DACO
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL SECRETARIO **DEPARTAMENTO DE ESTADO**

Número: **8070**
Fecha: **8 de septiembre de 2011**
Aprobado: **Hon. Kenneth D. McClintock**
Secretario de Estado

Por: **Eduardo Arosemena Muñoz**
Secretario Auxiliar de Servicios

ENMIENDA AL REGLAMENTO PARA REGULAR LAS DISTINTAS ACTIVIDADES QUE SE LLEVAN A CABO EN EL NEGOCIO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PRIVADAS EN PUERTO RICO NÚMERO 2268

Aprobado 8 de septiembre de 2011

ÍNDICE

		PAGINA
	Introducción	1-3
I.	Base Legal	3
II.	Enmiendas	3
SECCION 10	Prácticas Indeseables	3-4
SECCION 11	Requisitos que contendrán los Contratos de Opción	4-6
SECCION 12	Cumplimiento específico o causas de Resolución del Contrato de Opción por parte del Comprador	6-9
SECCION 13	Causas que motivan la Resolución del Contrato de Opción por parte Urbanizador y/o Constructor	9-10
SECCION 14	Requisitos que contendrán los Contratos de Compraventa o de Promesa Compraventa	10-16
SECCION 15	Causas para la Resolución de los Contratos de Compraventa o Promesa de Compraventa por parte del Comprador	16-18
SECCION 16	Causas para la Resolución de Contratos de Compraventa o Promesa de Compraventa por parte del Urbanizador y/o Constructor	18-19
SECCION 18	Notificación sobre Otorgamiento de Contratos	19-20
SECCION 19	Cuentas Especiales de Reserva o Depósito (escrow account)	20
SECCION 26	Separación de las disposiciones de este Reglamento	21
SECCION 29.1	Cláusula Derogatoria	21
SECCION 30.1	Vigencia	21

DACO
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR

Apartado 41059 - Estación Minillas
Santurce, Puerto Rico 00940

ENMIENDA AL REGLAMENTO PARA REGULAR LAS DISTINTAS ACTIVIDADES QUE SE LLEVAN A CABO EN EL NEGOCIO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PRIVADAS EN PUERTO RICO NÚMERO 2268

I. Introducción

El presente Reglamento fue aprobado al amparo de la autoridad conferida al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor por la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973 y la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendadas.

El 29 de noviembre de 2009, fueron vigentes las enmiendas aprobadas el 29 de octubre de 2009 del presente Reglamento para atender las prácticas especulativas que atentan contra la disponibilidad de viviendas nuevas para los consumidores que buscan adquirir su primer hogar.

Durante la evaluación continua que efectúa el Departamento sobre la actividad de Construcción de viviendas nuevas, encontramos necesario establecer un registro actualizado de viviendas nuevas en beneficio del Departamento para identificar qué segmento de mercado está siendo servido y así estar en posición de atender los requerimientos notificados por las instrumentalidades del Gobierno de Puerto Rico.

Mediante la propuesta enmienda el Departamento propone establecer un registro que represente el inventario de viviendas disponibles en un tiempo determinado, a ser utilizado en los análisis y proyecciones económicas de la Junta de Planificación, la Asamblea Legislativa y el Gobierno de Puerto Rico. La información sobre el inventario de viviendas también estará disponible a los consumidores y al público en general.

Como segundo propósito a las presentes enmiendas, el trámite investigativo refleja que a pesar de tener disponibles contratos modelos de opción de compraventa y de compraventa para ser utilizados por los constructores y urbanizadores, usualmente son modificados para adaptarse a los proyectos residenciales requiriendo la aprobación del Departamento. En instancias, los Constructores y Urbanizadores recurrían a confeccionar "addendums" a los contratos modelos para adaptar el mismo al proyecto en particular y en ocasiones, para imponer condiciones a los consumidores que atentan contra otros reglamentos. El Departamento encontró disposiciones contractuales que obligaban a los consumidores a pagar, como por ejemplo, por instalaciones de cisternas, que fueron parte de las representaciones de la casa modelo cuando fueron visitadas por los consumidores o por los servicios de los corredores de bienes raíces que contrató el desarrollador, aumentando en ambas instancias el precio de venta de la unidad previamente anunciado.

