Num. 1259

25 de marzo de 1969 - 2:55 P.M.

Aprobado: Fernando Chardón
Secretario de Estado

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
ADMINISTRACION DE SERVICIOS AL CONSUMIDOR
Apartado 13934
Santurce, Puerto Rico 00908

Por: Gloria I. Silva de Díaz
Secretaria Auxiliar de Estado

REGLAMENTO

Para regular las distintas actividades que se llevan a cabo en el negocio de la construcción de viviendas privadas en Puerto Rico

SECCION 1.- Propósitos, definiciones y exenciones

Propósitos - Este reglamento se promulga de acuerdo con los poderes y facultades conferidas al Director de la Administración de Servicios al Consumidor por la Ley Núm. 148 aprobada el día 27 de junio de 1968 y por la Ley Núm. 130 aprobada el 13 de junio de 1967, según ha sido posteriormente enmendada.

Definiciones - Cuando fueren aplicados los siguientes términos, significarán:

Persona - significará cualquier persona natural o jurídica.

Oficina - significará la Oficina del Director de la Administración de Servicios al Consumidor.

Director - significará el Director de la Administración de Servicios al Consumidor.

Comprador - significará toda persona que originalmente adquiera mediante contrato de compraventa o en cualquier otra forma, una vivienda directamente del urbanizador o constructor y toda persona que adquiera a su vez de éste dentro del término de dos años a partir de la fecha en que se otorga el contrato original.

Defectos de construcción - significará cualquier anormalidad, defecto, falta de accesorios, falla, deterioro prematuro, mal funcionamiento, inexactitud en las medidas o cualesquiera otra condición más allá de las tolerancias normales permisibles que pueda sufrir la estructura de vivienda o el área en que ésta esté enclavada sin que se pueda imputar a una fuerza mayor o fenómeno natural, y que no se deban a maltrato, alteraciones, faltas de mantenimiento ni desgaste normal.

Urbanizador o Constructor - tendrá el significado que expresa la Ley.

SECCION 2.- Funciones del Director

En adición a las facultades que le confiere la Ley:

1. Expedirá o revocará, según sea el caso, la licencia a urbanizadores o constructores.

2. Emitirá las órdenes y notificaciones que la Ley autoriza.

3. Velará porque los contratos de Opción de Compra y Compraventa de Vivienda, otorgados entre las partes, cumplan con las disposiciones de la Ley. A estos efectos todo urbanizador o constructor que posea una licencia bajo las disposiciones de la Ley y de este Reglamento vendrá obligado a enviar dentro de los primeros cinco días de cada mes, al Director de la Administración de Servicios al Consumidor, una relación de todo contrato de opción y de compraventa que haya otorgado el mes anterior.

4. Intervendrá en los procedimientos encaminados a la disolución, traspaso o cambio en el control de las corporaciones dedicadas al negocio de urbanización o construcción a los efectos de que cumplan con las responsabilidades que exige la Ley. A estos efectos, toda corporación que posea una licencia bajo las disposiciones de la Ley y de este Reglamento vendrá obligada a notificar al Director de cualquier acuerdo o determinación, sea ésta en forma preliminar o final, encaminada a disolver, traspasar o cambiar el control de la misma, aun cuando dicha determinación no haya sido oficialmente informada al Departamento de Estado.

5. Llevará los siguientes registros:

(a) Registro de los urbanizadores o constructores a quienes se les haya expedido cualquier tipo de licencia.

(b) Registro conteniendo una relación de todo contrato de Opción o de Compraventa de vivienda otorgado entre el urbanizador o constructor y el comprador.

(c) Registro de querellas presentadas de acuerdo con la Ley.

6. Promulgará las reglas de procedimiento que han de disponer la forma en que el público va a inspeccionar las actas y legajos tal y como dispone el Artículo 4(k) de la Ley.

