

INFORME SOBRE EL COSTO FISCAL DEL PROYECTO DE LA CÁMARA 970

Propone enmendar múltiples disposiciones de la Ley Núm. 181-2009 con el propósito de actualizar el marco regulatorio aplicable a las residencias turísticas

PREPARADO POR LA OFICINA DE PRESUPUESTO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

EFECTO FISCAL ESTIMADO:

De aprobarse el P. de la C. 970, la OPAL concluye que, si bien la medida elimina la facultad del Departamento de Asuntos del Consumidor para imponer multas por transgresiones a la Ley Núm. 181-2009, en términos generales, la medida no sugiere costo fiscal.

*En el resto de este Informe se podrá encontrar un análisis detallado acerca del costo fiscal del P. de la C. 970

CONTENIDOS

I. Resumen Ejecutivo	2
II. Introducción	2
III. Descripción del Proyecto	3
IV. Resultados	17

I. Resumen Ejecutivo

La Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico (OPAL)¹ evaluó el efecto fiscal del Proyecto de la Cámara 970 (P. de la C. 970), el cual propone una revisión integral de la Ley Núm. 181-2009, conocida como “Ley de Residencias Turísticas de Puerto Rico”, mediante la enmienda, derogación, reenumeración y adición de disposiciones para actualizar el marco regulatorio aplicable a las residencias turísticas. Entre los principales cambios se encuentran la consolidación de las funciones regulatorias en el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), la eliminación de la intervención de la Compañía de Turismo en diversos procesos administrativos, la simplificación de los requisitos para la aprobación de contratos y licencias, al actualización de definiciones y referencias legales, la flexibilización de ciertos procedimientos para urbanizadores turísticos y la incorporación de un nuevo artículo que autoriza el pago de compensaciones por referidos bajo las condiciones establecidas en la ley.

De aprobarse el P. de la C. 970, se modificaría el marco regulatorio aplicable al licenciamiento, desarrollo, mercadeo y

venta de proyectos de residencias turísticas en Puerto Rico, simplificando diversos trámites administrativos y transfiriendo a DACO funciones que actualmente cuentan con la participación de la Compañía de Turismo de Puerto Rico.

La OPAL concluye que, si bien la medida elimina la facultad del DACO para imponer multas por transgresiones a la Ley Núm. 181-2009, en términos generales, la medida no sugiere un costo fiscal directo. El P. de la C. 970 trata principalmente de enmiendas dirigidas a reorganizar el marco jurídico relacionado a las residencias turísticas.

II. Introducción

El Informe 2027-143 de la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) presenta la evaluación del efecto

¹ La Ley Núm. 1-2023, Ley de Investigación, Análisis y Fiscalización Presupuestaria de Puerto Rico crea la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) adscrita a la Rama Legislativa. Su función primordial es medir el impacto fiscal de cada propuesta legislativa ante la consideración de la Asamblea Legislativa. En virtud del Artículo 2 de la Ley Núm. 1-2023, la OPAL desempeña un rol consultivo para la Asamblea Legislativa. La OPAL no participa de los procesos deliberativos ni de la toma de decisiones sobre los proyectos de ley, resoluciones y demás medidas ante la consideración de ambos cuerpos. La emisión de este Informe no implica un endoso o rechazo a la pieza legislativa aquí evaluada.

fiscal del P. de la C. 970², que propone enmendar los Artículos 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, y 25; añadir un nuevo Artículo 17; derogar los Artículos 5, 13, 14 y 20; reenumerar los Artículos 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24 y 25 a la Ley Núm. 181-2009, a los fines de actualizar y conformar el marco legal y regulatorio aplicable al producto de residencias turísticas al mercado actual.

Este Informe resume las principales disposiciones del Proyecto, presenta el marco normativo y la información relevante para su evaluación, y concluye con una explicación de por qué no sugiere un costo fiscal.

III. Descripción del Proyecto³

El decretase del P. de la C. 970 establece lo siguiente:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 2 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

“Artículo 2.- Alcance.

