ORIGINAL

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea Legislativa

4ta. Sesión Ordinaria

Actas y Récord
2026 NOV -5 P 4:38

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 970

INFORME POSITIVO

5 DE NOVIEMBRE DE 2026

A LA CÁMARA DE REPRESENTANTES DE PUERTO RICO:

La Comisión de Turismo, tras el correspondiente análisis y evaluación, recomienda a este Honorable Cuerpo Legislativo la aprobación del Proyecto de la Cámara 970 ("PC 970") con las enmiendas que se incluyen en el Entirillado Electrónico que se acompaña.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El PC 970 propone enmendar los Artículos 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24 y 25; renumerar los Artículos 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24 y 25, como los Artículos 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21 y 22 respectivamente; añadir unos nuevos Artículos 17, 23, 24 y 25 y derogar los Artículos 5, 13, 14 y 20 a la Ley Núm. 181-2009, conocida como "Ley de Residencias Turísticas de Puerto Rico" ("Ley 181-2009"), a los fines de actualizar y conformar el marco legal y regulatorio aplicable al producto de residencias turísticas al mercado actual y para otros fines relacionados.

Previo a la adopción de la Ley Núm. 181-2009, el desarrollo y mercadeo de residencias turísticas construidas o en planes de construcción en Puerto Rico se vio obstaculizado por leyes y reglamentos obsoletos que no fueron redactados tomando en cuenta desarrollos residenciales dirigidos a un mercado turístico. La gama de incentivos para la industria del turismo desde la adopción de la Ley 181-2009, que ha sido sumamente exitosa, se enfocó en incentivar la inversión en hoteles, amenidades para los mismos y en complejos turísticos de gran escala. El resultado colateral del éxito de esos

incentivos, junto al marco legal creado por la Ley 181-2009, ha sido el crecimiento vertiginoso durante las últimas décadas del desarrollo de residencias turísticas, las cuales funcionan para mantener estos complejos turísticos activos durante todo el año minimizando el impacto económico de las fluctuaciones de temporada del mercado turístico.

El ofrecimiento de residencias turísticas se ha posicionado a nivel global como un producto cada vez más atractivo y lucrativo para consumidores, específicamente en los sectores de lujo y ultra lujo, lo cual ha catalizado el crecimiento de la industria turística en ese sector y de la economía en general. A manera de ejemplo, las compañías hoteleras han desarrollado programas para residencias aledañas a los hoteles que van desde ponerle su marca hasta ofrecer servicios hoteleros a sus dueños y visitantes.

Transcurridos quince (15) años desde su promulgación, y frente a los retos actuales de la industria turística, esta Asamblea Legislativa reconoce la necesidad de actualizar la Ley 181-2009 para reflejar la experiencia ganada en su implantación y atemperarla a los adelantos y evoluciones de la industria, todo con tal de asegurar que siga potenciando el crecimiento del sector turístico y residencial de Puerto Rico.

Por lo tanto, es menester enmendar la Ley 181-2009 a los fines de atemperar sus disposiciones a la realidad del mercado en cuanto al desarrollo, financiación, mercadeo y titularidad de residencias turísticas. Con estas enmiendas, se espera impulsar la expansión del producto de residencias turísticas como un atractivo de inversión internacional en la Isla, lo cual potenciará la industria turística y el desarrollo económico de Puerto Rico.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

En aras de evaluar el PC 970, la Comisión de Turismo de la Cámara de Representantes tuvo el beneficio de contar con los memoriales de la Compañía de Turismo, Discover Puerto Rico, la Asociación de Constructores de Puerto Rico, VQS Holdings LLC, el Departamento de Asuntos del Consumidor ("DACO") y la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa ("OPAL") respecto a la misma.

A continuación, ofrecemos una breve sinopsis de dichos memoriales explicativos.