SECCION 3.- Requisitos para la Licencia

Todo urbanizador o constructor deberá obtener del Director una licencia para poder dedicarse al negocio de urbanización o construcción de viviendas en Puerto Rico, la cual será renovable cada dos años, de ser ésta provisional y cada tres años, de ser ésta regular. A estos efectos deberá radicar una solicitud bajo juramento en la que cumpla con las disposicioness del Artículo 6 de esta Ley. En caso de que un solicitante no sea un ingeniero o arquitecto autorizado con licencia de Puerto Rico, deberá acreditar en su solicitud que tiene los servicios de un ingeniero o arquitecto licenciado por la Junta Examinadora de Ingenieros y Arquitectos de Puerto Rico.

Esta solicitud se radicará en triplicado en la Oficina del Director, por lo menos, con treinta (30) días de anticipación a la radicación de cualquier documento relacionado con el desarrollo o proyectos de urbanización que se radiquen ante la Junta de Planificación de Puerto Rico o cualquier organismo gubernamental. Deberá contener certificación, además, de que se tiene conocimiento de las disposiciones de Ley.

La existencia de la licencia deberá constar en todo documento que se radique ante las entidades gubernamentales mencionadas.

La solicitud deberá venir acompañada de un giro postal o cheque certificado expedido a nombre del Secretario de Hacienda. Una vez el

Director haya efectuado las investigaciones necesarias procederá a expedir dicha licencia, que llevará estampado el sello oficial de la Administración de Servicios al Consumidor.

Esta licencia estará expuesta en un sitio visible al público.

Cualquier urbanizador o constructor que no tenga experiencia previa en Puerto Rico en el negocio de construcción de viviendas podrá radicar la solicitud descrita en esta Sección, solicitando una licencia provisional. La licencia que se expida vencerá en dos (2) años a partir de la fecha de su expedición. De solicitarse una renovación de este tipo de licencia, el Director determinará, antes de expedirla, si el proyecto o urbanización original por el cual se expidió dicha licencia ha sido totalmente terminado o si está sin terminar. De haber ocurrido lo primero, la nueva licencia que se expida podrá ser regular o provisional según lo determine el Director. De no haberse terminado el proyecto o la urbanización original por la cual se solicitó la licencia provisional, todas las demás licencias que se expidan por renovación serán provisionales hasta tanto se termine totalmente dicho proyecto o urbanización.

SECCION 4.- Restricciones a que están sujetas las licencias

Toda licencia, sea ésta regular o provisional, expedida a un urbanizador o constructor será intransferible. Cuando la misma haya sido expedida a nombre de una persona jurídica, los cambios

en el control de ésta deberán notificarse al Director dentro de los treinta (30) días siguientes de haberse efectuado el cambio.

Todo urbanizador o constructor que posea una licencia bajo los términos de este Reglamento y que requiera una renovación de la misma deberá radicar dicha petición de renovación en la Administración dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de expiración de la anterior licencia.

SECCION 5.- Derechos a pagar por la expedición de licencias

Los derechos a pagarse por la expedición de licencias aquí autorizadas será de setenta y cinco (75) dólares para la regular y de cincuenta (50) dólares para la provisional, pagaderos en la forma especificada en la Sección 3 anterior. Disponiéndose que en caso de cambio de clasificación de licencia el solicitante tendrá derecho a rembolso por los meses no utilizados de la licencia anteriormente expedida.

SECCION 6.- Revocación de licencias

Cuando el Director, previa notificación y celebración de vista administrativa determinare que un urbanizador o constructor que posea una licencia bajo las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, ha incurrido en cualesquiera de las acciones u omisiones que se exponen en el Artículo 7 de la Ley, según ha sido enmendada, podrá revocar dicha licencia mediante una orden al efecto. Dicha revocación de licencia se publicará por el Director en un periódico de circulación general.

SECCION 7.- Libros y récords a mantenerse por todo urbanizador y/o constructor

1. Planos y especificaciones aprobados por la Junta de Planificación de Puerto Rico.

2. Libros de contabilidad que reflejen los costos de construcción.

3. Récord de costo de correcciones de deficiencias.

4. Detalle de enseres eléctricos a instalarse y el valor a cargarse en el precio de venta de la vivienda.

5. Récord de querellas recibidas y acciones tomadas.

6. Récords de cambios aprobados por las agencias del Gobierno que intervienen en estos casos o solicitados por el comprador.