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, la Compañía de Turismo de Puerto Rico y] promulgue el Departamento del Consumidor de Puerto Rico en armonía con lo aquí establecido.”

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 3 de la Ley Núm. 181-2009, para que lea como sigue:

“Artículo 3.- Definiciones.

...

Sección 3.- Se enmienda el Artículo 4 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

“Artículo 4. — Facultades del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor.

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]** reglamento redactado y aprobado, **[en conjunto, a la Compañía de Turismo]** y podrá establecer requisitos adicionales **[en el Reglamento]** mediante reglamento, siempre y cuando **[también sean aprobados por el Director de la Compañía de***

² Este documento puede ser citado como – Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (2026). Informe sobre el Proyecto de la Cámara 970 (20^{ma}. Asamblea Legislativa) que propone enmendar múltiples disposiciones de la Ley Núm. 181-2009 con el propósito de actualizar el marco regulatorio aplicable a las residencias turísticas. Disponible en: <https://www.opal.pr.gov/>

³ Véase el texto del P. de la C. 970, disponible en: <https://sutra.oslpr.org/SutraFilesGen/159401/PC0970.docx>

Turismo y] los mismos no sean inconsistentes con la presente Ley;

- (b) Interpretar el **[Reglamento]** reglamento promulgado en virtud de esta Ley 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, suspender, 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, suspendida, revocada o 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]** Ofrecimiento 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]** reglamento;

[(e) ...]

[(f)](e) 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)](f) 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)](g) Previa notificación y vista administrativa, emitir órdenes de **[cesar]** cese y **[desistir]** desista, y **[prescribir]** disponer 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]** 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]** cese y **[desistir]** desista 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)](h) Crear formularios en relación a las radicaciones contempladas por esta Ley;

[(j)](i) Emitir cualesquiera otras órdenes y notificaciones contempladas o permitidas por la presente Ley y/o su **[Reglamento]** reglamento;

[(k) ...]

[(l)](j) 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) ...]

[(n)](k) Eximir y/o adaptar la aplicación de sus **[Reglamentos]** reglamentos vigentes para alcanzar los propósitos que persigue la presente Ley;

[(o) ...]

[(p) ...]

Sección 4.- Se deroga en su totalidad el Artículo 5 de la Ley Núm. 181-2009.

Sección 5.- Se renumera y enmienda el actual Artículo 6 como Artículo 5 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

“Artículo **[6]** 5. — Registro de Información.

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)]** veinticinco (25) por ciento de su capital social;

(b) Documentos relacionados a cualquier garantía, fianza [y/o] seguro y/o carta de crédito radicados por los Urbanizadores Turísticos;

[(c) ...]

[(d) ...]

[(e) ...] y

[(f)](c) Todo otro documento o información que se radique en **[la Compañía de Turismo o el DACO [,]]** a tenor con esta Ley.”

Sección 6.- Se renumera y enmienda el actual Artículo 7 como Artículo 6 de la Ley Núm. 181-2009, para que lea como sigue:

“Artículo **[7]** 6. — Licencias— Disposiciones Generales.

(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 [...] sendos términos adicionales de cinco (5) años.

[(c)]

[(d)](c) Toda licencia expedida bajo esta Ley será intransferible. Si hubiese cambio en el **[control]** 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]** Control. DACO podrá requerir la expedición de una nueva licencia, a menos que la nueva **[persona controladora]** Persona que adquirió Control sobre el Urbanizador Turístico 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)](d) 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]** proveerá un enlace mediante el cual el público pueda ver una copia fiel y exacta de dicha licencia en dicha página.

[(f)](e) Todo Urbanizador Turístico que desee la renovación de su licencia **[, como tal, deberá**

radicar] radicaré 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)](f) 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]** material en cualquier solicitud presentada u otra radicación hecha ante el DACO **[o la Compañía de Turismo,]** al amparo de esta Ley o su **[Reglamento]** reglamento;
- (ii) No llevar los expedientes que requiere esta Ley o su **[Reglamento]** 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]** 13 de esta Ley o cualquier otra violación de esta Ley o su **[Reglamento]** reglamento;

[(v) ...]