Compañía de Turismo

La Compañía de Turismo menciona en su memorial como son del parecer que, al igual que explica la Exposición de Motivos del PC 970, el mundo de las residencias turísticas ha evolucionado más allá en los últimos años. De tal manera, la Ley Núm. 181-2009 debe ser actualizada con las realidades económicas y turísticas del Puerto Rico del 2026. Debido que el turismo está vinculado con el desarrollo de la económico de la Isla,

es importante recalcar como el fortalecimiento y modernización de los procesos regulatorios debe ser la prioridad del Gobierno "para atraer inversión privada".

El memorial recalca que la misión de la Compañía es el desarrollo, planificación y mercadeo de la Isla como destino turístico. De tal manera, la agencia ve las enmiendas a la ley como un desarrollo positivo para el mejoramiento de las residencias turísticas. Además, un marco regulatorio más eficiente es uno que esta "alineado" con las necesidades actuales del mundo de negocios turísticos y ayudaría a los futuros inversionistas tener "mayor certeza jurídica".

La agencia recomienda enmiendas para un mejor lenguage sobre la coperación entre la Compañía y el DACO. Esta relación ayudaría a una mejor promoción turística "y desarrollo estratégico del sector". Finalmente, urgen de que se mantenga en mente el balance que recomienda la PC 970 entre enmiendas regulatorias y "la necesidad de mantener altos niveles de confianza en el mercado turístico e inmobilario de Puerto Rico".

En conclusión, la Compañía de Turismo apoya la medida teniendo en mente sus recomendaciones.

Discover Puerto Rico

Discover Puerto Rico ("DMO") plantea inmediatamente como las residencias turísticas han sido una estrategia efectiva para el desarrollo del mercado turístico. La agencia es del parecer de que la PC 970 brinda al DMO mejores herramientas para promover más efectivamente al mercado global sobre residencias de marcas como los on las *branded residences* "y el uso de cuentas de depósito especial que generen intereses". De tal manera, las enmiendas a la Ley Num. 181-2009 que consisten en mayor facilidad a la hora de requisitos de contratación, las cualificaciones como residencia turística y el uso de depósitos ayudaría a Discover Puerto Rico en un sinnúmero de maneras. Entre ellas se encuentra el desarrollo de mejores campañas manteniendo en mente las diferentes realidades del mercado y una promoción "con la realidad operacional del sector hotelero".

Debido a que una de las misiones del DMO es atraer la inversión privada, el simplificar lsos procesos administrativos para inversionistas ayudaría a un mayor flujo de capital a la Isla. Además, estas enmiendas serían una buena señal al mercado internacional de Puerto Rico como destino de negocio. Además, ayudaría al desarollar el ofrecimiento de hospedaje a "diferentes tipos de visitantes".

Finalmente, el DMO recalca como la medida ayudará a su deber como agencia y puede ayudar a un gran desarrollo de negocio turístico. Además, el PC 970 puede ayudar a la competitividad de Puerto Rico como destino en el mercado internacional y doméstico. De tal manera, el DMO "apoya firmemente" a la medida.

Asociación de Constructores de Puerto Rico

La Asociación de Constructores de Puerto Rico propone que no se hagan enmiendas muy drásticas a una ley que ha sido efectiva en sus ojos. De todos modos, ellos recomiendan algunas enmiendas. Entre las enmiendas se encuentra: la eliminación de la definición de "*branded residences*" y enmiendas al artículo 10, 11 y 12. Además, ellos son del parecer que "se elimine el requisito de radicar ante DACO copia de TODOS los planos, especificaciones etc.". Debido al número de casos y la radicación de permisos de OGPe, la Asociación cree que es suficiente.

En conclusión, la Asociación de Constructores de Puerto Rico recomienda la aprobación de la PC 970 con sus recomendaciones.