El Departamento concluye que utilizar los contratos modelos como alternativa de no someter un contrato al escrutinio del DACO, no adelanta el principio de mantenerlos actualizados o adaptados al proyecto en particular y no permite que el Departamento coteje infracciones a otros Reglamentos aplicables como el Reglamento Contra Prácticas y Anuncios Engañosos.

Como tercer propósito a las presentes enmiendas, el Departamento identificó ciertas disposiciones enmendadas que necesitan estar acorde con el ordenamiento al amparo de la Ley Núm. 130, supra.

A su vez, durante el proceso de enmienda al Reglamento nos percatamos que la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, creó la "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos", que entre otras cosas, derogó la Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como, "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos", y creó la Oficina de Gerencia de Permisos, conocida como "OGPe". Por lo que es necesario que en todas las partes del Reglamento y sus respectivas enmiendas se sustituya el nombre de "Administración de Reglamentos y Permisos" por

"Oficina de Gerencia de Permisos". Así las cosas, para todas las disposiciones del reglamento y sus enmiendas donde se haga mención a la Administración de Reglamentos y Permisos se entenderá que hace referencia a la Oficina de Gerencia de Permisos.

II. Base Legal

La Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, conocida como "Ley del Oficial de la Construcción", y la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendadas, autorizan al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor a adoptar aquellos reglamentos en consecución de alcanzar los objetivos y propósitos del ordenamiento que administra. Todo ello en cumplimiento de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

III. Enmienda

Se enmienda el Reglamento para Regular las distintas Actividades que se llevan a cabo en el Negocio de la Construcción de Viviendas Privadas en Puerto Rico, aprobado el 17 de agosto de 1977, para que los siguientes artículos queden modificados y lean como siguen a continuación:

SECCION 10- Prácticas indeseables

...

Incurrirá en práctica indeseable....

a) Publique.....

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, Oficina de Gerencia de Permisos, y/o la autoridad competente dispuesta por ley 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.

...

SECCION 11 - Requisitos que contendrán los Contratos de Opción

El contrato de opción estará redactado en español y en inglés. El comprador podrá elegir el idioma bajo el cual se firme el contrato.

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

a. cuyos planos preliminares del proyecto hayan sido aprobados por la autoridad designada por ley;
b. que no se ha comenzado a construir, y
c. cuyo precio de venta definitivo aún no ha sido establecido por el Urbanizador y/o Constructor.

Todo contrato de opción tendrá que ser sometido al Departamento por parte del Urbanizador y/o Constructor para su aprobación antes que lo firme el comprador. Si el contrato sometido para ser aprobado es distinto a los contratos modelos que utiliza el Departamento conllevará un cargo de $10.00 por cada página. El contrato deberá ser redactado en páginas de tamaño legal, con una letra no menor de 12 puntos, espacio sencillo, y con márgenes no menores de una pulgada. Disponiéndose, que aquellas solicitudes de aprobación de los cambios a contratos previamente aprobados que comprendan menos de una página de papel tamaño legal, podrán ser sometidas en papel tamaño carta; y para la consideración por el DACO de cambios a contratos previamente aprobados, se pagará un cargo por procesamiento de $10.00 por cada página.

El Secretario tendrá sesenta (60) días después de habérsele sometido un formato de contrato conteniendo las disposiciones requeridas al amparo de la Ley Núm. 130, supra, y/o los cambios de las disposiciones en los contratos previamente aprobados para decidir si los acepta, rechaza o modifica según el caso que aplique. De no rechazarlos o solicitar modificaciones dentro del término de sesenta (60) días, se tendrán por aprobados, según sometidos. El contrato dispondrá, en todo caso, sobre los siguientes particulares:

...

6. El Derecho del COMPRADOR a examinar los planos y las especificaciones de la vivienda, y de visitar e inspeccionar la unidad objeto del contrato una vez la unidad esté terminada sustancialmente, para lo cual el Comprador deberá concertar una cita previa en acuerdo con el Urbanizador y/o Constructor.