[(vi)](v) Violar leyes o reglamentos de otras jurisdicciones donde el

Urbanizador **[ofrezca]** Ofrezca Unidades; o

[(vii)](vii) No informar ni enviar copia a DACO de cualquier multa, penalidad, citación, **[o]** querrella, orden de cese y desista, u otra orden en su contra en otra jurisdicción con relación a su autorización para **[ofrecer]** Ofrecer Unidades en dicho lugar.

[(h)](g) 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.”

Sección 7.- Se renumera y enmienda el actual Artículo 8 como Artículo 7 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

“Artículo **[8]**7. — Requisitos Mínimos de Contenido de Solicitud para Obtener una Licencia de Urbanizador Turístico.

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]** Persona con una participación de al menos **[cinco]**

(5)] veinticinco (25) 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]** Persona con una participación de al menos **[cinco (5)]** veinticinco (25) 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. De no contar con una descripción de Proyectos de Residencias Turísticas que se propone realizar al momento de radicar, el Urbanizador Turístico radicará la descripción dentro de los 15 días después de contar con dicha descripción.

(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]** simple de la **[Escritura]** escritura de **[Constitución]** de **[Sociedad o Certificado]** sociedad, certificado de **[Incorporación]** incorporación o de **[formación]**

organización en el caso de sociedades, corporaciones o compañía de responsabilidad limitada, respectivamente;

- (ii) Estado de situación del solicitante al momento de efectuar la solicitud, debidamente certificado por un oficial autorizado del solicitante;
- (iii) **[Un listado]** Un listado de todas sus afiliadas dedicadas a la compraventa de **[tierra] inmuebles**, 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, su compañía matriz, 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; y

[(v) ...]

[(vi)](v) 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.]”**

Sección 8.- Se renumera y enmienda el Artículo 9 como Artículo 8 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

“Artículo **[9]**8. — Aprobación o Denegatoria de Solicitud.

(a) DACO evaluará la solicitud de licencia y efectuará todas aquellas investigaciones que estime pertinentes antes de aprobar la misma. No obstante, si una solicitud de licencia bajo los términos de esta Ley, debidamente cumplimentada y acompañada de todos los documentos e información necesarios para la consideración de la misma no fuere rechazada por escrito 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. En el caso de un rechazo, la notificación incluirá las razones detalladas para rechazar la solicitud y el Urbanizador Turístico en cuestión tendrá treinta (30) días laborables para atender las objeciones y deficiencias señaladas. Del Urbanizador Turístico no radicar dentro de dicho termino, la solicitud será archivada para todos los propósitos. Una vez radicada la contestación a la denegatoria, comenzará a correr el término de treinta (30) días laborables y diez (10) días laborables, respectivamente, hasta que la solicitud en cuestión quede aprobada o archivada, según sea el caso.

(b) El Secretario solo podrá rechazar 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) 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) 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.

[(b)](c) 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) ...]

(d) **DACO [y la Compañía de Turismo podrán]** podrá elaborar **[, conjuntamente,]** normas adicionales sobre el contenido o evaluación de las solicitudes mediante **[Reglamento]** reglamento siempre y cuando estén en armonía con esta Ley.”

Sección 9.- Se renumera y enmienda el actual Artículo 10 como Artículo 9 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

“Artículo **[10]**9. — Manejo de Depósitos.

(a) Se firmará un Contrato de Cuentas de Depósito Especial entre una **[institución financiera o cooperativista en Puerto Rico]** Institución Depositaria y el Urbanizador Turístico, o entre una Institución Depositaria, el Urbanizador Turístico y el Comprador, de así acordarlo las partes, previo a, o simultáneamente con, la firma de cualquier Contrato de Reservación o Contrato 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. Los Contratos de Cuentas de Depósito Especial no tendrán que ser aprobados por, ni sometidos a, DACO.

