

SUPER REPASO CRECOLLEGE

Career Real Estate College

2023
Lcdo. Julio A. Ortiz
Crecolllege.com

SUPER REPASO 2023 - CRECOLLEGE

Parámetros de Cualificación

a. FHA

✗ – 31% = pago de la hipoteca / Ingreso Bruto

✗ – 43% = Total de deudas / Ingreso Bruto

– El Total de deudas = (pago de hipoteca + todas las deudas)

b. VA

- 29% = pago de la hipoteca / Ingreso Bruto

- 41% = Total de deudas / Ingreso Bruto

- El Total de deudas = (pago de hipoteca + todas las deudas)

c. Convencional

- 28% = pago de la hipoteca / Ingreso Bruto

- 36% = Total de deudas / Ingreso Bruto

- El Total de deudas = (pago de hipoteca + todas las deudas)

Ejemplo

Javier y Rosa están casados y quieren comprar una propiedad por VA. Ambos tienen un ingreso bruto de \$6,350. El Pago mensual de la hipoteca solicitada será de \$1300. Tienen las siguientes deudas: \$200 en tarjetas de crédito. Cualificar por VA.

$$1300 / 6,350 = 0.20 \times 100 = 20\% \text{ Cualificó} \quad \mathbf{29\%}$$

$$(1300 + 200) / 6,350 = 0.24 \times 100 = 24\% \text{ Cualificó} \quad \mathbf{41\%}$$

Descuentos y Penalidades

Las contribuciones sobre la propiedad se pagan 2 veces al año, por semestres. Dependiendo como paga el contribuyente tiene: Descuento, Intereses y Recargos.

Si pagas dentro de los:

1. Primeros 30 días – 10% Descuento
2. Segundos 30 días – 5% Descuento
3. Terceros 30 días – **Periodo de gracia** (no hay intereses y recargos)
4. 91 a 120 días – 10 % Interés
5. 121 a 150 días – 10% Interés, 5% Recargo
6. **151** días o más – 10 % Interés, 10% Recargo

- Los Intereses se calculan anualmente y se cobran diariamente y el recargo (penalidad) se cobra una sola vez.

Ejemplo: El Comprador y Vendedor quieren prorrtear sus contribuciones a septiembre 30. El total a pagar por ese semestre es de \$550.0 ¿Cuánto debe de pagar cada uno?

Son 92 Días

$$550 \times 10\% = 55.0 \div 365 \text{ días} = .15 \times 2 \text{ días} = .30 \text{ de Interés}$$

$$550 + .30 = 550.30 \div 2 \text{ personas} = 275.15 \text{ c/u}$$

CRIM

- Ley 80 del 30 de agosto de 1991 – Ley Habilitadora del CRIM
- Ley 81 del 30 de agosto de 1991 – Ley de Municipios Autónomos
- Ley 24 del 8 de junio de 1962 – Exoneración Contributiva hasta \$15,000
- Las contribuciones (Tasa Contributiva) de la propiedad se imponen en año natural y se cobran en año fiscal
- Año Fiscal – 2 semestres
- El CRIM está dirigido por una Junta de Gobierno de 9 miembros, compuesta por 7 alcaldes y 2 miembros ex-oficio, que son el presidente del Banco Gubernamental de Fomento y el Comisionado de Asuntos Municipales nombrados por el gobernador o gobernadora.
- • Lapidaria o Certificación de Valores Contributivos
- • Avalúo – Cálculo de valor hecho por un Tasador
- • Catastro – 16 dígitos (1ros 2 Municipio)
- 1957 – el último año que se valorizó la propiedad para el CRIM
- Ley 24 - Aplica hasta 1 cuerda en zona rural y 1 cuerda en zona urbana

Exención para Veteranos

- Es la ley 13 del 2 de octubre de 1980 – “Carta de Derechos del Veterano puertorriqueño”.
- Exoneración adicional de \$5,000 del valor tasado por 10 años a los veteranos.
- Aplica a los primeros **1000** metros² en Zona Urbana y **1 CUERDA** en Zona Rural de la cabida del solar.
- Exoneración 100% a veteranos 100% incapacitados con la Certificación de la Administración de Veteranos.
- Exoneración de los primeros \$50,000 del valor tasado de su propiedad a Veteranos con 50% o más de Incapacidad Física.

Ejemplo: Una residencia que tasó para fines contributivos \$43,000. El dueño tiene exoneración contributiva y utiliza la marquesina como negocio donde tasó \$2,400. El dueño es un veterano que estuvo en un conflicto bélico. La tasa contributiva es de 8%. ¿Cuánto pagará de contribuciones a los 17 años?

- Taso 43,000
- Exoneración (ley 24) - 15,000
- veterano 5,600 x los 17s 10 años
- Tasa Contributiva 8%
- ~~* primos 10 años~~
son $43,000 - 15,000 = 28,000 - 5,000 \text{ de exento} = 23,000 \times 8\% = 1,840$
 $1,840 \times 10 \text{ años} = 18,400$
- $43,000 - 15,000 = 28,000 \times 8\% = 2,240 \times 7 \text{ años que faltan} = 15,680$
- $18,400 + 15,680 = 34,080.0$

Examen de Práctica: 1

1. La fecha de la ley 10

a. 10 abril de 2005

b. 26 de abril de 1994 - Adscrita al Dep. de Estado

2. R1 tiene una cabida de:

- a. 900 metros cuadrados (área mínima del solar)
b. 400 metros cuadrados (área mínima del solar)

3. Las contribuciones de la propiedad se imponen

- a. en año natural
b. en año fiscal

4. Las contribuciones de la propiedad las cobra:

- a. el CRIM
b. el Departamento de estado

5. La Junta de Bienes Raíces está adscrita a:

- a. Departamento de Estado
b. Departamento de Justicia

6. Cuál de las siguientes es un acto proscrito?:

- a. Retener el depósito cuando un cliente no cualifica para un préstamo
b. No Retener el depósito de buena fe cuando el cliente no cualifica para el préstamo

7. La Servidumbre de Paso es:

- a. Gravamen sobre un inmueble en beneficio de otro
b. Gravamen sobre dos inmuebles en beneficio del mismo dueño

8. Cuáles de las siguientes es un acto proscrito:

- a. No poner el número de licencia de bienes raíces y nombre en anuncios
b. Poner el número de licencia

9. De cuánto es la fianza del propietario cuando la propiedad está fuera de Puerto Rico?

- a. 1 millón o el 6%
b. 100,000%

10. A donde el Corredor y Empresa informa de la cuenta de Plica: Cuenta especial
a. Junta

b. Junta y DACO Tengo 30 para registrala en Dacs la plica

11. En el contrato Neto:

- a. No hay que recomendar tasación
b. Hay que recomendar la Tasación

12. Donación es:

- a título gratuito
- b. a título oneroso

13. Para que la hipoteca sea válida:

- a. Inscribirlo en DACO
- b) Escritura Pública e inscribirlo en el Registro de la Propiedad

14. El estacionamiento bajo la ley de Condominios

- a) Elemento Común General, Privativo, limitado
- b. Elemento Procomunal

15. Mercado Secundario

- a) Fannie Mae, Freddie Mac, Ginnie Mae
- b. Banco Popular

16. María y José se casaron a los 18 años cada uno. El día de su boda el papa de José le regala \$100,000 a los dos para una casa. José llama a corredor para que le busque una casa para comprarla. ¿Cuál de las siguientes es la correcta?

- a. Ninguno puede comprar porque son menores de edad
- b. Si pueden comprar porque se emanciparon

17. Una obsolescencia de la fachada de una casa es una:

- a. Obsolescencia Externa
- b) Obsolescencia Funcional

18. Pagar a plazo se conoce como:

- a) Amortización
- b. Lotificación

19. Quién creo la Junta Examinadora de Corredores de Bienes Raíces

- a) Ley 139 ~~adyunta al Dept. Justicia~~
- b. Ley 10

20. Cual agencia otorga subsidio bajo sección 8

- a) HUD (Housing and urban development)
- b. DACO

21. La Farmer Home Administration es mejor conocida en PR:

- a) Por sus programas de préstamos para la vivienda en zona rural solamente.
- b. Prestamos Fha

22. La veracidad, confianza o autoridad legítima atribuida a información contenida en el Registro de la Propiedad que se tiene por auténtica y con fuerza probatoria, mientras no se pruebe lo contrario se llama?

- (a) Fe Pública Registral
b. Tracto sucesivo → una Cadena de Años

23. Se considera bienes no inmuebles (bienes muebles):

- (a) lo que está dentro del edificio
b. casa de madera

24. El arrendatario tiene:

- (a) Pagar la renta y cuidar la propiedad como un buen padre de familia
b. dar recibo

25. Gloria casada bajo la Sociedad Legal de Gananciales recibe un obsequio de su esposo Jorge que consta de un bien privativo de él. El regalo fue una casa. Diga si bajo la ley 131 del 2009 el regalo se puede hacer y Gloria puede aceptar la propiedad:

- (a) Si puede aceptarla porque pasa a ser parte de la Sociedad Legal de Gananciales
b. No puede aceptarla

26. Carlos Propietario contrató a Miguel Corredor de Bienes Raíces para vender su propiedad y consiguió un Comprador que le dio una opción de \$11,000. Luego de presentar los documentos al Banco, pasado un mes, el banco le denegó el préstamo
¿Qué debe hacer el Corredor?

- a. No devolver la opción
(b) Devolver la opción al Comprador

27. Qué tipo de contrato no tiene que inscribirse en el Registro de la Propiedad

- (a) Compraventa
b. Hipoteca

28. Si una propiedad con pozo séptico y en su área hay alcantarillado José la quiere comprar por FHA, la agencia que obliga a conectarse al alcantarillado es:

- (a) Salud Dept De Salud
b. ARPE

29. El Valor en el mercado lo determina:

- (a) Oferta y Demanda
b. el Corredor

30. La junta de Bienes Raíces se compone de cuántos miembros

- (a) 5 miembros
b. 9 miembros

31. ¿Cuál de los siguientes es un gravamen involuntario?

- a. hipoteca
- b) contribuciones, expropiación forzosa

32. ¿Cuál es la ley que obliga el uso del número de licencia en los anuncios?

