NUM. 2201
FECHA 20 de dic de 1976
3:35 P.M.
APROBADO JUAN A. ALBORS
Secretario de Estado
POR: María D. Amadeo
Secretaria Auxiliar de Estado

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
Apartado 41059 Estación Minillas
Santurce, Puerto Rico 00940

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, Nombre, Definiciones y Exenciones

Autoridad y Propósitos - Este reglamento se promulga al amparo de la autoridad conferida al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor por la Ley Núm. 5, aprobada el 23 de abril de 1973 y por la Ley Núm. 130, aprobada el 13 de junio de 1967, según han sido posteriormente enmendadas. Se promulga para facilitar la administración de las leyes antes citadas.

Nombre - El presente Reglamento se conocerá como: "Reglamento para Regular las Distintas Actividades que se llevan a cabo en el Negocio de la Construcción de Viviendas Privadas en Puerto Rico".

Definiciones -

a) Persona - significará cualquier persona natural o jurídica.

b) Departamento - significará el Departamento de Asuntos del Consumidor.

c) Secretario - significará el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor.

d) Comprador - significará toda persona que originalmente adquiera mediante contrato de compraventa o en cualquier otra forma, una vivienda del urbanizador y/o constructor y a toda persona que adquiera a su vez con posterioridad al primer comprador.

e) 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 o cualquier otro vicio o condición que exceda la medida de las imperfecciones que cabe esperar en una construcción sin que se pueda imputar a una fuerza mayor y/o fenómeno natural, y que no se deban a maltrato, alteraciones, faltas de mantenimiento, ni desgaste normal.

f) Urbanizador y/o Constructor - significará "Vendedora" y toda persona que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, ventas, construcción de obras de urbanización para viviendas, o de la construcción en grande escala de viviendas, bien del tipo individual o multipisos. Incluye la persona natural o jurídica corredora de bienes raíces que se dedique a la promoción y venta de unidades de vivienda, sean estas de tipo individual o multipisos. Disponiéndose que la corredora de bienes raíces no será responsable por los defectos de construcción de las viviendas construídas y cubiertas por las Leyes y este Reglamento. Incluye a quien asuma la responsabilidad total para la presentación ante la Junta de Planificación de consultas de ubicación y uso de terrenos, desarrollo preliminar, planos preliminares y finales para la construcción de las obras en un predio extenso de terreno que habrá de lotificarse para la construcción de viviendas (unifamiliares y multifamiliares) o la presentación de certificación de planos y proyectos de urbanización o las certificaciones necesarias para la expedición de permisos de uso de la terminación de una obra de acuerdo a la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada y su Reglamento, o que comisione a otros para realizar cualesquiera de tales actividades.

No incluye a quien desarrolle parcelas o lotes de terreno en número menor que el permitido como lotificación simple según las leyes y reglamentos de la Junta de Planificación, o a quién construya casas o apartamientos para la venta, arrendamiento u otro uso, en número menor de veinte (20) como un sólo proyecto.

g) Leyes - significará la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada, la Ley Núm. 135 del 15 de junio de 1967, según enmendada y la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada.

SECCION 2 - Facultades del Secretario

Además de las facultades que le confieren las Leyes, el Secretario tendrá las siguientes :

1. expedir, denegar, revocar y reglamentar la licencia a todo urbanizador y/o constructor;

2. emitir las órdenes y notificaciones que las Leyes y este reglamento autorizan.

3. llevar registro de la siguiente información o documentos :

a) urbanizadores y/o constructores a quienes les haya expedido cualquier tipo de licencia.

b) información relativa a los contratos de opción o de compraventa de vivienda otorgados entre los urbanizadores y/o constructores y radicada en el Departamento a tenor con la Sección 18 de este Reglamento.

c) urbanizaciones y condominios, dada dicha información por municipios y por urbanizadores y/o constructores.

d) directores y funcionarios de aquellas corporaciones que pertenecen o han pertenecido a otras corporaciones registradas en el Departamento.

e) documentos de fianza o seguro.

f) querellas radicadas en el Departamento de acuerdo con las Leyes y este Reglamento.

g) todo otro documento que se radique en el Departamento a tenor con este reglamento.

4. a iniciativa propia o a solicitud de parte mediante querella radicada de acuerdo a las Leyes y a este Reglamento, llevar a cabo las investigaciones que considere pertinentes a fin de prevenir prácticas indeseables, determinar si alguna persona ha dejado de cumplir con las disposiciones de las Leyes y de este Reglamento y obtener información útil a la administración de cualquiera de sus disposiciones;

5. a tenor con la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, y los reglamentos promulgados por la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, inspeccionar y fiscalizar periódicamente la obra en construcción de cualquier urbanizador y/o constructor, pudiendo rechazar el trabajo que no se haya realizado conforme al permiso de construcción expedido por cualquiera de las dos Agencias mencionadas; pudiendo además en estos casos emitir órdenes de cesar y desistir a tenor con el inciso número 12 de esta sección;

6. velar por que los contratos de opción y de compraventa de viviendas otorgadas entre los urbanizadores y/o constructores y los compradores cumplan con las disposiciones de las Leyes y de este Reglamento y sean otorgados de acuerdo a los modelos suministrados por el Departamento;

7. evitar que cualquier persona incurra en prácticas indeseables de la construcción o cometa cualquier acto intencional o fraudulento que cause perjuicio sustancial al comprador de una vivienda;

8. investigar y adjudicar las querellas radicadas sobre prácticas indeseables en el negocio de la construcción; concediendo los remedios pertinentes conforme a derecho.

9. intervenir en los procedimientos encaminados a la disolución, quiebra, traspaso y cambios en el control de las corporaciones dedicadas al negocio de urbanización y/o construcción, a los fines de que éstas cumplan con las responsabilidades que le imponen las Leyes o este reglamento ;

10. investigar las operaciones, transacciones, cuentas, archivos, documentos, líneas de crédito y capital de todo urbanizador y/o constructor, a los fines de determinar si éste cumple con los requisitos para la obtención de licencia; la persona investigada, sus funcionarios empleados, agentes y representantes tendrán el deber correlativo de presentar y facilitar al Secretario las cuentas, los expedientes, los documentos, los archivos, el capital y los asuntos en su poder o bajo su dominio, concernientes a la materia objeto de investigación.

11. delegar en el funcionario que él entienda cualificado cualquier poder, deber, facultad o función conferídosle en las Leyes o este Reglamento, para que este representante la ejerza, cumpla o desempeñe en su nombre;

12. previa notificación y vista administrativa, emitir órdenes de cesar y desistir y prescribir los términos y condiciones correctivas que procedan a tenor con la evidencia a su disposición y el derecho aplicable; cuando en su criterio la violación cause o pueda causar grave daño inmediato a los compradores o a cualquier comprador en particular, podrá emitir órdenes de cesar y desistir provisionales, obviando el requisito de celebrar previamente la vista administrativa pero celebrando dicha vista dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de emisión de la orden a los fines de resolver si la orden provisional se hace permanente o se revoca; el procedimiento de vista administrativa se regirá por lo dispuesto en las Leyes y en este Reglamento;

13. requerir que se le sometan los contratos y documentos en que se formalicen los acuerdos relacionados con el desarrollo, la construcción, el financiamiento, la promoción y venta de la urbanización o el proyecto de vivienda que sean necesarios para demostrar que el urbanizador está cumpliendo con las disposiciones de las Leyes. La revisión se hará sin demorar injustificadamente ni restringir la obtención de crédito y se tomará en cuenta la reglamentación federal vigente en cuanto a la forma y al contenido de los contratos que habrán de utilizarse en la construcción y venta de proyectos de vivienda asegurados por entidades federales.

SECCION 3: <u>Licencias: Disposiciones Generales</u>

a) El Secretario hará las investigaciones pertinentes para determinar que el solicitante, sus principales o agente residente, en caso de que sea una corporación, tiene la capacidad financiera, técnica y administrativa necesaria para realizar el proyecto propuesto. El Secretario podrá tomar en consideración su experiencia con el Departamento en el área de Querellas e Investigaciones, en relación a los proyectos en que el solicitante, sus principales o su agente residente, en caso de que sea corporación, haya estado envuelto.

b) El Secretario expedirá licencias de urbanizador y/o constructor una vez que haya efectuado las investigaciones necesarias y determine que el solicitante cumple con todos los requisitos. La licencia llevará estampado el sello oficial del Departamento.

c) El Secretario podrá expedir dos tipos de licencias de urbanizador y/o constructor: la regular y la provisional.

La licencia regular será efectiva por un término de tres años a partir de la fecha de su expedición, pudiendo ser renovada por términos iguales.

La licencia provisional se expedirá en aquellos casos en que el solicitante no tenga experiencia previa en el negocio de la construcción de viviendas en Puerto Rico, y será efectiva por el término de dos años a partir de la fecha de su expedición, pudiendo ser renovada por términos iguales a menos que a la fecha de la solicitud de renovación el proyecto o urbanización para el cual se expidió la licencia provisional haya sido totalmente terminado, en cuyo caso el Secretario determinará si expide una licencia regular.

d) Toda licencia expedida a un urbanizador y/o constructor será instransferible.

e) Todo urbanizador y/o constructor deberá exhibir la licencia en un lugar visible de cada una de las oficinas en que atiende al público que acude en gestiones de compra de una vivienda, y a esos fines deberá solicitar al Departamento copias simples de las licencias que necesitare, pagando los derechos correspondientes.

f) Ninguna persona podrá dedicarse al negocio de la urbanización y/o construcción de viviendas en Puerto Rico sin antes haber obtenido una licencia del Secretario. Todo urbanizador y/o constructor deberá hacer constar el hecho de que posee una licencia expedida por el Secretario y el número de registro de la misma en cualquier documento que radique ante cualquier entidad gubernamental.

Si hubiese cambio en el control de la persona jurídica a quien le haya expedido una licencia, el Secretario podrá requerir la expedición de una nueva licencia. El término "control" significa la facultad para directa o indirectamente, dirigir o influir decisivamente en la administración o normas de la persona jurídica. Para determinar si hay cambio de control se tomará en consideración la información suministrada por el urbanizador y/o constructor de acuerdo a la Sección 9 (a) de este Reglamento.

SECCION 4: Requisitos para la Obtención de Licencia

Para obtener una licencia regular o provisional se radicará una solicitud bajo juramento, en los formularios que provee el Departamento, haciendo constar que cumple con los requisitos de las Leyes y de este Reglamento según se exponen más adelante. Esta solicitud se radicará en triplicado en el Departamento con anticipación a la radicación de cualquier documento relacionado con el desarrollo o proyecto de urbanización sean preliminares o no, que se radiquen ante cualquier organismo gubernamental en Puerto Rico.

La solicitud de licencia regular o provisional contendrá la siguiente información, además de los detalles que sobre la misma se incluyen en los formularios del Departamento de Asuntos del Consumidor:

1. En caso de que un solicitando 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 y dar su nombre y número de licencia como ingeniero.

2. Nombre, teléfono de oficina y residencial y direcciones de oficina, postal y de residencia del solicitando; nombre, título, teléfonos de oficina y residencial y direcciones de oficina, postal y de residencia; de todos los socios gestores de la firma, si se trata de una sociedad; nombre, título, teléfonos de residencia y de oficina y direcciones de oficina, postal y de residencia de todos los directores, funcionarios y del agente residente, si se tratase de una corporación y la dirección de la oficina principal de ésta e informar a qué otra corporación pertenecen los directores y funcionarios. Se notificará al Secretario del Departamento de cualquier cambio en las direcciones antes mencionadas por correo certificado dentro de los cinco (5) días siguientes de tener lugar.

3. Fechas y lugar de la Escritura de Constitución de la Sociedad o del Certificado de Incorporación. Si es una corporación, deberá informar bajo qué leyes está organizada.

4. Proyectos de urbanización y/o construcción que realiza, y/o se propone realizar, de conocerse este último hecho.

5. Evidencia de que el solicitando tiene los conocimientos técnicos necesarios para los proyectos que realiza o se propone realizar. Hará constar el número, clase y tipo de proyectos construídos con anterioridad a la fecha de su solicitud y el valor de los mismos.

6. Estado de situación detallado que incluya capital, activos, pasivos, crédito disponible, total y tipo de acciones autorizadas, total y tipo de acciones emitidas, así como el nombre y dirección de los accionistas y el porciento de las acciones que poseen. Informar con qué banco, institución financiera o de ahorro tiene su línea de crédito. Estados de ganancias y pérdidas, y depósitos en cuentas especiales de reserva (escrow).

7. Equipo, materiales y personal necesarios que demuestren que el solicitante tiene una organización capaz de proveer servicios posteriores a la entrega de la urbanización o la construcción en proporción a la magnitud del proyecto.

8. Relación comercial (subsidiaria, holding company, afiliada, u otra) de otras empresas en relación con la suya cuando sean empresas financieras o dedicadas a la compraventa de tierra, construcción, administración de propiedades, venta de propiedades, representantes de equipo para la construcción u otras ; sus nombres y activos que posea en ellas o por ellas.

9. Participación de otras firmas en el capital del solicitante y cuáles son estas firmas.

10. La solicitud vendrá acompañada de lo siguiente :

a) copia certificada de la Escritura de Constitución de Sociedad o Certificado de Incorporación.

b) Estado de Ganancias y Pérdidas a la terminación del año debidamente certificado por un Contador Público Autorizado.

c) Estado de Situación a la terminación del año, debidamente certificado por un Contador Público Autorizado.

d) Cheque Certificado o Giro Postal a nombre del Secretario de Hacienda de Puerto Rico por la cantidad de setenta y cinco (75) dólares en caso de licencia regular y de cincuenta (50) dólares en caso de licencia provisional.

11. Una certificación de que tiene conocimiento de las disposiciones de las Leyes y de este Reglamento.

12. El Secretario podrá cuando lo considere necesario para proteger el interés de los consumidores 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)

SECCION 5: Renovación y Revocación de Licencia

A- Renovación

Todo urbanizador y/o constructor que posea una licencia regular o provisional de acuerdo a este Reglamento y que solicite la renovación de la misma deberá radicar en la Oficina del Secretario dicha petición de renovación bajo juramento y en triplicado en el formulario que provee el Departamento dentro de los sesenta (60) días anteriores a la fecha de expiración de su licencia anterior. Los requisitos de renovación de licencia son los mismos que los de obtención señalados en la sección 4 anterior, pero se hará constar además en la solicitud la relación de libros y récords que mantiene en su oficina el urbanizador y/o constructor.

El Secretario tomará en consideración para la renovación de licencia de cualquier urbanizador y/o constructor su capacidad financiera, técnica y administrativa. El Secretario podrá tomar en consideración su experiencia con el Departamento en el área de Querellas e Investigaciones en relación con el tipo de defectos de construcción que hayan surgido durante la vigencia de la licencia anterior y el costo de corrección de los mismos.

B- Revocación

Cuando el Secretario determine que un urbanizador y/o constructor que posee una licencia ha incurrido en cualesquiera de las acciones u omisiones que se exponen más adelante que conllevan revocación de licencia, deberá notificarlo por escrito al urbanizador y/o constructor. El Secretario le informará asimismo que deberá comparecer a la celebración de vista administrativa. En dicha vista

el urbanizador y/o constructor podrá exponer las razones y la evidencia por las cuales su licencia no deberá ser revocada o allanarse. Si el Secretario determina, de acuerdo a las alegaciones y prueba presentada, que se ha incurrido en cualesquiera de dichas acciones u omisiones, podrá revocar dicha licencia mediante orden al efecto. Dicha revocación de licencia se publicará en un periódico de circulación general después de los veinte (20) días siguientes a la notificación de la misma al urbanizador y/o constructor, y después de haberse convertido la revocación en final y firme. La vista administrativa y reconsideración se llevará a cabo de acuerdo a los procedimientos establecidos en la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada.

La revocación de una licencia a un urbanizador y/o constructor no afectará la efectividad de la fianza en cuanto a reclamaciones originadas por actos ocurridos dentro de los 2 años anteriores a la fecha de dicha revocación.

Las causas de revocación son las siguientes:

1. Suplir información incorrecta o incompleta sobre cualquiera de los requisitos de la solicitud de licencia enumerados en la sección 4 anterior.

2. No llevar récords de su labor como urbanizador y/o constructor de vivienda, según se dispone en este Reglamento.

3. Construir en forma incompetente o crasamente negligente cualquier urbanización o conjunto de vivienda. Por incompetente se entenderá ignorar o hacer mala aplicación de los planos y especificaciones aprobados por todas las agencias del Estado Libre Asociado que tengan que ver con el proyecto. Por crasamente negligente se entenderá reincidir en la no aplicación concreta de los planos y especificaciones aprobados por la Junta de Planificación para la construcción de las viviendas.

4. No acatar las disposiciones de una orden del Secretario final y firme, ordenándole la reparación de defectos de construcción en una vivienda, o imponiéndole una multa administrativa de acuerdo a los procedimientos en las Leyes y este Reglamento.

5. Cometer cualquier acto intencional o fraudulento que le cause perjuicio sustancial al comprador de una vivienda. Por perjuicio sustancial se entenderá:

    a) Utilizar en la construcción de la vivienda, material sustancialmente diferente y/o inferior calidad al especificado en el pliego de especificaciones y en los planos aprobados por las instrumentalidades pertinentes del Gobierno.

    b) Otorgar un contrato de opción y/o de compraventa a dos compradores diferentes sobre una misma unidad de vivienda.

    c) Cancelar, posponer o llamar a la firma de las escrituras de compraventa final, por aumentos del interés hipotecario, resultando en perjuicio del comprador.

d) Otorgar las escrituras de compraventa final y primera hipoteca sin estar la propiedad libre de gravámenes anteriores a pesar de que el consumidor paga por un estudio de título. (Title Search).

e) Prometer en un área de terreno específico del proyecto, facilidades de tipo recreativo, centro comercial o escuela que luego no se cumplen o se cambia su uso sin haberles dado a los compradores tiempo razonable para que éstos expongan sus objeciones ante la Junta de Planificación y/o Administración de Reglamentos y Permisos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

f) No seguir los planos y especificaciones aprobados en cuanto a tamaño, calidad, estructura, terminaciones y cantidad de los materiales componentes de los elementos que constituyen la vivienda.

g) Entregar una vivienda a un comprador sin estar ésta en condiciones de ser habitada, aún cuando se haya expedido el permiso de uso.

6. Establecer como requisito para la compra de una vivienda la adquisición de enseres eléctricos o de gas por el comprador.

7. Incurrir en alguna de las prácticas indeseables enumeradas en la Sección 10 de este Reglamento.

SECCION 6 - Denegatoria de Licencia

El Secretario denegará una solicitud de expedición o la renovación de licencia a un urbanizador y/o constructor cuando se determine de acuerdo a las leyes y este Reglamento, previa vista administrativa, lo siguiente :

a) Que no se ha cumplido con los requisitos de las Leyes y de este Reglamento. En el caso de una renovación de licencia, que el solicitante haya incurrido en una de las causas de revocación de licencia enumeradas en la sección 5 anterior.

b) Cuando la información suministrada en la solicitud de expedición o de renovación de licencia fuese incorrecta o insuficiente.

c) Cuando no se hubieren pagado los derechos de expedición o de renovación de licencia.