7. El precio de venta tentativo y pronto o depósito pactado para firmar el contrato de opción, que no será mayor de un 4% del precio de venta tentativo allí pactado. El precio de venta tentativo podrá variarse por cambios en los planos autorizados por las agencias con jurisdicción; por cambios en los costos del proyecto y/o su construcción o por aumentos en los costos de construcción que deberá ser certificado por el Ingeniero que somete el plano. Del aumento ocurrir el urbanizador y/o constructor notificará al COMPRADOR el referido aumento y éste último podrá aceptarlo o podrá resolver el contrato, en cuyo caso el urbanizador y/o constructor devolverá al comprador su depósito íntegro de acuerdo al procedimiento establecido en la Sección 19 de este Reglamento.

...

9. Que dentro del año siguiente a la firma del contrato de opción, el Urbanizador y/o Constructor citará al Comprador por correo certificado ó personalmente, para que comparezca dentro de un término no menor de treinta (30) días, a determinado sitio y en determinada hora, para firmar el contrato de

compraventa o promesa de compraventa.

...

17. La cantidad máxima que la VENDEDORA podrá deducir y retener del anticipo o precio de la opción no será mayor al dos porciento (2%) del precio de venta o el cincuenta porciento (50%) del anticipo o precio de opción, cualesquiera que sea menor, sin necesidad de probar daños como pago total por los gastos incurridos en los casos en que mediando culpa o incumplimiento del comprador resulte en no ejercitar la opción. No serán aplicables las disposiciones de retención del anticipo o de precio de opción a las viviendas construidas y opcionadas elegibles a los beneficios de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada conocida como la Ley de Coparticipación del Sector Público Privado para la nueva operación de vivienda o de interés social. Tampoco serán aplicables las disposiciones de retención del anticipo o de precio de opción a los desarrollos de viviendas donde los reglamentos del Gobierno Federal o Estatal aplicables al financiamiento lo prohíban.

...

19. El urbanizador y/o constructor podrá requerir al comprador que le entregue una certificación de empleo y una pre-cualificación positiva de la institución financiera de su predilección para el financiamiento por el precio de venta tentativo pactado, antes de firmar el contrato de opción. De ser dicha precalificación negativa o no cumplir el comprador con someter dicha precalificación, la parte vendedora no vendrá obligada a firmar el contrato de opción.

SECCION 12 - <u>Cumplimiento específico o causas de Resolución del Contrato de Opción por parte del Comprador</u>

El COMPRADOR tendrá derecho de exigir el cumplimiento específico del contrato de opción o a resolverlo con la debida notificación por correo certificado o personalmente 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 a la parte vendedora. El Comprador también podrá resolver el contrato de opción 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 sustancial al modelo contenido en los planos. Por forma sustancial se entenderá cambios tales como - fachada, construcción de un modelo distinto al comprado, transposición de acomodos inclusive marquesina, cambio en la posición de la residencia en el solar; cambios significativos de materiales de inferior calidad en perjuicio al COMPRADOR.

   ...

3. Si transcurre más de un año a partir de la fecha en que se otorgó el contrato de opción sin que se haya citado a la firma del contrato de compraventa o promesa de compraventa, excepto cuando la razón o causa para que no se haya firmado dicho contrato sea atribuible al Comprador, a caso fortuito o fuerza mayor, o a terceros.

   ...

7. Cuando las partes en común acuerdo inspeccionan la vivienda ya construida en o antes del término de treinta (30) días de la fecha para otorgar las escrituras de compraventa, y el COMPRADOR observa y consigna en el informe de inspección que la misma tiene defectos de construcción según estos están definidos en el Reglamento y luego de notificado por escrito al constructor en el informe de inspección, se niega a corregirlos o no los corrija. El Desarrollador o Constructor no vendrá obligado a efectuar correcciones por señalamientos y alegaciones de defectos del Comprador cuando pueda mostrar que los detalles de construcción señalados no son defectos por definición de Reglamento, los cuales obedecen a las variaciones y tolerancias

reconocidas en la industria de la construcción.

