

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 (#2268)**

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" significa cualquier persona natural o jurídica.
- (B) "Departamento" significa el Departamento de Asuntos del Consumidor.
- (C) "Secretario" significa el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor.
- (D) "Comprador" significa toda persona que originalmente adquiera mediante contrato de compra venta 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.
- (C) "Defectos de construcción" significa cualquier anormalidad, defecto, falta de accesorios, falla, deterioro prematuro, mal funcionamiento, inexactitud en las medidas o [cualquier] 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, falta de mantenimiento, ni desgaste normal, siempre y cuando se notifiquen al urbanizador y/o constructor dentro del período de tiempo que establece el inciso (J) de la sec. 10 de este reglamento.

(F) "Urbanizador y/o constructor" significa "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 éstas de tipo individual o multipisos. Disponiéndose, que la corredora de bienes raíces no será responsable por los defectos de construcción de las viviendas construidas y cubiertas por las Leyes o este capítulo. 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 [23 L.P.R.A. secs. 42a et seq.], según enmendada, y su Reglamento, secs. 66.1050 et seq. del Título 3, 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 quien construya casas o apartamentos para la venta, arrendamiento u otro uso, en número menor de veinte (20) como un solo proyecto.

(G) "Leyes" significa la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967 [17 L.P.R.A. secs. 501 et seq.], según enmendada, la Ley Núm. 135 del 15 de junio de 1967 [23 L.P.R.A. secs. 42a et seq.], según enmendada, y la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973 [3 L.P.R.A. secs. 341 et seq.], 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 querrela 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 conferídnosle 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 celebrado 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 - LICENCIAS - DISPOSICIONES GENERALES

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 intransferible.

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 solicitante no sea un ingeniero o arquitecto autorizado con licencia de Puerto Rico, deberá acreditar en su solicitud que tiene los servicios de un ingeniero o arquitecto licenciado por la Junta Examinadora de Ingenieros y Arquitectos de Puerto Rico 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 solicitante; 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, 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 solicitante 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. 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.

7. 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.

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

9. 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 dólares (\$75.00) en caso de licencia regular y de cincuenta dólares (\$50.00) en caso de licencia provisional.

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

11. 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).

12. Si la solicitud de licencia, debidamente cumplimentada y acompañada de todos los documentos necesarios no fuere rechazada en sesenta (60) días laborables desde su radicación, se entenderá aceptada y el urbanizador podrá proceder como si se le hubiese extendido la licencia solicitada.

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 dos (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 de 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, por aumentos del interés hipotecario, resultando en perjuicio del comprador.

d) Otorgar las escrituras de compraventa 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 haberseles 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 a 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%) por ciento 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 oírlo, 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 del comprador original de la vivienda. Esta fianza o seguro garantizará los gastos de reparación y corrección de defectos de construcción al 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 de compraventa del comprador original de la vivienda, 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 en metálico, pignoratícia, 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 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 querrela por un comprador en relación a defectos de construcción, la fianza quedará sujeta a los resultados de esa querrela, 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 todos los costos reales de construcción.
3. Réconds de cambios aprobados por las agencias del Gobierno que intervienen en estos casos o solicitados por el comprador.
4. Réconds de copia de los contratos de opción y de compraventa y escrituras de compraventa firmados entre las partes.
5. Récond de copia de documentos de fianza.
6. Récond 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 todos 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 construcción, 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 divulgue anuncios, declaraciones o informaciones en las que se tergiversen o exageren los términos bajo los cuales se puedan adquirir 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 sobre toda solicitud de cambio de planos o especificaciones que se vaya a someter a la Junta de Planificación y/o ARPE, como sigue -

a) a todos los residentes y compradores de un proyecto los "items" 1, 2, 3, 9 y 10.

b) a todos los compradores solamente los "items" 4, 5, 6, 7 y 8.

1. Cambios de zonificación;

2. Cambios en las facilidades vecinales; institucional o usos accesorios previamente comprometidos con el comprador;

3. Cambios en calles y accesos;

4. Cambios en terminaciones - material de los pisos, terminación de paredes y techos;

5. Equipo Eléctrico - cambios a una marca de calidad inferior a la previamente acordada según el modelo;

6. Aparatos sanitarios - cambios a una marca de calidad inferior a la previamente acordada según el modelo;

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 objeciones 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 han sido construidos 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 quién 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 anomalía que no se encuentre aquí enumerada, pero que el Secretario determine que es defecto de construcción tomando 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 aplicará 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 (dentro de la propiedad del comprador)

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

(b) grietas mayores de 3/15" 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 originales de compraventa.