Cuando el Secretario tenga conocimiento suficiente para determinar que una licencia no se debe conceder o renovar por las razones anteriormente señaladas, notificará al solicitante de dicho hecho y lo citará a comparecer a la celebración de una vista administrativa. En dicha vista el solicitante podrá exponer las razones por las cuales no se le debe negar la expedición de una licencia o la renovación de licencia o allanarse. El Secretario emitirá y notificará su decisión de acuerdo a las alegaciones y prueba presentada. La vista administrativa, petición de reconsideración o revisión judicial se llevará a cabo a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada.

SECCION 7 : Fianza o Seguro

Todo urbanizador y/o constructor vendrá obligado al momento de otorgar toda escritura de compraventa de una vivienda, a prestar una fianza o seguro equivalente al dos por ciento (2%) del precio de venta de dicha vivienda. El corredor de bienes raíces no vendrá obligado a prestar fianza o seguro. Queda a discreción del Secretario aumentar la fianza o seguro hasta el máximo de diez (10%) porciento que dispone la Ley en aquellos casos que lo creyese conveniente de acuerdo a los siguientes criterios :

a) Estabilidad financiera del urbanizador y/o constructor.

b) La experiencia del constructor y/o urbanizador tomando como base el número de querellas radicadas contra él por defectos en la construcción en proporción a los proyectos que ha realizado y que resultaron ser, después de citarlo y oirlo, verdaderos defectos de construcción. El tipo de defecto, su frecuencia y su magnitud.

c) El tiempo que le tomó corregir los defectos señalados en el anterior inciso (b) tomando como base el tiempo que razonablemente toma corregir el defecto y disponibilidad de la unidad de vivienda por el comprador.

Esta fianza o seguro se mantendrá vigente por el término de dos (2) años a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa final de la vivienda. Esta fianza o seguro garantizará los gastos de reparación y corrección de defectos de construcción en que pueda incurrir el comprador original o compradores subsiguientes que hayan adquirido dicha vivienda dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha del otorgamiento de la escritura final, hasta el monto de la misma en aquellos casos en que el urbanizador y/o constructor no haya procedido a corregir las mismas dentro de un período de tiempo razonable, según lo haya así determinado al Secretario. Esta disposición sobre el monto de la fianza o seguro no significa límite a la responsabilidad del constructor bajo otras disposiciones legales.

La fianza podrá ser un metálico, pignoraticia, hipotecaria o solidaria, a prestarse por compañía o corporación de garantía y fianzas autorizadas a hacer negocios en Puerto Rico. En aquellos casos en que la fianza se presta en metálico ésta se prestará ante el Secretario de Hacienda de Puerto Rico, el cual la retendrá en una cuenta especial. Será deber del constructor y/o urbanizador enviar al Secretario por correo certificado con acuse de recibo copia del documento acreditativo del depósito efectuado por este concepto ante el Secretario de Hacienda dentro de los diez (10) días siguientes al depósito. En todos los demás casos se enviará por correo certificado con acuse de recibo el documento de fianza o seguro al Secretario dentro de los treinta (30) días al otorgamiento de la escritura de compraventa.

Tan pronto se radique querella por un comprador en relación a defectos en construcción, la fianza quedará sujeta a los resultados de esa querella, o sea, se interrumpe por dicha acción el período de vencimiento de dicha fianza. La notificación al fiador se hará de acuerdo al procedimiento establecido en la Sección de Querellas de este Reglamento.

SECCION 8 - Libros y Récords a Mantenerse por Todo Urbanizador y/o Constructor

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

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

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

4. Récords de copia de los contratos de opción y de compraventa y escrituras de compraventa firmados entre las partes.

5. Récord de copia de documentos de fianza.

6. Récord de cuentas especiales de reserva o depósito (escrow).

SECCION 9 - Información que deberá someter todo urbanizador y/o constructor al Departamento

a) Todo urbanizador y/o constructor notificará al Secretario tanto los acuerdos y determinaciones, preliminares o finales, encaminados a su quiebra, disolución, traspaso o cambio en su control, aún cuando la determinación no haya sido oficialmente notificada al Departamento de Estado. Los acuerdos y determinaciones preliminares deberán notificarse dentro de los quince (15) días de haberse hecho; los finales deberán notificarse dentro de los quince (15) días siguientes de haberse efectuado la disolución, quiebra, traspaso o cambio. Asimismo el Secretario de Estado notificará al Secretario de cualquier procedimiento encaminado a la quiebra, disolución, traspaso o cambio en el control de corporaciones dedicadas al negocio de urbanización y/o contrucción, enviándole copia de cada solicitud a esos fines dentro de los diez (10) días de haber sido radicada ésta en el Departamento de Estado.

b) La información requerida en la sección 4 de este Reglamento, con respecto a la solicitud de licencia regular o provisional.

c) La información requerida en la sección 5 (a) de este Reglamento con relación a renovación de licencia.

d) La información requerida en la sección 7 de este Reglamento relacionada al documento de fianza o seguro.

e) La información requerida en la sección 18 de este Reglamento sobre los contratos de opción o de compraventa que otorgue cada mes.

f) La información requerida en la sección 19 de este Reglamento con respecto a las cuentas especiales de reserva o depósito.

g) Cualquier otra información o documento pertinente que no se encuentre aquí enumerado y que sea requerido por el Secretario o este Reglamento.

SECCION 10- Prácticas Indeseables

A toda persona natural o jurídica corredora de bienes raíces le son aplicables los incisos (a), (b), (d), (g), (h) e (i), de esta sección en cuanto a incurrir en prácticas indeseables de la construcción.

Incurrirá en práctica indeseable en el negocio de la construcción de vivienda todo urbanizador y/o constructor que:

a) Publique, haga publicar, o en cualquier forma divulge anuncios, declaraciones o informaciones en las que se tergiversen o exageren los términos bajo los cuales se puedan adquirir solares o unidades de vivienda u ofrezca informaciones o cálculos falsos, engañosos o incorrectos en cuanto al precio u otras condiciones para la adquisición de solares o unidades de vivienda, o que al así hacerlo viole en cualquier forma una ley o reglamento local o federal.

Un urbanizador y/o constructor tendrá la obligación de notificar por correo certificado con acuse de recibo a todos los residentes y/o compradores de un proyecto de toda solicitud de cambio de planos o especificaciones que se vaya a someter a la Junta de Planificación y/o ARPE, sobre cualquiera de los siguientes:

1. Cambios de zonificación;

2. Cambios en las facilidades vecinales;

3. Cambios en calles y accesos;

4. Cambios en terminaciones: material de los pisos, empañetados, stucco.

5. Equipo Eléctrico: cambios de marca que afecten la calidad del producto.

6. Aparatos sanitarios: cambios de marca que afecten la calidad del producto.

7. Cambios de modelo

8. Cambios de fachada

9. Cambios en uso de terrenos previamente aprobados para facilidades comerciales, recreativas y otros usos.

10. Cambios de cualquier naturaleza que afecten las unidades de vivienda.

Una vez hecha la notificación a los residentes y/o compradores de un proyecto se les concederá un tiempo razonable de por lo menos veinte (20) días antes de la

radicación de dicha solicitud de cambios para que expongan sus objecciones ante la Junta de Planificación y/o ARPE.

El urbanizador y/o constructor deberá modificar o alterar la propaganda que esté utilizando o vaya a utilizar a tenor con los cambios que se hayan realizado en relación a cualquiera de las áreas enumeradas anteriormente en esta Sección.

b) Solicite o acepte depósitos o anticipos en dinero para la reserva de unidades de vivienda en proyectos cuyo desarrollo preliminar o planos preliminares, no hayan sido previamente aprobados por la Junta de Planificación y/o Administración de Reglamentos y Permisos, salvo cuando dichos anticipos o depósitos sean con el propósito del tanteo del mercado para conocer la intensidad de la demanda y el mismo sea una cantidad nominal que no exceda de veinticinco (25) dólares.

c) Altere o modifique los planos, especificaciones o permisos de construcción de una vivienda o modelo aprobado por la Junta de Planificación y/o Administración de Reglamentos y Permisos.

d) Certifique o haga certificar falsamente que una vivienda o grupo de viviendas, urbanización o proyecto multifamiliar ha sido construído con arreglo a los planos aprobados por la Junta de Planificación y/o Administración de Reglamentos y Permisos o certifique o haga certificar falsamente el estado de la obra realizada en un proyecto con el fin de obtener financiamiento o lograr pagos parciales del préstamo.

e) Construya en forma incompetente o crasamente negligente, según se definen dichos conceptos en la Sección 5 B-3 de este Reglamento.

f) No incluya en el contrato en que se transfiera, ceda o traspase, por cualquier motivo permitido, una urbanización o edificios multipisos (condominios) en construcción, una cláusula en la que haga constar quien asumirá las obligaciones frente a los compradores en caso de descubrirse defectos de construcción.

g) Deje de someter al Secretario los contratos y documentos en que se formalicen los acuerdos relacionados con el desarrollo, la construcción, el financiamiento, la promoción y la venta de su urbanización o proyecto de vivienda que sean requeridos de acuerdo con las leyes.

h) No haber sometido al Secretario para su aprobación con antelación a su otorgamiento, los cambios hechos a los modelos de contrato de opción y/o compraventa.

i) Efectuar cualquier gestión o actividad cobijada por las leyes sin poseer una licencia otorgada por el Secretario.

j) Deje de corregir cualesquiera de los defectos de construcción que a continuación se enumeran o cualquier otra anormalidad que no se encuentre aquí enumerada, pero que el Secretario determine que es defecto de construcción tomado como base los principios técnicos de ingeniería, tipo, clase y/o método de construcción; dentro de un período de tiempo razonable según lo determine el Secretario.

Se tomará en cuenta que el tiempo para corregir el o los defectos varía con el tipo de defectos y los retrasos ocasionados por el comprador querellante o sea, la disponibilidad de la estructura para llevar a cabo la reparación.

En aquellos defectos de construcción en que no se especifique un término para notificar al urbanizador y/o constructor, se aplicara un término de notificación de dos años.

La notificación al urbanizador y/o constructor podrá hacerse personalmente o por correo. La notificación por correo será efectiva al momento de depositarse en éste. La notificación personal deberá constar en un recibo al efecto.

1. Aceras y accesos

(a) nivel diferente a lo estipulado en el plano de construcción y que afecte adversamente los fines para lo que se construyó;

(b) grietas estructurales mayores de "1/16" causadas por diseño inadecuado, deficiencia en el material o compactación inadecuada del terreno;

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

2. Closet- Si se notifican dentro de los treinta (30) días después de firmadas las escrituras.

(a) falta de tablillas o tablillas defectuosas;

(b) puertas defectuosas;

(c) correderas defectuosas o mal instaladas;

(d) deflección es de más de "1/16" por cada pie lineal.

3. Defectos eléctricos- Para los incisos (a), (b), (c), (d) y (e) si son notificados dentro de los treinta (30) días del otorgamiento de las escrituras.

   (a) falta de receptáculos;

   (b) falta de interruptores (switches) y/o receptáculos o que estén defectuosos o rotos;

   (c) falta de toma corriente estufa;

   (d) falta toma corriente calentador;

   (e) faltan lámparas o que estén defectuosas;

   (f) circuitos incompletos, interrupciones debido a correciones impropias, entrada de agua por la tubería y sus accesorios, rompimiento de la tubería debido a asentamiento en la estructura.

4. Enseres eléctricos o de gas defectuosos- si se notifican dentro del período de tiempo que dura la garantía del fabricante.

   (a) nevera;

   (b) estufa;

   (c) triturador;

   (d) extractor;

   (e) horno eléctrico;

   (f) lavadora y/o secadora de ropa;

   (g) acondicionadores de aire;

   (h) sistema de intercomunicación;

   (i) cualquier otro enser que haya aceptado el comprador.

Si en el contrato de compraventa se ha estipulado obtener enseres eléctricos, en cuanto a defectos de éstos ocultos o aparentes, éstos tendrán la garantía que ofrezcan sus respectivos fabricantes. El comprador reclamará la corrección al urbanizador y/o constructor quien a su vez hará la debida reclamación al fabricante. Del fabricante o su representante no responder el urbanizador será el responsable de remediar los defectos.

5. Gabinetes de cocina- Para los incisos (a), (b), (c), (d) y (e) si se notifica dentro de los treinta (30) días después de firmadas las escrituras.

   (a) desnivel en puertas;

   (b) puertas y corredores defectuosos o mal instalados;

   (c) formica rayada, quemada o partida;

   (d) falta de tablillas o tablillas defectuosas (depresión permisible 1/16" por cada pie lineal);

   (e) tiradores defectuosos, mal instalados o falta de éstos;

   (f) formica despegada.

6. Marquesina

   (a) nivel bajo terreno adyacente;

   (b) desague inadecuado o invertido;

   (c) grietas mayores de 1/16" de amplitud, o desplazamiento vertical de 1/16";

   (d) terminacion que no se ajuste a las especificaciones.

7. Paredes- Para el inciso (a) si se notifica dentro de los seis (6) meses y para los incisos (e) y (f) si se notifica dentro del año (1), de la fecha de la firma de la escritura.

   (a) pintura defectuosa, o mano de obra deficiente;

   (b) grietas mayores de 1/16" de amplitud;

   (c) "galletas" en el enlucido de un diámetro mayor de 6";

   (d) tiene desnivel vertical mayor de 1/4" por 10' ó desnivel horizontal mayor de 1/2" hasta 20' de largo ó mayor de 1" en 40' ó más;

   (e) azulejos de pared despegados;

   (f) juntas de azulejos abiertas.

8. Pisos- Para el inciso (a) si se notifica dentro de los treinta (30) días después de firmada la escritura.

   (a) falta de pulimiento;

   (b) grietas mayores de 1/16" de ancho o de menor amplitud que afeen la terminación del piso;

   (c) desniveles mayores de 1/32" por pie lineal en cualquier dirección, con excepción de terrazas, balcones, 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 lluvia;

   (e) zócalos caídos;

   (f) terrazo con variaciones de color en más de 10% del área de una habitación o de la edificación en general;

   (g) terrazo defectuoso o de color completamente distinto al predominante;

   (h) losetas despegadas o amenacen con despegarse, rotas o partidas y/o descoloridas.

9. Plomería- Para el inciso (b) si se notifica dentro de los sesenta (60) días y para los incisos (a) y (d) si se notifica dentro de los treinta (30) días, después de firmada la escritura.

   Tuberia defectuosa que incluye entre otras cosas:

   (a) salideros en la pluma de agua;

   (b) sistemas sanitarios obstruídos 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;

   (c) rotura o asentamiento de la tuberia o estructura;

   (d) aparatos sanitarios rotos, rajados o desconchados;

(e) defecto en instalación contador o en llave de control;

(f) registros defectuosos o mal instalados de acuerdo al plano;

(g) agua fria y caliente mal instalada.

10. Puertas- Para los incisos (a) al (e) inclusive si se notifican dentro de los sesenta (60) días después de firmada la escritura.

Instalación defectuosa que incluye entre otras cosas:

(a) cerraduras defectuosas;

(b) vueltas en las puertas; (depresión de 1/8')

(c) puertas desniveladas;

(d) terminación defectuosa;

(e) ranuras entre marcos de puertas y paredes.

11. Solar- Para el inciso (b) si se notifica dentro de los treinta (30) días después de firmada la escritura.

(a) nivel por debajo o sobre de lo establecido en el plano;

(b) falta grama (donde lo requiera el contrato de compraventa);

(c) relleno no compacto;

(d) acumulación y formación de corriente de agua;

(e) taludes que no estén en conformidad con los requisitos de la Junta de Planificación y/o Administración de Reglamentos y Permisos.

(f) falta de muros de contención donde sean requeridos por los planos y especificaciones aprobados por la Junta de Planificación y/o Administración de Reglamentos y Permisos.

(g) inexistencia de desague o desague defectuoso.

12. Techos

Techos defectuosos que incluye entre otras cosas:

(a) desnivel no apropiado;

(b) varillas expuestas;

(c) desague inadecuado;

(d) filtraciones;

(e) manchas producidas por la humedad en un área mayor de 5% en los plafones de una habitación;

(f) desprendimiento del material del techo.

13. Ventanas- Para los incisos (a), (b), (c) y (d)- si se notifica dentro de los treinta (30) días de firmada la escritura.

Instalación defectuosa que incluye entre otras cosas:

(a) operadores defectuosos;

(b) no cierran adecuadamente;

(c) operadores mal colocados;

(d) dificultad en abrirlas o cerrarlas;

(e) ventanas desniveladas y/o desplomadas;

(f) ranuras entre marcos de las ventanas;

(g) filtración por ventanas.

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.

16. Cualquier defecto de construcción de naturaleza tal que exceda la medida de las imperfecciones que caben esperarse en una construcción se regirá por lo dispuesto en el Código Civil de Puerto Rico.

SECCION 11- Requisitos que contendrán los Contratos de Opción

El contrato de opción estará redactado en español. El comprador puede preferir que se redacte en inglés, en cuyo caso, será redactado en ambos idiomas.

El contrato de opción se otorgará en relación a una unidad de vivienda:

a) cuyos planos hayan sido aprobados por la Junta de Planificación y/o Administración de Reglamentos y Permisos,

b) que no se ha comenzado a construir, y

c) que no se sabe el precio de venta definitivo.

El contrato de opción que firmen el comprador y el urbanizador y/o constructor deberá ser igual al modelo redactado por el Departamento el cual se incorpora y se hace formar parte de este Reglamento como Anejo 1.

Las partes contratantes no podrán hacer cambios a dicho modelo de contrato de opción sin haber obtenido previamente la aprobación del Secretario. El Secretario tendrá sesenta (60) días después de habérsele sometido un formato de contrato conteniendo dichos cambios para decidir si los acepta, rechaza o modifica. El contrato dispondrá en todo caso sobre los siguientes particulares:

1. El Nombre del COMPRADOR y sus circunstancias personales; urbanizador y/o constructor, nombre completo de su oficial autorizado a comparecer, en qué capacidad comparece y dirección de la oficina principal del urbanizador y/o constructor, o sea, de la VENDEDORA.

2. El Sitio y fecha de la firma del contrato.

3. La localización o posible localización del solar o de la unidad de vivienda.

4. Las Medidas del solar.

5. El tipo de vivienda, urbanización, bloque y solar; área de construcción de la vivienda o apartamiento y las facilidades con que contará. Si es apartamiento, bajo Régimen de Propiedad Horizontal, hará constar además el nombre del edificio y número del apartamiento.

6. El Derecho del COMPRADOR a examinar los planos y las especificaciones de la vivienda, y de visitar e inspeccionar el objeto del contrato, en acuerdo con el urbanizador y/o constructor.

7. El precio de venta tentativo y pronto pago aproximado. El precio de venta tentativo podrá variarse por cambios en los planos autorizados por las agencias con jurisdicción por cambios en los costos. De ello ocurrir el urbanizador y/o constructor notificará al COMPRADOR el referido aumento y éste podrá aceptarlo o podrá resolver el contrato, en cuyo caso el urbanizador y/o constructor devolverá al comprador su depósito de acuerdo al procedimiento establecido en la Sección 19 de este Reglamento.

8. El límite de tiempo para comenzar la construcción de la vivienda.

9. Que dentro del año siguiente a la firma del contrato de opción, el urbanizador y/o constructor citará por correo certificado al COMPRADOR a que comparezca dentro de los treinta (30) días siguientes a determinado sitio y hora para que firme el contrato de compraventa.

10. Que el solar estará libre de taludes, transformadores, terraplenes u otras irregularidades no contempladas en el plano.