- a) Ley 10 de 1994
- b. Reglamento 5567

33. Zonificación R3:

- a) Mínimo 300 metros cuadrados y 12 metros de ancho, máximo de 2 plantas, no más de 9 metros
- b. Mínimo 400 metros cuadrados y 12 metros de ancho, máximo de 2 plantas, no más de 9 metros

34. ¿Quién compra los préstamos convencionales non-conforming?

- a) Inversionistas
- b. GNMA

35. División o subdivisión de un solar o parcela de terreno se conoce como:

- a. Segregación
- b) Lotificación

36. Los intereses de un second home se puede deducir de la planilla?

- a) Si. Siempre que la propiedad esté localizada en Puerto Rico
- b. Nunca

37. La cabida de una propiedad para la exoneración contributiva es?:

- a. 1000 metros cuadrados en zona rural y 1 cuerda en zona urbana
- b) 1 cuerda en ambas

38. Si una persona tiene una reclamación contra el Corredor debe hacerla en:

- a) DACO
- b. DACO y la Fianza

39. La transferencia o enajenación de los elementos comunes bajo la ley de condominios se hace:

- a. Por mayoría
- b) Unanimidad (todos los titulares)

40. Para que haya quorum en la Junta de Bienes Raíces debe haber mínimo:

- a. 3 miembros
- b. 4 miembros

41. Los exámenes de bienes raíces se ofrecen en:

- a. Español
- b) Español e Inglés

42. ¿A quién se le paga una obligación?

- a) Al acreedor o al que autorizó a recibirla
- b. Al deudor

43. El certificado de inscripción en DACO se usa para:

- a) Venta de Propiedades ubicadas fuera de Puerto Rico
- b. Para vender propiedades ubicadas en la isla

44. La escritura de rectificación se usa para:

- a) Corregir algún error que cambie el estado jurídico de la escritura y los otorgantes tienen que estar presentes
- b. Es lo mismo que Acta de Subsanación

45. La primera ley de subsidio estatal es:

- a. Bankhead Jones - es Federal
- b) Ley 10 del 5 de julio de 1973

46. Qué tipo de reparaciones hay que hacer en un préstamo de FHA?:

- a) Pintar y arreglar las paredes Descascaradas
- b. Limpiar y Cambiar las losetas

47. Cuáles son los tipos de testamentos?

- a) Ológrafo, Abierto y Cerrado
- b. Cerrado, Abierto y Exclusivo

48. La servidumbre de paso se hace por:

- a. Contrato
- b) Escritura

49. La ley de Condominios: *es ley 104 del 1958*

- a) Ley 104 de 1958
- b. Ley 103 de 2003

50. Los testigos de Conocimiento son:

- a) Es conocido por el notario y asegura al notario la identidad de las partes
- b. Testigos Idóneos

51. Una propiedad donde para entrar a un cuarto hay que pasar por otro es:

- a) Obsolescencia funcional
- b. Obsolescencia externa

52. La definición de Urbanización es:

- a) 11 solares con sus estructuras o más
- b. 700 unidades de vivienda

53. El comprobante para la licencia de Empresa de Bienes Raíces es de:

- a) 500
b. 200 - Corredor y Vendedor

54. ¿Cuáles son las Responsabilidades de un Administrador de Propiedades?

- a) Debe estar a cargo de la parte operacional de la propiedad, Mercadeo, del mantenimiento de la Propiedad, de los ingresos y gastos de la propiedad y llevar record de estos y la Administración en General
b. No tiene ninguna responsabilidad

55. Un modo de extinguir una obligación es:

- a) Compensación, Cumplimiento de Pago
b. CUL – DE - SAC = calle sin Salida

56. Si la hipoteca final es de 324,000 y los gastos de cierre son 3,000 ¿Calcule el seguro Hazard?

- a) 81.0
b. 113.03

57. Rosa compró un apartamento en un Condominio por FHA. Determine qué debe incluir en su pago hipotecario mensual:

- a. P&I, MIP, MMIP y cuota de mantenimiento
b. P&I, MIP y seguro de riesgos
c. P&I, MIP, MMIP y Seguro de Riesgos
 d) Ninguna de las anteriores

58. Cuánto es 3 cuerdas en metros cuadrados? $3,930.3966 \times 3$

- a) 11,791
b. 7,860.79
c. 3,400
d. 0.0005

60. Según el Reglamento 5570 las licencias se tramitan en:

- a.) 30 días
b. 15 días
c. 10 días
d. 20 días

61. El Pueblo de Mayagüez tiene el siguiente límite hipotecario en FHA:

- a. 247,000
- b. 200,160

62. Las anotaciones de Embargos Estatal por contribuciones sobre ingresos prescriben a los:

- a. 6 años
- b. 20 años *Son las hipoteca*

63. La cláusula "DUE on SALE" o cláusula de Aceleración es:

- a. La que da derecho a declarar vencida una deuda
 - b. La que obliga la inscripción rápida del inmueble en el Registro de la Propiedad
- * 64. Luis Vendedor hizo un poder en Canadá para una venta de una propiedad. Para que el poder sea válido en Puerto Rico requiere:

- a. Apostille *(hay ~)*
- b. La certificación del County Clerk *es cuando está dentro E.U*

65. Cuál de los siguientes es un Elemento Común Voluntario:

- a. Azotea
- b. Paredes Maestras y Áreas Verdes = *comunes necesarios*
privado

66. El PMI se cobra en el préstamo

- a. FHA
- b. Convencional

67. La sucesión Intestada se conoce como:

- a. La sucesión inter vivos
- b. Ab Intestato

68. El Reglamento de Asuntos Académicos de Bienes Raíces es el:

- a. Reglamento 9101 del 26 de julio de 2019
- b. Reglamento 5567 del 1996

69. ¿Cuántos créditos mandatorios en leyes y aspectos legales debe de tomar el Corredor de Bienes Raíces en Educación Continua según el Reglamento 9101 del 2019?

- a. 3 créditos
- b. 6 créditos

Examen de Práctica 2:

1. Cuál es la ley que obliga el uso del número de licencia en los anuncios

- a. Ley 10 de 1994
- b. Reglamento 5567

2. Zonificación R 3

- a. Mínimo de 300 m/c y 12 metros de ancho, máximo de 2 plantas no mas de 9 metros
- b. Mínimo de 400 m/c y 12 metros de ancho, máximo de 2 plantas no mas de 9 metros

3. Quien compra los préstamos convencionales non-conforming

- a. Inversionistas Privados
- b. GNMA

4. ¿Cuántos pies cuadrados tiene 1 cuerda?:

- a. 42,306.79
- b. 10.764

5. ¿Cuántos metros cuadrados tiene una 1 hectárea?

- a. 10,000 metros cuadrados
- b. 4,000 metros cuadrados

6. ¿Cuántas cuerdas tiene 1 acre?

- a. 1.03 cuerdas
- b. 1 cuerda

7. Si una persona tiene una reclamación contra el Corredor debe hacerla en

- a. DACO
- b. DACO y Fianza

8. La transferencia o enajenación de los elementos comunes bajo la ley de condominios se hace

- a. Por mayoría
- b. Unanimidad (Todos los titulares)

9. Para que haya quorum en la Junta de Bienes Raíces son

- a. 3
- b. 4

10. Los exámenes de bienes raíces se ofrecen

- a. Español
- b. Inglés y Español

11. A quien se la paga en una obligación?

- a. Al acreedor o al que el autorizó a recibirla
- b. Al deudor

12. El certificado de inscripción en DACO se usa para
 a) Venta de Propiedades ubicadas fuera de Puerto Rico
b. Para vender propiedades ubicadas en la isla

13. El acta de Rectificación (Escritura de Rectificación) se usa para:
 a) Corregir algún error que cambie el estado jurídico y los otorgantes tienen que estar presentes
b. Es lo mismo que Acta de Subsanación

14. La primera ley de subsidio estatal es
a. Bankhead Jones
 b) Ley 10 del 5 de julio de 1973

15. Qué tipo de reparaciones hay que hacer en un préstamo de FHA
 a) Pintar y arreglar las paredes descascaradas
b. Limpiar y Cambiar las losetas

16. Cuáles son los tipos de testamentos
 a) Ológrafo, Abierto y Cerrado
b. Cerrado, Abierto y Exclusivo

17. La servidumbre de paso se hace por
a. contrato
 b. escritura

18. La ley de condominios es
 a) Ley 104 del 1958
b. Ley 103 de 2003

19. Los testigos de Conocimiento son:
 a) Es conocido por el notario y asegura al notario la identidad de las partes
b. Testigos idóneos

20. Una propiedad donde para entrar a un cuarto hay que pasar por otro es
 a) obsolescencia funcional
b. obsolescencia externa

21. Obsolescencia significa:
 a) reducción en la deseabilidad y utilidad de un edificio debido a que su diseño y construcción está pasado de moda.
b. apreciación de una propiedad

22. Las funciones del Notario son:
 a) Autenticar documentos, Dar fe notarial, Asesorar, Custodiar el protocolo
b. Ofrecer Hipotecas a bajo costo

23. Que significa la Instancia:

- a. Documento hecho por el Registrador
- b) Documento hecho por un Notario que se emite para que el Registrador pueda proceder a realizar una gestión como añadir o cancelar algún derecho como Escrituras y Herencia

24 R- 6 se puede usar para:

- a) Un monumento histórico. Distrito residencial de alta densidad poblacional de apartamentos. El solar no tiene área mínima. Establece áreas residenciales que forman parte de zonas antiguas o históricas de interés público.
- b. Playas Publicas

25. Quienes son las partes otorgantes en una compraventa.

- a) Comprador y Vendedor (Propietario)
- b. Banco

26. Cuando un notario prepara y entrega una escritura el original debe:

- a) Archivarla en su Protocolo
- b. Guardarla

27. El Notario representa a:

- a. El comprador solamente
- b) Ambas partes

28. Que se necesita para registrar en el Registro de la Propiedad una herencia:

- a) La instancia
- b. contrato

29. En la sucesión testada el Testador puede disponer de la siguiente manera a sus hijos o descendientes:

- a) 1/3 legítima estricta, 1/3 de mejora, 1/3 libre disposición
- b. ½ de legítima larga más libre disposición

