de Hacienda.

Agradecemos a esta Honorable Comisión la oportunidad de proveer nuestros comentarios, los que esperamos sean de utilidad y reiteramos nuestro compromiso de aportar a la evaluación y análisis de toda iniciativa que procure apoyar el desarrollo económico de Puerto Rico.

Cordialmente,



Lcdo. Edil R. Barbosa Vázquez
Ayudante Ejecutivo



ASOCIACIÓN DE
CONSTRUCTORES
DE PUERTO RICO

ASOCIACIÓN DE CONSTRUCTORES DE PUERTO RICO

PO Box 192396
San Juan PR 00919-2396

Tel.: (787) 751-1471

Fax: (787) 751-9264

Email: constructores@constructorespr.net

VIA E-MAIL: evelez@senado.pr.gov,
ollopiz@senado.pr.gov, hlsantiago@senado.pr.gov

3 de abril de 2024

Hon. Héctor Santiago
Presidente –
Comisión de Asuntos del Consumidor y
Servicios Esenciales
Senado de Puerto Rico
El Capitolio
PO Box 9022228
San Juan, PR 00902-2228

Asunto: **P. de la C. 1549**

Estimado Presidente:

Reciba un cordial saludo. La Asociación de Constructores de Puerto Rico (“ACPR”), presenta su posición sobre la medida de referencia. Agradecemos al Presidente de la Comisión, por la oportunidad para comentar la pieza legislativa que nos ocupa.

Nuestra organización representa a desarrolladores, inversionistas, miembros profesionales y asociados de la industria de la construcción. Promovemos el desarrollo formal y planificado de obras que cumplan con los códigos de construcción y con los parámetros de planificación aplicables, en protección de los recursos naturales y el ambiente.

Comentarios al P. de la C. 1549

La medida en cuestión dispone lo siguiente, en su título:

“Para enmendar el artículo 2(d) de la Ley Núm. 130 del 13 de junio de 1967, según enmendada, con el propósito de proteger a los compradores de viviendas en el negocio de la construcción y regular los contratos de construcción de viviendas, disponer su vigencia y otros fines relacionados”.

Por los fundamentos aquí expuestos, esta Asociación respalda lo propuesto en la medida de referencia y exhorta a esta Honorable Comisión a recomendar la aprobación de la misma. Previamente, habíamos respaldado la medida ante la Cámara de Representantes, cuya copia habíamos remitido a su atención. **ANEJO A.**

Además, para nuestra Asociación, es fundamental que se hagan cambios importantes a la medida, los que recogemos en el lenguaje que acompañamos como **ANEJO B.**

De igual forma, en conjunto con la **Asociación de Bancos**, habíamos remitido escrito en apoyo a la medida. **ANEJO C.**

La medida originalmente radicada parte de una premisa central: las agencias del gobierno de Puerto Rico cuentan con un presupuesto y recursos limitados para atender necesidades prácticamente ilimitadas. Ejemplo claro de ello es el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), que hoy tiene jurisdicción adjudicativa, y regulatoria sobre diversos asuntos o materias de alto interés público. Muestras de esto son la fiscalización de DACO sobre el combustible, el precio del Café, la venta e instalación de placas solares, la regulación del gas, la reglamentación de la construcción de vivienda de interés social y clase media, la regulación derivada del Registro de Contratistas, la prohibición de anuncios engañosos en el comercio, las inspecciones y regulaciones del comercio al detal, y muchas otras, dentro de una lista interminable de materias comprendidas en su jurisdicción.

En ese entramado de funciones y servicios, DACO tiene personal y presupuesto limitado para las funciones que esta Asamblea Legislativa ha determinado que son de alto interés público. Por ello, como consecuencia práctica de la limitación de recursos, DACO en efecto no puede adjudicar, regular y/o intervenir en todos los asuntos que imaginablemente surjan de su amplio poder o jurisdicción.

Por ello, el **P. de la C. 1549, en su versión original**, es una respuesta razonable y lógica a dicha realidad. Ciertamente, los compradores de vivienda de lujo, residentes o no residentes de Puerto Rico, representan un segmento de potencial importante de actividad económica para el estado, los municipios y el pueblo en general. Pero a la misma vez, tal segmento representa un comprador con alto poder adquisitivo y por ende con la capacidad económica de tener amplio asesoramiento legal y los recursos para negociar sus acuerdos de compraventa, sin la intervención protectora del estado.

Dichos compradores cuentan con el derecho civil patrimonial existente, a través del Código Civil vigente para suscribir, interpretar y adjudicar controversias que surjan de acuerdos en las distintas etapas del proceso de compraventa de una vivienda. De igual manera, cuentan con los recursos amplios para dirimir sus disputas contractuales, a través de los tribunales o los mecanismos correspondientes de mediación o arbitraje.

Por lo tanto, dicho comprador de alta capacidad adquisitiva no debe recargar la ya compleja y amplia jurisdicción de DACO, para buscar aplicar la normativa de DACO, o procurar una protección de dicha agencia o adjudicar controversias en esta agencia, para las cuales cuenta con otros mecanismos y foros para su resolución.

En ese contexto, resulta lógica la propuesta del **P. de la C. 1549**, de modificar su jurisdicción para que aquellas controversias y materias en el mercado de vivienda, que deban ser reguladas, adjudicadas y resueltas en otros foros, no sean parte de la jurisdicción de DACO. Con ello, se facilita que DACO y su personal se concentren en las muchas otras áreas regulatorias y de adjudicación, en las cuales el consumidor no cuenta con los recursos y necesita una protección completa y primaria de parte de la agencia y del estado.

Así las cosas, es fundamental que se modifique la medida, para recoger la intención original de la medida de que los proyectos o parcelas comprendidas en la medida, queden excluidas de la normativa y de la jurisdicción de DACO, conforme a los fundamentos expuestos en su exposición de motivos y según dispuestos en la medida originalmente radicada en la Cámara de Representantes.

Esto no es nuevo en nuestro ordenamiento jurídico, por cuanto la Asamblea Legislativa previamente había adoptado legislación especial para excluir de la normativa y jurisdicción de DACO, las residencias turísticas reguladas en la Ley Núm. 181 de 2009. Anejamos copia de dicho estatuto para su referencia. **ANEJO D.**

Lo anterior ha sido refrendado y validado por el propio **DACO** que, en escrito previo ante la Cámara de Representantes, así lo reconoció (**ANEJO E**). De igual forma, el **Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC)** remitió escrito a la Comisión, favoreciendo la medida de referencia. **ANEJO F.**

Por lo anterior, nuestra organización endosa la aprobación de la medida, una vez integrados los cambios en lenguaje sugeridos en el adjunto **ANEJO B.**

Nuestra Asociación, de igual forma, se pone a disposición de esta comisión, su Presidente y sus miembros para articular y discutir diversas medidas que contribuyan al desarrollo económico de Puerto Rico y las necesidades de vivienda, de empleo y una mejor calidad de vida para nuestra población.

Pudiéramos estar suplementando el presente memorial, con comentarios y recomendaciones adicionales. Reiteramos nuestro agradecimiento por la oportunidad de participar en el presente proceso.

Cordialmente,

Sr. Agustín Rojo
Presidente
**ASOCIACION DE CONSTRUCTORES
DE PUERTO RICO**

c.c. José Luis Dalmau, Presidente del Senado