11. El Derecho del COMPRADOR a rehusar la adquisición de enseres eléctricos o de gas como equipo "standard" de la vivienda, en cuyo caso el precio de los enseres cargado por el urbanizador y/o constructor al precio de venta de la vivienda se deducirá de éste.

12. La obligación del urbanizador y/o constructor de que los enseres que decida obtener el COMPRADOR estén instalados y funcionando debidamente en el momento en que se firman las escrituras finales de compraventa y se hace entrega de la llave y permiso de uso de la vivienda.

13. La obligación del urbanizador y/o constructor de conservar las cantidades de dinero anticipadas por el COMPRADOR, en una cuenta especial de depósito o reserva (escrow) en la forma que se dispone más adelante en la Sección 19 de este Reglamento.

14. El Derecho del COMPRADOR a resolver el contrato y las causas de resolución.

15. El Derecho del COMPRADOR de exigir el cumplimiento específico de su contrato de opción de resolverlo si la VENDEDORA no cumple con sus obligaciones bajo el contrato.

16. El Derecho de la VENDEDORA a resolver el contrato y las causas de resolución.

17. La cantidad máxima de cincuenta ($50.00) dólares que la VENDEDORA podrá deducir y retener del anticipo o precio de la opción sin necesidad de probar daños como pago total por los gastos incurridos en los casos en que mediante incumplimiento del comprador, éste decida no ejercitar su opción.

18. El nombre de la institución bancaria donde el urbanizador y/o constructor tiene su cuenta de reserva o depósito (escrow account) y una advertencia al COMPRADOR que diga: todo pago que el COMPRADOR haga a la VENDEDORA mediante cheque antes del otorgamiento de las escrituras finales de compraventa deberá hacerse a la orden de la VENDEDORA y de la institución bancaria donde la VENDEDORA tiene su cuenta de depósito o reserva (escrow account).

SECCION 12: Cumplimiento específico o causas de Resolución del Contrato de Opción por parte del Comprador.

El comprador tendrá derecho a exigir el cumplimiento específico del contrato de opción o a resolverlo con la debida notificación por correo certificado al urbanizador y/o constructor por no haber éste cumplido con sus obligaciones bajo el mismo y deberá cumplir con los requisitos de la Sección 17 de este Reglamento en cuyo caso tendrá derecho a que se le devuelvan íntegramente las cantidades de dinero anticipadas por él, así como en cualesquiera de los siguientes casos:

1. En cualquier momento en que el Comprador perciba que la unidad que se le está construyendo o haya de entrégarsele se diferencia en forma substancial se entenderá cambio tales como: fachada, construcción de un modelo distinto al comprado, transportación de acomodos inclusive marquesina, cambio en la posición de la residencia en el solar o cambio de materiales de diferente calidad en perjuicio del comprador.

2. Cuando el urbanizador y/o constructor, después de habérsele requerido personalmente o por correo se haya negado o no le haya podido mostrar los planos y las especificaciones de la unidad de vivienda.

3. Si transcurre más de un año, a partir de la fecha en que se otorgó el contrato de opción, en otorgarse el contrato de compraventa.

4. Si el urbanizador y/o constructor le notifica que el precio original de la vivienda ha sido aumentado.

5. En el caso en que la medida del solar según los planos finales aprobados por la Junta de Planificación y/o ARPE varie del tamaño establecido tentativamente más allá de los metros que hayan pactado las partes como tolerancia máxima en el contrato.

6. Si a la fecha de firmar el contrato de compraventa, el comprador encontrare en la propiedad objeto del contrato, transformadores, terraplenes, u otras irregularidades, no contempladas en el plano.

7. Si al inspeccionar la vivienda de estar ya construída, observa que la misma tiene defectos de construcción según estos están definidos en el Reglamento y el constructor se niega a corregirlos al ser requerido para ello.

8. En los casos en que el urbanizador y/o constructor u otra persona autorizada le notifique al comprador, que la institución ante la cual se tramitó su solicitud de préstamo hipotecario denegó la concesión del mismo por la cantidad total solicitada.

9. Si por caso fortuito o fuerza mayor no fuese posible cumplir con los términos del contrato.

SECCION 13 : Causas que motivan la Resolución del Contrato de Opción por parte del Urbanizador y/o constructor.

En caso de resolución del contrato de opción por el urbanizador y/o constructor éste notificará al comprador por correo certificado de su decisión de resolver el contrato de acuerdo a los requisitos de la Sección 17 de este Reglamento. Las causas de resolución son las siguientes:

1. Cuando el comprador no haya depositado la cantidad de dinero requerida por el urbanizador, dentro del tiempo que se disponga en el contrato.

2. Si el comprador le notifica por correo certificado al urbanizador y/o constructor que no tiene interés en seguir con los trámites de compra de la vivienda.

3. Si el comprador ha tardado más de treinta (30) días desde la fecha en que se firmó el acuse del requerimiento hecho por correo certificado, para que compareciera a firmar el contrato de compraventa.

4. Si por fuerza mayor o caso fortuito no fuese posible cumplir con los términos del contrato.

El urbanizador y/o constructor podrá deducir y retener del anticipo o precio de la opción sin necesidad de probar daños, la cantidad máxima de cincuenta ($50,00) dólares como pago total por los gastos incurridos en las casos en que el contrato se resuelva por las causas número 1, 2, 3 enumeradas anteriormente en esta sección.

SECCION 14: Requisitos que contendrán los Contratos de Compraventa o de Promesa de Compraventa

El contrato de promesa de compraventa o el de compraventa estará redactado en español. El comprador puede preferir que se redacte en inglés, en cuyo caso será redactado en ambos idiomas. El contrato de promesa de compraventa o el de compraventa que firmen el comprador y el urbanizador y/o constructor deberá ser igual a los modelos redactados por el Departamento que se incorporan y se hacen formar parte de este Reglamento como anejos 2 y 3. El anejo 2 corresponde al contrato de compraventa de unidades de vivienda bajo el régimen de Propiedad Horizontal establecido por la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada.

Las partes contratantes no podrán hacer cambios a dicho modelo de contrato de opción sin haber obtenido previamente la aprobación del Secretario. El Secretario tendrá sesenta (60) días después de habérsele sometido un formato de contrato conteniendo dichos cambios para decidir si los acepta, rechaza o modifica. El contrato dispondrá en todo caso sobre los siguientes particulares:

1. Los señalados bajo la Sección 11 de este Reglamento para los contratos de opción, hasta la disposición número 6.

2. Que el solar estará libre de taludes, transformadores, terraplenes u otras irregularidades no contempladas en el plano.

3. El derecho del comprador a rehusar la adquisición de enseres eléctricos o de gas como equipo "standard" de la vivienda, en cuyo caso el precio de los enseres cargado por el urbanizador y/o constructor al precio de venta de la vivienda se deducirá de éste.

4. La obligación del urbanizador y/o constructor de que los enseres que decida obtener el comprador estén instalados y funcionando debidamente en el momento en que se firman las escrituras finales de compraventa y se hace entrega de la llave y permiso de uso de la vivienda.

5. El precio cierto que no podrá ser aumentado a menos que sea por acuerdo entre el comprador y el urbanizador y/o constructor.

6. El desglose de los posibles gastos de cierre.

7. El límite de tiempo para la firma de las escrituras finales y entrega del permiso de uso y la llave de la vivienda por el urbanizador y/o constructor al comprador que se hará en el mismo acto. En todo caso el límite de tiempo no deberá exceder de diez y ocho (18) meses desde la fecha en que se firmó el contrato de compraventa. El urbanizador y/o constructor citará por correo certificado con acuse de recibo al comprador con treinta (30) días de anticipación a determinado sitio y hora para firmar las escrituras finales y entregarle la llave y el permiso de uso de la vivienda. Antes de citar al comprador para este acto el urbanizador y/o constructor se cerciorará de que la vivienda está en condiciones de ser habitada.

8. La obligación del urbanizador y/o constructor de entregar al comprador libre de costos, dentro de los treinta (30) días siguientes al otorgamiento de las escrituras de compraventa de hipoteca, copia de las mismas, copia de los planos y especificaciones de la unidad vendida y copia de este Reglamento sin incluir sus anexos y suplementos. Si fuese un apartamiento de condominio la unidad vendida, se le entregará al comprador una ilustración clara y correcta de la distribución del apartamiento comprado y se entregará asimismo una copia completa de los planos y especificaciones del condominio a la administración de éste.

Al momento del otorgamiento de las escrituras finales de compraventa el urbanizador y/o constructor entregará al comprador un documento que proveerá el Departamento y el cual será el que utilice el urbanizador y/o constructor firmado por éste, donde se le informa en forma clara y precisa al comprador la prestación de fianza y/o seguro por parte del urbanizador y/o constructor, su duración y su significado. El urbanizador y/o constructor enviará al Departamento copia de este documento firmado por el comprador acusando recibo de éste, por correo certificado dentro de los diez (10) días siguientes de haberse firmado las escrituras finales y dicho documento. De no constar en el Departamento copia de este documento firmado por el comprador, el Secretario notificará al comprador con tres (3) meses de antelación a la terminación de la fianza, su derecho bajo la misma y bajo este Reglamento.

9. La obligación del urbanizador y/o constructor de ofrecerle al comprador una póliza de seguro que proteja su título de propiedad mediante el pago de una prima adicional y que, de no aceptada, el comprador tendría que hacer constar por escrito su rechazo. Disponiéndose que toda póliza de título que se expida con arreglo a esta disposición, se emitirá por un asegurador autorizado para hacer negocios en Puerto Rico.

10. La obligación del urbanizador y/o constructor de entregarle al comprador dentro de los treinta (30) díaz siguientes al otorgamiento de la escritura de compraventa, una copia de la póliza de seguro de título que asegura el título de primera hipoteca, si la hubiere y una copia de la cancelación de los gravámenes sobre la propiedad que hubiese constituído el constructor antes de la compraventa.

11. La obligación del urbanizador y/o constructor de conservar las cantidades de dinero anticipadas por el comprador, en una cuenta especial de depósito o reserva (escrow) en la forma en que se dispone más adelante en la sección 19 de este Reglamento.

12. Que las contribuciones territoriales sobre el inmueble objeto del contrato serán prorrateadas a la fecha del otorgamiento de las escrituras finales. Las pertenecientes al período anterior a dicha fecha serán por cuenta del urbanizador y/o constructor y éste entregará al comprador un recibo del Departamento de Hacienda acreditativo de dicho pago al momento de firmar las escrituras. De lo contrario podrá el comprador negarse a firmar las escrituras hasta tanto el urbanizador y/o constructor presente dicho recibo. Las pertenecientes al período posterior a dicha fecha serán por cuenta del comprador.

13. Que el urbanizador y/o constructor será responsable de los daños y perjuicios que se causen al comprador por razón de defectos de construcción según han sido estos definidos en este Reglamento. También será responsable por la falsa representación sobre la unidad vendida. Por falsa representación se entiende construir la vivienda distinta a la objeto del contrato, brochure, o modelo en exhibición o usar materiales de construcción, accesorios y equipos, partes o componentes de la estructura de inferior calidad en sustitución a las especificacadas en los planos y especificaciones aprobadas por la Junta de Planificación e instrumentalidades gubernamentales que intervienen con la industria de la construcción.

14. Que el comprador deberá notificar al urbanizador y/o constructor de los defectos o vicios dentro de los períodos señalados en este Reglamento para que éste pueda corregirlos y permitirá al urbanizador y/o constructor llevar a cabo las correspondientes obras de reparación.

15. En cuanto a vicios o defectos, ya sean ocultos o aparentes, en los enseres o artefactos domésticos, eléctricos o de gas (tales como cocinas, lavadoras, secadoras, lavadoras de plato, trituradoras, acondicionadores de aire, equipo de ventilación, sistema de intercomunicación, etc.) que se hayan vendido como parte de la vivienda, los mismos tendrán la garantía que ofrezcan sus respectivos fabricantes o sus representantes. El comprador reclamará la corrección al urbanizador y/o constructor quien a su vez hará la debida reclamación al fabricante o su representante. Si el fabricante o su representante no responden, el urbanizador y/o constructor será el responsable para remediar los defectos.

16. El derecho del comprador a resolver el contrato y las causas de resolución .

17. Que el comprador tendrá derecho a resolver el contrato desde que se pueda establecer que la unidad objeto del contrato, estuviere ésta en proceso de construcción o ya terminada, se aparta en forma sustancial de la especificada en el contrato, en cuyo caso se devolverán íntegramente al comprador los pagos adelantados como depósito y sus intereses, de haberlos, que hubiere hecho con anterioridad a esa fecha y que se encontrarán en una cuenta de reserva o depósito (escrow) de acuerdo al procedimiento establecido en este Reglamento en la Sección 19. Apartarse en forma sustancial de la especificada en el contrato significa cambios tales como fachada, construcción de un modelo distinto al especificado en el contrato de compraventa, transportación de acomodos inclusive marquesina, cambios en la posición de la residencia en relación al solar y materiales de diferente calidad de los especificados en perjuicio del comprador.

18. Que la vendedora podrá deducir y retener de los pagos efectuados por el comprador sin necesidad de probar daños, la cantidad máxima de 2% del precio de compraventa como pago total por los gastos incurridos en los casos en que mediando incumplimiento del comprador, éste decida resolver su contrato de compraventa. Se le devolverá el resto del dinero y sus intereses, de haberlos al comprador de acuerdo al procedimiento establecido en la Sección 19 de este Reglamento.

19. El derecho de la vendedora a resolver el contrato y las causas de resolución.

20. De tratarse de compraventa de una unidad bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, el urbanizador y/o constructor se comprometerá a que los elementos comunes esenciales para la seguridad, buen funcionamiento y necesarios al adecuado uso del inmueble estén terminados antes de la firma de la escritura final de compraventa.

21. El nombre de la institución bancaria donde el urbanizador y/o constructor tiene su cuenta de reserva o depósito (escrow account) y una advertencia al comprador que diga : todo pago que el COMPRADOR haga a la VENDEDORA mediante cheque antes del otorgamiento de las escrituras finales de compraventa deberá hacerse a la orden de la VENDEDORA y de la institución bancaria donde la VENDEDORA tiene su cuenta de depósito o reserva (escrow account).

SECCION 15 : <u>Causas para la Resolución de los Contratos de Compraventa o Promesa de Compraventa por parte del Comprador</u>.

Mediante la debida notificación, por correo certificado al urbanizador y/o constructor el comprador podrá resolver el contrato de compraventa en cualesquiera de los siguientes casos y deberá cumplir con los requisitos de la Sección 16 de este Reglamento

1. En cualquier momento que perciba que la unidad que se le está construyendo o haya de entregársele se diferencia en modo sustancial de la especificada en el contrato, en cuyo caso se devolverán íntegramente al comprador los pagos que hubiese dado como anticipo de acuerdo al procedimiento establecido en la Sección 19 de este Reglamento. Por forma sustancial se entenderá: cambios tales como la fachada, construcción de un modelo distinto al especificado en el contrato, transposición de acomodos inclusive marquesina, cambio en la posición de la residencia en relación al solar, materiales de diferente calidad a los especificados en perjuicio del comprador.

2. Si al inspeccionar la vivienda ya construída, la misma tiene defectos de construcción según definidos por este Reglamento, y el urbanizador y/o constructor se niega a corregirlos al ser requerido para ello dentro del término de veinte (20) días de notificado por correo. Si se le requiere personalmente por el comprador al urbanizador y/o constructor, éste deberá firmar un recibo.

3. Si se le notificará por el urbanizador y/o constructor, o por cualquier otra persona autorizada, que la firma o institución mediante la cual se tramitó su solicitud de préstamo hipotecario denegó la concesión del mismo para la compra de la vivienda.

4. Si transcurriesen más de diez y ocho (18) meses desde la fecha del contrato sin que la Vendedora esté en posición de otorgar la escritura final de Compraventa; o se haya hecho entrega de la vivienda.

5. Si por fuerza mayor o caso fortuito no fuese posible cumplir con los términos del contrato.

6. Si la fecha de la escritura final de compraventa, el Comprador comprobase que existen o aparecen taludes, transformadores, terraplenes o cualesquiera otras irregularidades dentro de su propiedad no contempladas en el plano.

El urbanizador y/o constructor podrá deducir y retener de los dineros depositados por el comprador sin necesidad de probar daños, la cantidad máxima de cincuenta ($50.00) dólares como pago total por los gastos incurridos en los casos en que el contrato se resuelva por la causa núm. 3 enumerada anteriormente en esta sección y devolverán el resto del dinero al comprador en estricto cumplimiento con la Sección 19 de este Reglamento.

SECCION 16- Causas para la Resolución de Contratos de Compraventa o Promesa de Compraventa por parte del Urbanizador y/o Constructor.

Mediante debida notificación por correo certificado al comprador, el urbanizador y/o constructor podrá resolver los contratos de compraventa en los siguientes casos y deberá cunplir con los requisitos de la Sección 17 de este Reglamento.

1. Cuando el comprador no haya pagado el pronto pago que le exige el urbanizador y/o constructor dentro del término que se disponga en el contrato.

2. Cuando el comprador, sin causa justificada, se niegue a firmar o no concurra a la firma de la escritura final de compraventa después de habérsele requerido por correo certificado con acuse de recibo por el urbanizador y/o constructor en la forma y términos que se señalan en el contrato. La inhabilidad del comprador para pagar las cantidades que como tal le corresponden en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa e hipoteca de acuerdo al contrato, no se considerará causa justificada para la resolución de contrato.

3. Cuando el comprador le notifique por correo certificado al urbanizador y/o constructor que no tiene interés en seguir con los trámites de compra de la unidad de vivienda.

4. Si por fuerza mayor o caso fortuito no fuese posible cumplir con los términos del contrato.

Cuando se resuelva el contrato por las causas (1), (2) y (3) enumeradas anteriormente en esta sección y en cualquier otro caso de resolución en que medie incumplimiento del comprador y no haya causa imputable a la vendedora, ésta podrá deducir y retener de los pagos efectuados por el comprador sin necesidad de probar daños, la cantidad máxima del 2 por ciento del precio de compraventa como pago total por los gastos incurridos. La vendedora devolverá el resto del dinero al comprador en estricto cumplimiento con la sección 19 de este Reglamento.

SECCION 17- Notificación y Procedimiento para Resolver los Contratos de Opción o de Compraventa

En caso de que un urbanizador y/o constructor o un comprador decida resolver el contrato de opción o de compraventa de acuerdo a las leyes y a este Reglamento, deberá notificar su decisión por correo certificado con acuse de recibo a la otra parte y expondrá la causa de dicha resolución. Si una parte hace la notificación personalmente, la otra firmará un recibo de dicha notificación. Si la parte notificada está de acuerdo con la resolución del contrato propuesta, el urbanizador y/o constructor procederá a devolver el depósito del comprador y podrá retener la suma autorizada en el contrato de acuerdo a este Reglamento dentro de los treinta (30) días siguientes de haber recibido dicha notificación en estricto cumplimiento al procedimiento establecido en la Sección 19 de este Reglamento sobre cuentas especiales de reserva o depósito (escrow).

De no estar de acuerdo la parte notificada con la resolución del contrato propuesta, deberá notificarlo según se provee en el párrafo anterior a la otra parte dentro de los quince (15) días siguientes de haber recibido la notificación de la decisión, en estricto cumplimiento al procedimiento establecido en la Sección 19 de este Reglamento sobre cuentas especiales de depósito (escrow).

