



Compañías de ventas de tiempo compartido

¿Está planificando sus próximas vacaciones? Entre las opciones, quizás haya considerado obtener una propiedad turística de tiempo compartido (en inglés: *timeshare*, también conocidas como tiempo compartido). Estas son opciones de casa de vacaciones o espacio de acampar por un tiempo limitado y programado previamente.

La modalidad turística de tiempo compartido puede ser una forma popular de tomar vacaciones, pero pueden surgir problemas. Los vendedores de propiedades de tiempo compartido ofrecen obsequios para que usted escuche una presentación de ventas. Muchos obsequios tienen poco o ningún valor. Los billetes de avión gratuitos pueden estar vinculados a la compra de alojamiento en hoteles caros. Otros "premios" de vacaciones suelen tener un valor cuestionable.

Asegure que las promesas que le han hecho queden por escrito

Los tiempos compartidos pueden costar en promedio \$23,000, en dependencia de la ubicación, los servicios, la temporada, la duración de la estadía y el tipo de propiedad. También se pueden aplicar tarifas de mantenimiento anual con un promedio de \$1,000. Además, es probable que los compradores tengan que hacerse cargo de gastos en reparaciones significativas.

Estos son algunos detalles que los consumidores no toman en cuenta, hasta que es demasiado tarde:

Lo que algunos consumidores se dan cuenta demasiado tarde es que, en comparación con el tiempo compartido, las vacaciones que se alquilan son:

- Más baratas
- Permiten más flexibilidad y variedad en las vacaciones
- Y evitan que el consumidor quede atrapado con cuotas de mantenimiento anuales hasta la muerte de la persona o la bancarrota.



Los propietarios de tiempo compartido descontentos no pueden simplemente renunciar

Algunos complejos turísticos se niegan a "tomar de vuelta" las membresías no deseadas. Esto se debe a que los ingresos generados por las tarifas de mantenimiento anuales pueden ser más valiosos que el título de propiedad del miembro. Algunos miembros de tiempos compartidos o campamentos de Wisconsin afirman que no han podido ceder su membresía y mucho menos han podido encontrar un comprador.

Los propietarios de tiempo compartido que dejen de utilizar las instalaciones del complejo turístico deben continuar pagando sus tarifas de mantenimiento anuales y cualquier evaluación especial. Si el miembro se niega a pagar las cuotas anuales, la asociación de condominios puede demandar y recuperar las cuotas atrasadas, los intereses y honorarios de abogados. Algunos miembros dicen que se sienten atrapados de por vida.

Nunca considere la compra de un tiempo compartido como una inversión

La *Comisión Federal de Comercio* citó una encuesta que encontró que sólo el 3.3% de los propietarios informaron haber revendido sus tiempos compartidos durante los últimos 20 años. Es probable que que tenga

que enfrentarse a la competencia del vendedor original, o es posible que los agentes inmobiliarios locales no quieran incluir la unidad de tiempo compartido en sus listados.

Algunos complejos turísticos tienen una oficina de reventa para intentar ayudar a los propietarios de que ya no desean sus tiempos compartidos. Además, algunos complejos turísticos permitirán que un propietario de tiempo compartido descontento devuelva su interés en el complejo, pero rara vez un complejo garantizará que lo volverá a comprar.

Tenga cautela con las compañías de reventa de tiempos compartidos

Algunos propietarios de tiempo que han estado desesperados por vender han informado que pagaron a las empresas de reventa \$500 para poner a la venta un tiempo compartido, pero los compradores prometidos nunca se materializaron.

Estos consumidores informaron de la pérdida no sólo del precio de compra original del tiempo compartido, sino también del dinero pagado a las empresas de reventa de tiempo compartido.

Consejos de compras

Considere si podrá utilizar el tiempo compartido año tras año. ¿Están sus planes de vacaciones sujetos a cambios de última hora o varían en duración y temporada un año tras otro? ¿Tiene la propiedad planes de uso flexible? ¿Tiene (ahora y en el futuro) suficiente salud física y financiera para viajar a su tiempo compartido?

Costos totales

El costo total de su tiempo compartido incluye pagos de la hipoteca y gastos, como costos de viaje, tarifas e impuestos de mantenimiento anual, costos de cierre, comisiones de corredores y cargos financieros.

Las tarifas de mantenimiento anual pueden promediar \$1000. Dado que estas tarifas pueden aumentar a tasas que igualan o superan la inflación, es importante preguntar si existe un límite de tarifas para su plan. Tenga en cuenta que estas tarifas deben pagarse sin importar si usted ha usado la unidad.

Para ayudar a evaluar la compra, compare los costos totales de tiempo compartido con los costos de alquiler

de alojamientos y servicios similares durante el mismo tiempo y en el mismo lugar.

Revisión de documento

No actúe por impulso o bajo presión. Lleve los documentos a casa para revisarlos. Pídale a un profesional o alguien familiarizado con el tiempo compartido que revise la documentación antes de comprar.

Si el vendedor no le permite llevarse los documentos, quizás este no sea el mejor trato para usted. Una buena oferta hoy normalmente será una buena oferta mañana. Las empresas legítimas no esperan que usted tome decisiones precipitadas.

Averigüe si el contrato proporciona un período de "reflexión" durante el cual puede cancelar y obtener un reembolso. En caso contrario, solicite incluir esta cláusula.

