

Información de la FTC para Consumidores

Todo a su Debido Tiempo: Cómo Comprar y Vender Tiempos Compartidos y Planes Vacacionales

TIME AND TIME AGAIN: BUYING AND SELLING
TIMESHARES AND VACATION PLANS

La idea de ser propietario de una casa de vacaciones puede parecer atractiva, pero la responsabilidad que implica durante todo el año — y los gastos que acarrea — tal vez no.



Una alternativa puede ser comprar un tiempo compartido (*timeshare*) o plan vacacional. La Comisión Federal de Comercio (*Federal Trade Commission*, FTC), la agencia nacional de protección del consumidor, le recomienda que si está considerando comprar un tiempo compartido o plan vacacional, lo mejor es estudiar el tema antes de tomar una decisión.

Lo Básico

Existen dos opciones básicas de propiedad vacacional: los tiempos compartidos — también llamados multipropiedad — y los planes vacacionales por turnos o intervalos de uso. Usted debería saber que el valor de ambas opciones reside en su utilización como lugar de vacaciones y no como inversión. Debido a que existe una gran disponibilidad de unidades de tiempos compartidos y planes vacacionales, el valor de reventa de su opción vacacional tiende a ser más bajo que el monto que usted haya pagado como precio de compra. Ambas opciones, tiempo compartido o plan vacacional, requieren el pago de un precio inicial de compra y cuotas periódicas de mantenimiento. El precio inicial de compra puede pagarse al contado o a plazos; por su parte, es probable que los gastos periódicos de mantenimiento — también llamados expensas — aumenten todos los años.

Información para Consumidores

Propiedad de Unidad de Tiempo Compartido.

En el sistema de tiempo compartido, usted tiene el derecho de propiedad de la unidad vacacional a su nombre por el resto de su vida, por la cantidad de años establecidos en su contrato de compra o hasta que la venda. Su derecho de propiedad sobre la unidad es considerado legalmente como propiedad inmobiliaria. Usted compra el derecho a utilizar una unidad específica durante un período específico de tiempo cada año, y usted puede alquilar, vender, intercambiar o legar en herencia su unidad de tiempo compartido específica. Usted, junto con los demás propietarios del tiempo compartido, son los propietarios del complejo vacacional.

A menos que usted haya comprado el tiempo compartido al contado, será responsable del pago de las cuotas mensuales de la hipoteca. Cualquiera que sea la forma utilizada para pagar la unidad de tiempo compartido, usted también deberá pagar un cargo anual por mantenimiento y los impuestos a la propiedad inmobiliaria pueden ser otro gasto facturado por separado. Los propietarios comparten el uso y mantenimiento de las unidades y las instalaciones de uso común del complejo vacacional – comúnmente llamado *resort*. Generalmente se conforma un consorcio o asociación de propietarios que se ocupa de la administración del complejo de unidades. Los propietarios de las unidades de tiempo compartido eligen los miembros del consorcio administrativo y ejercen control sobre los gastos y el estado de conservación de la multipropiedad y además tienen a cargo la elección de la compañía administradora del complejo vacacional.

“Derecho de Uso” de la Opción del Intervalo Vacacional. En esta opción, el promotor del desarrollo inmobiliario es el propietario del complejo vacacional compuesto de unidades o condominios. Cada condominio o unidad se divide en “intervalos” o “turnos” — en semanas o su equivalente en puntos. Usted compra el derecho a usar un intervalo de tiempo en el complejo vacacional por una cantidad determinada de años — generalmente de entre 10 y 50 años. Su

derecho de propiedad es considerado legalmente como propiedad o bien personal. Es posible que no se hospede todos los años en la misma unidad del complejo vacacional. Además del monto por el derecho de uso de un intervalo o turno, usted paga los gastos anuales de mantenimiento, que probablemente aumentaran anualmente.

Dentro de esta opción de “derecho de uso” existen varios planes que pueden afectar el tipo de usufructo de una unidad:

Opción de Tiempo Fijo o Flotante. Si escoge la opción de tiempo fijo, usted compra la unidad para usarla durante una semana específica del año. La opción de tiempo flotante le permite utilizar la unidad durante una temporada determinada del año reservando por adelantado la semana específica en que desea utilizarla; generalmente, las confirmaciones se otorgan por orden de fecha de recepción de las solicitudes de reserva.

Propiedad Fraccional. En esta opción, en lugar de comprar una semana de estadía anual usted compra una mayor cantidad de tiempo vacacional, generalmente por un período de hasta 26 semanas.

