

(P. del S. 543)

20^{ave} ASAMBLEA 1^{ra} SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. 101
Aprobada en 01 de 08 de 20 25

LEY

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

la Ley Núm. 181-2009, reconoce que hay ciertos tipos de viviendas y ciertos tipos de compradores que ameritan regulaciones distintas a las promulgadas por la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967.

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

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

Por tal razón, es necesario que, mediante la presente Ley, se establezca un marco legal adecuado, especialmente previsto para el desarrollo de este tipo de proyecto, que se diferencie de aquellas disposiciones legales que correctamente regulan el desarrollo, construcción y venta de viviendas tradicionales dirigidas a familias en el mercado de vivienda.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1- Título.

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

Artículo 2- Ámbito de aplicación de la Ley.

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

Para propósitos de esta Ley, se considera Residencia de Alto Impacto Económico toda residencia individual o multipiso, cuyo precio de venta impuesto por parte del urbanizador o constructor al primer adquirente exceda el límite de precio fijado por FHA para el municipio correspondiente.

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

Artículo 3- Exclusión.

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

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

En las instancias en que se haga dicha elección, las unidades estarán excluidas de la aplicación de dichas disposiciones de la Ley 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada y su reglamentación, sujeto a la excepción establecida en el Artículo 4 de la presente Ley, por lo que se regirán por la contratación suscrita entre las partes, mientras que las controversias que surjan sobre tales transacciones y sobre dichas propiedades, serán dirimidas en los tribunales de justicia de Puerto Rico con competencia o mediante los mecanismos de arbitraje, mediación u otros que apliquen, según la contratación suscrita y/o la ley aplicable, con excepción de aquellos asuntos donde el Departamento de Asuntos del Consumidor retenga jurisdicción bajo la presente Ley.

- b) En aquellas instancias donde el proponente o dueño, no haga la elección de exclusión dispuesta en el anterior inciso (a) del presente Artículo, estará sujeto a todas las disposiciones de la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada, Ley Núm. 10-1994, según enmendada, y su reglamentación aplicable y la jurisdicción de los organismos dispuestos en las mismas.

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

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

(b) Toda licencia expedida bajo esta Ley será intransferible. Si hubiese cambio en el control del Urbanizador de Alto Impacto Económico, este notificará al

Departamento de Asuntos del Consumidor de tal hecho, dentro de los treinta (30) días de la efectividad de dicho cambio de control. El Departamento de Asuntos del Consumidor podrá requerir la expedición de una nueva licencia, a menos que la nueva persona controladora tenga experiencia previa en el desarrollo o en la construcción de residencias de Alto Impacto económico o sea una entidad financiera la que adquiere el control del Urbanizador de Alto Impacto Económico, en el ejercicio de su derecho como acreedor del Urbanizador de Alto Impacto Económico o de sus afiliadas.

(c) Todo Urbanizador de Alto Impacto Económico 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 de Alto Impacto Económico deberá proveer un enlace mediante el cual el público pueda ver una copia fiel y exacta de dicha licencia en dicha página.

(d) Todo Urbanizador de Alto Impacto Económico que desee la renovación de su licencia, como tal, deberá radicar ante el Departamento de Asuntos del Consumidor una petición de renovación de licencia con por lo menos sesenta (60) días de antelación a la fecha de expiración de la misma.

(e) El Departamento de Asuntos del Consumidor podrá revocar la licencia de un Urbanizador de Alto Impacto Económico que haya incurrido en cualquiera de las siguientes acciones u omisiones:

(i) Proveer información incorrecta o incompleta con respecto a cualquier asunto sustancial en cualquier solicitud presentada u otra radicación hecha ante el Departamento de Asuntos del Consumidor al amparo de esta Ley o su Reglamento;

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

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

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

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

(vi) No informar ni enviar copia al Departamento de Asuntos del Consumidor de cualquier citación o querella en su contra en otra jurisdicción con relación a su autorización para ofrecer Unidades en dicho lugar.