VQS Holdings LLC

La compañía de VQS Holdings LLC menciona como su creación fue dirigida para la busqueda de inversión turística en la isla de Vieques. Por ejemplo, se encuentran actualmente en el redesarrollo del "antiguo Wyndham Martineau Bay al W Vieques Retreat and Spa". Debido a la localización, falta de mano de obra, costso elevados de construcción y transportación, la inversión turística en Vieques es un asunto delicado que "requiere una visión multi-sectorial".

De tal manera, es importante que las enmiendas a la Ley Núm. 181-2009 mantengan a la realidad de las islas como Vieques y Culebra en mente, especialmente debido a que son comunidades "ancladas en residencias turísticas". Por consiguiente, la compañía apoya el PC 970 debido que ayuda a modernizar la Ley de Residencias Turísticas y alivia algunas de las complicaciones para negocios, comerciantes e inversionistas. Entre los cambios que ayudarán más al desarrollo de la Isla Nena se encuentra: la simplificación del esquema regulatorio de los Contratos de Reservación, moderniza y atempera la ley al 2026 con las realidades de bienes raíces, redefine la responsabilidad del Gobierno sobre la Ley de Residencias Turísticas, el permiso de consignación en DACO de garantías corporativas y, finalmente, reconoce la figura del pago de compensación.

No obstante, VQS Holdings LLC recomienda algunas enmiendas como eliminar el proceso de someter el Contrato de Compravento a DACO y hacer algunas enmiendas a algunos artículos. Finalmente, sugieren añadir una sección 25 al PC 970.

El memorial concluye reiterando la importancia de este proyecto en el desarrollo turístico de Vieques. De tal manera, apoyan la aprobación de la PC 970.

Departamento de Asuntos del Consumidor

El DACO sometió una ponencia en torno al PC 970 el 21 de octubre de 2026. En la misma el DACO expresa en su conclusión que "reconoce la importancia de promover el desarrollo económico y turístico de Puerto Rico y de atemperar la legislación vigente a las necesidades actuales de la industria". Sin embargo, lamentablemente no realizan análisis alguno de esta medida a la luz del cambio significativo a nuestro ordenamiento jurídico producto de la Ley 101-2025, mejor conocida como la "Ley para la Promoción de Residencias de Alto Impacto Económico" ("Ley 101-2025"). Dicha ley, fue aprobada el 25 de junio del pasado año por este Honorable Cuerpo con cincuenta y un (51) votos a favor un (1) solo voto en contra.

La Ley 101-2025 se fundamenta en una realización de que "el desarrollo, inversión y financiamiento de determinados proyectos de residencias de alto impacto económico, se han visto obstaculizados por la aplicación inflexible de disposiciones de ley y reglamentarias derivadas de la Ley 130 [de 13 junio de 1967, según enmendada, mejor conocida como la "Ley de la Oficina del Oficial de Construcción, adscrita al Departamento de Asuntos del Consumidor]". La Ley 101-2025 va incluso más allá e identifica a la Ley 181-2009 como una que "provee un marco legal y reglamentario que se diferencia de las disposiciones legales que regulan el desarrollo, construcción y venta de viviendas tradicionales, dirigidas a familias en el mercado de viviendas".

Por lo tanto, es a la luz de dicha realidad que está enfocado el PC 970 con sus enmiendas a la Ley 181-2009. El rol del DACO y sus sugerencias, aun cuando bien intencionadas, no están atemperadas a los cambios suscitados por la Ley 101-2025.

Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa

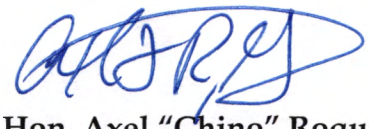
Se le solicitó un memorial explicativo a la OPAL hace más de seis (6) atrás. Tras el debido seguimiento a través de ese tiempo, agradecemos finalmente el envío de este (Informe 2027-143) para beneficio de esta Honorable Comisión y de la Cámara de Representantes. Ante el beneficio de contar con su asesoramiento respecto al posible impacto fiscal de un proyecto de ley, resulta menester indicar que ellos llegaron a la determinación de que el PC 970 "no sugiere un costo fiscal por su implementación".