8. En los casos en que la institución financiera, 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 por causas no atribuibles a su culpa y cualquier otra razón sustentada en fuerza mayor o caso fortuito. Por ejemplo, entre las atribuibles, se incluyen las acciones u omisiones que constituyen incumplimiento a los trámites requeridos por la institución financiera para confeccionar la solicitud de préstamo o que asumió obligaciones financieras que limitaron su margen prestatario posterior a la firma del contrato de opción.

9. En o antes del término improrrogable de quince (15) días calendarios desde la firma de contrato de opción, el comprador no pre-cualificará para un préstamo por el precio de venta pactado notificándole al desarrollador y/o constructor. En este caso, el comprador podrá retirar íntegramente la cantidad pagada en anticipo, depósito u opción mediante solicitud escrita anejando la denegatoria de pre-cualificación al Desarrollador o Constructor mediante correo certificado con acuse de recibo. La fecha de notificación será la indicada en el recibo de envío por parte del servicio postal. Disponiéndose, que el desarrollador o constructor no podrá retener el depósito cuando no entregue copia del contrato de opción con la dirección a notificar al momento de la firma por parte del Comprador. Una vez notificado, el Desarrollador y/o Constructor deberá realizar las gestiones de manera que el banco o la institución financiera devuelva la cantidad total reclamada en o antes del término de treinta (30) días calendarios, mediante entrega personal o mediante correo certificado con acuse de recibo. La fecha de devolución será la indicada en el recibo de envío por parte del servicio postal o cuando sea entregado personalmente el recibo de entrega firmado por el comprador.

De haber el vendedor requerido la precalificación conforme a la Sección 11.19, una vez vencido el plazo improrrogable de quince (15) días calendario, la parte compradora no podrá tener a su disposición como causa que motiva la resolución de contrato de opción el no haber pre-cualificado para el préstamo de financiamiento por el precio pactado cuando omitió pre-cualificarse antes de contratar o en el plazo improrrogable de quince (15) días calendarios posteriores a la firma del contrato de opción. En contraparte, cuando la parte vendedora no requiere la precalificación conforme a la Sección 11.19, no podrá retener el depósito o anticipo de no calificar la parte compradora para el préstamo hipotecario.

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 ó personalmente 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 total de dinero requerida por el urbanizador, dentro del tiempo que se disponga en el contrato.

   ...

5. Si mediando culpa o incumplimiento del comprador a las obligaciones establecidas en el contrato de opción resulte en no ejercitar su opción. Así mismo, si el comprador no cumple con el deber de notificar su inhabilidad para obtener la precalificación, dentro del término improrrogable dispuesto en la Sección 12(9) de este Reglamento.

   El urbanizador y/o constructor podrá deducir y retener del anticipo o precio de la opción sin necesidad de probar daños, la cantidad máxima correspondiente al dos porciento (2%) del

precio de venta o el cincuenta porciento (50%) del anticipo o precio de opción, cualesquiera sea menor. La deducción o retención de anticipo representa el pago total por los gastos y costos incurridos en los casos en que el contrato se resuelva por las causas número 1, 2, 3 y 5 enumeradas anteriormente en esta sección, no serán aplicables las disposiciones de retención del anticipo o de precio de opción a las viviendas construidas y opcionadas elegibles a los beneficios de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada conocida como la Ley de Coparticipación del Sector Público Privado para la nueva operación de vivienda o de interés social. Tampoco serán aplicables las disposiciones de retención del anticipo o de precio de opción a los desarrollos de viviendas donde los reglamentos del Gobierno Federal o Estatal aplicables al financiamiento lo prohíban.

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 y en inglés. El COMPRADOR podrá elegir el idioma bajo el cual se firme el contrato. El contrato de promesa de compraventa o el de compraventa que firmen el COMPRADOR y el Urbanizador y/o Constructor será previamente aprobado por el Departamento incluyendo los contratos de compraventa o promesa 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 deberá ser sometido al Departamento para ser aprobado. Si el contrato sometido para ser aprobado es distinto a los contratos de modelos que utiliza el Departamento conllevará un cargo de $10.00 por cada página. El contrato deberá ser redactado en páginas de tamaño legal, con una letra no menor de 12 puntos, espacio sencillo y con márgenes no menores de una pulgada. Disponiéndose, que aquellas solicitudes de aprobación de los cambios a contratos

previamente aprobados que comprendan menos de una página de papel tamaño legal, podrán ser sometidas en papel tamaño carta; y para la consideración por el DACO de cambios a contratos previamente aprobados, se pagará un cargo por procesamiento de $10.00 por cada página.