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

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

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

- (a) Nombre, dirección física y postal, números de teléfono y fax y dirección de correo electrónico del solicitante, de todos los socios gestores o administradores y de toda persona con una participación de al menos cinco (5) por ciento del capital social de la firma, si se trata de una sociedad, de todos sus directores y oficiales y de su agente residente, si se tratase de una corporación o una compañía de responsabilidad limitada y de toda persona con una participación de al menos cinco (5) por ciento de su capital social.
- (b) Descripción de Proyectos de Residencias de Alto Impacto Económico que se propone realizar, de conocerse este último hecho al momento de radicar, incluyendo, ubicación, número de Unidades, precios promedios de las Unidades y amenidades que contendrán y fuentes de capital y financiamiento disponibles para dichos Proyectos.
- (c) Número, nombre y clase de proyectos de construcción de cualquier tipo construidos por el solicitante o sus afiliadas con anterioridad a la fecha de su solicitud. La solicitud vendrá acompañada de los siguientes documentos:
 - (i) Copia certificada de la Escritura de Constitución de Sociedad o Certificado de Incorporación o de formación;
 - (ii) Estado de situación del solicitante al momento de efectuar la solicitud, debidamente certificado por un oficial autorizado del solicitante;
 - (iii) Lista de todas sus afiliadas dedicadas a la compraventa de tierra, construcción y/o administración de propiedades, y una relación de los negocios a los cuales se dedican;
 - (iv) Relación de todos los litigios y querellas administrativas incoados en su contra, sus afiliadas, directores, oficiales, socios, accionistas y los miembros en relación a proyectos de construcción de cualquier tipo durante los últimos cinco (5) años en cualquier jurisdicción y el status de éstos;
 - (v) Evidencia de tener los documentos de fianza o seguro que se le requieran, a tenor con esta Ley o su Reglamento; y
 - (vi) Cheque Certificado o Giro Postal a nombre del Secretario por la cantidad de mil (1,000) dólares. Los ingresos generados por dicho cargo se destinarán para sufragar los gastos relacionados a la implantación de esta Ley.

Artículo 6.- Aprobación o denegatoria de Solicitud.

- (a) El Departamento de Asuntos del Consumidor evaluará la solicitud de licencia y efectuará todas aquellas investigaciones que estime pertinentes antes de aprobar la misma. No obstante, si una solicitud de licencia bajo los términos de

esta Ley, debidamente cumplimentada y acompañada de todos los documentos e información necesarios para la consideración de la misma, no fuere rechazada en treinta (30) días laborables desde su radicación, se entenderá aceptada y el solicitante podrá exigir que se le emita la licencia solicitada dentro de los diez (10) días laborales siguientes.

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

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

(d) El Departamento de Asuntos del Consumidor y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio podrán elaborar, conjuntamente, normas adicionales sobre el contenido o evaluación de las solicitudes mediante Reglamento, circular, orden administrativa o instrucción a tales fines.

Artículo 7.- Normas básicas.

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

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

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

(d) Las cantidades de dinero que viene obligado el Urbanizador de Alto Impacto Económico a depositar en una Cuenta de Depósito Especial serán depositadas dentro de los diez (10) días laborables siguientes de haberlas recibido. Estas cantidades de dinero se mantendrán separadas del resto de los fondos de operación del Urbanizador de Alto Impacto Económico. No se podrá girar sobre

esta cuenta a fin de que inmediatamente puedan ser devueltas dichas cantidades y sus intereses, de haberlos, al respectivo depositante cuando así proceda, de acuerdo a los términos del Contrato de Reservación o de Compraventa o acreditadas al precio de compraventa cuando se firmen las escrituras, todo de acuerdo a la forma y procedimiento que más adelante se dispone.

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

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

Artículo 8.- Prácticas indeseables.

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

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

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

(c) Presentar intencionalmente información incorrecta al Departamento de Asuntos del Consumidor y/o a los Compradores.

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

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

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

(g) Violar cualquier otra de sus obligaciones aquí dispuestas o establecidas por el Departamento de Asuntos del Consumidor, mediante Reglamento, circular, orden administrativa o instrucción.

Artículo 9.- Anuncios y publicaciones.

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

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

Artículo 10.- Libros y Expedientes.

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

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

(a) Copias simples o electrónicas de los planos y especificaciones aprobados por la Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos (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 Alto Impacto Económico;

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

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

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

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

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

Artículo 11.- Salvedad.

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 el estatuto que aplique. A la vez, nada de lo dispuesto en esta Ley eximirá a la Residencia y Propiedad de Alto Impacto Económico de cumplir fianza o seguro por una suma no mayor de diez (10) por ciento del precio de venta de una unidad residencial, para garantizar los gastos de reparación y corrección de los Defectos de Construcción, según establecidos en el Artículo 8 de la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada.

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

Artículo 12.- Acciones administrativas.

Se ordena al Departamento de Asuntos del Consumidor y al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC), que en un término de sesenta (60) días a partir de la aprobación de esta ley realicen cualquier reglamento, orden administrativa, carta circular o cualquier otra normativa necesaria para hacer valer lo dispuesto en la presente Ley.

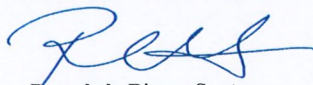
Artículo 13.- Separación de las disposiciones de esta Ley.

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

Artículo 14.- Vigencia.

Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 6 DE AGOSTO DE 2025


Rosachely Rivera Santana
Secretaria de Estado