7. Cualquier otro documento que el Director considere necesario.

SECCION 8.- Prácticas indeseables

En adición a las prácticas indeseables que se enumeran en el Artículo 9 de la Ley, incurrirá en una práctica indeseable en el negocio de la construcción de vivienda todo urbanizador o constructor que deje de corregir cualesquiera de los siguientes defectos de construcción dentro de un período de tiempo razonable según lo determine el Director, después de haber sido previamente notificado sobre la existencia del mismo por el comprador de la vivienda:

1) Aceras y accesos

(a) Nivel por debajo de lo estipulado en el plano de construcción.

1) Aceras y accesos (continuación)

(b) Grietas estructurales causadas por diseño inadecuado, deficiencia en el material o compactación inadecuada del terreno.

(c) Residuos de concreto o de cualquier otro material.

2) "Closets" (Si se notifican dentro de los treinta (30) días de ocupada la vivienda)

(a) Falta de tablillas o defectuosas

(b) Puertas defectuosas

(c) Correderas defectuosas o mal instaladas

(d) Deflección permisible - 1/16" por cada pie lineal

3) Electricidad

(a) Defectos o falta de interruptores, receptáculos o lámparas. Si se notifican dentro de los treinta (30) días después de firmada la escritura o entregado el permiso de uso, cual fuere posterior.

4) Enseres eléctricos (Cubiertos por la garantía que ofrece el suplidor, disponiéndose que en caso de que el suplidor no responda, responderá el urbanizador o constructor)

5) Gabinetes de cocina

(a) Desnivel en puertas

(b) Puertas y correderas defectuosas o mal instaladas

(c) Falta de tablillas o tablillas defectuosas (Deflección permisible 1/16" por cada pie lineal)

5) Gabinetes de cocina (continuación)

(d) Tiradores defectuosos o mal instalados

(e) Formica rayada o quemada

Los anteriores defectos, del (a) al (e) inclusive, dentro de los treinta (30) días de firmadas las escrituras o entregado el permiso de uso, cual fuere posterior.

(f) Formica despegada

6) Marquesina

(a) Terminación inadecuada

(b) Desague inadecuado

(c) Fallas estructurales

7) Paredes

(a) Pintura químicamente defectuosa o mano de obra defectuosa dentro de los seis meses de la fecha de la firma de escritura o fecha de entrega de permiso, cual fuere posterior.

(b) Grietas estructurales (mayores de 1/16" de amplitud o en número tal que afecten adversamente el ornato de la pared)

(c) "Galletas" en el enlucido de un diámetro mayor de 6" y que estén agrietadas o abultadas.

(d) Desniveles de más de 3/32" por pie de altura en el plano vertical.

8) Pisos

(a) Falta de pulimento - Si se notifica dentro de los treinta (30) días después de firmada la escritura o

8) Pisos (continuación)

entregado el permiso de uso, cual fuere posterior.

(b) Grietas estructurales de 1/16" de ancho y aquellas de menos amplitud que afeen la terminación del piso.

(c) Desniveles mayores de 1/32" por pie lineal en cualquier dirección, con excepción de terrazas, balcones y marquesinas, siempre y cuando estén de acuerdo con las prácticas aceptables en la industria de la construcción.

(d) Filtraciones producidas por defectos en las instalaciones de plomería o sanitarias o causadas por lluvias.

(e) Zócalos caídos.

(f) Terrazo con variaciones en color en más de un 10% del área de una habitación o de la edificación en general.

9) Plomería

(a) Lavadero ("laundry") defectuoso.

(b) Salideros de la pluma de agua (Si se notifican dentro de los treinta (30) días de ocupada la vivienda)

(c) Sistema sanitarios obstruidos si la obstrucción es a consecuencia de instalación defectuosa o por tapones de mortero, hormigón o plomo ocurridas como consecuencia de las actividades del constructor o rotura o asentamiento de la tubería o estructura.

9) Plomería (continuación)

(d) Aparatos sanitarios rotos, rajados o desconchados - Si se notifica dentro de los treinta (30) días después de firmada la escritura o entregado el permiso de uso, cual fuere posterior.

10) Puertas

(a) Cerraduras defectuosas.