SECCION 18- Notificación sobre Otorgamiento de Contratos

Todo urbanizador y/o constructor tendrá la obligación de enviar al Secretario el primer lunes de mes la siguiente información en relación a todos los contratos de opción y los contratos de compraventa o de promesa de compraventa que otorgue, por correo certificado con acuse de recibo; nombre del proyecto y dirección oficial e identificación del vendedor y/o constructor, nombre y dirección del Comprador, unidad opcionada o comprada, fecha, sitio y tipo de contrato firmado y el precio. De no haber otorgado ninguno ese mes, deberá enviar una notificación negativa al Secretario.

El Secretario podrá cotejar en sus archivos que no haya doble venta de la misma unidad de vivienda a través de un contrato de opción o de compraventa. La doble venta de una unidad de vivienda de estos contratos es causa para la revocación de la licencia al urbanizador y/o constructor de acuerdo con la Sección 5 de este Reglamento.

SECCION 19- Cuentas Especiales de Reserva o Depósito (Escrow Account)

Todo urbanizador y/o constructor depositará en Puerto Rico, en relación a cada proyecto, en una institución bancaria o de ahorros autorizada a operar en Puerto Rico, los dineros recibidos por concepto del precio del contrato de opción de compraventa, del contrato de promesa de compraventa o del contrato de compraventa o los designados con cualquier otro nombre, pero que tengan propósitos o fines similares y que no hayan sido acreditados al precio de compraventa. Se depositará asimismo por el urbanizador y/o constructor (la vendedora) las cantidades de dinero adelantadas por el comprador para el Fondo de Reserva de Gastos de Mantenimiento de Condominio que entrega al momento de la firma de la escritura final de compraventa.

Se firmará un contrato de cuenta especial depósito (escrow agreement) entre la institución bancaria o de ahorros y el urbanizador y/o constructor, de acuerdo al modelo que se hace formar parte de este Reglamento como Anejo 4. También se hace formar parte de este Reglamento como Anejo 5 un modelo que se adoptará para los casos de contratos de depósitos de dinero para el Fondo de Reserva de Gastos de Mantenimiento del Condominio bajo Régimen de Propiedad Horizontal. Las partes contratantes no podrán hacer cambios a dichos modelos, sin

antes obtener la aprobación del Secretario. El Secretario tendrá sesenta (60) días después de habérsele sometido un formato de contrato para dar su decisión. Copia del acuerdo de cuenta especial de reserva o depósito será enviada por el urbanizador y/o constructor al Secretario por correo certificado con acuse de recibo dentro de los diez (10) días laborables siguientes de haberse firmado dicho acuerdo por las partes.;

Las cantidades de dinero que viene obligado el urbanizador y/o constructor a depositar en una cuenta especial de depósito (escrow account) deberán ser depósitadas 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 y/o constructor. Esta cuenta será no girable a fin de que inmediatamente puedan ser devueltas dichas cantidades y sus intereses, de haberlos al respectivo comprador cuando así proceda o acreditadas al precio de compraventa cuando se firmen las escrituras finales, todo esto de acuerdo a la forma y procedimiento que más adelante se dispone, o a ser entregadas a la Junta de Directores del Consejo de Titulares una vez se constituya la misma de tratarse de vivienda bajo Régimen de Propiedad Horizontal.

Cada vez que un comprador firme un contrato de opción o de compraventa o de promesa de compraventa o alguno con similar propósito, el urbanizador y/o constructor tendrá la obligación de enviar por correo certificado con acuse de recibo dentro de los siguientes diez (10) días laborables de dicha firma a la institución bancaria o de ahorros con quien firmó el acuerdo de cuenta especial de reserva o depósito (escrow agreement), el nombre del comprador, su dirección postal y residencial, teléfono, el nombre del proyecto, el bloque y el número de lote, la cantidad de dinero anticipada por éste como depósito y tipo del contrato firmado.

Las cantidades de dinero serán mantenidas en cuentas separadas de los fondos de operación del urbanizador hasta que las escrituras finales de compraventa e hipoteca se firmen para ser entonces aplicados al precio de compraventa o hasta que sea resuelto el contrato entre el comprador y el urbanizador y/o constructor de acuerdo a los términos del contrato en cuestión o hasta que se constituya la Junta de Directores del Consejo de Titulares de ser una unidad bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, para implementar lo antes dicho se seguirá el siguiente procedimiento:

1. El Urbanizador y/o constructor enviará a la institución bancaria o de ahorro cada diez (10) días laborables o antes de ser necesario por correo certificado una lista de los casos en que las escrituras finales de compraventa e hipoteca han sido firmadas identificando dichas escrituras por su número, nombre del notario, fecha y sitio del otorgamiento y nombre del comprador, direcciones de éste, el nombre del proyecto, el bloque y número de lote de la unidad que se está comprando y la cantidad del depósito y/o pronto pago. La institución bancaria o de ahorro procederá a acreditar a la cuenta que tenga el urbanizador y/o constructor en dicha institución las cantidades correspondientes cuando la institución haya recibido la lista antes mencionada y un certificado del agente principal del urbanizador y/o constructor donde se certifique que una cantidad igual a la correspondiente a los depósitos y pronto pagos que se indican en la lista ha sido adjudicada al precio de compra de la unidad comprada mencionada en dicha lista.

2. El urbanizador y/o constructor enviará cada diez (10) días laborables o antes por correo certificado a la institución bancaria o de ahorros una notificación de los contratos de opción o de compraventa que hayan sido resueltos. La notificación indicará el nombre del comprador, su dirección, el nombre del proyecto, bloque y número de lote de la unidad que se está comprando, la cantidad del depósito, la cantidad a ser retenida por el urbanizador y/o constructor de acuerdo al contrato entre éste y el comprador y de acuerdo a este Reglamento; dicha notificación contendrá una orden de parte del urbanizador y/o constructor a la institución bancaria para que entregue al comprador la cantidad de dinero a ser devuelta a éste y un recibo firmado por el Comprador de que se le ha entregado una carta por el urbanizador y/o constructor para que el banco le devuelva su parte del depósito. Tan pronto la institución bancaria y/o de ahorro reciba dicha notificación y los recibos correspondientes procederá a acreditar en la cuenta que tenga dicho urbanizador y/o constructor en dicha institución las cantidades que le correspondan.

   En el caso de cantidades de dinero para el Fondo de Reserva para los elementos comunes del Condominio, dichas cantidades serán entregadas por el Banco a la Junta de Directores del Consejo de Titulares cuando la institución bancaria o de ahorro haya recibido una carta del urbanizador y/o constructor autorizando a éste al efecto y la Junta de Directores del Consejo de Titulares presente copia de dicha carta al Banco.

3. Los urbanizadores y/o constructores podrán retirar de las cuentas (escrow) los fondos así depositados siempre y cuando presenten evidencia al Secretario de que han prestado fianza aprobada por el comisionado de seguros para garantizar dichos fondos.

4. La institución bancaria o de ahorro enviará mensualmente al urbanizador y/o constructor y al Secretario por correo certificado un estado de cuenta en relación a la cuenta de depósito o reserva especial (escrow) que tenga el urbanizador y/o constructor.

Toda institución bancaria o de ahorros que se constituya en depositaria de dichos fondos deberá cumplir con este Reglamento y no podrá intervenir con, disponer de, o congelar las sumas así depositadas por razón de las relaciones comerciales o contractuales entre la institución y el urbanizador o los cesionarios de éste.

Toda institución bancaria o de ahorros que mantenga cuentas de depósito o reserva (escrow) estará sujeta a las multas administrativas y penalidades dispuestas en este Reglamento.

SECCION 20 - Querellas

Toda querella a que tenga derecho un consumidor bajo este Reglamento podrá ser radicada en el Departamento o a su sucesora, de acuerdo con las Leyes y este Reglamento.

Cualquier optante o cualquier comprador de una vivienda podrá radicar en el Departamento una querella alegando que el urbanizador y/o constructor de su vivienda ha incurrido en una práctica indeseable de construcción o ha violado alguna de las disposiciones de las Leyes o este Reglamento dentro de un término de dos años a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura final, a tenor con lo dispuesto en los Artículos (6) y (15) de la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada.

Al radicar la querella, el querellante hará constar que ha requerido previamente al urbanizador y/o constructor personalmente o por correo que remedie la práctica indeseable de construcción o que cumpla con la disposición pertinente sin que éste lo haya hecho.

Una vez que el comprador radique la querella, el Secretario notificará a la compañía aseguradora o de fianzas para que proceda a congelar la fianza o seguro que fue prestado según lo dispuesto en la Sección 10 de este Reglamento, hasta tanto haya una decisión, resolución u orden final y firme sobre dicha querella.

El Secretario empleará todas las facultades y poderes que le han sido conferidos por la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada, para la investigación, tramitación, adjudicación y disposición de las quejas y querellas que se traigan ante su consideración, bajo las disposiciones de las Leyes y este Reglamento.

Cuando la resolución, orden o decisión del Secretario sobre la querella se haya convertido en final y firme, éste notificará por correo certificado al fiador o al asegurador para que transcurridos veinte (20) días sin que el urbanizador y/o constructor haya cumplido con la orden, o sin que estuviere activa y diligentemente ocupado en tal cumplimiento, éste entregue al querellante en efectivo o cheque certificado la cantidad necesaria para cubrir los gastos de reparación o corrección de los defectos de construcción, hasta un máximo del monto de la fianza. El fiador o asegurador enviará al Secretario constancia de haber entregado dicha cantidad al querellante. La notificación al fiador o asegurador será efectiva al momento de depositarse en el correo.

Las resoluciones, órdenes y decisiones del Secretario podrá ser objeto de reconsideración y revisión judicial a tenor con los procedimientos dispuestos en los Artículos 16 y 17 de la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada.

SECCION 21 - Certificaciones Falsas

Cuando el Secretario encuentre que un ingeniero o arquitecto ha certificado falsamente que una vivienda ha sido construída de acuerdo con los planos aprobados por la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, o ha certificado falsamente el estado de la obra realizada en un proyecto de urbanización, notificará al Secretario de Justicia dicho hecho, quién podrá radicar la correspondiente querella ante la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores conforme lo dispone la Ley Núm. 399 del 10 de mayo de 1951, según enmendada.

SECCION 22 - Anuncios y Publicaciones

Todo anuncio, contrato, correspondencia, documentos, tarjetas, letrero o cualquier otra forma de publicidad, indicará el nombre completo, dirección postal y residencial, teléfono y la dirección de la oficina principal de negocio del urbanizador y/o constructor responsable por el desarrollo del proyecto.

SECCION 23 - Multas Administrativas

El Secretario podrá previa notificación suficiente y vista administrativa imponer multas hasta un máximo de cinco mil ($5, 000) dólares a todo urbanizador y/o constructor, a toda persona natural o jurídica y a toda institución bancaria o de ahorros, que viole las disposiciones de las Leyes, las de este Reglamento o una orden emitida por el Secretario. Cada día en que se incurra en la misma violación será considerada una violación separada.

SECCION 24- Notificaciones

Toda notificación deberá hacerse por correo según este Reglamento, a menos que se disponga la alternativa de hacerla personalmente. La notificación por correo será efectiva al momento de depositarse en éste. La notificación personal deberá constar en un recibo al efecto.

SECCION 25- Salvedad

Nada de lo dispuesto en este Reglamento 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 este Reglamento.

SECCION 26- Separabilidad de las disposiciones de este Reglamento

En caso de que un Tribunal competente declare 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 27- Penalidades

Todo urbanizador y/o constructor que viole este Reglamento o la Ley 130 del 13 de junio de 1967, según enmendada, estará sujeto a las penalidades dispuestas en el Artículo 18 de esa Ley.

SECCION 28- Discrepancias entre el texto en Español e Inglés

En el caso de que existan discrepancias entre el texto en Español y el texto en inglés de esté Reglamento, el texto en español prevalecerá.

SECCION 29- Cláusula Derogatoria

Por la presente queda derogado el anterior Reglamento para Regular Las Distintas Actividades que se llevan a cabo en el Negocio de la Construcción de Vivienda Privada en Puerto Rico efectivo el día 25 de abril de 1969 por la anterior Administración de Servicios al Consumidor.

ANEJO 1

LEA ESTE CONTRATO ANTES DE FIRMARLO. USTED TIENE DERECHO A UNA COPIA DEL MISMO, EXIJALA.

CONTRATO UNIFORME DE OPCION

COMPRADOR	URBANIZACION o EDIFICIO
NOMBRE DEL CONYUGE	BLOQUE y SOLAR
OCUPACION	MEDIDAS Y AREA APROXIMADA DEL SOLAR
DIRECCION:	
SITIO DE TRABAJO	TIPO DE CASA
RESIDENCIA	TIPO, NUM. Y AREA APROXIMADA DE APARTAMENTO
	PRECIO DE VENTA TENTATIVO

Mediante este contrato, celebrado en el sitio y fecha que al final se indican entre la VENDEDORA_____, urbanizador y/o constructor con licencia para operar según lo requiere la Ley Núm. 130 del 13 de junio de 1967, según enmendada en adelante llamada "La Ley" y el COMPRADOR, cuyo nombre y circunstancias personales se indican en el epígrafe, la VENDEDORA concede al COMPRADOR una opción para la compra del inmueble arriba indicado, cuya localización, área, medidas y demás circunstancias resultan del plano preliminar del proyecto, tal y como el mismo ha sido aprobado por la Junta de Planificación y/o Administración de Reglamentos y Permisos en adelante denominada (ARPE), entendiéndose que dicha vivienda todavía no se ha comenzado a construir, todo ello sujeto a las siguientes:

CLAUSULAS Y CONDICIONES

1. Las facilidades con que contará dicha vivienda serán las siguientes:

2. La VENDEDORA asegura que se ha puesto a disposición del COMPRADOR toda la información con que ahora se cuenta sobre el inmueble, su tipo, método de construcción, duración de las obras, área, localización, topografía y medidas del solar, datos sobre los alrededores y toda la demás información razonablemente relacionada con el inmueble objeto del contrato, actualmente en conocimiento de la VENDEDORA.

El COMPRADOR tiene derecho a examinar los planos y especificaciones de la vivienda y a visitar e inspeccionar el inmueble objeto de este contrato, en acuerdo con la VENDEDORA.

3. El precio de venta del inmueble objeto de este contrato será el indicado en el epígrafe, el mismo podrá variar por cambios en las planos del proyecto o por cambios en los costos. Sin embargo por tal motivo el COMPRADOR tendría derecho a resolver este contrato, según lo dispone la cláusula núm. 11 (d) del mismo.

4. Podrán variar igualmente el área y las medidas del solar, arriba indicados, de acuerdo al plano final que apruebe la Junta de Planificación de Puerto Rico y/o ARPE, disponiéndose que del exceso o merma de cabida se ajustará a base de $_____ por cada metro cuadrado, entendiéndose que de ser el exceso o la merma mayor de _____, el COMPRADOR podrá resolver este contrato de acuerdo a lo establecido en la cláusula núm. 11 (e) del mismo.

5. Se establece tentativamente que el pronto pago es de $_____, de los cuales el COMPRADOR paga en este acto $_____, que constituye el precio de la opción y que se acreditará al pronto pago cuando se firme el contrato de compraventa.

6. La construcción de la vivienda se iniciará dentro de un año a partir de la fecha de este contrato, a menos que existan causas no imputables a la VENDEDORA que justifiquen la demora.

7. Dentro del año siguiente a la fecha de la firma de este contrato, la VENDEDORA citará al COMPRADOR por correo certificado y con acuse de recibo a que comparezca dentro de los siguientes treinta (30) días a partir de la fecha de acuse, a determinado sitio y hora, para que firme el contrato de compraventa y que pague total ___ o parcialmente ___ el restante del pronto pago. De no pagarse la totalidad en ese momento se pagará de la siguiente forma:

8 El solar estará libre de taludes, transformadores, terraplenes u otras irregularidades no contempladas en el plano salvo las que se indican a continuación:

Si a la fecha de la firma del contrato de compraventa el COMPRADOR comprueba que aparecen taludes, transformadores, terraplenes u otras irregularidades dentro de su propiedad no contempladas en el plano, tendrá derecho a resolver este contrato de acuerdo con lo establecido en la cláusula núm. 11 (f) del mismo.

9. De acuerdo con la Ley y el Reglamento para Regular las Distintas Actividades que se llevan a cabo en el Negocio de la Construcción de Viviendas Privadas en Puerto Rico., promulgado bajo la misma y en adelante llamado "el Reglamento", el COMPRADOR tendrá el derecho de rehusar los enseres eléctricos o de gas como equipo "standard" de la vivienda y a tales efectos se estipula que el precio especifico en éste contrato, (no incluye) ___ (incluye) ___ el siguiente equipo:

La VENDEDORA se obliga y compromete en este acto a que los enseres que estipule el COMPRADOR estarán instalados y funcionando debidamente en el momento en que se firman las escrituras finales y se hace entrega de la llave y permiso de uso de la vivienda.

10. La VENDEDORA conservará las cantidades de dinero pagadas por el COMPRADOR bajo este contrato en una cuenta especial de reserva o depósito (escrow) en una institución bancaria o de ahorros autorizada para operar en Puerto Rico, en estricto cumplimiento con y de acuerdo a la forma que dispone el Reglamento, de suerte que los dineros así depósitados y sus intereses de haberlos, se mantengan separados de los fondos de operación de la VENDEDORA. Estas cantidades de dinero y sus intereses de haberlos, serán devueltas al COMPRADOR cuando así proceda de acuerdo con este contrato o acreditados al precio de compraventa cuando se firmen las escrituras de compraventa de acuerdo, todo en estricto cumplimiento con el Reglamento antes mencionado.

11. En cualquiera de los siguientes casos así como por cualquier incumplimiento de parte de la VENDEDORA a los términos de este contrato, el COMPRADOR, tendrá derecho a resolver el mismo mediante la debida notificación por correo certificado a la VENDEDORA:

a) en cualquier momento en que el COMPRADOR perciba que la unidad que se le está construyendo o haya de entregársele se diferencia en modo sustancial de la propuesta unidad a base de la cual él compró. Por sustancial se entenderá cambios tales como fachada, construcción de un modelo distinto al comprado, transportación de acomodos inclusive, marquesina, cambios en la posición u orientación de la residencia en el solar, o cambio de materiales a materiales de diferente calidad en perjuicio del COMPRADOR:

b) cuando la VENDEDORA, después de habérsele requerido personalmente o por correo, se haya negado o no le haya podido mostrar al COMPRADOR los planos y las especificaciones de la unidad de vivienda;

c) si transcurre más de un (1) año, a partir de la fecha en que se otorgó el contrato de opción, y aún no se otorgara el contrato de compraventa;

d) si la VENDEDORA le notifica que el precio original de la vivienda ha sido aumentado; como ha sido señalado en la cláusula núm. 3 de este contrato;

e) en el caso en que la medida del solar según los planos finales aprobados por la Junta de Planificación y/ o ARPE, varie del tamaño establecido tentativamente en este contrato más allá de los _____ metros permitidos como tolerancia en la cláusula núm. 4 de este contrato;

f) si a la fecha de firmar el contrato de compraventa, el COMPRADOR encontrare en la propiedad objeto de este contrato, taludes, transformadores, terraplenes, u otras irregularidades, no contempladas en el plano;

g) si al inspeccionar la vivienda, de estar ya construída, observa que la misma tiene defectos de construcción según éstos sean definidos en el Reglamento, y el constructor se niega a corregirlos al ser requerido para ello. La notificación a la VENDEDORA podrá hacerse personalmente o por correo. La notificación personal deberá constar en un recibo al efecto. La notificación por correo será efectiva al momento de depositarse en éste.

h) en los casos en que el urbanizador y/o constructor u otra persona autorizada le notifique al COMPRADOR, que la institución ante la cual se tramitó su solicitud de préstamo hipotecario denegó la concesión del mismo por la cantidad total solicitada.

i) si por caso fortuito o fuerza mayor no fuese posible cumplir con los términos de éste contrato.