(c) Todo Urbanizador Turístico o Persona designada por este, según aplique, depositará, en relación a cada Proyecto, en una **[institución bancaria o de ahorros autorizada a operar en Puerto Rico]** Institución Depositaria, los depósitos recibidos por concepto de un Contrato de Reservación o Contrato 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)]** veinte (20) días laborables siguientes de haberlas recibido. Estas cantidades de dinero, salvo que sean utilizadas conforme a lo establecido en esta Ley, se mantendrán separadas del resto de los fondos de operación del Urbanizador Turístico y **[No]** no se podrá girar sobre **[esta]** la cuenta de las mismas a fin de que inmediatamente puedan ser devueltas **[dichas cantidades y sus intereses, de haberlos,]** al respectivo depositante cuando así proceda, **[de acuerdo]** conforme a los términos del Contrato de Reservación o Contrato 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) Los intereses generados por dichos depósitos, si algunos, se distribuirán conforme a lo establecido en el Contrato de Reservación o el Contrato de Compraventa. De nada estipularse en el Contrato de Reservación o en el Contrato de Compraventa sobre intereses generados por los depósitos, si algunos, los mismos se tratarán de igual manera que el desembolso del depósito conforme a lo establecido en el Contrato de Reservación o en el Contrato de Compraventa aplicable.

[(e)](f) No obstante lo anterior, se permitirá que el Urbanizador Turístico, luego de consignar en

DACO **[el depósito de]** una fianza, garantía corporativa o carta de crédito, a discreción del Urbanizador Turístico, por una cantidad **[a ser determinada por]** aceptable a DACO **[para el Proyecto Turístico en cuestión, pueda utilizar]**, utilice los fondos obtenidos por medio de los depósitos acordados en los Contratos de Reservación y/o en los Contratos de Compraventa, únicamente para gastos relacionados al desarrollo del Proyecto de Residencias Turísticas. DACO evaluará la fianza, garantía corporativa o carta de crédito y efectuará todas aquellas investigaciones que estime pertinentes antes de aprobar la misma.

(g) No obstante lo dispuesto en el párrafo (f), DACO no podrá rechazar y se dará por aceptada una fianza de una aseguradora autorizada para hacer negocios en Puerto Rico que ostente una clasificación de la agencia de calificación crediticia AM Best de B+ o más, o una garantía corporativa de una entidad que ostente una clasificación de Moody's de Baa3 o más, Standard & Poor's de BBB- o más, o Fitch de BBB- o más, o una carta de crédito de una institución financiera cuyas obligaciones ostentan una clasificación de Moody's de Baa3 o más, Standard & Poor's de BBB- o más, o Fitch de BBB- o más, o que someta evidencia de contar con activos líquidos en exceso del 130% del monto de los depósitos que pretende utilizar. Si la fianza, garantía corporativa o carta de crédito no cumple con el requisito

aplicable en la primera oración de este párrafo (g), y no fuere rechazada por escrito en treinta (30) días laborables desde su radicación, se entenderá aceptada y el solicitante podrá exigir que se le emita una aprobación de la fianza, garantía corporativa o carta de crédito solicitada dentro de los diez (10) días laborales siguientes. En el caso de un rechazo, la notificación incluirá las razones detalladas para rechazar la fianza, garantía corporativa o carta de crédito en cuestión, el Urbanizador Turístico tendrá treinta (30) días laborables para sustituir la fianza, garantía corporativa o carta de crédito o atender las objeciones y deficiencias señaladas. Del Urbanizador Turístico no atender las objeciones y deficiencias dentro de dicho término, la fianza, garantía corporativa o carta de crédito será devuelta y la solicitud será archivada para todos los propósitos. Una vez radicada la contestación a la denegatoria, comenzará a correr el término de treinta (30) días laborables y diez (10) días laborables, respectivamente, hasta que la solicitud en cuestión quede aprobada o archivada, según sea el caso.

[(f)](h) 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]** en fraude o engaño con la intención de defraudar, no obstante disposición al contrario en el

Contrato de Reservación o Contrato de Compraventa.

[(g) ...]

Sección 10.- Se renumera y enmienda el actual Artículo 11 como Artículo 10 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

“Artículo **[11]**10. — Contratos de Reservación.