30. El orden sucesoral en la Sucesión Instestada es:

- a) Descendientes, Ascendientes, Cónyuge Viudo, Colaterales Preferentes – (Hermanos y hasta sobrinos), Colaterales Ordinarios hasta el sexto grado, Estado (ELA)
- b. lo que diga el testamento

31. Para que un Corredor o Vendedor pueda vender una propiedad debe ser Realtor?:

- a. Si debe ser Realtor
- b) No. Solo debes tener licencia de Corredor o Vendedor

32. Que son los elementos comunes limitados bajo la ley de Condominios:

- a) Son para algunos titulares. Son áreas comunales que se la han asignados a varios titulares el uso. Ejemplo. El pasillo
- b. Son áreas procomunales

33. Que significa lotificación:

- (a) es la división o sub división de una solar, predio o parcela de terreno en dos o mas partes, para la venta, traspaso, cesión, arrendamiento, donación, uso, división de herencia o para cualquier otra transacción.
b. Herencia

34. Para una segregación requiere:

- (a) Permiso de ARPE (OgPE – Oficina de Gerencia de Permisos)
b. Permiso del Departamento de Justicia

* 35. Para pedir información sobre un Corredor de Bienes Raíces en la Junta se requiere:

- (a) Hacerla por escrito
b. Llamar por teléfono

36. La ley del CRIM es:

- (a) Ley 80 del 30 de agosto de 1991 (Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales)
b. Ley 5 de 1998

37. La Lapidaria es:

- (a) La certificación de Valores contributivos. Historial contributivo de la propiedad inmueble. Indica si tiene exoneración entre otras cosas.
b. Certificación de deudas

38. Cuantas horas de educación continua requiere el Corredor anual

- (a) 6
b. 4 - vendedor

39. En la ley de condominios si hay que hacer alguna reparación en un apartamento

- (a) El titular debe dejarlo entrar
b. El titular se puede negar

* 40. El Registrador de la Propiedad notificó una falta a Teresa de la Escritura de Compraventa que presentó en Registro. Teresa tiene:

- a. 50 días para corregir la falta.
(b) 60 días para corregir la falta.

Legal = ley

41. El Principio de Legalidad significa:

- a. Primero en tiempo primero en derecho
(b) Todo lo que se presente e inscriba en el registro de la propiedad debe cumplir con la ley.

42. ¿Qué son los Fondos Home del Departamento de la Vivienda?:

- (a) El Programa de Asistencia Directa al Comprador (HBA por sus siglas en inglés) otorga hasta un máximo de \$55,000 para compradores que no son propietarios de una vivienda al momento de solicitar la asistencia del Programa de Asistencia Directa al Comprador. El Programa de Asistencia Directa al Comprador financiado con fondos asignados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD).
- b. Fondos para préstamos estudiantiles

43. La ley de Control de Acceso es la ley?

- (a) Ley 21 del 20 de mayo de 1987
b. Ley 104 del 1958

44. La ley de Hogar Seguro es:

- (a) Es la ley del 13 de septiembre del 2011 donde dispone que todo individuo o jefe de familia, domiciliado en Puerto Rico, tendrá derecho a poseer y disfrutar, en concepto de hogar seguro.
- b. Es la ley de exoneración contributiva

45. ¿Cuál de los siguientes es una persona jurídica?

- (a) Una corporación
b. Un ser humano = persona natural

46. Cuando dos personas o más son dueños de una propiedad se conoce como:

- (a) Comunidad de Bienes
b. Expropiación Forzosa

47. Permuta significa:

- (a) Intercambio de Bienes
b. Una Donación

* 48. El contrato de cobroke significa:

- (a) Significará negocios entre Corredores y Vendedores o entre Empresas y Corredores. (Venta Compartida).
b. Es un contrato de Opción de Compraventa

49. Si el contrato de Opción depende de un financiamiento hipotecario el contrato genera una:

- a. Obligación Pura
(b) Obligación Suspensiva

50. El Matrimonio es:

- a. Es una Institución Civil que procede de un contrato civil en virtud del cual dos personas naturales se obligan mutuamente a ser cónyuges, y a cumplir la una para con la otra los deberes que la ley les impone.
- b. Es un acuerdo verbal

51. El recurso legal para sacar de la posesión legal a un Inquilino que incumplió con el contrato se conoce como:

- a. Desahucio
b. Promesa

 52. Los elementos procomunales bajo la Ley de Condominios son:

- a. Son aquellas áreas susceptibles de Aprovechamiento Independiente (Apartamento o Locales) cuya Titularidad le haya sido asignada al Consejo de Titulares.
b. Son la Fachada

53. ¿Cuáles son los tipos de emancipación?

- a. Automática, Por Matrimonio, Por el Tribunal (legal) y por los Padres con Patria Potestad.

54. ¿Cuáles de los siguientes son los vicios del consentimiento?

- a. Dolo, Error, Violencia e Intimidación
b. Consentimiento, Objeto y Causa

55. La ley Federal dispone que, en la compraventa y el arrendamiento, hay que orientar a las partes sobre los peligros de la pintura a base de plomo de aquellas propiedades construidas en o antes de:

1978

- a. 1978
b. 2000

56. ¿A quien le corresponde los Honorarios de la Escritura de Cancelación de Hipoteca?

- a. Al Vendedor
b. Al Comprador

Examen de Práctica 3 (Zonificación):

1. El distrito R-I es:

- a. Terrenos Urbanizaciones
- b) Residencial Intermedio
- c. Residencial de Alta Histórica
- d. Comercial Liviano

2. El distrito R-CM es:

- a) Residencial Comercial Mixto
- b. Residencial Intermedio
- c. Residencial de Alta Histórica
- d. Comercial Liviano

¶ 3. El distrito I-L es:

- a. Residencial Intermedio
- b. Residencial de Alta Histórica
- c. Comercial Liviano
- d) Industrial Liviano

4. El distrito IL-1 es

- a. Residencial Intermedio
- b. Residencial de Alta Histórica
- c. Comercial Liviano
- d) Industrial Liviano Limitado

5. El distrito R-G es:

- a) Rural General
- b. Rural Limitado
- c. Conservación de Cuencas
- d. Sitios Históricos

6. El distrito PP es:

- a. Playas Pendientes
- b) Playas Públicas
- c. Playas Populares
- d. Playas Polares

7. El distrito ZE significa:

- a. Zona Escolar
- b. Sitios Históricos
- c. Preservación de Recursos
- d. Ruta Escénica

8. El distrito RE significa:

- a. Zona Escolar
- b. Sitios Históricos
- c. Preservación de Recursos
- d. Ruta Escénica

9. El distrito R-A significa:

- a. Residencial Intermedio
- b. Residencial de Alta Histórica
- c. Comercial Intermedio
- d. Comercial Turístico Liviano

10. El distrito PR es:

- a. Puerto Rico
- b. Preservación de Recursos
- c. Puertos Ricos
- d. Playas Regulares

11. El distrito C-L es:

- a. Comercial Intermedio
- b. Comercial Liviano
- c. Industrial Liviano
- d. A Mejorarse

Examen de Práctica 4:

❖ 1. El LTV máximo en FHA es de:

- (a) 96.5%
- b. 10%
- c. 100%
- d. Hasta un 80% de LTV

2. La Hipoteca 203h de FHA:

- a. Es un préstamo garantizado
- b. Es un préstamo privado de los Inversionistas Privados
- (c) Es un préstamo para asegurar hipotecas a las víctimas de un Área de Desastres Mayores Declaradas Presidencialmente para la compra o reconstrucción de una propiedad Familiar Única
- d. Es un préstamo de construcción convencional, comercial e Industrial

3. La Sra. Rosa tiene la intención de vender su estacionamiento en un Condominio. ¿Cuántos días tiene el Rosa para notificar a la Junta de Directores de su intención de Vender el estacionamiento?

- (a) 10 días
- b. 20 días
- c. 30 días - *para poner un rótulo*
- d. 40 días

4. ¿Cuáles son los requisitos de la Expropiación Forzosa (Dominio Eminente)?

- a. Comercial y Residencial
- (b) Necesidad Pública y Justa Compensación
- c. Escritura Pública
- d. Inscribirlo en el Registro de la Propiedad

5. Servidumbre de Equidad son:

- a. Las condiciones amplias a la propiedad
- (b) Las condiciones restrictivas al uso, goce y disfrute de una propiedad
- c. El derecho de Uso y Habitación
- d. La escritura de Compraventa

6. Para modificar y enmendar el Reglamento en un Condominio se requiere:

- a. Mayoría de los Titulares
- b. Por lo menos la mitad más uno de los Titulares presentes
- (c) 2/3 de los Titulares y de Porcentajes de participación de los Elementos Comunes, independientemente de la definición de Mayoría o Transcurrido 30 días sin que hubiera oposición de más de 1/3 parte
- d. 1/3 de los Titulares sin convocatoria

7. La Junta de Directores de un Condominio puede imponer una multa de:

- a. Al titular o residente que viole las normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el Reglamento de hasta \$200.00 por cada violación.
- b. Al titular o residente que viole las normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el Reglamento de hasta \$300.00 por cada violación.
- c. Al titular o residente que viole las normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el Reglamento de hasta \$100.00 por cada violación.
- d. Al titular o residente que viole las normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el Reglamento de hasta \$50.00 por cada violación.

8. ¿Cuál de los siguientes es un Elemento Común limitado bajo la ley de Condominios?

- a. Pasillos, Ascensores y Escaleras
- b. Los árboles
- c. Los carros de los titulares
- d. La seguridad

796.5 %

9. José quiere comprar mediante un préstamo FHA una propiedad cuyo precio de Venta es 120,000 y la Tasación es de 130,000. ¿Calcule la Hipoteca Máxima?

- a. 125,450
- b. 115,800
- c. 120,000
- d. 130,000

10. Migdalia dueña de un apartamento en un Condominio contrató a Javier Corredor de Bienes Raíces para que le administre su apartamento y lo rente a corto plazo por la plataforma Airbnb. Javier Corredor de Bienes Raíces verificó la Escritura Matriz y el Reglamento y no encontró una prohibición de arrendar a corto plazo y procede a rentarlo. Javier Corredor:

- a. Cumplió con la ley porque verificó correctamente
- b. Cumplió con la ley porque no es el Dueño sino el Corredor
- c. No cumplió con la ley porque el tenía que buscar sólo en la Escritura Matriz
- d. No cumplió con la ley porque tenía que buscar sólo en el Reglamento

11. ¿Cuál de los siguientes se considera un elemento común general necesario?