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Ante los planteamientos esbozados en los memoriales, la Comisión de Turismo recomienda la aprobación de la PC 970 con enmiendas debido a la importancia de apoyar el desarrollo turístico con la modernización que brinda la Ley Núm. 181-2009. El PC 970 es una medida de avanzada para dotar al sector turístico de mayores herramientas para seguir siendo un motor fundamental de nuestro desarrollo económico. En específico, el desarrollo de residencias turísticas es un nicho muy especializado y con particularidades

muy distintas al desarrollo de viviendas tradicionales en nuestra Isla. Incluso, el "consumidor" en este caso primordialmente no es ni residente de Puerto Rico. Por tal razón, no debemos de ver esta medida por sí sola, sino una que va de la mano con la Ley 101-2025 que suscitó un cambio fundamental a la política pública del Gobierno de Puerto Rico. Si deseamos que la industria turística en Puerto Rico sea competitiva con nuestros competidores regionales, resulta menester dotarla del andamiaje jurídico que hará atractivo y posible su éxito.

Respetuosamente sometido,



Hon. Axel "Chino" Roque Gracia
Presidente
Comisión de Turismo

(ENTIRILLADO ELECTRÓNICO)

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea Legislativa — 2da. Sesión Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 970

12 DE NOVIEMBRE DE 2025

Presentado por el representante *Méndez Núñez*

Referido a la Comisión de Turismo

LEY

Para enmendar los Artículos 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24 y 25; *renumerar los Artículos 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24 y 25, como los Artículos 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21 y 22 respectivamente;* añadir ~~un nuevo Artículo 17;~~ *unos nuevos Artículos 17, 23, 24 y 25 y* derogar los Artículos 5, 13, 14 y 20; ~~renumerar 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, conocida como "Ley de Residencias Turísticas de Puerto Rico a los fines de actualizar y conformar el marco legal y regulatorio aplicable al producto de residencias turísticas al mercado actual; y para otros fines relacionados

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Previo a la adopción de la Ley Núm. 181-2009, conocida como la "Ley de Residencias Turísticas de Puerto Rico, el desarrollo y mercadeo de residencias turísticas construidas o en planes de construcción en Puerto Rico se vio obstaculizado por leyes y reglamentos obsoletos que no fueron redactados tomando en cuenta desarrollos residenciales dirigidos a un mercado turístico. La gama de incentivos para la industria del turismo desde la adopción de la Ley de Residencias Turísticas, que ha sido sumamente exitosa, se enfocó en incentivar la inversión en hoteles, amenidades para los mismos y en complejos turísticos de gran escala. El resultado colateral del éxito de esos incentivos, junto al marco legal creado por la Ley de Residencias Turísticas, ha sido el crecimiento vertiginoso durante las últimas décadas del desarrollo de residencias turísticas, las cuales funcionan para mantener estos complejos turísticos activos durante

todo el año minimizando el impacto económico de las fluctuaciones de temporada del mercado turístico.

El ofrecimiento de residencias turísticas se ha posicionado a nivel global como un producto cada vez más atractivo y lucrativo para consumidores, específicamente en los sectores de lujo y ultra lujo, lo cual ha catalizado el crecimiento de la industria turística en ese sector y de la economía en general. A manera de ejemplo, las compañías hoteleras han desarrollado programas para residencias aledañas a los hoteles que van desde ponerle su marca hasta ofrecer servicios hoteleros a sus dueños y visitantes.

Transcurridos quince (15) años desde su promulgación, y frente a los retos actuales de la industria turística, esta Asamblea Legislativa reconoce la necesidad de actualizar la Ley de Residencias Turísticas para reflejar la experiencia ganada en su implantación y atemperarla a los adelantos y evoluciones de la industria, todo con tal de asegurar que siga potenciando el crecimiento del sector turístico y residencial de Puerto Rico.