(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, medido en la totalidad del vuelo de la tablilla.

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 originales de compraventa.

(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 de toma corriente calentador;
- (e) faltan lámparas o que estén rotas o defectuosas;
- (f) circuitos incompletos, interrupciones debido a correcciones 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 en ser que haya aceptado el comprador;
- (j) enseres que falten o cuyo terminado esté astillado o desconchado.

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 hará la debida reclamación al distribuidor. Del fabricante o su representante no responder, el urbanizador será el responsable de remediar los defectos. A estos efectos el urbanizador y/o constructor notificará al comprador, nombre, dirección y teléfono del distribuidor o representante del fabricante.

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 medido en la totalidad del largo de la tablilla);

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

(f) formica despegada.

6. Marquesina

(a) nivel bajo terreno adyacente según plano de construcción;

(b) desagüe inadecuado o invertido;

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

(d) terminación que no ajusta 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 original de compraventa.

(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' o 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 original de compraventa.

(a) falta de pulimento;

(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 original de compraventa.

Tubería defectuosa que incluye entre otras cosas -

(a) salideros en la pluma de agua;

(b) sistemas sanitarios obstruidos si la obstrucción es a consecuencia de instalación defectuosa o por tapones de mortero, hormigón o plomo ocurridas como consecuencia de las actividades del constructor;

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

(d) aparatos sanitarios rotos, rajados o desconchados;

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

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

(g) agua fría 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 original de compraventa.

Instalación defectuosa que incluye entre otras cosas -

(a) cerraduras defectuosas;

(b) vueltas en las puertas; (depresión de 1/4")

(c) puertas desniveladas; (desnivel de 1/4")

- (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 original de compraventa.

- (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 compactado adecuadamente;
- (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 desagüe o desagüe defectuoso.

12. Techos

Techos defectuosos que incluye entre otras cosas - (a) declive no apropiado;

- (b) varillas expuestas;
- (c) desagüe 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 original de compraventa.

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 desaplomadas;
- (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.

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 preliminares 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 podrá ser igual al modelo redactado por el Departamento el cual se incorpora y se hace formar parte de este Reglamento como Anejo 1. Todo contrato que no sea igual a dicho modelo deberá ser sometido al Departamento para ser aprobado.

El Secretario tendrá sesenta (60) días después de habersele sometido un formato de contrato conteniendo dichos cambios para decidir si los acepta, rechaza o modifica. De no rechazarse en el término de sesenta (60) días, se tendrá por aprobado. 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 apartamento y las facilidades con que contará. Si es apartamento, bajo Régimen de Propiedad Horizontal, hará constar además el nombre del edificio y número del apartamento.
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 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. La obligación del urbanizador y/o constructor de notificar al comprador la existencia de taludes, transformadores, terraplenes u otras irregularidades en el solar.
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 a la fecha en que el comprador designe para el recibo del referido equipo.
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 o a 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 dólares (\$50.00) 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 mediando 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 de compraventas 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).

19. El urbanizador y/o constructor podrá requerir al comprador que le entregue una certificación de empleo antes de firmar los contratos.

SECCION 12 - CUMPLIMIENTO ESPECÍFICO O CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE OPCIÓN POR PARTE DEL COMPRADOR

El COMPRADOR tendrá derecho de 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 devuelva 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 entregársele se diferencia en forma substancial. Por forma sustancial se entenderá cambios tales como - fachada, construcción de un modelo distinto al comprado, transposición de acomodados inclusive marquesina, cambio en la posición de la residencia en el solar u cambio de materiales de diferente calidad en perjuicio al COMPRADOR.

2. Cuando el urbanizador y/o constructor, después de habersele 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 varíe 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 días irregularidades, no contempladas en el contrato.

7. Si al inspeccionar la vivienda de estar ya construida, 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 o le aprobó por una cantidad menor a la solicitada en el préstamo.