- a. La Azotea
- b. El Vuelo
- c. El terreno
- d. El Carro

12. Para que un Condómino se le prive de los Servicios de Agua, Luz, Cable TV etc. por cuotas de mantenimiento adeudadas tiene que:

- a. Adeudar 2 o más meses consecutivos de cuotas de mantenimiento
- b. Adeudar 3 o más meses consecutivos de cuotas de mantenimiento
- c. Adeudar 1 mes solamente
- d. Adeudar 2 o más meses por separado de cuotas de mantenimiento

13. ¿Cuáles de los siguientes elementos comunes se considera un elemento común general voluntario?:

- a. El vuelo
- b. La Azotea
- c. Las Paredes Maestras
- d. Techos

14. La Ley de Condominios es la:

- a. Ley 103 de 5 de abril de 2003
- b. Ley 104 de 25 de junio de 1958
- c. Ley 10 de 26 de abril de 1994
- d. Ley 5 de 23 de abril de 1973

15. José Mala Paga vive en el Condominio Silencio. José no ha pagado 4 meses corridos de cuota de mantenimiento por la cual se le ha privado temporalmente su derecho al voto en una reunión del Consejo de Titulares donde se discutirá sobre la construcción de una nueva piscina. José Mala Paga alega que puede votar porque la construcción de la piscina es un asunto que requiere el voto unánime de todos los titulares. Determine si José tiene razón.

- a. No tiene razón porque la ley dispone que cuando un condómino debe 4 o más cuotas de mantenimiento consecutivos quedará privado de ejercer su derecho al voto, aun en asuntos que requiera unanimidad
- b. No tiene razón porque la ley dispone que cuando un condómino debe 3 o más cuotas de mantenimiento consecutivos quedará privado de ejercer su derecho al voto, aun en asuntos que requiera unanimidad.
- c. Tiene razón porque aunque la ley dispone que cuando un Condómino debe 4 o más cuotas de mantenimiento quedará privado de ejercer su derecho al voto, esto no aplica en asuntos que requiera unanimidad
- d. Tiene razón porque aunque la ley dispone que cuando un Condómino debe 3 o más cuotas de mantenimiento quedará privado de ejercer su derecho al voto, esto no aplica en asuntos que requiera unanimidad

19. La Urbanización con acceso controlado el Tormento Vivir prohibió la entrada a la Policía para resolver un asunto. ¿La Urbanización le puede prohibir la entrada a la Policía?:

- a. Si le puede prohibir la entrada por cualquier circunstancia.
- b. No se le puede prohibir, bajo ninguna circunstancia, el libre acceso de la Policía, Bomberos o cualquier otro servicio de emergencia, incluyendo los servicios de ambulancias públicas o privadas y de los empleados de las corporaciones públicas o privadas, sus agentes o contratistas que ofrecen servicio de agua, energía eléctrica, teléfono o recogido de desperdicios sólidos dentro de la comunidad objeto del control de acceso
- c. Si porque la policía no se identificó
- d. La Comunidad puede decidir prohibirle la entrada a la policía, bomberos ect... por seguridad

20. Quien tiene autoridad de autorizar un Sistema de Control de Acceso son:

- a. Los Comités
- b. Los Municipios
- c. La Policía
- d. La Asociación

21. La obligación de pago del control de acceso recaerá en:

- a. Los propietarios de fincas en las que se haya inscrito la autorización o permiso.
- b. Los propietarios que autorizaron la solicitud para establecer el control de acceso, según fue implantado.
- c. Todo propietario adquirente de una finca, ubicada en una urbanización, calle o comunidad que ha sido autorizada por el municipio correspondiente para controlar el acceso o que, a la fecha de la compraventa, se encontrara en trámite de obtener el consentimiento de tres cuartas (3/4) partes de los propietarios y así conste en actas.
- d. Todas las anteriores.

22. Para conceder permiso el Municipio podrá requerir una fianza cuya cuantía no excederá de:

- a. \$2,000.
- b. \$5,000.
- c. \$10,000.
- d. 1 millón o el 6% de cada contrato de opción de compraventa

16. Corresponde al Consejo de Titulares en un Condominio:

- a. Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos para su realización. El presupuesto anual incluirá una partida de fondo de reserva que no será menor del 5% del presupuesto operacional del condominio para ese año
- b. Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos para su realización. El presupuesto anual incluirá una partida de fondo de reserva que no será menor del 10% del presupuesto operacional del condominio para ese año.
- c. Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos para su realización. El presupuesto anual incluirá una partida de fondo de reserva que no será menor del 15% del presupuesto operacional del condominio para ese año.
- d. Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos para su realización. El presupuesto anual incluirá una partida de fondo de reserva que no será menor del 75% del presupuesto operacional del condominio para ese año.

17. Para que el Condominio cualifique para los préstamos de FHA se le requiere lo siguiente:

- a. En el presupuesto del Condominio debe aparecer el detalle de una partida para el fondo de reserva, que represente el 10% de dicho presupuesto.
- b. En el presupuesto del Condominio debe aparecer el detalle de una partida para el fondo de reserva, que represente el 15% de dicho presupuesto.
- c. En el presupuesto del Condominio debe aparecer el detalle de una partida para el fondo de reserva, que represente el 20% de dicho presupuesto.
- d. En el presupuesto del Condominio debe aparecer el detalle de una partida para el fondo de reserva, que represente el 25% de dicho presupuesto.

18. Ricardo titular renta su apartamento por 1 año a Rodrigo arrendatario y acordaron en el contrato que Rodrigo se obligaba a pagar la cuota de mantenimiento. Rodrigo nunca pagó la cuota de mantenimiento y al año la Junta presenta una demanda a Ricardo titular en cobro de \$2,400 de la cuota de mantenimiento no pagada. ¿Quién está obligado a pagar la cuota de mantenimiento?:

- a. La Junta
- b. Rodrigo porque lo acordó en el contrato
- c. Ricardo porque es el titular, aunque haya pactado lo contrario en el contrato
- d. El Consejo de Titulares

23. Toda persona que adquiera una propiedad con control de acceso notificará al Consejo o Asociación de Residentes:

- a. su nombre, dirección y fecha en que adquirió la propiedad no más tarde de los 30 días siguientes a la fecha de adquisición.
- b. su nombre, dirección y fecha en que adquirió la propiedad no más tarde de los 60 días siguientes a la fecha de adquisición.
- c. su nombre, dirección y fecha en que adquirió la propiedad no más tarde de los 90 días siguientes a la fecha de adquisición.
- d. su nombre, dirección y fecha en que adquirió la propiedad no más tarde de los 120 días siguientes a la fecha de adquisición.

24. El Corredor de Bienes Raíces le cobró comisión al prospecto comprador y al vendedor sin que el Corredor se lo dijera a ambos. El Corredor de Bienes Raíces:

- a. Viola el Reglamento de Ética
- b. No viola el Reglamento de Ética
- c) Viola la ley 10 de 1994 y el Reglamento de Ética
- d. Viola el LPRA de Puerto Rico

25. ¿Cuál de los siguientes es un acto proscrito?

- a. Ofrecer una propiedad a la venta sin el consentimiento de su propietario.
- b. En el caso de los Vendedores, representar a otro corredor o empresa que no sea aquella para la cual presta servicios como empleado o contratista independiente, sin el consentimiento de dicho corredor o empresa.
- c. En el caso de los Vendedores, aceptar una comisión por servicios prestados de una persona que no sea el corredor o empresa para quien trabaja, sin el consentimiento de las partes y del corredor o empresa para quien trabaja.
- d) Todas las anteriores

26. Para un anuncio de venta de una propiedad se debe indicar:

- a. Sólo un número de teléfono
- b. Sólo un número de dirección
- c) El número de teléfono, nombre del Corredor o Empresa, así como el número de licencia
- d. Sólo el número de licencia

27. El método de Ventas Comparables:

- a. Es el método que se basa en los ingresos de la propiedad
- b. Es el método menos usado en la tasación y se basa en el costo o reproducción de la propiedad
- c) Es el método más usado en la tasación de propiedades similares vendidas
- d. Es el método de Capitalización de Ingresos

28. ¿Cuál es la mejor forma de tasación para un Comerciante o Inversionista?

- a. Método por Costo
- b. Método de Capitalización de Ingresos
- c. Método de Ventas Comparables
- d. Ninguna de las anteriores

29. La Sra. Enid contrata a José Corredor para que éste le vendiera su casa. Sin embargo, Ricardo Corredor convenció a la Sra. Enid de rescindir el contrato con José Corredor para que Ricardo Corredor le vendiera la propiedad. ¿Puede José Corredor demandar a Ricardo Corredor?:

- a. Sí lo puede demandar porque Ricardo Corredor hizo algo contrario a la ley
- b. Sí lo puede demandar porque La Sra. Enid conocía a José Corredor
- c. No lo puede demandar porque Ricardo Corredor no hizo nada contrario a la ley
- d. No lo puede demandar porque Ricardo Corredor tiene licencia de bienes raíces

30. Mariam aspirante a la licencia de Corredor de Bienes Raíces pasó su examen de reválida. ¿Cuántos días tiene para presentar los documentos y requisitos para solicitar la licencia de bienes raíces?

