

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: 7765

Fecha: 30 de octubre de 2009

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 VIVIENDA PRIVADAS EN PUERTO RICO (#2268)**

Aprobado el 29 de octubre de 2009

ÍNDICE

	PÁGINA
Introducción	1-3
I. Base Legal	3
II. Enmienda	3
Sección 11. Requisitos que Contendrán los Contratos de Opción.....	3-5
Sección 12. Cumplimiento Específico o Causas de Resolución del Contrato de Opción por Parte del Comprador.....	5-8
Sección 13. Causas que Motivan la Resolución del Contrato de Opción por parte del Urbanizador y/o Constructor.....	8-9
Sección 14. Requisitos que Contendrán los Contratos de Compraventa o de Promesa de Compraventa.....	9-15
Sección 15. Causas para la Resolución de los Contratos de Compraventa o Promesa de Compraventa por parte del Comprador.....	15-18
Sección 16. Causas para la Resolución de Contratos de Compraventa o Promesa de Compraventa por parte del Urbanizador y/o Constructor.....	18-19



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)

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, 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 promulgó para la administración de las leyes antes citadas.

En la exposición de motivos bajo la Ley Núm. 130, *supra*, se destaca como principio cardinal y objetivo que cada familia puertorriqueña tenga un hogar propio. Se reconoce que la especulación en la adquisición y uso de los terrenos contrarresta los esfuerzos del gobierno para alcanzar ese objetivo.

El Departamento ha identificado que la especulación sobre las unidades de viviendas nuevas se lleva a cabo por algunos componentes de la industria, incluyendo inversionistas representando ser consumidores resultando en la indisponibilidad de las viviendas a los consumidores que las necesitan como su primer hogar. Hemos identificado en el proceso

inicial de venta de un proyecto de viviendas nuevas, la intervención de consumidores inversionistas que contratan con el único ánimo de reventa, imposibilitando el acceso a otros consumidores necesitados en búsqueda de su hogar principal. Otro efecto perjudicial de esta práctica es que el consumidor bonafide termina pagando más por la unidad de vivienda, cuyo término de caducidad para reclamar por defectos de construcción se inició desde la primera compraventa y termina pagando un precio mayor al que pudo haber obtenido de no haber intervenido el mero especulador.

Nuestra reglamentación actual, no contiene consecuencias para la especulación de adquirientes con mero ánimo de lucro en la reventa. Por ejemplo, en el contrato de opción se provee una deducción de cincuenta dólares (\$50.00) del anticipo o depósito si no se lleva a cabo la compraventa de la unidad opcionada. Es forzoso concluir, que la falta de consecuencias económicas al incurrir en la conducta que se intenta desalentar representa un incentivo para ello.

Esta práctica hace ineficaz el ordenamiento antes citado, concebido para viabilizar el objetivo principal de todo ser humano de proveer para sí y sus seres queridos un hogar que responda a sus necesidades, aspiraciones y recursos económicos. Permitiendo así desarrollar y disfrutar a plenitud su vida familiar y comunal.

Se reconoce que la práctica especulativa y su consecuencia de aumentar precios de reventa en los mercados de bienes raíces, ha sido nefasta para nuestra economía y en especial para nuestros consumidores convirtiéndose en la causa principal de de la burbuja inmobiliaria. Procede concederle la más alta prioridad en el proceso de reforma reglamentaria, por lo que amerita que se enmiende el presente reglamento, estableciendo normas de consecuencia

económica para desalentar y disuadir a los adquirientes inversionistas y así evitar la especulación sobre las viviendas nuevas en Puerto Rico.

I. Base Legal

La Ley Núm. 130 de 13 de junio d 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.

II. 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 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 –

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 por ciento (2%) del precio de venta o el cincuenta por ciento (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 - 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 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; cambio 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 por ciento (2%) del precio de venta o el cincuenta por ciento (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

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 este 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 del 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 fabricante de los equipos y accesorios instalados y copia de este Reglamento sin incluir anexos y suplementos. Si se trata de un apartamento en condominio, se le entregará al Comprador una ilustración clara y correcta de la distribución del apartamento 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.
9. Cuando el Urbanizador y/o Constructor financie la compraventa, deberá 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 por ciento (2%), cuatro por ciento (4%), y ocho por ciento (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 \$217,500.00¹ la cantidad máxima objeto de retención no podrá exceder el dos por ciento (2%) del precio

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.

de compraventa.²

- (2) Cuando el precio de venta sea mayor a la del inciso (1) anterior o menor a \$362,500.00³ la cantidad máxima objeto de retención no podrá exceder el cuatro por ciento (4%) del precio de compraventa.⁴
- (3) Cuando el precio de venta sea mayor a la del inciso (2) anterior o menor a \$507,500.00⁵ la cantidad máxima objeto de retención no podrá exceder el ocho (8%) por ciento 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 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

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.

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 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 de programas de asignación de fondos municipales, estatales, o federales o en consorcio con el Gobierno de Puerto Rico. 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.

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 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.

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 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 de **treinta (30) días calendarios** posteriores a la firma del contrato de compraventa.

4. Si transcurriesen más de **veinticuatro (24) 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 a la fecha de la escritura de compraventa, el COMPRADOR comprobare 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 - CAUSAS PARA LA RESOLUCIÓN DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA O PROMESA DE COMPRAVENTA POR PARTE DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR

Mediante debida notificación personal ó por correo certificado el 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 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.

En San Juan, Puerto Rico hoy 29 de octubre de 2009.



Lcdo. Luis G Rivera Marín
Secretario

Aprobado	:	<u>29 de octubre de 2009</u>
Radicado	:	<u>29 de octubre de 2009</u>
Vigente	:	<u>29 de noviembre de 2009</u>