El Secretario tendrá sesenta (60) días después de habérsele sometido un formato de contrato conteniendo las disposiciones requeridas al amparo de la Ley Núm. 130, supra, y/o los cambios de las disposiciones en los contratos previamente aprobados para decidir si los acepta, rechaza o modifica. De no rechazarlos o solicitar modificaciones dentro del término de sesenta (60) días, se tendrán por aprobados, según sometidos. El contrato dispondrá, en todo caso, sobre los siguientes particulares:

1...

...

6. El desglose de los posibles gastos de cierre que no están comprendidos en el precio de venta. Además, contendrán la cantidad estimada de pago de mantenimiento cuando la propiedad esté sometida al Régimen de Propiedad Horizontal o en su defecto el pago mensual relacionado a la cuota de la Asociación de Residentes, si alguna.
7. El límite de tiempo para la firma de las escrituras y la 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 cierre de la escritura final de compraventa. En todo caso, el límite de tiempo para firmar la escritura de compraventa no deberá exceder de veinticuatro (24) meses desde la fecha en que se firmó el contrato de compraventa o aquel otro periodo de tiempo mayor que autorice el Departamento. El Urbanizador y/o Constructor notificará por correo certificado con acuse de recibo al Comprador, y con por lo menos treinta (30) días de anticipación, el sitio y la hora designada para las firmas de 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 y libre de defectos de construcción antes de citar al comprador para la firma de las escrituras de compraventa.

Será obligación tanto del Urbanizador y/o Constructor como del comprador notificar a la otra parte cada cambio de dirección a ser notificado.

Si pasase la fecha según notificada para la firma de la escritura final de compraventa, y el COMPRADOR no haya comparecido a otorgar dicha escritura, el Urbanizador y/o Constructor podrá a su discreción extender quince (15) días calendarios la fecha límite para que el COMPRADOR comparezca a otorgar la escritura de compraventa, notificándole al COMPRADOR mediante correo certificado con acuse de recibo o personalmente.

8. La obligación del Urbanizador y/o Constructor, de entregarle al Comprador libre de costos, dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes al otorgamiento de la escritura de compraventa, copia de la misma, y copia de los planos de la unidad vendida, garantías del manufacturero de los equipos y accesorios instalados y copia de este Reglamento sin incluir anexos y suplementos. Si se trata de un apartamiento en condominio, se le entregará al Comprador una ilustración clara y correcta de la distribución del apartamiento comprado y copia de la escritura matriz. También se le entregará una copia completa de los planos y las especificaciones del condominio a su Consejo de Titulares, ya sea a través de su Comité de Transición, Junta de Directores o Agente Administrador, no más tarde de la fecha en que ocurra el traspaso de la administración del condominio a su Consejo de Titulares.

   Al momento del otorgamiento…

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.

...

18. (a) Un aviso estableciendo al Comprador, que es necesario y esencial estar pre-cualificado para un préstamo hipotecario por el monto del precio de venta por una institución financiera debidamente autorizada por el Comisionado de Instituciones Financieras antes de firmar el contrato de compraventa. Sin embargo, el Vendedor podrá requerir la misma antes de contratar. De ser dicha precalificación negativa o no cumplir el comprador con someter dicha precalificación, la parte vendedora no vendrá obligada a firmar el contrato de compraventa.