- a. Tiene 30 días contando desde el día que pasó el examen de reválida
- b. Tiene 60 días contando desde el día que pasó el examen de reválida
- c. Tiene 90 días contando desde el día que pasó el examen de reválida
- d. Tiene 120 días contando desde el día que pasó el examen de reválida

31. La cuenta de plica (cuenta especial):

- a. Debe generar intereses
- b. No puede generar intereses y debe ser una cuenta aparte de su cuenta personal
- c. Debe ser su cuenta personal
- d. Debe ser sólo para los Vendedores de Bienes Raíces

32. Según la ley 10 del 1994 la Junta de Bienes Raíces es nombrada por un término de:

- a. 8 años
- b. 4 años
- c. 2 años
- d. 3 años

33. Según la ley el Corredor de Bienes Raíces:

- a. Es parte de la transacción
- b. Es un intermediario de la transacción
- c. Es el notario de la transacción
- d. Es el banco de la transacción

34. La fianza del Corredor y Vendedor de Bienes Raíces es de:

- a. 20,000
- b. 10,000
- c. 1 millón o el 6%
- d. 100,000

35. La fianza de la Empresa de Bienes Raíces es de:

- a. 20,000
- b. 10,000
- c. 1 millón o el 6%
- d. 100,000

36. ¿Cuántas horas anuales de Educación Continua debe tomar el Corredor de Bienes Raíces?:

- a. 5 horas
- b. 6 horas
- c. 4 horas
- d. 24 horas

37. El comprobante de rentas internas para la licencia de Corredor y Vendedor de Bienes Raíces es de:

- a. 500
- b. 200
- c. 100
- d. 1 millón

38. El comprobante de rentas internas para Empresa de Bienes Raíces es de:

- a. 500
- b. 200
- c. 100
- d. 1 millón

39. ¿Qué pasa si un Corredor de Bienes Raíces sometió la renovación de licencia antes de los 30 días del vencimiento de su licencia?:

- a. Se le prorrogará automáticamente dicha licencia por el término que se tome la Junta en la consideración de su solicitud
- b. Hay que esperar 90 días para que la Junta se reúna para la licencia nueva
- c. Hay que presentar una declaración jurada haciendo constar que no hizo ninguna transacción de bienes raíces
- d. Se le inactiva su licencia

40. ¿Qué pasa si un Corredor de Bienes Raíces sometió la renovación de licencia después de transcurridos 90 días del vencimiento de dicha licencia?:

- a. Se le prorrogará automáticamente dicha licencia por el término que se tome la Junta en la consideración de su solicitud
- b. Hay que esperar 90 días para que la Junta se reúna para la licencia nueva
- c. Hay que presentar una declaración jurada haciendo constar que no hizo ninguna transacción de bienes raíces
- d. Se le inactiva su licencia

41. ¿Qué pasa si una persona se dedica a la profesión de Corredor o Vendedor de Bienes Raíces sin licencia en Puerto Rico?

- a. Comete delito menos grave (multa de \$500 o cárcel no mayor de 6 meses o ambas penas a discreción del Tribunal)
- b. Comete delito grave con multa no menor de \$1,000 ni mayor de \$25,000 o cárcel por un término no mayor de 1 año o ambas penas a discreción del Tribunal
- c. Comete una falta
- d. Comete agresión

42. ¿Cuál de los siguientes es un elemento de todo contrato?

- a. Oneroso
- b. Consentimiento
- c. Gratuito
- d. Virtual

43. ¿Cuál de los siguientes es un contrato bilateral?

- a. Contrato de Opción de Compraventa = *unilateral*
- b. Contrato de Promesa de Compraventa

44. Si un Corredor vendió o alquiló una propiedad, ¿Cuánto tiempo tiene para quitar algún anuncio?

- a. 72 horas
- b. 24 horas
- c. 90 días
- d. 120 días

45. ¿Quiénes son las partes en un contrato de opción de compraventa?

- a. El Corredor
- b. El Vendedor y el Comprador
- c. El notario
- d. El Banco

46. En el contrato de corretaje semi exclusivo:

- a. Si el dueño vende cobra comisión
- b. Si el dueño vende no paga la comisión, pero si el Corredor o Vendedor de Bienes Raíces vende tiene derecho a la comisión
- c. El corredor tiene exclusividad
- d. Todos los corredores y vendedores pueden vender la propiedad

47. Previo al Reglamento 9101 del 2019, ¿Cuál fue el Reglamento que estableció la Educación a Distancia?

- a. Ley 10
- b. Reglamento 7962 de Asuntos Académicos
- c. Reglamento 6631
- d. Reglamento de DACO

48. ¿Cuál es el propósito del Reglamento 5571? : ETICA

- a. Establecer las normas que requieren la conducta de los Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces en Puerto Rico
- b. Establecer la profesión de bienes raíces
- c. Establecer las normas sólo a los Corredores
- d. Establecer las normas sólo a los Vendedores

49. Mediante los Mapas de Zonificación:

- a. Se establecen las normas que debe seguir en las diferentes actividades sociales y económicas
- b. Se establece las normas en los contratos
- c. Se establece las normas en bienes raíces
- d. Se estable los códigos de bienes raíces

50. Ricardo Vendedor de Bienes Raíces, contratado por Jesús Corredor de Bienes Raíces, colocó un letrero de "VENDIDO" de una propiedad. ¿Cuál de las siguientes es correcta?:

- a. Ricardo Vendedor lo puede hacer porque cumple con la ley
- b. Ricardo Vendedor no lo puede hacer porque le corresponde sólo al Corredor Principal
- c. Se puede hacer porque todos pueden poner un anuncio de "VENDIDO"
- d. Ninguna de las anteriores

51. ¿Qué es la Declaración de Cierre "Closing Disclosure"?

- a. Es un formulario estandarizado de 5 páginas que desglosa todos los términos y costos finales del préstamo hipotecario del Cliente e incluye: El monto del préstamo hipotecario, la tasa de interés, los costos del cierre, el Pago de Hipoteca final y los términos del préstamo
- b. Es la Tasación del Préstamo
- c. Es la mensura
- d. El pagaré Hipotecario

52. ¿Cuánto tiempo tiene el Cliente para recibir la Declaración de Cierre o "Closing Disclosure" que desglosa todos los términos y costos finales del préstamo hipotecario?:

- a. 3 días hábiles antes de la fecha del cierre
- b. 10 días antes del cierre
- c. 33 horas antes del cierre
- d. 24 días antes del cierre

53. Miguel dueño contrata a José Corredor para que éste la venda su propiedad. Sin embargo, Miguel dueño no tiene la escritura de título de propiedad. No obstante, Miguel Dueño le dice a José Corredor que, aunque no existe un título de propiedad, su familia lleva muchos años viviendo la propiedad. El Corredor le dice a Miguel dueño que debería orientarse legalmente sobre el concepto de:

- a. Usucapión (Prescripción Adquisitiva)
- b. Arrendamiento
- c. Compensación
- d. Donación

54. La Junta de Planificación es:

- a. La Agencia encargada de establecer la Zonificación en Puerto Rico y hace enmiendas a los Mapas de Zonificación en Puerto Rico
- b. DACO
- c. ARPE
- d. OGPE

55. ¿Cómo se busca información en Registro de la Propiedad en Puerto Rico?

- a. Número de Catastro = *es en el Crim*
- b. Por los Libros
- c. Número de Seguro Social
- d. Fecha de Nacimiento

56. El principio registral de Tracto Sucesivo significa:

- a. Primero en tiempo primero en derecho
- b. Cadena de Dueños sin interrupción que aparecen en una Finca en el Registro de la Propiedad
- c. Publicidad
- d. Inscripción Constitutiva

57. Una de las mejores maneras y forma de cualificar a un Cliente para un préstamo hipotecario es:

- a. Con sus Planillas, Seguro Social y las W-2
- b. Con su Reputación
- c. Con un estado
- d. De manera verbal

63. Un Instructor General de Bienes Raíces debe:

- a) tener al menos cinco años de experiencia en la Industria de los Bienes Raíces, contados a partir de la primera licencia emitida por la Junta como Corredor de Bienes Raíces. En adición deberá poseer un bachillerato universitario. Deberá completar un mínimo de 3 horas por año en materias para educadores, para un total de 15 horas, durante el período de vigencia de su certificado (5 años).
- b. Puede ser cualquier persona
- c. No tiene que ser Corredor
- d. Debe ser Abogado Notario

64. Un miembro de la Junta de Bienes Raíces fue nombrado el 8 de febrero de 2010 y renuncia el 1 de febrero de 2011. Para sustituirlo, nombran a Iris como nuevo miembro de la Junta. ¿Cuándo termina su término?

- a) 7 de febrero de 2014
- b. 31 de enero de 2015
- c. 4 de enero de 2005
- d. No se puede nombrar



65. Javier Comprador quiere comprar una casa por FHA cuyo Precio de Venta es \$200,000. No obstante, el Comprador presentó una oferta al dueño del apartamento y logró bajar el precio de venta a \$180,000. El Comprador tiene una cualificación por FHA de un Banco por \$175,000. El apartamento tasó \$175,000. Comprador firmó un contrato de opción y entregó una opción (depósito) de \$4,000. ¿Cuánto tiene que traer como Aportación al Cierre Hipotecario el Comprador para la compraventa?

- a. 7,125
- b. 0
- c. 4,000
- d. 3,125

$$PV = 180,000$$

$$Tasacion = 175,000$$

$$Deposito = 4,000$$

$$\text{Base } 175,000 \times 96.5\% = 168,875$$

$$\text{Pronto} = 180,000 - 168,875 = 12,125 - 4,000 = 7,125$$

Deposito

58. Cuando un Notario autoriza una escritura pública el original de dicha escritura lo hace formar parte:

- a. De la Copia Certificada
- b. De su Protocolo
- c. De su Registro
- d. De su Diccionario

59. María quiere comprar una casa cuyo valor es de 165,000. María solicitó un préstamo hipotecario e hizo una aportación (down payment) del 20% y el Banco le prestó 132,000. ¿Calcule el LTV?

- a. 80%
- b. 90%
- c. 100%
- d. 85%

$$132,000 \div 165,000 = .80 \times 100 = 80\%$$

60. Descubren a un Corredor de Bienes Raíces que sólo trabaja y le da servicio de corretaje a personas con 50 años o más. El Corredor:

- a. Hace su trabajo correctamente
- b. No está cometiendo ningún discriminación
- c. Estaría cometiendo una conducta discriminatoria porque no puede discriminar por razones de sexo, color, raza, religión, incapacidad, nacionalidad, ni edad al ofrecer sus servicios profesionales
- d. No estaría cometiendo ninguna falta

61. ¿Quién paga los Honorarios y Sellos de la Escritura de Cancelación de Hipoteca?

- a. El Vendedor
- b. El Comprador
- c. El Corredor
- d. El Notario

62. La tasación del CRIM es de 24,000. El dueño tiene derecho a la Ley 24 y pagó sus contribuciones el 17 de julio con una Tasa Contributiva de 10.40%. ¿Cuánto pagó de contribuciones?