(a) No se otorgará ningún Contrato de Reservación para un Proyecto de Residencias Turísticas hasta que DACO emita la licencia como Urbanizador Turístico. [...]

(b) ...

(c) ...

(d) ...

(e) ...

(f) ...]

(b) El Contrato de Reservación proveerá que (i) el depósito le será devuelto al Comprador, cuando este así lo solicite, dentro de un término no mayor de veinte (20) días calendarios sin el Comprador tener que justificar su solicitud; y (ii) el Comprador tiene el derecho de notificarle a DACO que solicitó la devolución de su depósito y este no fue devuelto dentro del término provisto en este párrafo.

(c) Cualquier incumplimiento por parte del Urbanizador Turístico con la obligación de devolverle el depósito al Comprador dentro del término que disponga su Contrato de Reservación, además de ser una

práctica indeseable bajo el Artículo 13, conllevará la suspensión inmediata de la Licencia de Urbanizador Turístico. DACO fijará la fecha de una vista administrativa dentro de los diez (10) días laborables siguientes a la fecha de emisión de la orden para que el Urbanizador Turístico muestre causa por la cual no se le debe revocar la Licencia de Urbanizador Turístico.

- (d) Los Contratos de Reservación podrán estar redactados en inglés o español y contendrán aquellos términos y condiciones que las partes acuerden. Los Contratos de Reservación no tendrán que ser aprobados por, ni sometidos a, DACO, pero cumplirán con los requisitos establecidos en esta Ley.

Sección 11.- Se renumera y enmienda el actual Artículo 12 como Artículo 11 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

“Artículo **[12]**11. — Contratos de Compraventa.

- (a) No se otorgará ningún Contrato de Compraventa para un Proyecto de Residencias Turísticas sin que dicho Proyecto cuente, de ser necesario, con una consulta de ubicación, **[anteproyecto o desarrollo preliminar]** consulta de construcción, permiso de urbanización, permiso de lotificación, permiso de construcción, o cualquier otro endoso o permiso relacionado al desarrollo o construcción del Proyecto de Residencias Turísticas, o 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]** OGPe 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 contendrán aquellos términos y condiciones que las partes acuerden. Los Contratos de Compraventa no tendrán que ser aprobados por DACO pero el contrato modelo será sometido a DACO según provisto en el inciso (c) de este Artículo 11 y cumplirán con los requisitos establecidos en esta Ley. [...]

(i) ...

...

(xxiii) ...

(c) ...

(d) ...]

- (c) El modelo de Contrato de Compraventa radicado en DACO previo a su uso, donde se incorporará al expediente del Urbanizador Turístico, aunque DACO no pasará juicio sobre el mismo.

[(e)](d) Nada en esta Ley o en su **[Reglamento]** reglamento se interpretará para prohibir que las partes a un Contrato de

Compraventa Presentado negocien y acuerden términos y condiciones distintos a los del Contrato de Compraventa **[Aprobado]**

Presentado, siempre y cuando el Urbanizador Turístico le **[presente inicialmente]** entregue al Comprador el Contrato de Compraventa **[Aprobado]**

Presentado y le indique que el Comprador tiene derecho a exigir que el contrato que se utilice sea el Contrato de Compraventa **[Aprobado]** Presentado como contrato base para la negociación.

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

Sección 12.- Se derogan los Artículos 13 y 14 de la Ley Núm. 181-2009, según enmendada, conocida como “Ley de Residencias Turísticas de Puerto Rico”.

Sección 13.- Se renumera y enmienda el actual Artículo 15 como Artículo 12 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue

“Artículo **[15]**12. — Membresías Compulsorias.

En los Proyecto de Residencias Turísticas serán válidas las membresías compulsorias, siempre y cuando se incluya esta obligación en el Contrato de Compraventa Presentado, 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] para hoteles, gimnasios, áreas de masajes (“spa”), áreas recreativas o clubes, incluyendo clubes deportivos, como golf, tenis o navegación, sin que **[éstas]** estas menciones se entiendan como una limitación.