12. En los casos antes señalados el COMPRADOR tendrá derecho a que se le devuelvan íntegramente sus anticipos y los intereses, de haberlos de acuerdo al procedimiento de cuentas de depósito (escrow) establecido en el Reglamento.

13. El COMPRADOR podrá exigir el cumplimiento especifico de su contrato de opción o podrá optar por resolverlo si la VENDEDORA no cumple con sus obligaciones bajo el mismo.

14. La VENDEDORA podrá resolver este contrato, con la debida notificación por correo certificado al COMPRADOR por no haber éste cumplido con sus obligaciones bajo el mismo, así como en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando el COMPRADOR no haya depositado la cantidad de dinero requerido por la VENDEDORA dentro del tiempo que se disponga en éste contrato.

b) Si el COMPRADOR le notifica por correo certificado a la VENDEDORA que no tiene interés en seguir con los trámites de compra de la vivienda.

c) Si el COMPRADOR ha tardado más de treinta (30) días desde la fecha en que se firmó el acuse del requerimiento hecho por correo certificado, para que compareciera a firmar el contrato de compraventa.

d) Si por fuerza mayor o caso fortuito no fuese posible cumplir con los términos del contrato.

15. La VENDEDORA podrá deducir y retener del anticipo o precio de la opción sin necesidad de probar daños, la cantidad máxima de cincuenta ($50.00) dólares como pago total por los gastos incurridos en los casos en que mediando incumplimiento del COMPRADOR, éste decida no ejercitar su contrato de opción y el contrato se resuelva en las causas (A) (B) o (C) enumeradas en la Cláusula Núm. 14 de éste contrato. Se le devolverá el resto del dinero y los intereses, de haberlos al COMPRADOR todo de acuerdo al procedimiento establecido para cuentas de depósito (escrow) en el Reglamento antes mencionado, promulgado por el Departamento de Asuntos del Consumidor, en adelante llamado el Departamento.

16. En caso de que el COMPRADOR o la VENDEDORA decida resolver este contrato de acuerdo a las causas aquí estipuladas, deberá notificar su desición por correo certificado a la VENDEDORA o al COMPRADOR según sea el caso, y expondrá la causa de dicha resolución. Si una parte notifica personalmente, la otra parte firmará un recibo de dicha notificación. Si la parte notificada está de acuerdo con la resolución propuesta, la VENDEDORA procederá a devolver el depósito y los intereses, de haberlos al COMPRADOR, dentro de los 30 días siguientes a la notificación y podrá retener la suma autorizada en este contrato con y en estricto cumplimiento del procedimiento establecido para cuentas de depósito (escrow) en el Reglamento.

17. El COMPRADOR podrá recobrar las sumas por él depositadas, y los intereses, de haberlos pero no tendrá derecho a exigir el cumplimiento especifico de éste contrato, si el solar objeto del mismo, como resultado de ajustes y cambios en el proceso de preparación de planos finales, fuere eliminado, deformado o alterado en su cabida, de suerte que resulta inacep-

table al COMPRADOR, o si por fuerza mayor o caso fortuito no le fuese posible a la VENDEDORA cumplir con los términos de éste contrato.

18. El COMPRADOR no podrá ceder esta opción sin el previo consentimiento escrito de la VENDEDORA.

19. Nada de lo expresado en este contrato será interpretado como una renuncia, limitación o restricción por parte del COMPRADOR de cualesquiera derechos concedidos por el Código Civil de Puerto Rico o cualquiera otra ley.

20. Toda querella que po cualquier causa tenga el COMPRADOR podrá ser sometida al Departamento, o a su sucesora, de acuerdo a la ley y al Reglamento. Este acuerdo obligará a las partes y a sus sucesores en derecho.

21. Las notificaciones relacionadas con este contrato que no se hayan previsto en el mismo por parte de la VENDEDORA al COMPRADOR y del COMPRADOR a la VENDEDORA, se harán con no menos de quince (15) días de anticipación y por correo certificado con acuse de recibo, según lo dispuesto anteriormente, o por telégrafo con cinco (5) días de anticipación a la dirección de cualquiera de las partes según tal dirección se consigna al final de este documento. En cualquier notificación que se haga personamente a una parte, la otra deberá firmar un recibo de notificación a la parte que notifica.

22. El COMPRADOR manifiesta que ha leido en su totalidad y con cuidado este contrato, que lo entiende y que está conforme con el mismo.

San Juan, Puerto Rico, a de de 1976.

_____ _____

COMPRADOR VENDEDORA

_____ Por: _____

COMPRADOR Oficial Autorizado

_____ _____

DIRECCION Direccion de Oficina Principal

ANEJO 2

LEA ESTE CONTRATO ANTES DE FIRMARLO, USTED TIENE DERECHO A UNA COPIA DEL MISMO, EXIJALA.

CONTRATO DE COMPRAVENTA SOBRE
PROPIEDAD HORIZONTAL

Edificio :_____

Apartamiento Núm:_____

Tipo:_____

Otorgado en _____, Puerto Rico, hoy_____de_____ de 19__.

Comparecen DE UNA PARTE: La VENDEDORA,_____, urbanizador y/o constructor, con licencia para operar según lo requiere la Ley 130 del 13 de junio de 1967, en adelante la ley, representada en este acto por_____, debidamente autorizado para este otorgamiento, y DE LA OTRA PARTE: El COMPRADOR,_____,mayor de edad, de estado civil_____, de profesión_____, y residente en _____, Puerto Rico, haciendo constar que han convenido este contrato de compraventa de apartamiento de propiedad horizontal en los siguientes términos y bajo las siguientes:

CLAUSULAS Y CONDICIONES

1. La VENDEDORA es dueña de la parcela de terreno localizada en _____, y se propone construir, o está en el proceso de construir, un edificio y/o complejo de edificios que están (n) o estará(n) sujeto (s), junto con el terreno en el cual está localizado, al Régimen de Propiedad Horizontal establecido por la Ley Núm. 104 del 26 de junio de 1958, según enmendada. Dicha propiedad será conocida como_____ _____y está localizada en _____Núm._____ Solar_____, Urbanización_____, Municipio _____, Puerto Rico. El edificio y/o complejo de edificios estará (n) situado (s) en un solar de _____por_____con un área aproximada de_____, cuya área, perímetro y ubicación exacta resultan del plano de lotificación debidamente aprobado para este proyecto por las autoridades gubernamentales correspondientes.

2. Dicho proyecto constará de _____unidades planificadas según se describe a continuación:

Además el proyecto tendrá las siguientes áreas comunes, facilidades de recreación y comerciales o escuelas las cuales serán construidas por las personas que se indican a continuación:

Facilidad	Será Construida por:
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

3. La VENDEDORA en este acto se obliga y compromete a venderle al COMPRADOR y éste se obliga y compromete a comprarle a la VENDEDORA la propiedad objeto de este contrato en adelante la unidad de vivienda.

(Descripción del apartamiento, número, medidas, situación, piezas de que conste, puerta principal de entrada y lugar con el cual inmediatamente comunique, todo según el plano aprobado por la Junta de Planificación y/o Administración de Reglamentos y Permisos, en adelante ARPE).

4. El porcentaje de participación que corresponde a dicho apartamiento en los elementos comunes del inmueble es de _____.

5. Los elementos comunes del inmueble serán aquellos especificados por la Ley de Propiedad Horizontal, según los mismos serán determinados y especificados en la Escritura Matriz sometido el inmueble al Régimen de la Propiedad Horizontal. La VENDEDORA aclara que la representación que se ha hecho en la promoción del proyecto ☐ difiere ☐ no difiere de lo especificado en la escritura matriz en lo siguiente:

6. La VENDEDORA en este acto se obliga y compromete a que los elementos comunes esenciales para la seguridad, buen funcionamiento y necesarios al adecuado uso del inmueble estén terminados antes de la firma de la escritura final de Compraventa. De lo contrario, podrá el COMPRADOR negarse a firmar las escrituras hasta que se cumpla con esta disposición.

7. La VENDEDORA será responsable y tendrá la Administración Interina para el mantenimiento de las áreas o elementos comunes del inmueble hasta tanto se constituya la Junta de Directores del Consejo de Titulares según lo establece la Ley de Propiedad Horizontal.

8. El COMPRADOR tiene conocimiento de que la unidad de vivienda quedará afectada a las servidumbres y restricciones de uso impuestas por las Agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y el Gobierno Federal, y por compañías de servicio público, ya sean estas públicas o privadas. Las que sean de conocimiento de la VENDEDORA constarán por referencia en la Escritura Matriz del Condominio.

La VENDEDORA deberá señalar en la escritura de compraventa e hipoteca si existe alguna servidumbre que grave sobre lo normal y que restringa futuras construcciones o ampliaciones en la vivienda.

9. La VENDEDORA asegura que se le ha ofrecido y suplido al COMPRADOR para su inspección toda la información pertinente relativa a este contrato, tal como el plano preparado por la VENDEDORA para el desarrollo del proyecto mencionado, su localización exacta, los planos y especificaciones para la construcción de la propiedad objeto de este contrato, el método de construcción, topografía del solar y sus alrededores y cualquier otra información relevante. El COMPRADOR tiene derecho a examinar los planos y especificaciones de la unidad y de inspeccionar la unidad de vivienda durante la etapa de construcción y al finalizar ésta.

10. La VENDEDORA se obliga a notificar por correo certificado con acuse de recibo al COMPRADOR de la solicitud sobre cambio de uso de estos terrenos o cambios de cualquier naturaleza en la unidad de vivienda que vaya a someter a la Junta de Planificación y/o ARPE y le concederá

por lo menos veinte (20) días después de notificado para exponer sus objeciones a la Junta todo de acuerdo al Reglamento para Regular las Distintas Actividades que se llevan a cabo en el Negociado de la Construcción de Vivienda Privada en Puerto Rico, promulgado bajo la Ley 130, supra, en adelante el Reglamento.

11. La VENDEDORA hace constar y el COMPRADOR acepta que los gabinetes y enseres eléctricos o de gas que han escogido son ☐ no son ☐ iguales a los del apartamento.

12. De acuerdo a la ley y el reglamento el comprador tendrá el derecho a aceptar o rehusar enseres eléctricos o de gas como equipo "standard" de la unidad de vivienda, se estipula que el precio específico en este contrato ☐ incluye ☐ no incluye el siguiente equipo:

13. La VENDEDORA se obliga y compromete en este acto a que los enseres enumerados en la claúsula 12 estarán instalados y listos para funcionar debidamente a la fecha en que se firmen las escrituras finales de compraventa.

14. En el precio de compraventa de la unidad de vivienda, está ☐ incluído ☐ no está incluído el estacionamiento número _____, el cual será ☐ cubierto ☐ descubierto. En caso de que el precio de compraventa no incluya el estacionamiento:

☐ EL COMPRADOR podrá adquirir dicho estacionamiento mediante el pago de $ _____. La VENDEDORA asegura que habrá estacionamiento disponible por contar con igual número de estacionamientos que de apartamientos.

☐ El COMPRADOR podrá adquirir dicho estacionamiento que le será reservado hasta _____ de _____ de ____ mediante el pago de $ _____.

La VENDEDORA no asegura que el COMPRADOR podrá adquirir un estacionamiento con posterioridad a dicha fecha.

☐ El COMPRADOR podrá adquirir mediante el pago de $___ un estacionamiento de haber disponible alguno en el momento de firmar la Escritura de Compraventa ya que el número de estacionamiento es limitado y no se asegura al COMPRADOR que se le reservará uno.

15. El precio de venta de la unidad de vivienda conjuntamente con el interés que le corresponde en los elementos comunes del edificio, es de _____ y se desglosa como sigue:

Monto de hipoteca	$ _____
Pronto pago requerido	_____
Total	_____

El COMPRADOR tendrá que sufragar los siguientes:

Gastos de cierre (estimados)	_____
Gastos adelantados (estimados para contribuciones, seguros, etc.)	_____
Inversión total aproximada	_____

Los pagos se harán como sigue:

Pagos hechos con anterioridad a este acto	_____
Pagos en este acto	_____
A pagarse en	_____
Al firmar escritura	_____

16. A los fines de este contrato, el término "Pronto Pago" significa el balance adeudado entre el precio de venta y la cantidad a ser financiada por el COMPRADOR, bien de sus propios fondos o con cualquier financiamiento que obtenga el COMPRADOR, hasta completar el precio de venta.

El balance de precio de compraventa según antes expresado podrá ser financiado por el COMPRADOR con arreglo a lo que se dispone más adelante en este contrato.

17. En los casos en que se financie el balance del precio de compraventa, el comprador se obliga a otorgar la escritura de hipoteca concurrentemente con el otorgamiento de la correspondiente Escritura de Compraventa y se obliga a comparecer, al lugar sitio y hora designados, ante el notario designado por la VENDEDORA; a otorgar la mencionada escritura de hipoteca y pagar los gastos legales de dicho otorgamiento. De todo lo anterior deberá ser notificado por la VENDEDORA con no menos de cinco (5) días laborables de anticipación a la fecha del otorgamiento; por correo certificado con acuse de recibo.

18. El COMPRADOR se compromete a entregar a la entidad financiera ante la cual se encuentre radicada su solicitud de préstamo hipotecario, todos los documentos que le sean requeridos por ésta con el fin de tramitar su solicitud de préstamo, siempre que se le notifique por correo certificado con no menos de cinco (5) días laborables de anticipación.

19. Este contrato podrá ser sometido oportunamente a cualquier institución financiera en relación con la solicitud de préstamo hipotecario que hará el comprador. En el caso de que la institución ante la cual se tramitará el préstamo hipotecario denegare el mismo, por causas no imputables al COMPRADOR, o lo aprobase por una cantidad menor que la solicitada y el comprador no pudiese aportar la diferencia, podrá resolver este contrato en cuyo caso tendrá derecho a que se le devuelva cualquier suma por él depositada, de acuerdo al procedimiento establecido en el Reglamento, reteniendo la vendedora la cantidad de $50.00 como pago total por gastos incurridos incluyendo la investigación de crédito y circunstancias personales del COMPRADOR, quedando relevados de sus obligaciones tanto el COMPRADOR como la VENDEDORA, y sin más responsabilidad para ninguna de las partes.

20. La VENDEDORA /___/ se compromete /___/ no se compromete a gestionar el financiamiento hipotecario por el comprador, con _____ institución que hará el financiamiento hipotecario sujeto a un ____% de interés anual. En el caso de que la VENDEDORA no se comprometa con el comprador a gestionar el financiamiento hipotecario a un tipo de interés estipulado el comprador conviene aceptar que el tipo de interés que afectará su hipoteca será el prevaleciente en el mercado al momento del otorgamiento del pagaré hipotecario y la escritura de hipoteca.

21. El riesgo de pérdida, robo o daño de la propiedad por concepto de fuego u otro accidente hasta el otorgamiento de las escrituras finales de compraventa es asumido por la VENDEDORA y será de su cargo cualquier seguro que a tal efecto mantenga.

22. Los posibles gastos de cierre, así como los del trámite hipotecario, se detallan en la forma estimada en el Anejo A que se une y se hace formar parte de este contrato. El COMPRADOR recibirá de parte de la VENDEDORA y de la institución financiera o banco que concederá el préstamo a largo plazo para solventar el balance del precio de compra según antes expresado, un desglose final de los gastos de cierre con cinco (5) días de antelación a la firma de escrituras finales, de no recibirlo con esa antelación podrá negarse a firmar las escrituras finales de Compraventa. La VENDEDORA se compromete a que los términos contenidos en ese desglose no serán variados en forma alguna.

23. También se compromete el COMPRADOR, al momento de firmar la Escritura de Compraventa para la adquisición de la unidad de vivienda, a pagar la cantidad estipulada para el Fondo de Reserva para mejoras, reparación y otros gastos de los elementos comunes del condominio y pagará asimismo todos los meses, la cantidad fijada para cubrir los gastos de mantenimiento de elementos ó áreas comunes.

El urbanizador y/o constructor será responsable mensualmente de la cuota que corresponda a las unidades de vivienda no vendidas para el mantenimiento de los elementos comunes del Condominio.

24. La VENDEDORA se obliga y compromete en este acto a depositar en una cuenta de reserva especial de depósito (escrow) en una institución bancaria o de ahorros de Puerto Rico, las cantidades de dinero adelantadas por el COMPRADOR para el Fondo de Reserva para mejoras, reparación y otros gastos de los elementos comunes del Condominio, y se mantendrán separadas del resto de los fondos de operación de la VENDEDORA hasta tanto se constituya la Junta de Directores del Consejo de Titulares según lo establece la Ley de Propiedad Horizontal. El procedimiento de depósito y entrega posterior de los dineros a la Junta de Directores del Consejo de Titulares se hará en estricto cumplimiento con lo dispuesto en el Reglamento.

25. El COMPRADOR se compromete a comparecer en la fecha, sitio y hora designados por la VENDEDORA y a otorgar ante el notario público designado por la VENDEDORA la escritura final de compraventa e hipoteca y el correspondiente pagaré a orden del acreedor hipotecario. En ese mismo acto la VENDEDORA entregará al COMPRADOR la llave y el permiso de uso de la vivienda. Antes de citar al COMPRADOR para firmar las escrituras finales la VENDEDORA se compromete a certificar que la vivienda objeto del contrato, está terminada conforme a los planos. La fecha designada será dentro de los diez y ocho (18) meses desde la fecha en que se firmó este contrato, previa notificación a tal efecto por correo certificado con acuse de recibo con treinta (30) días de antelación.

Disponiéndose que el COMPRADOR tendrá derecho desde el momento en que se le notifique para comparecer a otorgar escritura de compraventa, a inspeccionar la vivienda y asegurarse que la misma no adolece de defectos de construcción según los define el Reglamento. De encontrar el comprador que la residencia adolece de defectos de construcción deberá informarlo de inmediato a la VENDEDORA, si ésta se negare a corregirlos, el COMPRADOR podrá negarse a firmar la escritura de compraventa.

El COMPRADOR reconoce que su obligación de no incurrir en dilaciones es parte esencial de este contrato y que si faltare a la citación que se le hiciere para el otorgamiento de las escrituras sin causa justificada y sin excusarse, o si tardare más de quince (15) días en atender cualquier otro requerimiento que le hiciere la VENDEDORA por correo certificado en relación con la tramitación del préstamo hipotecario o de la compraventa, la VENDEDORA podrá dar por terminado este contrato por abandono del mismo por parte del COMPRADOR.

26. El COMPRADOR se obliga a cumplir con las condiciones que puedan ser requeridas por el acreedor hipotecario para asegurar o conceder la correspondiente hipoteca. Un informe de inspección final de la institución que haya financiado la obra donde no existan excepciones con referencia a la vivienda, y la emisión del Permiso de Uso, serán evidencia

prima facie de que la referida construcción ha sido completada satisfactoriamente en conformidad sustancial con los planos y especificaciones aprobados por las agencias con jurisdicción, y de que puede procederse al otorgamiento de la escritura de compraventa. Lo antes dicho no libera a la VENDEDORA de su obligación de asegurarse de que antes de la firma de escrituras finales, el apartamiento o unidad de vivienda esté terminada conforme a los planos.