Propiedad Bienal. Usted usa la unidad vacacional una vez cada dos años.

Ocupación Parcial (*Lockoff* o *Lockout*). Usted ocupa una parte de la unidad y ofrece en alquiler o intercambio el resto de la unidad. Generalmente estas unidades están compuestas de dos o tres dormitorios y más de un baño.

Planes Vacacionales de Programas de Puntos. Usted compra cierta cantidad de puntos y los intercambia por el derecho de utilizar un intervalo de tiempo en uno o más complejos vacacionales. En un plan vacacional de este tipo (también llamados clubes vacacionales), la cantidad de puntos necesarios para utilizar un intervalo varía de acuerdo a la duración de la estadía, comodidades de la unidad, ubicación del complejo vacacional y el momento del año en que desee ocupar la unidad.

Antes de Comprar

Al calcular el costo total de un tiempo compartido o plan vacacional, incluya los pagos de las cuotas hipotecarias y los gastos, como por ejemplo los gastos de viaje, expensas, impuestos, costos de cierre de la operación, comisiones de los agentes inmobiliarios y cargos financieros. Los gastos de mantenimiento o expensas pueden aumentar a una tasa igual o superior al índice de inflación, por lo tanto pregunte si su plan establece un límite máximo para este ítem. Usted debe pagar los cargos, gastos e impuestos use o no la unidad.

Para facilitar la evaluación de la compra de un tiempo compartido o plan vacacional, compare el monto total de todos estos costos con lo que pagaría por alquilar un alojamiento similar con comodidades equivalentes en el mismo lugar durante el mismo período del año. Si determina que la compra de un tiempo compartido o plan vacacional le resulta conveniente, su próximo paso es buscar y comparar.

- Evalúe la ubicación y calidad del complejo vacacional, como así también la disponibilidad de unidades. Visite las instalaciones y hable con los actuales propietarios de unidades de tiempo compartido o planes vacacionales para que le transmitan sus experiencias. Los agentes inmobiliarios locales suelen ser otra buena fuente de información. Verifique si la oficina del Fiscal General estatal, el *Better Business Bureau* y agencias locales de protección del consumidor tienen registradas quejas contra el promotor inmobiliario o compañía administradora del complejo vacacional.
- Antes de comprar, verifique los antecedentes comerciales del vendedor, promotor inmobiliario y la compañía administradora. Pida una copia del presupuesto de mantenimiento de la propiedad. Consulte los reglamentos de administración, reparación, reemplazo de mobiliario y cronograma de cumplimiento de todos los servicios prometidos.
- Entérese de todas las obligaciones que le impondrá y los beneficios que le brindará la compra de un tiempo compartido o plan vacacional. ¿Todo lo que le promete el vendedor está escrito en el contrato? De no ser así, retírese y siga buscando.
- No actúe por impulso o bajo presión. Es posible que mientras usted recorre o se aloje en un complejo vacacional le ofrezcan incentivos para estimularlo a comprar. Si bien estos incentivos pueden tener un valor considerable, es usted quien decide cuál es el momento oportuno para hacer una compra. Usted tiene derecho a obtener todas las promesas y representaciones de venta por escrito, como también el documento de oferta pública y demás documentación de importancia.
- Estudie toda la papelería fuera del lugar de presentación de ventas, y en lo posible, antes de tomar una decisión pídale a alguna persona de confianza que esté familiarizado con contratos y temas inmobiliarios que revise la documentación.
- Consiga el nombre y número de teléfono de un representante de la compañía que pueda responder a sus preguntas — antes, durante y después de la presentación de ventas y luego de que se concrete la compra.
- Consulte respecto a su derecho de cancelar el contrato, algunas veces llamado “derecho de rescisión” (*right of rescission*). Varias leyes estatales — y tal vez su contrato — le otorgan un derecho de rescisión, pero el tiempo concedido para ejercer su derecho de cancelación puede variar. La ley estatal o los términos de su contrato también pueden especificar un período de reflexión (*cooling-off period*) — o sea, el plazo concedido para cancelar el trato una vez que haya firmado los papeles. En caso de que la ley no establezca un derecho de rescisión o período *cooling-off*, pida que sean incluidos en su contrato.