(b) Un aviso que de no haber sido requerida la pre-cualificación positiva por parte del vendedor, antes de firmar el contrato de compraventa, el Comprador podrá en o antes del término de treinta (30) días calendario desde la firma de contrato, notificar al desarrollador y/o constructor que no pre-cualificó para un préstamo por el precio de venta pactado. En este caso, el comprador podrá retirar íntegramente la cantidad pagada en anticipo, depósito u opción mediante solicitud escrita anejando la denegatoria de pre-cualificación al Desarrollador o Constructor mediante correo certificado con acuse de recibo. La fecha de notificación será la indicada en el recibo de envío por parte del servicio postal. Disponiéndose, que el desarrollador o constructor no podrá retener el depósito cuando no entregue copia del contrato de compraventa con la dirección a notificar al momento de la firma por parte del Comprador o cuando el entregado no estuviese autorizado por el Departamento. Una vez notificado, el Desarrollador y/o Constructor deberá realizar las gestiones correspondientes para que devuelva la cantidad total reclamada en o antes del término de treinta (30) días calendarios, mediante

entrega personal o mediante correo certificado con acuse de recibo. La fecha de devolución será la indicada en el recibo de envío por parte del servicio postal o cuando sea entregado personalmente el recibo de entrega firmado por el comprador.

(c) Un aviso estableciendo que una vez vencido el plazo de treinta (30) días especificado en el inciso 14.18 (b) anterior, la parte compradora no podrá tener a su disposición como causa que motiva la resolución de contrato de compraventa el no haber pre-cualificado para el préstamo de financiamiento por el precio pactado cuando omitió pre-cualificarse antes de contratar o en el plazo de treinta (30) días calendario posteriores a la firma del contrato de opción.

(d) Un aviso apercibiendo que la vendedora podrá deducir y retener del pronto, depósito o de los pagos efectuados por el COMPRADOR una cantidad sin necesidad de probar daños, cuando éste decida resolver su contrato de compraventa. Las cantidades objeto de retención corresponderán al dos porciento (2%), cuatro porciento (4%), y ocho porciento (8%) del precio de venta, según sea el caso, conforme los parámetros de precios de ventas establecidos como guías en la Sección 14.18 (d) (1), (2), (3) y (4).

Los parámetros de precios de venta son el producto de la multiplicación de los factores 1.5, 2.5 y 3.5 por la cantidad máxima reconocida en la Ley Núm. 47, supra, como vivienda de interés social. En el presente se dispone que el valor máximo de lo que constituye una vivienda de interés social es $145,00.00, pero de ser revisado o enmendado posteriormente, el Departamento la adopta por referencia para propósitos de la aplicación de la Sección.

Las cantidades objeto de retención serán conforme los siguientes parámetros:

(1) Cuando el precio de venta sea igual o menor a $217,500.00[1] la cantidad máxima objeto de

[1] Valor de vivienda de interés social x 1.5 = parámetro de precio de venta máximo a utilizarse para computar la cantidad máxima objeto de retención.

retención no podrá exceder el dos porciento (2%) del precio de compraventa.[2]

(2) Cuando el precio de venta sea mayor a la del inciso (1) anterior o menor a $362,500.00[3] la cantidad máxima objeto de retención no podrá exceder el cuatro porciento (4%) del precio de compraventa.[4]

(3) Cuando el precio de venta sea mayor a la del inciso (2) anterior o menor a $507,500.00[5] la cantidad máxima objeto de retención no podrá exceder el ocho (8%) porciento del precio de compraventa.[6]

(4) Cuando el precio de venta sea mayor al del inciso (3) anterior, la cantidad máxima objeto de retención será la pactada en el contrato de compraventa como penalidad cuando el comprador incurra en las causales antes establecidas que permiten la retención por parte del vendedor.

Disponiéndose que en los incisos de la Sección 14.18 (d)(1), (2), (3) y (4) antes especificados, las cantidades objeto de retención constituyen a su vez la limitación de anticipo, pronto o depósito que podrá requerir el Urbanizador y/o Constructor al comprador en la firma del contrato de compraventa o de promesa de compraventa. Además, el desarrollador o constructor podrá solicitar menos anticipo a lo previamente establecido o a lo previamente pactado en el contrato, constituyendo a su vez el límite máximo que podrá deducir o retener cuando el Comprador incumpla con el contrato de compraventa o promesa de compraventa.