Sección 14.- Se renumera y enmienda el actual Artículo 16 como Artículo 13 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue

“Artículo **[16]**13. — Prácticas indeseables.

Las siguientes prácticas serán consideradas indeseables para propósitos de esta Ley y su **[Reglamento]** 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 [a] a 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) *Firmar un Contrato de Reservación sin ostentar una licencia de Urbanizador Turístico;*

[(e)](f) *Solicitar o aceptar depósitos o anticipos en dinero [para la reserva de Unidades] bajo un Contrato de Compraventa sin que dicho Proyecto cuente, de ser necesario, con una consulta de ubicación, [anteproyecto o desarrollo preliminar] consulta de construcción, permiso de urbanización, permiso de lotificación, permiso de construcción, o cualquier otro endoso o permiso relacionado al desarrollo o construcción del Proyecto de Residencias Turísticas, 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] OGPe 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.*

(g) *Incumplir con cualquiera de las condiciones en el Artículo 10(b) para la firma de Contratos de Reservación.*

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

[(g)](i) *Violar cualquier otra [de sus obligaciones] obligación aquí*

[dispuestas] dispuesta o **[establecidas]** establecida por DACO, mediante **[Reglamento]** reglamento.”

Sección 15.- Se renumera y enmienda el actual Artículo 17 como Artículo 14 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

“Artículo **[17]**14. — Anuncios y publicaciones.

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

[(b) ...]

Sección 16.- Se renumera y enmienda el actual Artículo 18 como Artículo 15 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

“Artículo **[18]**15. — Libros y Expedientes.

Todo Urbanizador Turístico mantendrá copias de sus libros corporativos y expedientes (récores) en una oficina designada en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, cuya dirección será notificada a DACO. **[Como parte de dichos libros el Urbanizador Turístico mantendrá en sus oficinas]** Dichos libros y expedientes incluirán, como mínimo:

(a) Copias simples o electrónicas de los planos y especificaciones aprobados por la Junta de Planificación, **[ARPE]** OGPe, 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 [e1] el párrafo anterior, expedientes de cambios aprobados por las agencias correspondientes;

[(c) ...]

- [(d)](c) **[En relación a todo Proyecto de Residencias Turísticas desarrollado por un Urbanizador Turístico, copia simple]** Copia física o electrónica (escaneada en formato PDF o uno equivalente) de los Contratos de Cuenta de Depósito Especial, incluyendo aquellos con Personas designadas por el Urbanizador Turístico, Contratos de Reservación, **[Contratos de Reservación Exentos, Contratos de Compraventa]** y Contratos de Compraventa **[Exentos]** firmados entre las partes y copias **[simples]** físicas o electrónicas (escaneados en formato PDF o uno equivalente) de las escrituras de compraventa y cancelación de gravámenes, si aplica, firmados entre las partes;

- [(e)](d) Originales de los documentos de fianza, garantía corporativa o **[seguro]** carta de crédito que se le requieran a tenor con esta Ley o copias fieles y exactas de los mismos, cuando los originales se hayan radicado en DACO o con un tercero; y

- [(f)](e) **Récord de Cuentas de Depósito Especiales de reserva o depósito (escrow accounts)** establecidas por el Urbanizador Turístico, o una Persona designada por este, según sea el caso.”

Sección 17.- Se renumera y enmienda el actual Artículo 19 como Artículo 16 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

“Artículo **[19]**16. — Radicaciones.

Todo documento que esta Ley o su **[Reglamento]** reglamento se requiera presentar ante el DACO **[o la Compañía de Turismo,]** podrá ser radicado en **[el]** formato **[provisto]** físico, mediante correo o entrega personal, o en **[el Reglamento]** formato digital, mediante correo electrónico.

Sección 18.- Se deroga en su totalidad el Artículo 20 de la Ley Núm. 181-2009.

Sección 19.- Se añade un nuevo Artículo 17 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

“Artículo 17.-Compensación por Referido.

- (a) Todo Urbanizador Turístico podrá realizar pagos de Compensación por Referidos a cualquier Persona. Dicha Compensación por Referido no estará sujeta a las disposiciones de la Ley Núm. 10.