- Si por alguna razón usted decidiera cancelar la compra — ya sea valiéndose del derecho establecido en su contrato o dispuesto por la ley estatal — cáncélela por escrito. Envíe su carta por correo certificado con acuse de recibo, de esta manera podrá documentar la recepción de su correspondencia. Conserve copias de sus cartas y de la documentación adjuntada. Usted debería recibir un pronto reintegro de lo que hubiera pagado, tal como sea establecido legalmente.
- Si usted compra una propiedad que está en construcción, utilice una cuenta de depósito en garantía (*escrow account*) y obtenga un documento escrito en el cual el vendedor establezca su compromiso de terminar las instalaciones tal como prometido. De esta manera protegerá sus derechos contractuales en caso de que el promotor inmobiliario incumpla sus obligaciones. Asegúrese de que en su contrato se incluyan cláusulas que prevean la protección de sus derechos por disolución de la compañía inmobiliaria (*non-disturbance clause*) y por incumplimiento de los términos establecidos (*non-performance clause*). La cláusula llamada *non-disturbance* le garantiza que podrá utilizar su unidad o intervalo en caso de que el promotor o compañía administradora vaya a la quiebra o incumpla sus obligaciones. La cláusula llamada *non-performance* le permite conservar sus derechos, aún cuando su contrato sea adquirido por una tercera parte. Para informarse en detalle sobre estas disposiciones contractuales, considere consultar a un abogado.
- Sea cauteloso con los ofrecimientos de venta de tiempos compartidos o planes vacacionales situados en países extranjeros. Si usted firma un contrato fuera de EE.UU. para una unidad de tiempo compartido o plan vacacional en otro país, no estará protegido por las leyes estadounidenses.

Sistemas de Intercambio

El sistema de intercambio permite que un propietario de un tiempo compartido o plan vacacional canjee su unidad por un tiempo específico con otro propietario que posea una unidad equivalente en un complejo vacacional afiliado al sistema de intercambio. Funciona de la siguiente manera: El promotor inmobiliario de un complejo vacacional determinado posee una relación con una compañía de intercambio, la cual administra el servicio de los propietarios del complejo vacacional. Al comprar su tiempo compartido o plan vacacional los propietarios se convierten en miembros del sistema de intercambio. En la mayoría de los complejos vacacionales, el promotor le paga a la compañía de intercambio la cuota de membresía del primer año de cada nuevo miembro, pero a partir del segundo año, los miembros le pagan directamente a la compañía de intercambio.

Para participar de este sistema, un miembro debe depositar una unidad en el inventario de semanas de unidades disponibles de la compañía de intercambio. Cuando el miembro que participa del sistema toma una semana del inventario, la compañía de intercambio cobra un cargo.

En el sistema de intercambio de puntos, el intervalo se ingresa automáticamente al inventario por un período específico en el mismo momento en que el miembro se afilia al sistema. A las unidades se les asignan valores en términos de puntos sobre la base de la duración de la estadía, ubicación, comodidades de la unidad y temporada. Los miembros que poseen una cantidad suficiente de puntos para obtener el alojamiento vacacional que desean pueden reservar la unidad sobre la base de la disponibilidad. Los miembros que no poseen una cantidad suficiente de puntos pueden considerar otros programas que le permitan acumular los puntos del año previo, obtener un adelanto de puntos o hasta “alquilar” los puntos extras necesarios para cubrir las diferencias.

El sistema de intercambio puede ser o no una opción satisfactoria para los propietarios, pero siempre es recomendable averiguar antes de comprar. Tenga presente que en un programa de intercambio será usted quien pague todos los cargos e impuestos de la unidad ya sea que la ocupe usted u otra persona.

Cómo Vender un Tiempo Compartido

Si usted desea vender su propiedad de tiempo compartido y una compañía le manifiesta interés en revenderla, mantenga el escepticismo:

- No dé su consentimiento para ninguna transacción por teléfono o en línea antes de tener la oportunidad de verificar los antecedentes del revendedor. Comuníquese con la sede del *Better Business Bureau*, la oficina del Fiscal General y agencias locales de protección del consumidor del estado en el cual opera el revendedor. Pregunte si tienen quejas registradas bajo su nombre.
- Pídale al vendedor que le suministre toda la información por escrito.
- Pregunte si los agentes del revendedor tienen licencia para vender bienes inmuebles en el lugar donde se encuentra su tiempo compartido. Si así fuera, verifíquelo ante la Comisión de Propiedad Inmobiliaria (*Real Estate Commission*). Trate únicamente con intermediarios y agentes inmobiliarios con licencia y pida referencias a otros clientes.
- Pregúntele al revendedor qué medios utilizará para anunciar y promover la venta de la unidad de tiempo compartido. ¿Le entregarán informes sobre los avances de la gestión de venta? ¿Con qué frecuencia?
- Consulte los cargos que le cobrarán y las fechas de pago de estos cargos. Es preferible tratar con un revendedor que le cobre su comisión después de vender la unidad. En caso de que tenga que pagar un cargo por adelantado, consulte las normas de reintegro. Pida que le entreguen una constancia escrita

de las normas de reintegro y las promesas expresadas verbalmente.