Cuando exista un balance entre el depósito o anticipo entregado por el Comprador y la

---

[2] Precio de venta x 2% = cantidad máxima objeto de retención.
[3] Valor de vivienda de interés social x 2.5 = parámetro de precio de venta máximo a utilizarse para computar la cantidad máxima objeto de retención.
[4] Precio de venta x 4% = cantidad máxima objeto de retención.
[5] Valor de vivienda de interés social x 3.5 = parámetro de precio de venta máximo a utilizarse para computar la cantidad máxima objeto de retención.
[6] Precio de venta x 8% = cantidad máxima objeto de retención.

cantidad pactada para retener o deducir, 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.

No serán aplicables las disposiciones de retención del anticipo o de precio de opción a las viviendas construidas y opcionadas elegibles a los beneficios de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como la Ley de Coparticipación del Sector Público Privado para la nueva operación de vivienda o de interés social. Tampoco serán aplicables las disposiciones de retención del anticipo o de precio de opción a los desarrollos de viviendas donde los reglamentos del Gobierno Federal o Estatal aplicables al financiamiento lo prohíban. No serán aplicables las disposiciones de retención del anticipo o de precio de opción cuando el vendedor ha incurrido en una causal enumerada en la Sección 15 de este Reglamento.

19. ...

...

SECCION 15 - Causas para la Resolución de los Contratos de Compraventa o Promesa de Compraventa por parte del Comprador

...

2. Si al inspeccionar la vivienda ya construida en o antes del término de treinta (30) días a la fecha de otorgar las escrituras de compraventa, y el COMPRADOR observa y consigna en el informe de inspección que la misma tiene defectos de construcción según estos están definidos en el Reglamento y luego de notificado por escrito al constructor en el informe de inspección, se niega a corregirlos o no los corrija antes de la firma de las escrituras de compraventa. Sin embargo, el COMPRADOR, de no optar por resolver el contrato no estará obligado a firmar las escrituras de compraventa hasta que constate las reparaciones efectuadas en la vivienda

corrigiendo los defectos de construcción que fueron objeto de notificación en el primer requerimiento de reparación u omisiones halladas y comunicadas a la parte vendedora en la primera inspección efectuada a la propiedad en conjunto con la parte vendedora. Las omisiones o defectos no notificados en la primera inspección, no podrán ser motivo o causa para que la parte vendedora se niegue bajo esta disposición a firmar las escrituras de compraventa y deberán ser atendidos como un elemento de garantía luego de la firma de escrituras de compraventa, según esta aplique. El Urbanizador y/o Constructor no vendrá obligado a efectuar correcciones por señalamientos y alegaciones de defectos del Comprador cuando pueda mostrar que los detalles de construcción señalados no son defectos por definición de Reglamento, los cuales obedecen a las variaciones y tolerancias reconocidas en la industria de la construcción.

3.Si en o antes del término de treinta 30 días calendario desde la firma del contrato de compraventa, notificara al Urbanizador y/o Constructor, o por cualquier otra persona autorizada encargada del financiamiento, que la firma o institución mediante la cual se tramitó su pre-cualificación o cualificación de préstamo hipotecario fue negativa, o cualificó y obtuvo aprobación por una cantidad menor a la solicitada en el préstamo. En este caso, el comprador podrá retirar íntegramente la cantidad pagada en anticipo, depósito u opción mediante solicitud escrita, anejando la denegatoria de pre-cualificación al Desarrollador o Constructor mediante correo certificado ó mediante notificación personal. La fecha de notificación será la indicada en el recibo de envío postal por parte del servicio postal ó la consignada como la fecha de entrega. Disponiéndose, que el desarrollador o constructor no podrá retener el depósito cuando no entregue copia del contrato de compraventa con la dirección a notificar al momento de la firma por parte del Comprador o cuando la incluida no sea la correcta. Una vez notificado, el Desarrollador y/o Constructor deberá devolver la cantidad total reclamada en o antes del término

de treinta (30) días calendario, mediante entrega personal o mediante correo certificado con acuse de recibo. La fecha de devolución será la indicada en el recibo de envío por parte del servicio postal o cuando sea entregado personalmente el recibo de entrega firmado por el comprador. Una vez vencido el plazo de treinta (30) días calendario, la parte compradora no podrá tener a su disposición como causa que motiva la resolución de contrato de compraventa o de promesa de compraventa el no haber pre-cualificado para el préstamo de financiamiento por el precio pactado cuando omitió pre-cualificarse antes de contratar o en el plazo de treinta (30) días calendarios posteriores a la firma del contrato de compraventa.

