

Alerta de la FTC para Consumidores

Comisión Federal de Comercio ■ Buró de Protección del Consumidor ■ División de Educación del Consumidor y los Negocios

Venta de Tiempo Compartido a través de un Revendedor: Advertencias para el Contrato

Selling a Timeshare Through a Reseller: Contract Caveats

¿Está pensando en vender su tiempo compartido? La Comisión Federal de Comercio (*Federal Trade Commission*, FTC), la agencia nacional de protección del consumidor, le advierte que se tenga cuidado con ciertos revendedores – agentes y corredores de bienes raíces que se especializan en la reventa de vacaciones de tiempo compartido. Puede que le digan que en su área el mercado está que “arde” y que están abrumados con los pedidos de los compradores. Incluso puede que algunos anden diciendo que tienen compradores para su tiempo compartido, o le prometan venderlo dentro de un plazo específico.

Si desea vender la titularidad de su tiempo compartido, y se le acerca una compañía que le ofrece revender su tiempo compartido, mantenga el escepticismo:

- No acepte nada por teléfono ni en línea hasta que logre verificar la reputación del revendedor. Establezca contacto con Better Business Bureau (www.bbb.org), su Fiscal General estatal (www.naag.org), y con las agencias locales de protección del consumidor (www.consumeraction.gov) del estado donde se domicilia el revendedor. Pregunte si registran alguna queja contra el revendedor.
- Pídale toda la información por escrito al vendedor.
- Pregunte si los agentes tienen licencia para vender bienes raíces en el lugar donde se sitúa su tiempo compartido. Verifíquelo ante la Comisión de Bienes Raíces estatal. Trate solamente con corredores y agentes de bienes raíces con licencia, y pídale referencias de clientes satisfechos.
- Pregúntele al revendedor cómo se anunciará y promocionará su unidad de tiempo compartido. ¿Le entregarán informes sobre los avances de las gestiones? ¿Con qué frecuencia?
- Averigüe qué cargos tendrá que pagar y cuándo. Es preferible hacer una operación con un revendedor que cobre sus honorarios después de que se venda el tiempo compartido. Si le exigen el pago de un cargo por adelantado, consulte si le concederán un reintegro. Pida que le entreguen las normas de reintegro y las promesas por escrito.
- No dé por supuesto que podrá recuperar el precio de compra de su tiempo compartido, especialmente si lo compró hace menos de cinco años y no está ubicado en un lugar demasiado conocido.

-
- Si quiere tener una idea del valor de compra o venta de un tiempo compartido de su interés, piense en contratar un servicio de tasación de unidades de tiempo compartido. El tasador debe tener licencia expedida por el estado donde se localiza el servicio. Averigüe ante la autoridad estatal competente si la licencia está vigente.

Advertencias para el Contrato

Antes de firmar un contrato con un revendedor, consiga todos los detalles de los términos y condiciones del acuerdo. En el contrato deberían figurar los servicios que prestará el revendedor; los cargos, comisiones y otros gastos que deba pagar usted y cuándo; si usted puede alquilar o vender el tiempo compartido de su propiedad mientras que el revendedor está tratando de vender su unidad; la duración o el plazo del contrato para vender su tiempo compartido; y quién es responsable de la documentación y cierre de la operación de venta.

Si la propuesta escrita del revendedor no refleja lo que usted esperaba o quería, no firme el contrato. Negocie los cambios o busque otro revendedor.

Lista de Verificación para la Reventa

Vender la titularidad de un tiempo compartido se parece mucho a vender cualquier otra propiedad inmueble. Pero usted también debe verificar con el centro vacacional si existen restricciones, límites o cargos que puedan afectar su capacidad de revender o transferir la propiedad. Así que lo mejor es controlar que toda su papelería esté en orden. Usted necesitará lo siguiente:

- El nombre, domicilio y número de teléfono del centro vacacional.
- La escritura y el contrato o convenio de membresía.
- Si todavía está pagando la propiedad, el contrato de financiación.
- La información necesaria para identificar su interés o membresía.
- La afiliación de la compañía de intercambio.
- El monto y la fecha de pago de los gastos de mantenimiento.
- El monto de los impuestos a la propiedad inmueble, en caso de que se facturen por separado.

Para Más Información

Para aprender más sobre la propiedad de vacaciones de tiempo compartido, llame a la American Resort Development Association. Esta asociación representa al sector de propiedades de vacaciones y de desarrollo de centros turísticos. ARDA tiene aproximadamente 1,000 miembros, que incluyen desde compañías administradas por los propietarios hasta grandes corporaciones con unidades vacacionales en Estados Unidos y en el extranjero.

American Resort Development Association
1201 15th Street N.W., Suite 400
Washington, D.C. 20005
(202) 371-6700; Fax: (202) 289-8544
www.arда.org

Para presentar una queja

Usualmente, el sistema de propiedad de tiempo compartido está regulado a través de la Comisión de Bienes Raíces del estado donde está situada la unidad vacacional. Por lo general, la venta de planes vacacionales no está sujeta a ninguna regulación. Sin embargo, si cree que es víctima de una publicidad o comercialización falsa o engañosa de un plan vacacional, establezca contacto con la FTC.

La FTC trabaja para prevenir las prácticas comerciales fraudulentas, engañosas y desleales en el mercado y proveer información para ayudar a los consumidores a identificar, detener y evitar dichas prácticas. Para presentar una queja o para obtener información gratuita sobre temas de interés del consumidor visite www.ftc.gov/espanol o llame sin cargo al 1-877-FTC-HELP (1-877-382-4357); TTY: 1-866-653-4261. Para más información, vea el nuevo video *Cómo Presentar una Queja* disponible en ftc.gov/video. La FTC ingresa las quejas presentadas por los consumidores a una base de datos segura y herramienta investigativa llamada Red Centinela del Consumidor (*Consumer Sentinel*) que es utilizada por cientos de agencias de cumplimiento de las leyes civiles y penales en los Estados Unidos y del extranjero.