- (b) Para ser válidos y vinculantes entre las partes, los Contratos de Compensación por Referido constarán por escrito. Los Contratos de Compensación por Referido contendrán aquellos

términos y condiciones acordados entre las partes y, una vez perfeccionados, constituirán la ley entre las partes. La existencia y el contenido de los Contratos de Compensación por Referido no tendrán que ser divulgados a DACO o a los Compradores. Asimismo, DACO no tendrán jurisdicción para revisar ni aprobar Contratos de Compensación por Referido.”

Sección 20.- Se renumera y enmienda el actual Artículo 21 como Artículo 18 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

“Artículo [21]18. — Jurisdicción.

Salvo que otra cosa se disponga en el Contrato de Cuenta de Depósito Especial, Contrato de Reservación, o un Contrato de Compraventa, o en esta Ley, **[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,]** del contrato del que se trate, incluyendo reclamaciones por Defectos de Construcción será dirimida en los Tribunales de Puerto Rico con competencia.”

Sección 21.- Se renumera y enmienda el actual Artículo 22 como Artículo 19 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

“Artículo [22]19. — Efecto de Otras Leyes.

...”

Sección 22.- Se renumera y enmienda el actual Artículo 23 como Artículo 20 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

“Artículo [23]20. — Salvedad.

...”

Sección 23.- Se renumera el Artículo 24 como Artículo 21 de la Ley Núm. 181-2009.

Sección 24.- Se renumera y enmienda el actual Artículo 25 como Artículo 22 de la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

“Artículo [25]22. — Disposiciones Transitorias.

Las enmiendas contenidas en [Esta] esta Ley [será] serán 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]** en un proyecto en construcción ya comenzada al momento de la aprobación de esta Ley, pero que no han sido **[objetos en]** objeto de un contrato de reserva, opción o compraventa. [...]

...

En términos generales, el P. de la C. 970 moderniza y simplifica el régimen regulatorio de las residencias turísticas, reduce requisitos administrativos, centraliza la supervisión en DACO e incorpora nuevas disposiciones sobre compensaciones por referidos.

IV. Resultados⁴

De aprobarse el P. de la C. 970, se modificaría significativamente el proceso de licenciamiento, desarrollo, mercadeo y venta de proyectos de residencias turísticas en Puerto Rico, al reducir trámites administrativos y concentrar la administración de la Ley 181-2009 en el DACO. En ese sentido, se excluye a la Compañía de Turismo de Puerto Rico de la fiscalización de la Ley 181-2009 y actualizan diversos requisitos aplicables a los urbanizadores turísticos. Asimismo, se establecerían nuevas normas sobre el manejo de depósitos y las compensaciones por referidos, además de trasladar la resolución de controversias relacionadas a contratos y defectos de construcción al Poder Judicial.

Basado en lo anterior, la OPAL concluye que, si bien la Sección 3 y la Sección 18 del P. de la C. 970 elimina la facultad expresa del DACO sobre la imposición de multas por transgresiones a la Ley 181-2009, el P. de la C. 970 no sugiere un costo fiscal por su implementación.



Lcdo. Hecrian D. Martínez Martínez
Director Ejecutivo
Oficina de Presupuesto de la Asamblea
Legislativa

⁴ Los estimados de costo preparados por la OPAL se basan en la información y los datos disponibles al momento de emitir el Informe. La OPAL evalúa la razonabilidad de los datos e información obtenida de agencias gubernamentales y otras fuentes, pero no asume responsabilidad por cambios o variaciones que puedan tener los mismos.

Los estimados son cálculos aproximados y descansan en supuestos que pueden variar a través del tiempo. Dichos estimados son preparados en función del deber ministerial de la OPAL, según lo establece la Ley 1 del 3 de enero de 2023 y su única intención es proveer a la Asamblea Legislativa un estimado del costo de las medidas bajo su consideración. Por lo tanto, la OPAL no asume ninguna responsabilidad por un uso no adecuado de la información provista.