La mayoría de los estados donde se permiten los tiempos compartidos requieren un período de reflexión. Acorde a la ley de nuestro estado, *Wis. Stat. § 707.47*, en Wisconsin se ofrece un periodo de reflexión de 5 días. En caso de que no exista el período de reflexión, asegúrese de comprender todos los aspectos de la compra y revise cuidadosamente todos los materiales antes de firmar.

Promesas verbales

Las promesas efectuadas verbalmente también deben de ser agregadas al contrato escrito.

Los programas de intercambio

Por lo general, no se pueden garantizar la aplicación de los programas que le permiten organizar intercambios con otras unidades del complejo turístico en diferentes ubicaciones, a cambio de una tarifa adicional.

También puede haber algunos límites en las oportunidades de intercambio. Por ejemplo, es posible que tengas que realizar su solicitud con mucha antelación; o incluso con un costo adicional. Es posible que no pueda "cambiar" por unidad de mejor calidad en los tiempos de demanda, en un lugar exótico.

Cuando haga el intercambio, es muy probable que reciba una unidad del mismo valor que la suya.

Indagación de la reputación

La calidad de su complejo turístico dependerá de un nivel de administración adecuado, y eso determinará si será un buen lugar para vacacionar.

Antes de efectuar su compra, investigue el historial del vendedor, la empresa de desarrollo inmobiliario (o empresa constructora) y la empresa gestora.

Solicite una copia del presupuesto de mantenimiento vigente. Conozca qué se hará para administrar y reparar la propiedad, reemplazar el mobiliario, según sea necesario y brindar los servicios que le han prometido.

¿Serán adecuados estos arreglos? ¿Se extenderán durante un largo período de tiempo o sólo en el futuro inmediato?

Visite las instalaciones y hable con los propietarios actuales acerca de sus experiencias. Otras fuentes de información pueden ser los agentes inmobiliarios de la localidad, las oficinas de protección al consumidor y el *Better Business Bureau*.

Instalaciones sin terminar

Comprar una propiedad que no ha sido urbanizada es extremadamente arriesgado.

Si decide hacerlo, deposite el dinero en una cuenta de depósito en garantía. Esto protege su inversión financiera si la empresa de desarrollo inmobiliario incumpliera con la garantía del proyecto. Además, obtenga un compromiso por escrito por parte del vendedor de que las instalaciones estarán terminadas según lo acordado.

Protección con anticipación

Conozca sus derechos si la empresa constructora o la empresa gestora tuvieron problemas económicos o impagos. Además, verifique si su contrato incluye las siguientes dos cláusulas: "*non-disturbance*" y "*non-performance*".

La denominada como cláusula "*non-disturbance*", garantizará que usted seguirá usando su unidad en caso de incumplimiento y posteriores reclamaciones de terceros contra el promotor o la empresa gestora.

La denominada como cláusula "*non-performance*" o sea, de protección por incumplimiento debería permitirle conservar sus derechos de propiedad, incluso si se requiere que un tercero compre su contrato.

Comuníquese con un abogado que pueda brindarle más información sobre estas disposiciones.

Propiedades extranjeras

Tenga especial cuidado con las ofertas para comprar tiempos compartidos o membresías en clubes vacacionales en países extranjeros. Si firma un contrato fuera de los Estados Unidos para un tiempo compartido ubicado en otro país, las leyes de propiedad contractual federales o estatales de los Estados Unidos generalmente no lo protegerán.

Protección para los consumidores que proporciona la ley estatal

La ley estatal *Wis. Stat. § 707.55*, prohíbe la publicidad engañosa y ciertas prácticas de venta en la promoción y venta de tiempo compartido, lo que incluye:

- Tergiversar el valor de inversión o de la reventa de tiempos compartidos.
- Utilizar descuentos falsos para inducir a los clientes a firmar contratos en su primera visita.
- No revelar claramente en la publicidad impresa y solicitudes por correo la identidad del vendedor y que el propósito del material es el de vender tiempos compartidos.

Las protecciones adicionales requieren:

- Que las promociones que incluyan obsequios o regalos divulguen las condiciones asociadas con el obsequio
- Los vendedores deben proporcionar a los compradores una declaración de divulgación, contratos de compra y un aviso de derecho de cancelación dentro de los cinco días hábiles.

El 50% de los pagos de un consumidor por un proyecto incompleto deben estar protegidos financieramente o a modo de depósito de garantía hasta que se complete el proyecto.

Los vendedores de membresías de tiempo compartido y espacios de acampar deben tener una licencia otorgada por el estado según esta establecido en *Wis. Stat. § 452.03*. La información está disponible en:

Department of Safety and Professional Services

Número gratuito: (877) 617-1565 dps.wi.gov

Si está interesado en un tiempo compartido que se encuentra ubicado en otro estado, averigüe qué leyes existen sobre las transacciones de tiempo compartido en ese estado.

Para obtener más información o poner una queja, visite nuestro sitio web o contáctenos:

Wisconsin Department of Agriculture,
Trade and Consumer Protection
Bureau of Consumer Protection
2811 Agriculture Drive, PO Box 8911
Madison, WI 53708-8911

Correo electrónico: DATCPHotline@wi.gov

Sitio Web: datcp.wi.gov

Teléfono: (800) 422-7128 TTY: (608) 224-5058

TimesharesResellersSPANISH977 (rev 1/24)