- a. 421.20
- b. 0
- c. 15,000
- d. 464.85

EXAMENES DE PRÁCTICA

Lcdo. Julio A. Ortiz

**Career Real Estate College
Crecolllege.com**

Super Repaso de Bienes Raíces 2023

Nombre: Angel Luis Santana Estrada
Instrucciones:

Lee cuidadosamente cada ejercicio y conteste la mejor contestación.
¡BUENA SUERTE!

Examen de Práctica 1

1. La fecha de la ley 10

- a. 10 abril de 2005
- b. 26 de abril de 1994

2. DACO tiene poderes:

- a. Cuasi judicial y Cuasi ejecutivo
- b. Cuasi judicial y Cuasi legislativo

3. Las contribuciones de la propiedad se imponen:

- a. Año natural
- b. Año fiscal

4. Las contribuciones de la propiedad las cobra:

- a. CRIM
- b. DACO

5. Cuando la persona muere sin testamento se conoce como:

- a. Sucesión Testada
- b. Sucesión Intestada (Ab Intestato)

6. La servidumbre de paso significa:

- a. Gravamen puesto sobre un inmueble del mismo dueño
- b. Gravamen puesto sobre un inmueble en beneficio de otro

7. El Corredor de Bienes Raíces:

- a. Es parte de una transacción
- b. Es intermediario de una transacción

8. Cuáles de las siguientes son modificaciones de una finca registral:

- a. Segregación y Agrupación
- b. Mensura y Arrendamiento

4. 9. La ley 216 del 2010 dispone lo siguiente: *Añadir la calificación en el Reg. de la Prop.*

- (a) Que todos los documentos presentados en el Registro de la Propiedad al 30 de abril de 2010 quedan inscritos menos las excepciones
- b. Que todos los documentos presentados en el Registro de la Propiedad al 1 de diciembre del 2014 quedan inscritos menos las excepciones

10. La emancipación plena es a:

- (a) 18 años o más
- b. 16 años o más

11. Todos los accionistas de una corporación de bienes raíces deben ser:

- (a) Corredores
- b. Corredores y Vendedores salvo los comanditarios

12. La cuenta de plica:

- a. Puede ser una cuenta de ahorro u operacional
- (b) No puede devengar intereses y debe ser aparte a su cuenta personal

13. Los Corredores y Empresas de Bienes Raíces le informan de la cuenta de plica a:

- a. DACO (tiene 30 días)
- (b) DACO y a la Junta

14. Los corredores pueden representar a más de una parte en una compraventa.

- (a) Si, siempre y cuando haya consentimiento de las partes
- b. No, porque es contra la ley

15. Si en un contrato falta la firma de una persona

- (a) Nulo
- b. Válido

16. En un contrato de arrendamiento, ¿quién es responsable del mantenimiento?

- a. El arrendador
- (b) Lo que diga el contrato

17. En una reparación urgente el arrendatario:

- a. Debe ser discreto
- (b) Debe ser avisar de la reparación urgente

18. Lo siguiente es un bien inmueble:

- (a) Casa, Terreno
- b. mueble

19. Para la expropiación forzosa debe cumplir con:

- a. Justa Liquidación
- (b) Necesidad Pública y Justa Compensación

20. Un ejemplo del Distrito P es:

- a. Estación de Bombero
- b. Avión

21. La Donación en Puerto Rico es:

- a. Onerosa
- b. Gratuita

22. En el contrato de Opción el Dueño se llama:

- a. Optante = comprador
- b. Optatario

23. El testamento ológrafo es:

- a. Todo hecho a puño y letra
- b. Puede ser en computadora y firmado a mano

24. Cuáles de los siguientes no se necesitan inscribir en el Registro de la Propiedad para que sean válidos:

- a. Compraventa
- b. Hipoteca, Servidumbre de Equidad, Propiedad Horizontal = estos son constitutiva (obligatorio)

25. Para que una hipoteca sea válida:

- a. Escritura Privada
- b. Escritura Pública e Inscribirlo en el Registro de la Propiedad

26. La Ley 272 del 2003 dispone:

- a. Que todo dueño que renta a corto plazo (90 días o menos) debe de pagar un impuesto de habitación (room tax) de 7%.
- b. Que todo dueño que renta a largo plazo debe de pagar un incentivo contributivo

27. Carlos y Pedro son co deudores de una hipoteca. Si Banco va contra Carlos por la totalidad de la deuda, Carlos puede ir contra Pedro para cobrar la mitad de lo que pagó:

- a. Correcto
- b. Incorrecto

28. El Principio de Legalidad significa:

- a. Todo lo que se presente e inscriba en el registro de la propiedad debe cumplir con la ley
- b. Debe haber una cadena de dueño

29. Una propiedad en el Registro de la Propiedad se organiza por:

- a. Finca
- b. Catastro es del Crim

Finca hay 3 urbanas, Rural o Rural y propiedades Horizontales

30. FHA no aprueba lo siguiente:

- a) Ventanas selladas con cemento
- b. Casas habitables

31. La tasación es:

- a) Una opinión de valor
- b. Una conclusión de precio

32. Qué es lo que afecta el Mercado en Bienes Raíces:

- a. Las entregas de las propiedades
- b) Oferta y Demanda

33. Cuantos enfoques de valoración hay: *Comparable, factos y capitalización de ingreso*

- a. ③
- b. 2

34. La Farmer Home aplica:

- a. Vivienda en Comercios y Cooperativas
- b) Vivienda de Agricultores (Programa de préstamos para la vivienda en zona rural)

35. El estacionamiento en un Condominio puede ser:

- a. Procomunal
- b) Elemento Común General, Limitado, Privado

36. Los puntos de descuentos:

- a) Aumenta el rendimiento de los bancos
- b. Sube el interés de un préstamo

37. Mercado Secundario:

- a. Constituyen Hipotecas y Prestan dinero
- b) Compran hipotecas al Mercado Primario

38. Se puede financiar por FHA:

- a. 1 a 4 unidades, el dueño debe vivir una
- b. 5 unidades

39. Cuantos miembros de la Junta tiene el CRIM?:

- a. 5
- b) 9 ; 7 al corde

40. En un matrimonio cuando hay sociedad legal de gananciales:

- a) No se pueden hacer donaciones, salvo las de regocijo familiar.
- b. Se pueden hacer donaciones

41. Cuando entró en vigor la ley 10 de 1994
a. 26 de abril de 1994
 b. 24 de julio de 1994
42. El arrendatario (inquilino) puede rentar a otras personas?
 a. Si, siempre y cuando no se prohíba en el contrato
b. No
43. El Albacea puede vender una propiedad sin ser Corredor de Bienes Raíces?
a. No
 b. Si. Porque la ley 10 no le aplica
44. Cuantas veces la Junta da el examen de bienes raíces anual para Corredor y Vendedor?
a. 2 y debe de transcurrir 60 días entre examen
b. 5
45. Quien define los usos de los terrenos en Puerto Rico?
a. ARPE (OgPE)
 b. Junta de Planificación = Terrenos
46. Equidad significa:
 a. Participación, interés o valor neto en el mercado que le corresponde al propietario descontando los gravámenes que le afecten
b. Contrato de Corretaje
47. El corredor de bienes raíces es responsable por los vicios ocultos de una propiedad?
 a. no
b. si
48. Si el Corredor o Vendedor busca que el Comprador financie la propiedad en un lugar con interés propio del Corredor o Vendedor:
a. Es ético
 b. No es ético porque debe informar al prospecto del interés que tiene en el lugar
49. La cabida mínima de R-1
 a. 900 metros
b. 800 metros
50. El ancho mínimo del solar en R-1 es:
 a. 25 metros
b. 50 metros
51. Una obsolescencia funcional de una propiedad puede ser:
 a. Fachada
b. Tren detrás de la casa

52. Donación significa:

- (a) Cuando una persona (Donante) le dona gratuitamente a otra llamada (Donatario) un bien que éste lo acepta
- b. Una compraventa

53. Pagar a plazo se conoce como:

- (a) Amortización
- b. Condonación

54. Para enmendar un Reglamento en un condominio se necesita:

- a. unanimidad
- (b) 2/3 partes de los titulares

55. Quien escoge al Notario en una compraventa:

- (a) Comprador
- b. Vendedor

56. Todo contrato debe tener los siguientes requisitos:

- a. Consejo, consentimiento y oneroso
- (b) Consentimiento, Objeto y Causa

57. Que ley creó la Junta Examinadora de CORREDORES

- (a) Ley 139 *fue 1980*
- b. Ley 10

58. Que ley creó la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces

- a. Ley 139
- (b) Ley 10 del 26 de abril de 1994

59. Se debe usar en los anuncios:

- (a) Teléfonos y/o dirección, nombre y número de licencia
- b. Letras grandes

60. Si un inversionista piensa comprar en un Centro Comercial el enfoque es el:

- a. Comparables
- (b) Ingreso por renta

61. Cuántos tipos de usucapión hay

- a. *2*
- b. 3

ordinario y Extraordinario

62. Cuál es la agencia que otorga subsidio bajo la sección 8

- (a) HUD (Housing and Urban Development)
- b. DACO

63. La Fe Pública Registral significa:

- (a) Veracidad, Confianza o autoridad legítima en el Registro de la Propiedad que se tiene por auténtica mientras no se pruebe lo contrario
b. Primero en tiempo, primero en derecho *es de prioridad o rango*

64. Cul-de-sac significa:

- a. Calle con salida
(b) Calle sin salida

65. Hipoteca tácita es:

- (a) Un impuesto sobre propiedad inmueble
b. Una exoneración de la propiedad

66. Los documentos que se deben inscribir en el Registro de la Propiedad en una Sucesión Intestada son:

- (1) Resolución sobre Declaratoria de Herederos, Relevo de Hacienda, Instancia y Aranceles Registrales
(2) Testamento, Relevo, Instancia y Aranceles Registrales

67. Ejemplos de Bienes no inmuebles son:

- a. Casa y Terreno
(b) lo que está dentro de un edificio

68. Hazard es un seguro contra:

- (a) Huracán, fuego y terremoto
b. Huracán, Inundaciones, Fuego y terremoto

69. Si la propiedad se vende en \$200,000 y se financia la mitad y el corredor cobra de comisión de 5% cuánto es su comisión?