- No dé por supuesto que recuperará el precio de comprar de su tiempo compartido, especialmente si la conservó por menos de cinco años y la ubicación de su unidad no es muy conocida.
- Si desea tener una idea aproximada del valor de compra o venta de un tiempo compartido, considere consultar un servicio de tasación de unidades de tiempo compartido. El tasador consultado debería poseer licencia otorgada por las autoridades del estado en el cual presta servicios. Verifique si la licencia está vigente.

Advertencias Sobre los Contratos

Antes de firmar un contrato con un revendedor, obtenga todos los detalles de los términos y condiciones del contrato. En el contrato debería incluirse lo siguiente: los servicios que prestará el revendedor; el monto y la fecha de pago de los cargos, comisiones y demás costos a su cargo; si usted contará o no con la posibilidad de alquilar o vender el tiempo compartido por su cuenta durante el período que el revendedor esté intentando vender su unidad; la duración o plazo del contrato para la venta de su tiempo compartido y quién será responsable de documentar y hacer las gestiones de cierre de la operación de venta.

Si el contrato no especifica sus expectativas o deseos, no lo firme. Negocie los cambios o busque otro vendedor.

Lista de Verificación de Reventa

La venta de un tiempo compartido se parece mucho a la de cualquier otra propiedad inmobiliaria. Consulte con la oficina administrativa del complejo vacacional para determinar las restricciones, límites o cargos que podrían afectar su derecho de revender o transferir la propiedad. Luego, asegúrese de tener toda la papelería en orden. Usted necesitará:

Información para Consumidores

- El nombre, domicilio y número de teléfono del complejo vacacional
- La escritura y el contrato o acuerdo de membresía
- En caso de que aún esté pagando la propiedad, el acuerdo de financiación
- La información necesaria para identificar su derecho de propiedad o membresía
- La afiliación con la compañía de intercambio
- El monto y fecha de pago de los gastos de mantenimiento
- El monto de los impuestos inmobiliarios, en caso de que éstos se facturen por separado

Para Más Información

Para obtener más información sobre propiedades vacacionales, comuníquese con *American Resort Development Association (ARDA)*. Esta asociación representa a la industria de promotores de propiedades vacacionales y centros turísticos. ARDA tiene aproximadamente 1,000 miembros que representan una amplia variedad de emprendimientos inmobiliarios, desde compañías individuales hasta grandes corporaciones empresariales localizadas en EE.UU. y en el exterior del país.

American Resort Development Association

1201 15th Street N.W., Suite 400

Washington, D.C. 20005

(202) 371-6700; Fax: (202) 289-8544

www.arda.org

Para Presentar una Queja

Generalmente, el mercado de tiempos compartidos está regulado por la Comisión de Propiedad Inmobiliaria (*Real Estate Commission*) del estado en el que se encuentra la propiedad. La venta de planes vacacionales generalmente no está regulada. Pero, si usted cree haber sido damnificado por la publicidad o comercialización falsa o engañosa de un plan vacacional, comuníquese con la Comisión Federal de Comercio.

La FTC trabaja en favor del consumidor para la prevención de prácticas comerciales fraudulentas, engañosas y desleales y para proveer información de utilidad al consumidor con el objetivo de identificar, detener y evitar dichas prácticas. Para presentar una queja o para obtener información gratuita sobre temas de interés del consumidor visite ftc.gov/espanol o llame sin cargo al 1-877-FTC-HELP (1-877-382-4357); TTY: 1-866-653-4261. La FTC ingresa todas las quejas relacionadas a fraudes de Internet y sistema de telemarketing, robo de identidad y otras quejas sobre prácticas fraudulentas a una base de datos segura llamada Centinela del Consumidor (*Consumer Sentinel*) que se encuentra a disposición de cientos de agencias de cumplimiento de las leyes civiles y penales en los Estados Unidos y en el extranjero.

| | |
|--------------------------|------------------|
| FEDERAL TRADE COMMISSION | ftc.gov |
| 1-877-FTC-HELP | FOR THE CONSUMER |

Federal Trade Commission
Bureau of Consumer Protection
Office of Consumer and Business Education