27. La VENDEDORA se obliga a entregar al COMPRADOR, libre de costos copia de la escritura de compraventa, dentro de los treinta (30) días de otorgarse con la firma del VENDEDOR y el notario ante quien se otorgó, copia de los planos y especificaciones del apartamiento y copia del Reglamento, sin incluir los anexos y suplementos, todo dentro del mismo término. EL COMPRADOR se compromete, a firmar un recibo para uso de la VENDEDORA, a la entrega de estos.

28. Al momento del otorgamiento de las escrituras finales de compraventa la VENDEDORA entregará al COMPRADOR un documento que proveerá el Departamento firmado por la VENDEDORA donde se le informa al COMPRADOR la prestación de fianza y/o seguro por parte de la VENDEDORA, que garantizará al COMPRADOR los gastos de reparación y corrección de los defectos en la construcción de la vivienda hasta el monto de la misma. La VENDEDORA enviará copia de este documento firmado por el COMPRADOR acusando recibo al Departamento por correo certificado dentro de los diez (10) días de haberse firmado el mismo.

29. Las cantidades de dinero recibidas del COMPRADOR como adelanto, depósitos o pronto por la unidad de vivienda bajo este contrato se depositarán en una cuenta especial de depósito (escrow) en una institución bancaria o de ahorros autorizada para operar en Puerto Rico de acuerdo a lo dispuesto por la Ley y por el procedimiento que dispone el Reglamento y se mantendrán separados de los fondos de operación de la VENDEDORA. Estas cantidades de dinero podrán ser devueltas al COMPRADOR si se resuelve este contrato o acreditadas al precio de compraventa cuando se firma la escritura final de compraventa, en estricto cumplimiento con la Ley y el procedimiento que establece el Reglamento.

30. Las contribuciones territoriales sobre el inmueble objeto de este contrato, serán prorrateadas a la fecha de otorgamiento de las escrituras finales de tal manera que las pertenecientes al período anterior a dicha fecha serán pagadas por la VENDEDORA, y entregará al COMPRADOR un recibo del Departamento de Hacienda acreditativo de dicho pago a tal efecto. El COMPRADOR podrá negarse a firmar las escrituras en ese momento hasta que se presente dicho recibo. Las contribuciones correspondientes al período posterior a dicha fecha serán por cuenta del COMPRADOR.

31. La VENDEDORA ha ofrecido al COMPRADOR una póliza de seguro de título mediante el pago de una prima adicional, a ser emitida por _____ _____, asegurador autorizado para hacer negocios en Puerto Rico, y el COMPRADOR a aceptado ☐ rechazado ☐ la misma.

32. La VENDEDORA entregará al COMPRADOR dentro de los treinta (30) días siguientes al otorgamiento de escritura de compraventa, una copia de la póliza de seguro de título de primera hipoteca, si la hubiere y una copia de la cancelación de gravámenes sobre la propiedad que hubiese constituído el constructor, antes de la compraventa.

33. La VENDEDORA vendrá obligada a reparar los defectos de construcción, según están definidos en el Reglamento, sin costo alguno para el COMPRADOR siempre y cuando que su existencia sea notificada a la VENDEDORA. La notificación a la VENDEDORA podrá hacerse personalmente o por correo. La notificación personal deberá constar en un recibo al efecto. La notificación por correo será efectiva al momento de depositarse en éste. Igualmente será responsable la VENDEDORA de los vicios ocultos en la forma prescrita por ley y por el Reglamento. En todo caso de defectos o vicios de construcción, la VENDEDORA será responsable de los

daños y perjuicios que se causen al COMPRADOR por razón de los mismos, y también lo será por falsa representación sobre la unidad vendida. Por falsa representación se entiende construir la vivienda distinta a la objeto del contrato, brochure, o modelo en exhibición o usar materiales de construcción, accesorios y equipos, partes o componentes de la estructura de inferior calidad en sustitución a las especificadas en los planos y especificaciones técnicas aprobadas por la Junta de Planificación e instrumentalidades gubernamentales que intervienen con la industria de la construcción de vivienda privada.

34. En cuanto a los vicios o defectos, ya fueron ocultos o aparentes, en los enseres o artefactos domésticos, eléctricos o de gas (tales como cocinas, acondicionadores de aire, equipo de ventilación, sistema de intercomunicación, etc,) que se hayan vendido como parte de la vivienda, los mismos tendrán la garantía que ofrezcan sus respectivos fabricantes. En caso de que el fabricante no responda intervendrá la VENDEDORA y en última instancia responderá ésta ante el COMPRADOR.

35. Toda querella que por cualquier causa tenga el COMPRADOR y por razón de defectos en la construcción de esta vivienda, podrá ser sometida al Departamento, o a su sucesora, de acuerdo con la Ley y su Reglamento.

36. Mediante debida notificación a la VENDEDORA, el COMPRADOR podrá resolver este contrato en cualesquiera de los siguientes casos:

a) En cualquier momento que perciba que la unidad que se está construyendo o haya de entregársele se diferencia en modo sustancial de la propuesta unidad a base de la cual él compró, especificada en este contrato. Por forma sustancial se entenderá: cambios tales como fachadas, construcción de un modelo distinto al especificado en este contrato: transposición de acomodos inclusive de la marquesina, cambios en la posición de la residencia en relación al solar, materiales de diferente calidad a los especificados en perjuicio del COMPRADOR.

b) Si al inspeccionar la vivienda ya construída, la misma tiene defectos de construcción según definidos por Reglamento y si transcurriensen veinte (20) días desde que fue requerida la VENDEDORA a tal fin sin que ésta hubiere corregido o estuviere corrigiendo dichos defectos en forma diligente. Si se le requiere personalmente por el COMPRADOR a la VENDEDORA, ésta deberá firmar un recibo al COMPRADOR.

c) Si transcurriese más de 18 meses desde la fecha de este contrato sin que la VENDEDORA esté en posición de otorgar la escritura final de compraventa, o se haya hecho entrega de la vivienda y del permiso de uso.

d) Si por fuerza mayor o caso fortuito no fuese posible cumplir con los términos del contrato.

e) En el caso previsto en la cláusula número 19 de este contrato.

37. Mediante debida notificación al COMPRADOR, la VENDEDORA podrá resolver este contrato en cualesquiera de los siguientes casos:

a) Cuando el COMPRADOR no paga el pronto pago exigido en el término establecido en la cláusula 15 de este contrato a tal efecto.

b) Cuando el COMPRADOR, sin causa justificada, se niega a firmar o no concurre a la firma de la Escritura de Compraventa después de habérsele requerido para ello por la VENDEDORA por escrito en la forma y términos que en este contrato se señalen. No se considera causa justificada para que el COMPRADOR se niegue a firmar el contrato su inhabilidad para pagar las cantidades que como tal le corresponden en el momento del otorgamiento de la Escritura de Compraventa e Hipoteca de acuerdo con este contrato.

c) Cuando el COMPRADOR notifica por escrito a la VENDEDORA que no tiene interés en seguir con los trámites de compra de la unidad de vivienda.

d) Si por fuerza mayor o caso fortuito no fuese posible cumplir con los términos del contrato.

38. En los casos de resolución de este contrato a que se refieren los incisos (a), (b)(c), (d) de la cláusula núm. 36 de este contrato, se devolverán al COMPRADOR sus depósitos íntegramente.

En los casos de resolución de este contrato por las causas a que se refieren los incisos (a), (b) y (c) de la cláusula número 37 de este contrato y en cualquier otro caso de resolución en que medie incumplimiento del COMPRADOR y no haya causa imputable a la VENDEDORA, ésta podrá deducir y retener de los pagos efectuados por el COMPRADOR sin necesidad de probar daños, la cantidad máxima de 2% del precio de compraventa como pago total por los gastos incurridos.

Para la devolución de los depósitos por la VENDEDORA al COMPRADOR se dará estricto cumplimiento al procedimiento establecido en el Reglamento.

39. En caso de que el COMPRADOR o la VENDEDORA decida resolver este contrato de acuerdo a las causas aquí estipuladas, deberá notificar su decisión por correo certificado a la VENDEDORA o al COMPRADOR según sea el caso, y expondrá la causa de dicha notificación. Si la parte notificada está de acuerdo con la resolución, la VENDEDORA procederá a devolver el depósito del COMPRADOR y sus intereses de haberlos y podrá retener la suma autorizada en este contrato de acuerdo con y en estricto cumplimiento al procedimiento establecido para cuentas de reserva (escrow) en el Reglamento dentro de los treinta (30) días siguientes de haber recibido dicha notificación. En caso de que la parte notificada no esté de acuerdo con la resolución propuesta se atendrán al procedimiento establecido en la sección correspondiente del Reglamento antes mencionado.

40. Este contrato, que contiene todo lo estipulado por las partes, obliga a las mismas, a sus sucesores y a sus causahabitantes, y no podrá ser cedido ni traspasado por el COMPRADOR sin el previo consentimiento escrito de la VENDEDORA.

41. La VENDEDORA no asume otras obligaciones ni garantías respecto al inmueble vendido que las impuestas por la Ley número 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada y por la Ley número 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada y sus Reglamentos y las expresamente relacionadas en este contrato. Nada de lo expresado en este contrato será interpretado como una renuncia, limitación o restricción por parte del COMPRADOR de cualesquiera derechos de acuerdo al Código Civil de Puerto Rico o cualquier otra ley.

42. Toda notificación que no se haya previsto en algunas de las cláusulas de este contrato, de la VENDEDORA al COMPRADOR, o del COMPRADOR a la VENDEDORA se harán con no menos de quince (15) días de anticipación por correo certificado con acuse de recibo o por telégrafo con cinco (5) días de antelación a la dirección de cualquiera de las partes según tal dirección se consigna al final de este documento. De ser la notificación personalmente, la parte notificada deberá firmar un recibo a la otra parte de haber recibido tal notificación.

43. La VENDEDORA tiene su cuenta de depósito o reserva (escrow account) en el BANCO _____.
Todo pago que el COMPRADOR haga a la VENDEDORA mediante cheque antes de otorgarse las escrituras finales de compraventa deberá hacerse a la orden de la VENDEDORA y de la institución bancaria donde la VENDEDORA tiene su cuenta de depósito o reserva (escrow account).

_____
VENDEDORA

Por: _____
Oficial Autorizado

_____
Dirección Oficial Principal

_____
Teléfono

_____
COMPRADOR

Por: _____
Dirección

_____
Esposa o Co- Deudor

_____
Dirección

ANEJO A PARA
Los Contratos de Compraventa

SOLAR_____MANZANA_____ PROYECTO_____

Figuras de los gastos de cierre y gastos adelantadas del préstamo indicados en el Párrafo Núm._____inciso_____ del Contrato de Compraventa. LA VENDEDORA se compromete a darle una liquidación final al COMPRADOR al momento de otorgarse los documentos legales según estipulado en la Cláusula Núm. _____ del Contrato de Compraventa.

POSIBLES GASTOS DE CIERRE

Comisión bancaria (1% de la hipoteca)	$_____
Cargo por solicitud de FHA ($50.00)	_____
Cargo por solicitud VA ($4.00)	_____
* Investigación de título o sea estudio de título	_____
Informe de Crédito	_____
Honorarios (precio de venta x. 005)	_____
Sellos de Rentas Internas y copia certificada para presentación al Registro de la Propiedad	_____
Póliza de título	_____
Mensura	_____
Fotografías	_____
**FONDO de Reserva de Gastos para Mantenimiento del Condominio	_____
Sub-total	_____

GASTOS ADELANTADOS (PRE-PAID ITEMS)

Reserva de contribuciones	$_____
Intereses estimados (15 días)	_____
Seguro de FHA (1 mes)	_____
Seguro contra riesgo (14 meses)	_____
Total de gastos de cierre y gastos adelantados	_____

*De ser estudio e investigación de título de inmueble bajo Régimen de Propiedad Horizontal sólo pagará el COMPRADOR una parte proporcional del cargo por dicha investigación y estudio.

**Esta cantidad será en los casos solamente de compraventa de unidades sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.

ANEJO 5

LEA ESTE CONTRATO ANTES DE FIRMARLO, USTED TIENE DERECHO A UNA COPIA DEL MISMO, EXIJALA.

CONTRATO UNIFORME DE COMPRAVENTA

MANZANA_____NUM. SOLAR_____TIPO DE CASA_____

URBANIZACION_____MUNICIPIO_____. Puerto Rico.

Mediante este contrato, celebrado en el sitio y fecha que al final se indican entre la VENDEDORA_____, urbanizador y/o constructor con licencia para operar según lo requiere la Ley 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada, en adelante llamada "La Ley"_____, y el COMPRADOR cuyo nombre y circunstancias personales se indican en el párrafo 27 que sigue, la VENDEDORA se obliga a vender al COMPRADOR y éste se obliga a comprar a la VENDEDORA el inmueble más adelante descrito, todo ello sujeto a las siguientes:

CLAUSULAS Y CONDICIONES

1. El inmueble objeto de este contrato es el solar arriba indicado de_____por _____con un área aproximada de_____cuya área, perímetro y ubicación exacta resultan del plano de lotificación debidamente aprobado para este proyecto por las autoridades correspondientes; sobre dicho solar se ha construído o se construirá una casa del tipo arriba indicado, la que cumple o cumplirá con los planos y especificaciones aprobadas por la Junta de Planificación y que cuenta ó contará con las siguientes facilidades:

Además la urbanización o proyecto tendrá las siguientes áreas comunes, facilidades de recreo y comerciales o escuelas las cuales serán construidas por las personas que se indican a continuación:

Facilidad	Será Construida por:
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

La VENDEDORA se obliga a notificar por correo certificado con acuse de recibo al COMPRADOR de la solicitud sobre cambios de cualquier naturaleza en los planos y/o especificaciones que vaya a someter a la Junta de Planificación y/o Administración de Reglamentos y Permisos en adelante, ARPE, y le concederá por lo menos veinte (20) días después de notificado para exponer sus objeciones a la Junta y/o ARPE todo de acuerdo al Reglamento para

Suplemento 4

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
Apartado 41059, Minillas Sta.
Santurce, Puerto Rico 00940

FORMULARIO NOTIFICANDO DERECHOS DEL COMPRADOR POR DEFECTOS DE CONSTRUCCION

Tan pronto note usted un defecto en la construcción de su vivienda, notifíquenos personalmente o por correo a nuestra oficina principal:

Dirección:_____

_____

_____

Es obligación nuestra firmarle un recibo de dicha notificación si lo hace personalmente.

Tenemos la obligación por ley de corregir los defectos de construcción prontamente en la forma que prescribe el Reglamento. De lo contrario tiene derecho usted por ley a querellarse al Departamento de Asuntos del Consumidor por correo o personalmente.

A usted le cubre una fianza y/o seguro que le garantiza los costos de reparación y corrección de los defectos de construcción en caso de que nosotros no lo hagamos con razonable prontitud hasta un máximo de $_____.

Esta fianza y/o seguro le cubre un término de dos (2) años a partir de la fecha desde que firmó la escritura de compraventa, o sea, desde hoy_____de_____de 19____.

_____ _____
NOMBRE DE VENDEDORA DIRECCION OFICINA PRINCIPAL

Por:_____ _____
Oficial Autorizado Teléfono

Regular las Distintas Actividades que se llevan a cabo en el Negocio de la Construcción de Viviendas Privadas en Puerto Rico, en adelante el "Reglamento", promulgado por el Departamento de Asuntos del Consumidor, en adelante el Departamento.

El solar estará libre de taludes, transformadores, terraplenes u otras irregularidades no contempladas en el plano salvo las que se indican a continuación:

Si a la fecha de la firma de escritura final de compraventa, el COMPRADOR comprobase que existen o aparecen taludes, transformadores, terraplenes o cualesquiera otras irregularidades dentro de su propiedad no contempladas en el plano podrá resolver el contrato de compraventa, por no haber cumplido la VENDEDORA vendrá obligada a devolver en su totalidad el depósito y sus intereses, de haberlos, dados anteriormente por el COMPRADOR de acuerdo al procedimiento en el Reglamento.

2. El COMPRADOR tiene conocimiento de que la vivienda y el solar objeto de este contrato quedarán afectos a servidumbres y restricciones de uso usuales impuestos por las agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y el Gobierno Federal, y por compañías de servicio público, ya sean éstas públicas o privadas. Las que sean de conocimiento de la VENDEDORA constarán por referencia en la escritura de Compraventa e Hipoteca. La VENDEDORA deberá señalar en la escritura de Compraventa e Hipoteca si existe alguna servidumbre que grave sobre lo normal y que restrinja futuras construcciones o ampliaciones en la vivienda y el solar.

3. El COMPRADOR reconoce que con anterioridad a este acto la VENDEDORA ha puesto a su disposición, o a la de su representante, para su inspección, toda la información relativa a este contrato, tal como el plano preparado por la VENDEDORA para el desarrollo del proyecto antes mencionado, su localización exacta, los planos y especificaciones para la construcción, localización y topografía del solar y sus alrededores y cualquier otra información que tuviere. El COMPRADOR en acuerdo con

la VENDEDORA tendrá derecho a inspeccionar el inmueble objeto de este contrato durante la etapa de construcción de la vivienda y al finalizar la misma.

4. De acuerdo con la ley y el Reglamento el COMPRADOR tendrá el derecho de aceptar o rehusar enseres eléctricos o de gas como equipo "standard", y a esos efectos se estipula que el precio fijado en el párrafo 5 (no incluye: ☐ (incluye) ☐ el siguiente equipo eléctrico:

La VENDEDORA hace constar y el COMPRADOR acepta que los siguientes artículos que han sido escojidos para la vivienda objeto de este contrato no son iguales a los exhibidos en la casa modelo.

estufa eléctrica ___
estufa de gas____
nevera____
acondicionador de aire ___
sistema inter-com ___
gabinetes de cocina____
otros:_____

La VENDEDORA se obliga y compromete en este acto a que los enseres que estipule obtener el COMPRADOR estarán instalados y funcionando debidamente en el momento en que se firmen las escrituras finales de compraventa.

5. El precio de compraventa es de _____, el cual no podrá ser aumentado y se desglosa como sigue:

Monto de hipoteca $_____

Pronto pago requerido _____

Total _____

El COMPRADOR tendrá que sufragar los siguientes:

Gastos de Cierre (Estimados) _____

Gastos adelantados - Estimados
(para contribuciones seguros, etc.) _____

Inversión total aproximada _____

Los pagos se harán como sigue:

Pagos hechos con anterioridad
a este acto _____

Pagados en este acto _____

A pagarse en _____

Al firmar la escritura _____

Balance a pagarse al firmar la Escritura de Compraventa como producto de la hipoteca _____

Total a pagar _____

6. En los casos en que se financie el balance del precio de compraventa, el comprador se obliga a otorgar la escritura de hipoteca concurrentemente con el otorgamiento de la correspondiente Escritura de Compraventa y se obliga a comparecer, al lugar sitio y hora designados, ante el notario designado por la VENDEDORA; a otorgar la mencionada escritura de hipoteca y pagar los gastos legales de dicho otorgamiento. De todo lo anterior deberá ser notificado por la VENDEDORA con no menos de cinco (5) días laborables de anticipación a la fecha del otorgamiento; por correo certificado con acuse de recibo.