- (a) 10,000
b. 5,000

70. El contrato entre el dueño y el corredor de bienes raíces se conoce como:

- a. Contrato de opción
(b) Contrato de Corretaje

71. Los siguientes son contratos de corretaje

- (a) abierto, exclusivo y semi exclusivo *y neto*
b. abierto y arrendamiento

72. En una escritura de compraventa quien paga los Honorarios y Sellos de la Escritura Original:

- (a) El Vendedor
b. El Comprador

73. IL-1 significa:

- a. Industrial Liviano limitado
- b. Industrial residencial

74. R-0 tiene un área mínima de:

- a. 8,000 metros cuadrados (m/c)
- b. 7,000 metros cuadrados (m/c)

75. El Registro de la Propiedad está adscrito a: *Justicia*

- a. Departamento de Estado
- b. Departamento de Justicia

76. El Reglamento que complementa la ley 10 de 1994 es:

- a. 5567
- b. 4

77. La tasación se requiere en el contrato:

- a. neto
- b. arrendamiento

78. Una tasación depende de:

- a. Oferta y Demanda
- b. comisión

79. El seguro en convencional es:

- a. PMI
- b. MIP = *FHA*
Funding fee o de VA

80. Bajo la ley 124, si una persona vende la propiedad a los 18 meses debe de devolver:

- a. 100%
- b. 80%

81. El Registrador de la Propiedad es nombrado por:

- a. El gobernador en el consejo y consentimiento del senado por 12 años
- b. El gobernador y DACO

82. El corredor que trabaja por servicios profesionales debe de pagar por seguro social:

- a. 10%
- b. 15.3%

83. De cuánto es la fianza que le pide DACO al propietario que quiere vender propiedades ubicadas fuera de Puerto Rico en Puerto Rico

- a. 1 millón o el 6%
- b. 100,000

84. Las capitulaciones matrimoniales se hacen:

- a. Despues que te cases
- b) Antes y despues de casarte y en escritura publica.

85. En un arrendamiento cuando hay que hacer una reparación urgente el Arrendatario tiene derecho a una reducción en la renta cuando:

- a. Pasan mas de 50 dias
- b) Pasan mas de 40 dias

86. Segun el reglamento de etica las ofertas se presentan:

- a. diligentemente
- b) objetivamente

87. Un corredor de bienes raices esta vendiendo una propiedad y no le dijo al Comprador que dicha propiedad esta en trámite de cambio de zonificación de Residencial a Comercial

- a. El corredor fue ético
- b) El corredor no fue ético porque el Corredor no debe ocultar información relacionada con la propiedad objeto de una transacción

88. La cuenta de plica se conoce como:

- a. Cuenta de ahorro
- b) Cuenta especial

89. La propiedad para que un dueño reciba una exención por Veterano tiene que tener:

- a) 1,000 metros cuadrados en zona urbana (ciudad) y 1 cuerda en zona rural
- b. 3,93.3966 metros cuadrados

90. La servidumbre de equidad es:

- a) condición restrictiva al uso y goce de la propiedad
- b. es el derecho de paso

91. Para modificar la servidumbre de equidad necesita:

- a) unanimidad
- b. mayoría

92. La Bitácora significa:

- a) Documentos pendientes de inscripción
- b. Documentos inscritos en el registro

93. Para enajenar elementos comunes en un condominio necesitan:

- a) unanimidad
- b. mayoría

94. Reciprocidad significa

- a) la concesión de licencia sin haber tomado el examen
- b. Debes de tomar el curso de bienes raíces y el examen para la licencia

95. Según la ley de condominios el adquirente involuntario debe de pagar

- a. todas las cuotas de mantenimiento
- b) Sólo 6 cuotas de mantenimiento

96. Según la ley de condominios el adquirente voluntario debe de pagar

- a) todas las cuotas de mantenimiento
- b. Sólo 6 cuotas de mantenimiento

97. El valor nominal del certificado de elegibilidad en veterano es de:

- a. 40,000
- b) 36,000

98. TILA es la reglamentación

- a) Z
- b. X

99. Un Administrador necesita

- a. Licencia
- b) Registrarse en DACO

100. Para que se inscribe el Contrato de Arrendamiento en el Registro de la Propiedad?

- a) Para proteger al Arrendatario
- b. Para que el contrato sea válido

101. Otorgante que no sabe leer

- a) Se debe leer dos veces, una por un testigo y una por el Notario
- b. 3 testigos instrumentales idóneos

102. Las iniciales de VA significa

- a) Veteran Affairs
- b. Veteran Administration

103. TILA = *Desglosa*

- a) Desglosa los términos del préstamo
- b. Prohíbe Discrimen - ECOA

104. Pedro Corredor le muestra una propiedad a Carlos Comprador. El Comprador le solicita al Corredor que incluya en el Precio de Venta unas luces, lámparas y otros bienes. El Corredor se lo dijo al dueño y éste aceptó. Al cierre el Dueño dice que las luces y lámparas no van a estar incluidos en el precio de venta. El Corredor incurrió en una conducta:

- a. Ética porque él no es parte de la transacción
- b. No Ética porque el Corredor debió haber puesto dicho acuerdo por escrito

105. Un Corredor de Bienes Raíces al cierre de una propiedad se dio cuenta que una de las partes de la compraventa era primo del Notario. El Corredor debe

- a. Parar inmediatamente el cierre y aconsejarle que se cambie el Notario
- b. Puede hacer el cierre

106. Norma dueña de la propiedad contrata a Carlos Corredor para que si en 40 días no vende la propiedad por el precio de venta la venda por la deuda. El Corredor se lo dice a su primo. Transcurrido el término el primo hace una oferta por la deuda y la dueña lo acepta. El Corredor fue:

- a. ético porque cumplió con el reglamento
- b. no fue ético porque el Corredor no debió divulgar dicha información sin el consentimiento del dueño.

107. Qué reglamento prohibió el Kickback

- a. Reglamento X RESPA : *pagar comisión por referido a los Bancos*
- b. Reglamento z

108. Cuánto tiempo tenía el Comprador para recibir el Settlement Statement

- a. 24 horas
- b. 72 horas

109. Cuánto es $(40,489.292)$ metros cuadrados en acres $\rightarrow 4,046.9 \div 10$

- a. 10 acres
- b. 163,856,115.8 acres

111. Es un acto proscrito art. 31 (ley 10, 1994)

- a. No poner el número de licencia en los anuncios
- b. No poner la cantidad de fianza en los anuncios

112. El contrato de promesa de venta:

- a. Contrato unilateral parecido al de opción
- b. Contrato bilateral que directa o indirectamente obliga a las partes a transferir el título

113. La fianza del corredor y vendedor es de

- a. 10,000
- b. 20,000

114. La ley 7 del 2009

- a) todo se hizo multiplicando por 10 *en el Crim*
b. se multiplicó por 20

115. La Junta de Bienes Raíces son nombrados por:

- a. 4 años
b. 5 años

116. El Corredor se enteró que su vecino quiere vender la propiedad. El Corredor comenzó a venderla y anunciarla. El Corredor incurrió en una conducta

- a. ética
 b) no ética porque no puede ofrecer a propiedad a la venta sin la previa autorización de su dueño

117. La Vista en DACO será,

- a) Publica a menos que una parte diga que sea privada
b. Publica siempre

118. Dueña hace un contrato abierto con Carlos. Luego hace un Contrato exclusivo con José. Cuál prevalece

- a) exclusivo
b. abierto

119. Tasación CRIM \$30,000, Tasación Venta \$140,000, Tasa Contributiva 7%, Ley 24 (Exoneración). ¿Determine la contribución a pagar al cabo de 4 años?

- a) 4,200 *En la libreta*
b. 3,900

120. El distrito PP es

- a) Playas Públicas
b. Playas Privadas

121. La ley 10 de 26 de abril de 1994 es:

- a) Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la profesión de Corredor, Vendedor y Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico".
b. Ley 5567

122. El contrato de opción:

- a) El comprador tiene la opción de cumplir con el contrato y el dueño se obliga. Es un contrato unilateral
b. es un contrato bilateral

123. En una compraventa el Comprador se obliga a pagar:

- a. Los honorarios y sellos de la escritura original
- b. Los honorarios y sellos de la copia certificada más los comprobantes de inscripción

124. Cuáles de los siguientes son gastos prepagados

- a. Intereses, seguros y contribuciones
- b. Plot plan, informe de crédito, tasación y estudio de título - *se paga al inicio (originalización)*

125. El plot plan se conoce como

- a. mensura - *lo hace el geómetra*
- b. tasación

126. Para que se dé la tácita reconducción en un contrato de arrendamiento el arrendatario tiene que seguir poseyendo la propiedad por

- a. 20 días
- b. 15 días

127. El showing report es:

- a. Un documento que acredita que el corredor le mostró una propiedad a un prospecto comprador
- b. un contrato de corretaje

128. B2 significa

- a. Bosque de Mangle
- b. Requiere mejoras

129. El distrito P significa

- a. requiere mejoras
- b. uso público

130. El distrito M significa

- a. requiere mejoras
- b. uso público

131. La Derrama en un condominio es:

- a. Una cuota adicional no prevista en el presupuesto para un gasto o mejora extraordinaria
- b. un elemento común limitado

132. Para buscar una propiedad en el Registro de la Propiedad se necesita:

- a. Finca, tomo, folio y municipio
- b. Finca y catastro

133. Según la ley de condominios el Síndico lo nombra:

- a. El tribunal o DACO por 6 meses
- b. El DACO solamente

134. Los miembros de la Junta de Bienes Raíces se deben de reunir
 a. una vez por trimestre del año natural
b. una vez por trimestre del año fiscal

135. La fianza de 1 millón que exige DACO es para proteger:
 a. Estado y Comprador
b. Vendedor

136. Inscripción Subsiguiente en DACO significa:
 a. es cualquier inscripción hecha ante el Departamento de Asuntos del Consumidor de información o material de promoción o venta relacionado con el ofrecimiento o la venta de bienes inmuebles localizados fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a la cual haya precedido una inscripción inicial de, o cualquier alteración a la información o material de promoción relacionado con la venta de dichos bienes inmuebles.
b. es la primera vez que se presenta en DACO material de promoción

137. La azotea en un condominio es:
a. Un elemento común necesario
 b. Un elemento común voluntario

138. La zonificación R-6 es
 a. zonas históricas antiguas
b. zona marítima

139. El principio de Primero en tiempo Primero en derecho es:
 a. Principio de Prioridad o Rango
b. Principio de Inscripción

140. Principio de Tracto Sucesivo significa
 a. Que el registro garantiza una cadena de dueños de la propiedad sin saltos ni interrupción
b. Primero en tiempo Primero en derecho

141. Si una de las partes en una escritura se le olvidó firmar
a. acta de subsanación
 b. el documento es nulo

142. Cuando varias personas acuerdan hacer una Compañía Tal y la registraron en el Departamento de Estado. Dicha compañía es una:
a. Sociedad *Se registran en el Mercantil*
 b. Corporación

143. Para gravar un elemento común bajo la ley de Condominios tiene que ser por
a. mayoría
 b. todos los titulares (unanimidad)

144. ¿Cuáles de los siguientes están exentos de cumplir con la ley 10 del 26 de abril de 1994?