Por lo tanto, es menester enmendar la Ley de Residencias Turísticas a los fines de atemperar sus disposiciones a la realidad del mercado en cuanto al desarrollo, financiación, mercadeo y titularidad de residencias turísticas. Con estas enmiendas, se espera impulsar la expansión del producto de residencias turísticas como un atractivo de inversión internacional en la Isla, lo cual potenciará la industria turística y el desarrollo económico de Puerto Rico.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

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

"Artículo 2.- Alcance *y Política Pública*.

~~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.~~

El turismo es en la actualidad uno de los principales motores económicos de Puerto Rico. Sin embargo, las tendencias mundiales del turismo están en constante evolución y el turismo

tradicional de sólo unas décadas atrás no es el mismo de hoy en día. A esos efectos y en aras de ser competitivos vis-a-vis otros destinos regionales, corresponde al Gobierno de Puerto Rico continuar actualizando su ordenamiento jurídico. Desde sus comienzos, esta Ley ha tenido como propósito servir de facilitador a un mercado dentro del sector del turismo compuesto de desarrollos residenciales dirigidos a un mercado turístico muy particular. El sector de las residencias turísticas sirve de catalítico para mantener los complejos turísticos activos durante todo el año minimizando así el impacto económico de las fluctuaciones de temporada del mercado turístico.

Ante tal realidad y fundamentado en el cambio significativo a nuestro ordenamiento jurídico producto de la Ley 101-2025, mejor conocida como la "Ley para la Promoción de Residencias de Alto Impacto Económico", resulta menester que la política pública de nuestra Isla sea continuar fortaleciendo este segmento del sector turístico para que Puerto Rico sea un destino único de calidad mundial. Conforme a la Ley 101-2025, se reconoció que el desarrollo, inversión y financiamiento de determinados proyectos de residencias de alto impacto económico, se han visto obstaculizados por la aplicación inflexible de disposiciones de ley y reglamentarias derivadas de la Ley 130 de 13 junio de 1967, según enmendada, mejor conocida como la "Ley de la Oficina del Oficial de Construcción, adscrita al Departamento de Asuntos del Consumidor". La Ley 101-2025 identifica a la Ley 181-2009 como una que provee un marco legal y reglamentario que se diferencia sustancialmente de las disposiciones legales que regulan el desarrollo, construcción y venta de viviendas tradicionales, dirigidas a familias en el mercado de viviendas. Más aún, el consumidor que busca amparo en el Departamento de Asuntos del Consumodor en virtud de la Ley 130, es muy distinto al comprador de residencias turísticas.

Por tal razón, no debemos de ver esta Ley por sí sola, sino una que va de la mano con la política pública que promueve la Ley 101-2025 en aras de dotar al sector turístico en Puerto Rico

de mayor competitividad ante nuestros competidores regionales al así dotarla del andamiaje jurídico que permita maximizar su éxito en el segmento muy particular que son las residencias turísticas.

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 promulgue el Departamento de Asuntos del Consumidor de Puerto Rico en armonía con la política pública aquí establecida."

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

"Artículo 3.- Definiciones.

[(a) "AFICA" significa la Autoridad para el Financiamiento de Facilidades Industriales, Turísticas, Educativas, Médicas y de Control Ambiental.]

[(b) "ARPE" significa la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico o cualquier organismo, que por mandato de ley asuma sus responsabilidades o le sustituya.]

[(c)]*(a)* "Campo de Golf", *según aplique al Proyecto,* tiene el significado dado a ese término en el Reglamento Núm. **[5053]** *9248, según enmendado, promulgado en virtud de la Ley Núm. 60 o en cualquier reglamento sustituto de éste, o el significado dado a ese término en el Reglamento Núm. 8185,* según enmendado, promulgado en virtud de la Ley Núm. **[78]** *74* o en cualquier reglamento **[substituto]** *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.]