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 de 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 dólares (\$50.00) como pago total por los gastos incurridos en los 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 podrá 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 del 25 de junio de 1958, según enmendada. Todo contrato que no sea igual a dicho modelo, deberá ser sometido al Departamento para ser aprobado.

El Secretario tendrá sesenta (60) días después de habersele sometido un formato de contrato conteniendo dichos cambios para decidir si los acepta, rechaza o modifica. De no rechazarse en el término de sesenta (60) días, se tendrá por aprobado. 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. La obligación del urbanizador y/o constructor de notificar al comprador de la existencia de taludes, transformadores, terraplenes u otras irregularidades en el solar.

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 a la fecha en que el comprador designe para el recibo del referido equipo.

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 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 notificará por correo certificado con acuse de recibo al COMPRADOR con treinta (30) días de anticipación a determinado sitio y hora para firmar las escrituras y entregarle la llave y el permiso de uso de la vivienda. El urbanizador y/o constructor se cerciorará de que la vivienda está en condiciones de ser habitada por lo menos diez (10) días antes de firmar la escritura de compraventa.

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 e 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 apartamento de condominio la unidad vendida, se le entregará al COMPRADOR una ilustración clara y correcta de la distribución del apartamento 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 de compraventa el urbanizador y/o constructor entregará al COMPRADOR un documento cuyo modelo 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 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 aceptarla, 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) días 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 constituido 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. Las pertenecientes al período anterior a dicha fecha serán por cuenta del urbanizador y/o constructor y 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 especificadas 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 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. A estos efectos el urbanizador y/o

constructor notificará al comprador, nombre, dirección y teléfono del distribuidor o representante del fabricante.

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 a cómodos inclusive marquesina, cambios en la posición de la residencia en relación al solar y materiales de diferente calidad a 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 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 de compraventa deberán hacerse a la orden de la VENDEDORA y de la institución bancaria donde la VENDEDORA tiene su cuenta de depósito o reserva (escrow account).

22. El urbanizador y/o constructor podrá requerir al comprador que le entregue una certificación de empleo antes de firmar los contratos.

SECCION 15 - CAUSAS PARA LA RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA O PROMESA DE COMPRAVENTA POR PARTE DEL COMPRADOR

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 fachada, construcción de un modelo distinto al especificado en el contrato, transposición de acomodados 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 el recibo.

3. Si se le notificara 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 o lo aprobó por una cantidad menor a la solicitada en el préstamo.

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 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 de compraventa, el COMPRADOR comprobase que existen o aparecen taludes, transformadores, terraplenes o cualesquiera otras irregularidades dentro de su propiedad no contempladas en el contrato de compraventa.

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 dólares (\$50.00) 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 devolverá 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 cumplir con los requisitos de la Sección 17 de este Reglamento.

1. Cuando el COMPRADOR no haya pagado el pronto pago que 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 de compraventa después de habersele 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.

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% 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 ocionada 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 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 de 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 de compraventa.

Se firmará un contrato de cuenta especial de depósito (escrow agreement) entre la institución bancaria o de ahorros y el urbanizador y/o constructor, dicho contrato podrá ser 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 depósito de dinero para el Fondo de Reserva de Gastos de Mantenimiento del Condominio bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Todo contrato que no sea igual a dichos modelos, deberá ser sometido al Departamento para ser aprobado. El Secretario tendrá sesenta (60) días después de habersele sometido un formato de contrato para dar su decisión. De no rechazarse en el término de sesenta (60) días, se tendrá por aprobado. 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 depositadas 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, todo 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 de contrato firmado.

Las cantidades de dinero serán mantenidas en cuentas separadas de los fondos de operación del urbanizador hasta que las escrituras 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 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 pago 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. 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 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, 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 fianza para que proceda a congelar la fianza o seguro que fue prestada 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, quien podrá radicar la correspondiente querrela 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 del 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 dólares (\$5,000.00) 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 - SEPARACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO

En caso de que un Tribunal competente declare cualesquiera 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 este 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 19 de enero de 1977 por el Departamento de Asuntos del Consumidor.

SECCION 30 - VIGENCIA

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

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de agosto de 1977.

Carmen T. Pesquera de Busquets
Secretaria

Reglamento Número 2268
Aprobado: 17 de agosto de 1977
Radicado: 17 de agosto de 1977
Efectivo: 16 de septiembre de 1977