El COMPRADOR se compromete a entregar a la entidad financiera ante la cual se encuentre radicada su solicitud de préstamo hipotecario, todos los documentos que le sean requeridos por ésta con el fin de tramitar su solicitud de préstamo, siempre que se le notifique por correo certificado con no menos de cinco (5) días laborables de anticipación.

7. Este contrato podrá ser sometido oportunamente a cualquier institución financiera en relación con la solicitud de préstamo hipotecario que hará el comprador. En el caso de que la institución ante la cual se tramitará el préstamo hipotecario denegare el mismo, por causas no imputables al COMPRADOR, o lo aprobase por una cantidad menor que la solicitada y el comprador no pudiese aportar la diferencia, podrá resolver este contrato en cuyo caso tendrá derecho a que se le devuelva cualquier suma por él depositada, de acuerdo al procedimiento establecido en el Reglamento, reteniendo la vendedora la cantidad de $50.00 como pago total por gastos incurridos incluyendo la investigación de crédito y circunstancias personales del COMPRADOR, quedando relevados de sus obligaciones tanto el COMPRADOR como la VENDEDORA, y sin más responsabilidad para ninguna de las partes.

8. La VENDEDORA [ ] se compromete [ ] no se compromete a gestionar el financiamiento hipotecario por el comprador, con _____ institución que hará el financiamiento hipotecario sujeto a un _____% de interés anual. En el caso de que la VENDEDORA no se comprometa con el comprador a gestionar el financiamiento hipotecario a un tipo de interés estipulado el comprador conviene aceptar que el tipo de interés que afectará su hipoteca será el prevaleciente en el mercado al momento del otorgamiento del pagaré hipotecario y la escritura de hipoteca.

9. El riesgo de pérdida, robo o daño a la propiedad por concepto de fuego u otro accidente hasta el acto del otorgamiento de escritura de compraventa será asumido por la VENDEDORA y será de su cargo cualquier seguro que a tal efecto mantenga.

10. Los posibles gastos de cierre, así como los del trámite hipotecario, se detallan en la forma estimada en el Anejo A que se une y se hace formar parte de este contrato. El COMPRADOR recibirá de parte de la VENDEDORA y de la institución financiera o banco que concederá el préstamo a largo plazo para solventar el balance del precio de compra según antes expresado, un desglose final de los gastos de cierre con cinco (5) días de antelación a la firma de escrituras finales, de no recibirlo con esa antelación podrá negarse a firmar las escrituras finales de Compraventa. La VENDEDORA se compromete a que los términos contenidos en ese desglose no serán variados en forma alguna.

11. El COMPRADOR se compromete a comparecer en el fecha, sitio y hora designados por la VENDEDORA y a otorgar ante el notario público designado por la VENDEDORA la escritura final de compraventa e hipoteca y el correspondiente pagaré a orden del acreedor hipotecario. En ese mismo acto la VENDEDORA entregará al COMPRADOR la llave y el permiso de uso de la vivienda. Antes de citar al COMPRADOR para firmar las escrituras finales la VENDEDORA se compromete a certificar que la vivienda objeto del contrato, está terminada conforme a los planos. La fecha designada será dentro de los diez y ocho (18) meses desde la fecha en que se firmó este

contrato, previa notificación a tal efecto por correo certificado con acuse de recibo con treinta (30) días de antelación.

Disponiéndose que el COMPRADOR tendrá derecho desde el momento en que se le notifique para comparecer a otorgar escritura de compraventa, a inspeccionar la vivienda y asegurarse que la misma no adolece de defectos de construcción según los define el Reglamento. De encontrar el comprador que la residencia adolece de defectos de construcción deberá informarlo de inmediato a la VENDEDORA, si ésta se negare a corregirlos, el COMPRADOR podrá negarse a firmar la escritura de compraventa.

El COMPRADOR reconoce que su obligación de no incurrir en dilaciones es parte esencial de este contrato y que si faltare a la citación que se le hiciera para el otorgamiento de las escrituras sin causa justificada y sin excusarse, o si tardare más de diez (10) días laborables en atender cualquier otro requerimiento que le hiciere la VENDEDORA por correo certificado con acuse de recibo en relación con la tramitación del préstamo hipotecario o de la compraventa, la VENDEDORA podrá dar por terminado este contrato por abandono del mismo por parte del COMPRADOR.

12. La VENDEDORA se obliga a entregar al COMPRADOR, libre de costos copia de la escritura de compraventa, dentro de los treinta (30) días de otorgarse con la firma del VENDEDOR y el notario ante quien se otorgó, copia de los planos y especificaciones de la casa vendida y copia del Reglamento, sin incluir los anexos y suplementos, todo dentro del mismo término. El COMPRADOR se compromete, a firmar un recibo para uso de la VENDEDORA, a la entrega de estos.

Al momento del otorgamiento de las escrituras finales de compraventa la VENDEDORA entregará al COMPRADOR un documento que proveerá el Departamento firmado por la VENDEDORA donde se le informa al COMPRADOR la prestación de fianza y/o seguro por parte de la VENDEDORA, que garantizará al COMPRADOR los gastos de reparación y corrección de los defectos en la construcción de la vivienda hasta el monto de la misma. La VENDEDORA enviará copia de este documento firmado por el COMPRADOR acusando recibo al Departamento por correo certificado dentro de los diez (10) días de haberse firmado el mismo.

13. La VENDEDORA ha ofrecido al comprador una póliza de seguro que proteje su título de propiedad mediante el pago de una prima adicional, a ser emitida por _____ asegurador autorizado para hacer negocios en Puerto Rico, y el COMPRADOR a aceptado / / rechazado / / la misma.

14. La VENDEDORA entregará al COMPRADOR dentro de los treinta (30) días siguientes al otorgamiento de la escritura de compraventa, una copia de la póliza de seguro de título de primera hipoteca, si la hubiere y una copia de la cancelación de los gravamenes sobre la propiedad que hubiese constituido el constructor antes de la compraventa.

15. La VENDEDORA entregará al COMPRADOR al momento de la firma de la escritura de compraventa e hipoteca los permisos de uso de la propiedad.

16. Las cantidades de dinero recibidas del COMPRADOR como adelanto, depósito o pronto por la unidad de vivienda bajo este contrato se depositarán en una cuenta especial de depósito (escrow) en una institución bancaria o de ahorros autorizada para operar en Puerto Rico de acuerdo a lo dispuesto por la Ley y por el procedimiento que dispone el Reglamento y se mantendrán separados de los fondos de operación de la VENDEDORA.

Estas cantidades de dinero podrán ser devueltas al COMPRADOR si se resuelve este contrato o acreditadas al precio de compraventa cuando se firme la escritura final de compraventa, en estricto cumplimiento con la Ley y el procedimiento que establece el Reglamento.

17. Las contribuciones territoriales sobre el inmueble objeto de este contrato serán prorrateadas a la fecha de otorgamiento de las escrituras finales de tal manera que las pertenecientes al período anterior a dicha fecha serán pagadas por la VENDEDORA y entregará al COMPRADOR un recibo del Departamento de Hacienda acreditativo de dicho pago a tal efecto. El COMPRADOR podrá negarse a firmar las escrituras en ese momento hasta que se presente dicho recibo. Las contribuciones correspondientes al período posterior a dicha fecha serán por cuenta del COMPRADOR.

18. LA VENDEDORA vendrá obligada a reparar los defectos de construcción, segun están definidos en el Reglamento, sin costo alguno para el COMPRADOR siempre y cuando que su existencia sea notificada a la VENDEDORA. La notificación a la VENDEDORA podrá hacerse personalmente o por correo. La notificación personal deberá constar en un recibo al efecto. La notificación por correo será al momento de depositarse en éste. Igualmente será responsable la VENDEDORA de los vicios ocultos en la forma prescrita por ley y por el Reglamento. En todo caso de defectos o vicios de construcción, la VENDEDORA será responsable de los daños y perjuicios que se causen al COMPRADOR por razón de los mismos, y también lo será por falsa representación sobre la unidad vendida. Por falsa representación se entiende construir la vivienda distinta a la objeto del contrato, brochure, o modelo en exhibición o usar materiales de construcción, accesorios y equipos, partes o componentes de la estructura de inferior calidad en sustitución a las especificadas en los planos y especificaciones técnicas aprobadas por la Junta de Planificación e instrumentalidades gubernamentales que intervienen con la industria de la construcción de vivienda privada.

19. El urbanizador y/o constructor se compromete a que los enseres que decida obtener el COMPRADOR estén instalados y listos para funcionar debidamente a la fecha en que se firmen las escrituras finales de compraventa. En cuanto a los vicios o defectos ya fueran ocultos o aparentes en los enseres o artefactos domésticos, eléctricos o de gas (tales como cocinas, acondicionadores de aire, equipo de ventilación, sistema de intercomunicación, etc.) que se hayan vendido como partes de la vivienda, los mismos tendrán la garantía que ofrezcan sus respectivos fabricantes. El VENDEDOR se compromete a hacer la debida reclamación al fabricante o al representante de éste, una vez el COMPRADOR le notifique la existencia del defecto, y en caso de que aquel no responda, se hará responsable de remediar el defecto.

20. Mediante debida notificación a la VENDEDORA, el COMPRADOR podrá resolver este contrato en cualesquiera de los siguientes casos:

a) En cualquier momento que perciba que la unidad que se está construyendo o haya de entregársele se diferencia en modo sustancial de la propuesta unidad, a base de la cual él compró, especificada en este contrato. Por "forma sustancial se entenderá cambios tales como fachada, construcción de un modelo distinto al especificado en éste contrato, transposición de acomodos inclusive de la marquesina, cambios en la posición de la residencia en relación al solar y materiales de diferente calidad a los especificados en perjuicio del COMPRADOR.

b) Si al inspeccionar la vivienda ya construída la misma tiene defectos de construcción según definido por el Reglamento, y si transcurren veinte (20) días desde que fue requerida la VENDEDORA a tal fin sin que hubiere corregido o estuviere corrigiendo dichos defectos en forma diligente. Si se le requiere personalmente por el COMPRADOR a la VENDEDORA, ésta deberá firmar un recibo al COMPRADOR.

c) Si transcurriese más de diez y ocho (18) meses desde la fecha de este contrato sin que la VENDEDORA esté en posición de otorgar la escritura final de compraventa: o se haya hecho entrega de la vivienda y el permiso de uso.

d) Si por fuerza mayor o caso fortuito no fuese posible cumplir con los términos de este contrato.

e) En el caso previsto en la cláusula número 1 de este contrato.

f) En los casos provistos en la cláusula número 7 de este contrato.

21. Mediante debida notificación al COMPRADOR, la VENDEDORA podrá resolver este contrato en cualquier de los siguientes casos:

a) Cuando el COMPRADOR no paga el pronto pago exigido por este contrato en el término establecido en la cláusula 5 de este contrato a tal efecto.

b) Cuando el COMPRADOR, sin causa justificada se niegue a firmar o no concurre a la firma de la Escritura de Compraventa después de habérsele requerido para ello por la VENDEDORA por escrito en la forma y términos que en este contrato se señalen. No se considera causa justificada para que el COMPRADOR se niegue a firmar el contrato su inhabilidad para pagar las cantidades que como tal le corresponden en el momento del otorgamiento de la Escritura de Compraventa e Hipoteca de acuerdo con este contrato.

c) Cuando el COMPRADOR notifica por escrito a la VENDEDORA que no tiene interés en seguir con los trámites de compra de la unidad de vivienda.

d) Si por fuerza mayor o caso fortuito no fuese posible cumplir con los términos del contrato.

22. En los casos de resolución de este contrato por las causas en que se requieren los incisos (a), (b), (c), (d) y (e) de la cláusula número 20 de este contrato se le devolverán al Comprador sus depósitos íntegramente.

En los casos de resolución de este contrato por las causas a que se refieren los incisos (a), (b) y (c) de la cláusula número 21 de este contrato y en cualquier otro caso de resolución en que medie incumplimiento del Comprador y no haya causa imputable a la Vendedora, ésta podrá deducir y retener de los pagos efectuados por el Comprador sin necesidad de probar daños, la cantidad máxima de 2% del precio de compraventa como pago total por los gastos incurridos.

La devolución de los depósitos y sus intereses, de haberlos, por la VENDEDORA al COMPRADOR, se hará en estricto cumplimiento al procedimiento establecido en el Reglamento.

23. En caso de que el COMPRADOR o la VENDEDORA decida resolver este contrato de acuerdo a las causas aquí estipuladas, deberá notificar su decisión por correo certificado con acuse de recibo a la VENDEDORA o al COMPRADOR según sea el caso, y expondrá la causa de dicha resolución. Si una parte notifica personalmente, la otra parte firmará un recibo de dicha notificación. Si la parte notificada está de acuerdo con la resolución propuesta, la VENDEDORA procederá a devolver el depósito del COMPRADOR, y sus intereses, de haberlos, y podrá retener la suma autorizada en este contrato de acuerdo con y en estricto cumplimiento al procedimiento establecido para cuentas de depósito (escrow) en el Reglamento dentro de los treinta (30) días siguientes de haber recibido dicha notificación.

24. Este contrato, que contiene todo lo estipulado por las partes, obliga a las partes, a sus sucesores y a sus causahabientes, y no podrá ser cedido ni traspasado por el COMPRADOR sin el previo consentimiento escrito de la VENDEDORA.

25. La VENDEDORA no asume otras obligaciones ni garantías respecto al inmueble vendido que las impuestas por la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada, y por la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada y sus Reglamentos y las expresamente relacionadas en este contrato. Nada de lo expresado en este contrato será interpretado como una renuncia, limitación o restricción por parte del COMPRADOR de cualesquiera derechos de acuerdo al Código Civil de Puerto Rico o cualquier otra ley.

26. Las notificaciones relacionadas con este contrato que no se hayan previsto en algunas cláusulas de este contrato por parte de la VENDEDORA al COMPRADOR y del COMPRADOR a la VENDEDORA, se harán con no menos de quince (15) días de anticipación y por correo certificado con acuse de recibo, o por telégrafo con cinco (5) días de anticipación a la dirección de cualquiera de las partes según tal dirección se consigna al final de este documento. Cualquier notificación que se haga personalmente a una parte, la otra deberá firmar un recibo de notificación a la parte que notifica.

27. La VENDEDORA tiene su cuenta de depósito o reserva (escrow account) en el BANCO _____.

Todo pago que el COMPRADOR haga a la VENDEDORA mediante cheque antes de otorgarse las escrituras finales de compraventa deberá hacerse a la orden de la VENDEDORA y de la institución bancaria donde la VENDEDORA tiene su cuenta de depósito o reserva (escrow account).

28. El nombre y circunstancias personales de la parte compradora son como sigue:

a) _____, casado con _____ ambos mayores de edad, él de ocupación _____ y ella de ocupación _____, y vecinos de _____

b) La corporación _____ y organización bajo las leyes de _____, con oficina principal en _____ representada en este acto por su _____, don _____ _____.

EN VIRTUD DE LO CUAL las partes firman este contrato en _____, Puerto Rico, hoy día ____ de _____ de 19___.

_____ VENDEDORA

_____ COMPRADOR

Por: _____ Oficial Autorizado

_____ Dirección

_____ Dirección de Oficina Principal

_____ Esposa o CO- Deudor

_____ Firma Autorizada

ANEJO A PARA
Los Contratos de Compraventa

SOLAR_____ MANZANA_____ Proyecto_____

Figuras de los gastos de cierre y gastos adelantadas del préstamo indicados en el Párrafo Núm._____inciso_____del Contrato de Compraventa, La VENDEDORA se compromete a darle una liquidación final al COMPRADOR al momento de otorgarse los documentos legales según estipulado en la Cláusula Núm. _____ del Contrato de Compraventa.

POSIBLES GASTOS DE CIERRE

Comisión bancaria (1% de la hipoteca)	$ _____
Cargo por solicitud de FHA ($50.00)	_____
Cargo por solicitud VA ($4.00)	_____
* Investigación de título o sea estudio de título	_____
Informe de Crédito	_____
Honorarios (precio de venta x. 005)	_____
Sellos de Rentas Internas y copia certificada para presentación al Registro de la Propiedad	_____
Póliza de título	_____
Mensura	_____
Fotografías	_____
** Fondo de Reserva de Gastos para Mantenimiento del Condominio	_____
Sub- Total	_____

GASTOS ADELANTADOS (Pre-Paid Items)

Reserva de contribuciones	$_____
Intereses estimados (15 días)	_____
Seguro de FHA (1 mes)	_____
Seguro contra riesgo (14 meses)	_____
Total de gastos de cierre y gastos adelantados	_____

Firmado hoy___ de_____de 19___ en _____, Puerto Rico.

Vendedora_____

_____
Por: Oficial Autorizado

_____
Comprador

_____
Co- Deudor

ANEJO 4

CONTRATO DE CUENTA DE DEPOSITO O RESERVA
(Escrow Agreement)

O T O R G A M I E N T O

Comparecen DE UNA PARTE: El BANCO_____, una institución bancaria o de ahorros incorporada bajo las leyes de_____, con oficinas principales en_____, representado en este acto por _____ que ocupa el cargo de_____, mayor de edad, de estado civil _____, y residente de_____, Puerto Rico, y DE LA OTRA PARTE: LA VENDEDORA_____, un urbanizador y/o constructor con licencia para operar según lo requiere la Ley Núm. 130 del 13 de junio de 1967, según enmendada, representada en este acto por_____, que ocupa el cargo de_____, mayor de edad, de estado civil_____, y residente de _____, Puerto Rico, y acuerdan otorgar el siguiente Contrato de Reserva Especial o Depósito (Escrow Agreement) bajo las siguientes:

CLAUSULAS Y CONDICIONES

1. La VENDEDORA ha recibido de los futuros COMPRADORES de los solares y unidades de vivienda del proyecto_____, ciertas cantidades de dinero como depósito. Estas cantidades de dinero dadas como depósito serán retenidas por la VENDEDORA según se dispone más adelante hasta el momento de la firma de las escrituras de compraventa e hipoteca o hasta que el contrato de opción o el contrato de compraventa otorgado entre la VENDEDORA y el COMPRADOR sea resuelto de acuerdo con sus propios términos.

Adjunto se incluye y se hace formar parte de este Contrato una lista con los nombres de los COMPRADORES, las respectivas cantidades de dinero dadas en depósito, el bloque y número de lote del solar y la unidad de vivienda correspondiente. El total de las cantidades de dinero depositadas

por los COMPRADORES con la VENDEDORA hasta la fecha de este otorgamiento es de _____.

2. La VENDEDORA entrega en este acto a EL BANCO y éste recibe dicha cantidad de _____, para ser retenida en una cuenta especial de reserva (escrow) por el BANCO sujeta a los términos de este Contrato. La VENDEDORA entregará al BANCO, cada diez días (10) laborables, las cantidades de dinero entregadas para depósito por nuevos COMPRADORES y una lista con los nombres de los COMPRADORES, el bloque y número de lote del solar, la unidad de vivienda correspondiente y la cantidad de dinero que pertenece a cada COMPRADOR. El BANCO a su vez las depositará en la cuenta especial de reserva (escrow).

3. Las cantidades de dinero así depositadas y sus intereses, de haberlos, serán propiedad de los COMPRADORES hasta que se firmen las escrituras de compraventa e hipoteca del solar y unidad de vivienda comprados o se resuelva el contrato de opción o de compraventa otorgado entre la VENDEDORA y el COMPRADOR de acuerdo a sus términos.