(b) "Compensación por Referido" significa la compensación que una Persona recibe por referir a un Comprador a un Urbanizador Turístico. La Compensación por Referido puede tomar cualquier forma, incluyendo créditos, bonificaciones, dinero en efectivo, u otros.

[(e)]*(c)* "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)]*(d)* "Concesión", *según aplique al Proyecto,* tiene el significado dado a ese término en la Ley Núm. **[78]** *60,* o en cualquier ley **[substituta]** *sustituta* de ésta, *o el significado dado a ese término en la Ley Núm. 74, o en cualquier ley sustituta de ésta.*

[(g)]*(e)* "Condohotel", *según aplique al Proyecto* tiene el significado dado a ese término en *la Ley Núm. 249 de 12 de agosto de 2008, según enmendada, conocida como la Ley de Condohoteles de Puerto Rico, o en cualquier ley sustituta a esta, o el significado dado a ese término en* el Reglamento Núm. **[5053]***9248*, según enmendado, promulgado en virtud de la Ley Núm. **[78]** *60,* o en cualquier reglamento **[substituto]***sustituto* de éste, *o el significado dado a ese término en el Reglamento Núm. 8185, según enmendado, promulgado en virtud de la Ley Núm. 74 o en cualquier reglamento sustituto de éste.*

(f) "Contrato de Compensación por Referido" significa un contrato suscrito por un Urbanizador Turístico con una Persona para el pago de la Compensación por Referido.

[(h)]*(g)* "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)]***(h)* "Contrato de Compraventa **[Aprobado]** *Presentado*" significa un modelo de~~

~~Contrato de Compraventa **[aprobado por]** *presentado en* DACO, **[que se entienda aprobado según]** *conforme a* las disposiciones del Artículo **[13]** *11* 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)]~~(i)~~*(h)* "Contrato de Cuentas de Depósito Especial" significa un contrato de cuenta de depósito (escrow agreement) otorgado por un Urbanizador Turístico *o por una Persona designada por este*, en relación a un Contrato de *Reservación o un Contrato de* Compraventa.

(m)~~(j)~~*(i)* "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.]

~~(k)~~*(j) "Control" significa la facultad para, directa o indirectamente, dirigir o influir decisivamente en la administración o normas de la persona jurídica en cuestión.*

[(r)]~~(l)~~*(k)* "Cuenta de Depósito Especial" significa una cuenta (escrow account) establecida *por un Urbanizador Turístico o por una Persona designada por el Urbanizador*

Turístico, según aplique, conforme a un Contrato de Cuentas de Depósito Especial y sujeto a las disposiciones del Contrato de Reservación o del Contrato de Compraventa.

[(s)]~~*(m)*~~*(l)* "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)]~~*(n)*~~*(m)* "Defectos de Construcción" significa cualquier anormalidad, 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]** *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)]~~*(o)*~~*(n)* "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", *o en cualquier reglamento o ley sustituto de estos.*

~~*(p)*~~*(o) "Institución Depositaria" significa una institución bancaria o de ahorros autorizada a operar en Puerto Rico conforme las disposiciones de la Ley Núm. 55, de 12 de mayo de 1933, conocida como "Ley de Bancos de Puerto Rico", una cooperativa autorizada a operar en Puerto Rico a tenor con la Ley Núm. 239 de 1 de Septiembre de 2004, según enmendada, conocida como la "Ley General de Sociedades Cooperativas de Puerto Rico de 2004" o en una compañía de inversión que haga negocios en Puerto Rico bajo las disposiciones de la Ley 93-2013, según enmendada, conocida como "Ley de Compañías de Inversión de Puerto Rico de 2013" o cualquier otra ley sustituta de ésta, o una compañía de fideicomisos que haga negocios en Puerto Rico bajo las disposiciones de la Ley 219-2012, según enmendada, conocida como la "Ley de Fideicomisos" o cualquier ley sustituta de ésta.*

[(y)]~~*(q)*~~*(p)* "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]** *sustituta* de ésta.