4. Si transcurriesen más de diez y ocho meses (18) 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 a la fecha de la escritura de compraventa, el COMPRADOR comprobase que existen o aparecen taludes, transformadores, terraplenes u otros cambios estructurales sustanciales y significativos dentro de la propiedad que no fueron contemplados en el plano de diseño y construcción y el contrato de compraventa ó promesa de compraventa.
7. Cuando el contrato se resuelva por la causa Núm.3, el urbanizador y/o constructor podrá deducir y retener las cantidades en anticipos conforme los parámetros establecidos en la Sección 14.18 (d) (1), (2), (3) y (4).

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

Mediante debida notificación personal o 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 total de pronto pago que exige el urbanizador y/o constructor dentro del término que se disponga en el contrato....

...

4. Si...

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, cuando no medie caso fortuito o fuerza mayor o cuando el comprador no cumpla con el deber de notificación dispuesto en la sección 15.3, ésta podrá deducir y retener de los pagos efectuados por el COMPRADOR sin necesidad de probar daños, conforme los parámetros establecidos en la sección 14. 18(d)(1), (2), (3) y (4). La vendedora devolverá el resto del dinero al COMPRADOR en estricto cumplimiento con la Sección 19 de este Reglamento.

SECCION 18 - Notificación sobre Otorgamiento de Contratos

Todo Urbanizador y/o Constructor tendrá la obligación de enviarle al Secretario el primer lunes de mes la cantidad de inventario actualizado de viviendas disponibles para ser habitadas y la siguiente información en relación a todos los contratos de opción y los contratos de compraventa o promesa de compraventa que otorgue, por correo certificado con acuse de recibo o personalmente; el nombre del proyecto y la dirección oficial e identificación del Urbanizador y/o Constructor; el nombre y la dirección del Comprador; el número de la vivienda opcionada o comprada; la fecha, el sitio y el tipo de contrato y/o escritura firmada, y el precio de venta allí indicado. De no haberse otorgado contrato y/o escritura alguna durante algún mes, deberá enviarle una notificación escrita negativa al Secretario. Por

medio de requerimiento de información el Secretario podrá requerir datos adicionales sobre el inventario de viviendas en venta disponibles para ser habitadas.

El Secretario cotejará en sus archivos que no se realice una doble venta simultánea de la misma unidad de vivienda a través de un contrato de opción, de compraventa o de promesa de compraventa. La doble venta de una unidad de vivienda bajo estos contratos que no sea remediada por el Urbanizador y/o Constructor, podría ser causa para la revocación de su licencia de conformidad con la Sección 5 de este Reglamento.

SECCION 19 - Cuentas Especiales de Reserva o Depósito (escrow account)

...

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 adoptará mediante formulario y se mantendrá disponible al público. También se adoptará mediante formulario y se mantendrá disponible al público 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 habérsele 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.

...

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, seguirán rigiendo con toda su fuerza de Ley el resto de las disposiciones del presente Reglamento.

SECCION 29.1- Cláusula Derogatoria

Por la presente se deroga el Reglamento Núm. 7765, conocido como, "Enmienda al Reglamento para Regular las distintas actividades que se llevan a cabo en el negocio de la construcción de viviendas privadas en Puerto Rico (#2268)", aprobado por el Departamento de Estado el 30 de octubre de 2009.

SECCION 30.1-Vigencia

Este Reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de su presentación en el Departamento de Estado, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas.

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de septiembre de 2011.

Luis G. Rivera Marín
Secretario

Aprobado: 8 de septiembre de 2011
Radicado: 8 de septiembre de 2011
Vigente: 8 de octubre de 2011