4. La VENDEDORA acuerda con el BANCO y éste se obliga a que sólo podrá disponerse de las cantidades de dinero depositadas bajo este contrato de acuerdo con los términos del contrato de opción o de compraventa otorgado entre la VENDEDORA y el COMPRADOR, en estricto cumplimiento con el Reglamento para Regular las Distintas Actividades que se llevan a cabo en el Negocio de la Construcción de Vivienda Privada en Puerto Rico, promulgado bajo la Ley 130, supra, en adelante el Reglamento, para ser acreditadas dichas cantidades y sus intereses, de haberlos, al precio de venta a ser pagado por el COMPRADOR al momento de la firma de las escrituras de compraventa e hipoteca o a disponerse de dichos dineros de acuerdo al contrato de opción o de compraventa en caso de que se resuelva éste.

5. Para implementar lo acordado en la cláusula anterior, se seguirá el siguiente procedimiento:

A. La VENDEDORA enviará al BANCO cada diez (10) días laborables o antes, de ser necesario, por correo certificado una lista de los casos en que las escrituras finales de compra-venta e hipoteca han sido firmadas, identificando dichas escrituras por su número, nombre de notario, fecha y sitio de otorgamiento, y nombre y dirección de las partes firmantes. Esta lista indicará además el nombre del COMPRADOR, dirección de éste, nombre del proyecto, el bloque y número de lote y la cantidad del depósito y/o pronto pago. El BANCO procederá a acreditar a la cuenta que tenga la VENDEDORA en dicho BANCO las cantidades correspondientes cuando el BANCO haya recibido la lista antes mencionada y un certificado del agente principal de la VENDEDORA donde se certifique que una cantidad igual a la correspondiente a los depósitos y a sus intereses, de haberlos, y prontos pagos que se indican en la lista ha sido adjudicada al precio de compra de la correspondiente unidad de vivienda mencionada en dicha lista.

B. La VENDEDORA enviará cada diez (10) días laborables al BANCO por correo certificado una notificación de los contratos de opción o de compraventa que han sido resueltos. La notificación indicará el nombre del COMPRADOR, su dirección, el nombre del proyecto, bloque y número de lote, la cantidad del depósito, y la cantidad a ser retenida por la VENDEDORA de acuerdo al contrato de ésta y el COMPRADOR y de acuerdo al Reglamento; dicha notificación contendrá una orden de parte de la VENDEDORA al BANCO para que entregue al COMPRADOR la cantidad de dinero a ser devuelta a éste y un recibo firmado por el COMPRADOR de que se le ha entregado una carta por la VENDEDORA, para que el BANCO le devuelva su parte del depósito y sus intereses, de haberlos. Tan pronto el BANCO reciba dicha notificación y los recibos correspondientes, procederá a

acreditar en la cuenta que tenga la VENDEDORA en dicho BANCO las cantidades que le corresponden.

6. La VENDEDORA podrá retirar de la cuenta (escrow) los fondos así depositados siempre y cuando presente al BANCO una certificación del Secretario de que ha prestado fianza para garantizar dichos fondos.

7. La VENDEDORA y el BANCO se obligan y se comprometen a no retirar ninguna cantidad de dinero de esta cuenta de reserva especial o depósito a menos que no sea bajo las cláusulas y condiciones contenidas en este contrato.

8. El BANCO enviará mensualmente a la VENDEDORA y al Departamento de Asuntos del Consumidor por correo certificado un estado de cuenta de cualesquiera cantidades de dinero, que se mantengan en esta cuenta de reserva especial o depósito (escrow).

POR TODO LO CUAL

Las partes firman este contrato después de haber leído todas sus partes.

En _____, Puerto Rico, a ___ de _____ de 19___.

_____
Banco o Institución de Ahorro

Por: _____
Oficial Autorizado

_____
Dirección de Oficina Principal

_____

_____
LA VENDEDORA

Por: _____
Oficial Autorizado

_____
Dirección de Oficina Principal

_____

ANEJO 5

CONTRATO DE CUENTA DE RESERVA O DEPOSITO
PARA PROPIEDAD HORIZONTAL
(Escrow Agreement)

O T O R G A M I E N T O

Comparecen DE UNA PARTE: El BANCO_____, una institución bancaria o de ahorros incorporada bajo las leyes de_____, con oficina principal en_____, representado en este acto por _____ _____que ocupa el cargo de_____, mayor de edad, de estado civil_____, y residente en _____, Puerto Rico y DE LA OTRA PARTE: LA VENDEDORA_____, un urbanizador y/o constructor con licencia para operar según lo requiere la Ley 130 del 13 de junio de 1967 según enmendada, representada en este acto por _____, que ocupa el cargo de_____, mayor de edad, de estado civil_____, y residente de _____, Puerto Rico, y acuerdan otorgar el siguiente Contrato de Reserva o Depósito (Escrow Agreement) bajo las siguientes:

CLAUSULAS Y CONDICIONES

1. Que la VENDEDORA ha recibido de los COMPRADORES de las unidades de vivienda del proyecto_____, organizado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, ciertas cantidades de dinero como depósito para la Reserva de Gastos para el Mantenimiento de los elementos comunes de dicho condominio. Estas cantidades de dinero serán retenidas por la VENDEDORA según se dispone más adelante hasta que se constituya la Junta de Directores del Consejo de Titulares, en adelante la Junta de Directores, de acuerdo a la Ley sobre Régimen de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 104 de 26 de junio de 1958, según enmendada, en adelante Ley de Propiedad Horizontal, y su Reglamento.

Adjunto se incluye y se hace formar parte de este contrato una lista con los nombres de los COMPRADORES, número de escritura, fecha y notario

autorizante y las respectivas cantidades de dinero dadas para reserva especial, nombre del edificio y número del apartamiento. El total de las cantidades de dinero depositadas por los COMPRADORES con la VENDEDORA hasta la fecha de este otorgamiento es de_____.

2. La VENDEDORA entrega en este acto a El BANCO y éste recibe dicha cantidad de _____, para ser retenida en una cuenta especial de depósito (escrow) por El BANCO sujeta a los términos de este contrato.

La VENDEDORA entregará al BANCO cada diez (10) días laborables las cantidades de dinero entregadas en concepto de reserva para el Fondo de Reserva de Gastos para mantenimiento del condominio por nuevos COMPRADORES y entregará con estos depósitos al BANCO una lista con los nombres de cada COMPRADOR, el nombre del edificio, número de apartamiento correspondiente y la cantidad de dinero que ha entregado cada COMPRADOR. El BANCO a su vez depositará dichas cantidades en la cuenta especial de reserva (escrow).

3. Las cantidades de dinero así depositadas seguirán siendo propiedad de los COMPRADORES hasta que se constituya o nombre la Junta de Directores y sean entregadas a ésta.

4. La VENDEDORA podrá retirar de la cuenta (escrow) los fondos así depósitados siempre y cuando presente evidencia al Secretario de que ha prestado fianza para garantizar dichos fondos.

5. La VENDEDORA acuerda con el BANCO y éste se obliga a que sólo podrá disponerse de las cantidades de dinero depositadas bajo este contrato de acuerdo con los términos del mismo y en cumplimiento con el Reglamento para Regular las Distintas Actividades que se llevan a cabo en el Negocio de la Construcción de Vivienda Privada en Puerto Rico, promulgado bajo la Ley Núm. 130, supra, para ser entregadas dichas cantidades a la Junta de Directores tan pronto ésta quede constituída de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, y su Reglamento.

6. Para implementar lo anterior se seguirá el siguiente procedimiento :

A. Al constituirse la Junta de Directores, la VENDEDORA enviará por correo certificado con acuse de recibo al BANCO los

nombres de las personas que la componen, constancia de su constitución, nombre del edificio, una relación de los nombres de los COMPRADORES y número de los apartamientos vendidos en ese edificio. Enviará asimismo por correo certificado con acuse de recibo una carta al BANCO con copia a la Junta de Directores autorizándole a entregar a dicha Junta las cantidades de dinero de reserva para el Fondo de Reserva de Gastos para mantenimiento del Condominio. El BANCO se compromete a su vez a entregar a la presentación de dicha carta por la Junta de Directores las mencionadas cantidades.

7. El BANCO enviará mensualmente por correo certificado a la VENDEDORA y al Departamento de Asuntos del Consumidor, un estado de cuenta de cualesquiera cantidades de dinero, que se tengan en esta cuenta especial o de depósito (escrow).

- POR TODO LO CUAL -

Las partes firman este contrato después de haber leído todas sus partes.

En _____, Puerto Rico, a ____de _____de 19___.

_____	_____
BANCO o Institución de Ahorros	La VENDEDORA
Por : _____	Por : _____
Oficial Autorizado	Oficial Autorizado
_____	_____
Dirección Oficina Principal	Dirección Oficina Principal

Suplemento 1

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
SANTURCE, PUERTO RICO

SOLICITUD DE LICENCIA PARA URBANIZADOR y/o CONSTRUCTOR

1. Nombre del solicitante _____

2. Profesión _____

(a) Ingeniero licenciado por Junta Examinadora de Puerto Rico — Sí /____/ No /____/ _____ Número de licencia

(b) Arquitecto licenciado por Junta Examinadora de Puerto Rico — Sí /____/ No /____/

(c) Otra _____

De ser en la negativa las contestaciones (a) y (b) favor de indicar lo siguiente:

He contratado los servicios del Ingeniero (o Arquitecto)

_____ Nombre _____ Profesión

_____ Licencia Núm. _____ Dirección Residencial

_____ Dirección Postal _____ Teléfono

Esta persona ha sido debidamente licenciada por la Junta Examinadora de Ingenieros y Arquitectos de Puerto Rico.

3. Dirección

_____ Calle y Núm. _____ Pueblo _____ (Zip Code)

4. Dirección Postal: _____ _____ (Zip Code)

5. Teléfono: _____

6. Tipo de Licencia que solicita /____/ Regular /____/ Provisional

7. Tipo de Organización:

/____/ Individuo /____/ Sociedad /____/ Corporación

8. Corporaciones

(a) Fecha, lugar y número de incorporación _____

_____

(b) 1. Nombre del agente residente _____

2. Dirección Residencial del agente residente _____ Calle y Núm.

_____ Pueblo Teléfono (Zip Code)

3. Dirección postal del agente residente _____

_____

4. Dirección de la Oficina Principal _____

(c) Ley o leyes bajo las cuales está organizada _____

_____

(d) Nombre y Dirección de los Directores:

Nombre	Título	Dirección Residencial	Dirección de Oficina	Dirección Postal	A qué otras corporaciones pertenecen

(e) Nombre y Dirección de los Funcionarios:

Nombre del Funcionario	Dirección de Oficina y Postal	Dirección Residencial	A qué otra corporación pertenecen

(f) Nombre y Dirección de Accionistas con 20% o más de las acciones emitidas:

Nombre	Dirección Postal y Residencial	Por ciento de las acciones que posee	A qué otra corporación pertenecen

(g) Total de Acciones Autorizadas:

Número	Tipo de Acción	Valor Par	Sin Valor Par

(h) Total de Acciones Emitidas:

Número Total de Acciones	Tipo de Acciones	Valor Par	Sin Valor Par

Activos que otras firmas poseen sobre la solicitante:

Nombre de la Firma	Activos

9. Sociedades

Fecha y lugar y ante quien se otorgó la Escritura de Constitución de Sociedad _____

(a) Nombre y Direcciones residenciales de Socios Gestores:

Nombre	Dirección	Título

10. Nombres de Ingenieros a cargo de los proyectos debidamente autorizados a ejercer en Puerto Rico. Incluya número de licencia.

11. Capital y Crédito Disponible:

12. Equipo, materiales y personal necesarios que demuestre que podrá ofrecer servicios posteriores a la entrega de la urbanización o la construcción, en proporción a la magnitud del proyecto.

13. Relación de dependencia (subsidiaria, holding company, afiliada, u otra) de su empresa con otras empresas financieras o dedicadas a la compraventa de tierra, a la compraventa de propiedades, construcción, administración de propiedades, representantes de equipo para la construcción u otros.

Nombre	Tipo de Relación	Activos que posee

16. Información que deberá acompañar:

(a) Copia certificada de la Escritura de Constitución de Sociedad o Certificado de Incorporación.

(b) Estado de Situación a la terminación del año, debidamente certificado por un Contador Público Autorizado.

(c) Estado de Ganancias y Pérdidas a la terminación del año debidamente certificado por un Contador Público Autorizado.

(d) Cheque o giro postal certificado a nombre del Secretario de Hacienda de Puerto Rico por setenta y cinco (75) dólares en caso de licencia regular y de cincuenta (50) dólares en caso de licencia provisional.

J U R A M E N T O

POR LA PRESENTE HAGO CONSTAR BAJO JURAMENTO QUE TENGO CONOCIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEY NUMERO 130 DE 13 DE JUNIO de 1967 ENMENDADA Y SU REGLAMENTO Y QUE LA INFORMACION SUMINISTRADA EN ESTA SOLICITUD ES CORRECTA Y VERDADERA SEGUN MI MEJOR INFORMACION Y CREENCIA Y QUE HE SIDO DEBIDAMENTE AUTORIZADO PARA SUMINISTRARLA.

_____ a ____ de _____ de 19 _____.

_____
(Firma del Declarante)

Affidávit Número _____

Jurado y suscrito ante mí por _____ de la Firma _____, mayor de edad y vecino de _____ _____, a quien conozco personalmente en el sitio y fecha indicados.

_____
Abogado-Notario

Suplemento 2

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
Centro Gubernamental Minillas - Edificio Norte
Apartado 41059
Santurce, Puerto Rico 00940

SOLICITUD DE RENOVACION DE LICENCIA PARA
URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR

1. Nombre del solicitante _____

2. Profesión _____

a) Ingeniero licenciado por la Junta Examinadora de Puerto Rico — Si ☐ — No ☐ _____ Número de licencia

b) Arquitecto licenciado por la Junta Examinadora de Puerto Rico — Si ☐ No ☐

c) Otra _____

De ser negativas las contestaciones (a) y (b) favor de indicar los siguiente:

He contratado los servicios del Ingeniero o Arquitecto

_____ Nombre _____ Profesión

_____ Dirección Postal _____ Dirección Residencial

_____ Teléfono _____ Licencia Número

Esta persona ha sido debidamente licenciado por la Junta Examinadora de Ingenieros y Arquitectos de Puerto Rico.

3. Dirección:

_____ Calle y Número _____ Pueblo _____ (Zip Code)

4. _____ Dirección Postal _____ Teléfono

5. Tipo de licencia que solicita: ☐ Regular ☐ Provisional

6. Identificación de licencia anterior: ☐ Regular ☐ Provisional ☐ Núm.

7. Tipo de Organización:

☐ Individuo ☐ Sociedad ☐ Corporación

8. Corporaciones:

a) Ley o Leyes bajo las cuales está organizada _____

b) Fecha y Lugar y Número de Incorporación _____

_____

c) Agente Residente:

1. Nombre del agente residente actual _____

2. Dirección residencial del agente residente _____
Calle y Número

_____
Pueblo Teléfono (Zip Code)

3. Dirección Postal del Agente Residente _____

_____

4. Dirección de Oficina Principal _____

_____

d) Nombre y dirección residencial de los Directores al presente:

Nombre	Título	Dirección Res.	Dirección Postal

Dirección de Oficina	A qué otras corporaciones pertenece

e) Nombre y Direcciones de los Funcionarios Actuales:

Nombre del Funcionario	Dirección Residencial, Postal y de Oficina	A qué otra corporación pertenece en actualidad

f) Nombre y Dirección de Accionistas con 20% o más de las acciones emitidas:

Nombre	Dirección	Por ciento de las acciones que posee	A qué otras corporaciones pertenecen

g) Total de Acciones autorizadas:

Número	Tipo de Acción	Valor Par	Sin Valor Par

h) Total de Acciones Emitidas:

Núm. Total de Acciones	Tipo de Acciones	Valor Par	Sin Valor Par

Activos que otras firmas poseen sobre la solicitante:

Nombre de la firma	Activos

9. Sociedades

a) Fecha y lugar y ante quien se otorgó la escritura de Constitución de Sociedad _____

_____

b) Nombre y Direcciones Residenciales de Socios Gestores:

Nombre	Título	Dirección

10 Nombres de Ingenieros a cargo de los proyectos, debidamente autorizados a ejercer en Puerto Rico, incluya número de licencia.

11. Capital y Crédito Disponible:

12. Equipo, materiales y personal necesarios que demuestre que podrá ofrecer servicios posteriores a la entrega de la urbanización o la Construcción, en proporción a la magnitud del proyecto.

13. Relación de libros y récords que mantiene en su oficina.

14. Tipo de defecto de construcción y costos de correcciones de las mismas realizadas en el último año y en qué proyecto se realizaron.

15. Relación de dependencia (subsidiaria, holding company, afiliada, u otra) de su empresa con otras empresas financieras o dedicadas a la compraventa de tierra, a la compraventa de unidades de vivienda, a la construcción, administración de propiedades, representantes de equipo para la construcción u otros.

Nombre	Tipo de Relación	Activos que posee

18. Información que deberá acompañar:

a) Copia Certificada de la Escritura de Constitución de Sociedad o Certificado de Incorporación.

b) Estado de Situación a la terminación del año, debidamente certificado por un Contador Público Autorizado.

c) Estado de Ganancias y Pérdidas a la terminación del año debidamente certificado por un Contador Público Autorizado.

d) Cheque o giro postal certificado a nombre del Secretario de Hacienda de Puerto Rico por setenta y cinco (75) dólares en caso de licencia regular y de cincuenta (50) dólares en caso de licencia provisional.

J U R A M E N T O

POR LA PRESENTE HAGO CONSTAR BAJO JURAMENTO QUE TENGO CONOCIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEY NUMERO 130 DE 13 de JUNIO DE 1967 SEGUN ENMENDADA Y SU REGLAMENTO Y QUE LA INFORMACION SUMINISTRADA EN ESTA SOLICITUD ES CORRECTA Y VERDADERA SEGUN MI MEJOR INFORMACION Y CREENCIA Y QUE HE SIDO DEBIDAMENTE AUTORIZADO PARA SUMINISTRARLA.

_____, a _____ de _____ de 19____.

_____
(Firma del Declarante)

Affidávit Número:_____

Jurado y suscrito ante mí por _____, de la Firma _____, mayor de edad y vecino de _____, a quien conozco personalmente en el sitio y fecha indicados.

_____
Abogado-Notario

Suplemento 3

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
Apartado 13934
Santurce, Puerto Rico 00908

FORMULARIO DE RESPONSABILIDAD POR PROYECTOS A EJECUTARSE

YO, _____, en mi carácter de (oficial) _____de la Corporación_____ _____con oficinas principales en _____ _____certifico que de expedírsenos una licencia de urbanizador y/o constructor por el Departamento de Asuntos del Consumidor nos hacemos responsables por la totalidad de los proyectos a ejecutarse y nos comprometemos a responder por los defectos de construcción que puedan surgir en los proyectos de viviendas que realicemos.

En _____, Puerto Rico, a _____ de_____ de _____.

_____
Nombre de la Corporación

Por:_____
Firma del Oficial de la Corporación

NOTA : Este formulario no tendrá que ser cumplimentado por el corredor de bienes raíces.