[(z)]~~*(r)*~~*(q)* "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]** *sustituta* de ésta.

[(aa)]~~*(s)*~~*(r)* "Ley Núm. **[78]** *74*" significa la Ley **[78]** 74 de 10 de **[septiembre]** *julio* de **[1993]** *2010*, según enmendada, conocida como *la* "Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de ~~*[1993]*~~ *2010*" o cualquier ley **[substituta]** *sustituta* de ésta.

~~(t)~~*(s) "Ley Núm. 60" significa la Ley Número 60 de 1 de julio de 2019, según enmendada, conocida como el "Código de Incentivos de Puerto Rico", o cualquier ley sustituta de ésta.*

[(bb)]~~(u)~~*(t)* "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 sustituta 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.]

(u) "Licencia de Urbanizador Turístico" significa la licencia de Urbanizador Turístico para desarrollar Proyectos de Residencias Turísticas otorgada de acuerdo a los términos y condiciones de esta Ley.

[(dd)]~~(v)~~*(v)* "Marina Turística", *según aplique al Proyecto,* tiene el significado dado a ese término bajo la Ley Núm. **[78]** *60* o en cualquier ley **[substituta]** *sustituta* de ésta *o el significado dado a ese término en la Ley Núm. 74, o en cualquier ley sustituta de ésta.*

~~(w)~~*(w) "Ofrecimiento" u "Ofrecer", incluyendo cualquier conjugación de estos términos, significa cualquier forma de comunicación que constituya un intento u oferta para disponer de, o la solicitación de una oferta para la compra de, una Unidad a título oneroso.*

~~(x)~~*(x) "OGPe" significa la Oficina de Gerencia de Permisos o cualquier organismo, que por mandato de ley asuma sus responsabilidades o le sustituya.*

[(ee)]~~(y)~~*(y)* "Parque Temático" tiene el significado dado a ese término en **[la Sección 2(h) 5 del]** *el* Reglamento Núm. **[5053]** *9248*, según enmendado, promulgado en virtud de la Ley Núm. **[78]** *60* o en cualquier reglamento **[substituto]** *sustituto* de éste *o el significado*

dado a ese término en el Reglamento Núm. 8185, según enmendado, promulgado en virtud de la Ley Núm. 74 o en cualquier reglamento sustituto de éste.

[(ff)]~~*(z)*~~*(z)* "Persona" significa cualquier persona natural o jurídica.

[(gg)]*(aa)* "Producto Turístico Tradicional" significa cualquier **[hospedería]** *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)]*(bb)* "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 proyecto residencial que opere 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.] *Unidades con Marca (branded residences.)*

[(ii) "Reevaluación Desfavorable" significa una evaluación desfavorable emitida por DACO en torno a la aprobación de un Contrato Enmendado.]

[(jj)]*(cc)* "Secretario" significa el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor.

[(kk)]*(dd)* "Unidad" o "Unidad de Residencia Turística" significa una unidad residencial *o solar vacante para el desarrollo de una residencia* que forma parte de un Proyecto de Residencias Turísticas.

(ee) "Unidades con Marca (branded residences)" significa Unidades que se mercadean e identifican con el nombre y diseño de una marca generalmente conocida.

[(ll)]*(ff)* "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."

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 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) 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)]*(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) Imponer multas por violación a esta Ley y/o a su Reglamento;]

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

[(n)]*(k)* Eximir y/o adaptar la aplicación de sus **[Reglamentos]** *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.]"

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) 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)]***(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 **[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]** *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]** *radicará* 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) No devolver depósitos cuando esta Ley o su Reglamento lo requieran;]

[(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]** querella, *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.

(h) El Secretario notificará a la Compañía de Turismo trimestralmente la licencias de Urbanizador Turístico otorgadas y revocadas por el DACO durante los tres (3) meses anteriores a dicha notificación."