(b) Desniveles que eviten que las puertas abran o cierren adecuadamente.

(c) Terminación defectuosa.

Los anteriores defectos, del (a) al (c) inclusive, dentro de los treinta (30) días de firmadas las escrituras o entregado el permiso de uso, cual fuere posterior.

(d) Vueltas en las puertas (deflección de 1/8")

(e) Ranuras entre marcos de puertas y paredes que van más allá de la grieta capilar normal y corriente en la unión entre madera y hormigón.

11) Techos

(a) Filtraciones.

(b) Humedad en un área mayor de 5% en una habitación.

(c) Varillas expuestas.

(d) Desagues inadecuados.

12) Solar

(a) Nivel por debajo o sobre de lo establecido

12) Solar (continuación)

en el plano que afecte adversamente el drenaje del solar o las áreas habitables.

(b) Falta grama (donde lo requiera el contrato de compraventa). Si se notifica dentro de los treinta (30) días después de firmada la escritura o entregado el permiso de uso, cual fuere posterior.

(c) Relleno no compacto.

(d) Falta de muros de contención donde sean requeridos por los planos y especificaciones aprobadas por la Agencia con jurisdicción.

(e) Inexistencia de desague o desagues insuficientes.

(f) Taludes en violación de reglamentos de la Junta de Planificación.

13) Ventanas

(a) Dificultad en abrir o cerrar ventanas debido a operadores defectuosos o mal colocados. Si se notifica dentro de los treinta (30) días después de firmada la escritura o entregado el permiso de uso, cual fuere posterior.

(b) No cierran adecuadamente.

(c) Variación en colores en una misma ventana (dentro de treinta (30) días después de firmada la escritura o entregado el permiso de uso, cual fuere posterior.

14) Aparición o existencia de materias extrañas en la estructura.

15) Cualquier otro defecto que no se encuentre aquí enumerado, pero que sea de construcción y le haya sido notificado por el comprador de la vivienda.

SECCION 9.- Requisitos que deben contener los Contratos de Opción o de Compraventa de Vivienda

Todo contrato de Opción y/o de Compraventa, copia del cual debe ser enviado a la Oficina del Director, como modelo, deberá cumplir con todos y cada uno de los requisitos que le impone el Artículo 10 enmendado de la Ley, para que éste pueda ser aceptado como un contrato válido bajo las disposiciones de la Ley y de este Reglamento. En adición contendrá disposición que claramente demuestre la aparición de taludes, transformadores, terraplenes o cualquiera otra irregularidad no contemplada claramente en el plano.

Todo urbanizador o constructor que otorgue un contrato en contravención a lo aquí dispuesto, quedará sujeto a una multa administrativa la cual no será menor de cien (100) dólares ni mayor de quinientos (500) dólares.

SECCION 10.- Penalidades

Cualquier urbanizador o constructor que bajo las disposiciones de la Ley y de este Reglamento venga obligado a obtener una licencia para poder

dedicarse al negocio de la construcción de viviendas privadas en grande escala en Puerto Rico, se dedicare a ello sin antes haber obtenido dicha licencia, incurrirá en un delito menos grave y quedará sujeto a las penalidades que le impone el Artículo 18 de la Ley.

Cualquier violación a las disposiciones contenidas en este Reglamento o a cualquier orden o resolución emitida por el Director, será castigada con multa administrativa no menor de cien (100) dólares ni mayor de mil (1,000) dólares, previa celebración de vista y cumplimiento de los trámites de ley correspondientes.

SECCION 11.- Separabilidad de las disposiciones de este Reglamento

En caso de que un Tribunal competente declarase cualquiera de las disposiciones aquí expuestas inválida, nula e ineficaz por ser inconstitucional, seguirán rigiendo con toda su fuerza de Ley el resto de las disposiciones del presente Reglamento.

SECCION 12.- Este Reglamento empezará a regir treinta (30) días después de su radicación en la Oficina del Secretario de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en la forma y manera que dispone la Ley Núm. 112 del 30 de junio de 1957, según ha sido posteriormente enmendada.

Aprobado hoy día 25 de marzo de 1969.

Héctor ~~L.~~ Schmidt
Director