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

[(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) 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]** *podrá* elaborar **[, conjuntamente,]** normas adicionales sobre el contenido o evaluación de las solicitudes mediante **[Reglamento]** *reglamento aprobado conforme a 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) Las disposiciones de este Artículo no aplicarán a los Contratos de Cuentas de Depósito Especial Exentos.]"

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.* **[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.]

(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 Articulo 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, siempre y cuando éstos estén conformes al ordenamiento jurídico aplicable en materia contractual*. ~~*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.*~~ **[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) …

...

(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.*~~ *No empece las exigencias dispuestas en este mismo Artículo, los Contratos de Compraventa no tendrán que ser aprobados por el 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.*

~~**[(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"~~.

["Artículo 13. — Evaluación de Contratos.

(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.

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."]

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 [al] 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 Articulo 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) 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.]

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

[(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.

["Artículo 20. — Multas.

DACO y la Compañía de Turismo, podrán establecer por Reglamento, multas

por violaciones a la presente Ley, las cuales no serán mayores de vente mil (20,000) dólares. Cada día transcurrido sin que se corrija la violación podrá ser considerado como una violación aparte."]

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 o mediante los mecanismos de arbitraje o mediación, según la contratación suscrita*."

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.

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."

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.

Asimismo, nada de lo dispuesto en esta Ley eximirá al Desarrollo Turístico de **[cumplir]** *obtener y mantener en vigor una* 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."

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. **[Cualquier otro proyecto de construcción en proceso que de otro modo sería considerado un Proyecto de Residencias Turísticas bajo esta Ley, se regirá por las leyes, reglamentos y determinaciones administrativas e interpretativas realizadas por las agencias correspondientes con anterioridad a la aprobación de la presente Ley. Ninguna persona que ostente una licencia de Urbanizador otorgada por DACO, a tenor con la Ley Núm. 130, tendrá que obtener una licencia bajo la presente Ley hasta la expiración de la licencia que ostente al momento de la aprobación de esta Ley, siempre y cuando se constate la existencia de dicha licencia.]**

Sección 25.- *Se añade un nuevo Artículo 23 a la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:*

"Artículo 23.- Normas para la interpretación de la Ley.

Las disposiciones de esta Ley y cualquier reglamento promulgado en virtud de la misma

serán interpretadas liberalmente con el propósito de promover el desarrollo e implementación de la política pública enunciada en esta Ley y llevar a cabo cualesquiera otros propósitos enunciados en la misma."

Sección 26.- Se añade un nuevo Artículo 24 a la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

"Artículo 24.- Normas para la interpretación de términos.

En aras de garantizar la más fidedigna y liberal interpretación de la intención legislativa en torno a las disposiciones de esta Ley y de su uso de términos, no se deberá interpretar de manera restrictiva, limitativa, ni excluyente, el hecho de que un término esté en mayúscula, cuando deba de ser en minúscula o viceversa, en singular o plural, como también en masculino o femenino."

Sección 27.- Se añade un nuevo Artículo 25 a la Ley Núm. 181-2009 para que lea como sigue:

"Artículo 25.- Cláusula de Separabilidad.

Si alguna disposición de esta Ley fuera declarada nula o ineficaz por algún tribunal o foro autorizado en ley para ello, dicha determinación sólo afectará a esa porción de la ley y no afectará la validez del resto de ésta. Además, si alguna disposición de esta Ley fuese objeto de reparo u objeción por parte de la Junta de Supervisión Fiscal creada al amparo del Puerto Rico Oversight, Management and Economic Stability Act (PROMESA), 48 U.S.C. §§ 2101 et seq., basándose la Junta en que dicha disposición conflige con el Plan Fiscal Vigente, tal disposición se tendrá por no puesta y las restantes disposiciones de esta Ley permanecerán inalteradas."

Sección 28.- Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.