- (a) A los abogados en sus relaciones profesionales (abogado-cliente) con sus clientes. A los apoderados nombrados de acuerdo con las leyes vigentes en Puerto Rico en relación con los bienes de sus poderdantes. A los albaceas, contadores partidores y administradores judiciales, en lo que respecta a los bienes de caudales hereditarios a su cargo. A las personas que actúen por designación de los Tribunales o agencias del Gobierno Federal o Estatal. A los propietarios de bienes inmuebles localizados en o fuera de Puerto Rico que vendan o enajenen bienes inmuebles propios cuando no se dediquen habitualmente a la venta de bienes raíces.
- b. No hay excepciones a la ley 10 de 1994.

Examen de Práctica 2:

Crecolllege.com

1. DACO se creó a base de:

- A. Una ley orgánica.
- B. Una ley inorgánica.
- C. Un reglamento orgánico.
- D. Un reglamento analítico.

2. Un caso administrativo en DACO relacionado a bienes inmuebles debe ser resuelto en:

- a) 120 días laborables
- b. 120 días naturales *es cuando es Bienes Mueble*
- c. 135 días
- d. Ninguna de las anteriores

3. DACO tiene poderes:

- A Cuasi-judiciales y quasi-legislativos
- B. Cuasi-administrativos y quasi-ejecutivos.
- C. Cuasi-ejecutivos y quasi-legislativos.
- D. Cuasi-judiciales y quasi-ejecutivos.

4. La ley de DACO es la siguiente:

- A Ley 5 del 23 de abril de 1973
- B. Ley 10 del 26 de abril de 1994
- C. Ley 5 del 23 de septiembre de 1973
- D. Ley 5 del 29 de abril de 1994

5. Las siglas de DACO significan:

- A. Departamento de Asuntos al Contribuyente
- B. Departamento de Asuntos al Consumidor
- C. Departamento de Asociación Conjunta
- D. Departamento de Asuntos al Capitolio

6. El propósito primordial de DACO es:

- A. Calificar los documentos que se presentan para su inscripción
- B. Imponer el Desacato
- C. Proteger los derechos de los Consumidores
- D. Todas las anteriores

7. Según la ley de DACO, el Secretario tiene los siguientes poderes:

- A. Reglamentar, fijar, controlar y revisar los precios
- B. Atender consultas y prestar ayuda legal a los consumidores
- C. Comparecer en representación de los consumidores ante cualquier Tribunal
- D. Todas las anteriores

8. El Secretario de DACO tiene facultad de:

- A. Imponer el Desacato
- B. Emitir una orden de Registro y Allanamiento
- C. Educar y orientar al consumidor
- D. Todas las anteriores

9. El Oficial Examinador es

- A) La persona que preside las Vistas Administrativas tanto cuasi legislativa como cuasi judicial
- B. La persona que preside un Juicio en un Tribunal
- C. La persona que nombrada para emitir una orden o resolución
- D. La persona que trabaja en ARPE

10. Cuando la persona presenta una querella en DACO, la parte querellada tiene:

- A. 10 días para contestar la querella.
- B) 20 días para contestar la querella.
- C. 30 días para contestar la querella.
- D. 40 días para contestar la querella.

11. DACO puede imponer multas de hasta un máximo de:

- A) \$10,000
- B. \$20,000
- C. \$30,000
- D. \$40,000

12. En todo Proceso Adjudicativo ante DACO se salvaguardarán los siguientes derechos:

- A. Derecho a Notificación oportuna de los cargos o querellas en contra de una parte
- B. Derecho a presentar evidencia y a una Adjudicación imparcial
- C. Derecho a que la decisión sea basada en el expediente
- D) Todas las anteriores

13. La Agencia Administrativa que regula el negocio de Bienes Raíces en Puerto Rico es:

- A) DACO
- B. CRIM
- C. La Junta de Planificación
- D. ARPE

14. La Conferencia con Antelación a la Vista se define como:

- A) Oportunidad antes de la Vista para ver si se puede lograr un acuerdo
- B. Una Conferencia de Prensa
- C. Una orden o resolución de DACO
- D. Ninguna de las anteriores

15. Si DACO decide celebrar una Vista tiene el deber de notificarlo:

- A. Con 15 días de anticipación
- B. Con 20 días de anticipación
- C. Con 30 días de anticipación
- D. Con 60 días de anticipación

16. La Vista será:

- A. Privada, a menos que se solicite pública y el funcionario que preside la Vista lo autorice
- B. Privada, a menos que se solicite pública
- C. Pública, a menos que se solicite privada y el funcionario que preside la Vista lo autorice
- D. Ninguna de las anteriores

17. El Reglamento 7231 del 13 de octubre de 2006 es:

- A. El Reglamento contra prácticas y anuncios engañosos
- B. El Reglamento contra imposiciones contributivas
- C. El Reglamento que complementa la ley 10 (1994). El Reglamento 5567
- D. Ninguna de las anteriores

18. Despues de concluida una Vista la orden o resolución final debe ser emitida, por escrito,
dentro de:

- A. 90 días
- B. 120 días
- C. 160 días
- D. 0 días

19. La parte adversamente afectada por una orden o resolución de DACO tiene derecho a presentar una Moción de Reconsideración dentro de:

- A. 20 días, desde el archivo de la notificación de la orden o resolución
- B. 30 días, desde el archivo de la notificación de la orden o resolución
- C. 90 días, desde el archivo de la notificación de la orden o resolución
- D. 120 días, desde el archivo de la notificación de la orden o resolución

20. La parte adversamente afectada por una orden o resolución de DACO que haya agotado todos los remedios administrativos podrá presentar una Solicitud de Revisión dentro de:

- A. 20 días, ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones
- B. 30 días, ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones
- C. 90 días, ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones
- D. 120 días, ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones

21.Toda Corporación debe comparecer ante una Vista:

- A. Con Abogado
- B. Sin Abogado
- C. Personalmente
- D. Ninguna de las anteriores

22.Tibio Comprador se querelló contra Chanchullo Corredor en el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) reclamando el dinero depositado en la Cuenta Plica. Posteriormente DACO emitió una resolución en contra del Corredor. El Corredor puede hacer lo siguiente:

- A. Ir en auxilio al Tribunal Supremo
- B. Presentar una moción de reconsideración a DACO
- C. Presentar una moción de revisión a DACO
- D. Presentar una moción de reconsideración al Tribunal Superior

23.Las Vistas Administrativas que se celebran en DACO son procedimientos:

- A. Cuasi-judiciales
- B. Cuasi-legislativos
- C. Cuasi-ejecutivos
- D. Cuasi-judiciales y Cuasi-legislativos

24.La Sección 8 de la Ley de Vivienda Federal:

- A. Otorga una garantía de \$60,000 para préstamos de hasta \$240,000.
- B. Otorga subsidio para alquileres.
- C. Otorga préstamos para la agricultura.
- D. Todas de las anteriores.

25.La primera ley subsidio Federal fue:

- A. Rural Development Act del 1972.
- B. Consolidated Home Administration Act.
- C. Bankhead-Jones Farm Tenant Act.
- D. Ley 10 del 5 julio de 1973.

26.La primera ley de subsidio Estatal fue:

- A. Bankhead-Jones Farm Tenant Act.
- B. Ley 10 del 5 de julio de 1973.
- C. Ley de Sección 8.
- D. Ley 5 del 10 de julio de 1973

27.El Archivo Público donde se encuentra el estado jurídico de bienes inscritos es:

- A. El CRIM.
- B. DACO.
- C. El Registro de la Propiedad.
- D. El Cine.

35. El Principio que protege al Tercero Registral que inscribe de buena fe su derecho en el Registro se conoce como:

- A. Principio de Fe Pública Registral
- B. Principio de Tracto Sucesivo
- C. Principio de Legalidad.
- D. Principio de Inscripción.

36. El Principio que dice "primero en tiempo, primero en derecho" se conoce como:

- A. Principio de Publicidad
- B. Principio de Prioridad o Rango
- C. Principio de Tracto Sucesivo
- D. Principio de Legalidad

37. ¿Cuál es un derecho de Inscripción Constitutiva:

- A. La Compraventa
- B. El Uso
- C. La Hipoteca.
- D. La Habitación.

38. La "Finca" es la unidad básica del sistema registral y es:

- A. Urbana, Rústica o Rural y Propiedad Horizontal.
- B. Urbana, Rústica y Agrícola.
- C. Comercial, Industrial y Residencial.
- D. Urbana, Rústica o Rural y Comercial.

39. El libro donde finalmente está inscrito la propiedad se llama:

- A. Libro de Inscripción
- B. Diario de Presentación
- C. Código de Da Vinci
- D. Libro de Pintar

40. Juan soltero se compró una finca #1. A los 4 meses contrae matrimonio sin capitulaciones matrimoniales. Juan y su esposa compran la finca #2 que colinda con la finca #1. Juan y su esposa deciden hacer una Escritura de Agrupación. Indique si pudieran hacer dicha Escritura.

- A. No, porque no se pueden agrupar fincas gananciales con fincas privativas
- B. No, porque son de distintos números
- C. Si, porque son colindantes
- D. Si, porque están casados

41. Para cancelar una Hipoteca en el Registro de la propiedad se necesita:

- A. Escritura de Hipoteca
- B. Escritura Pública de Cancelación más el Pagaré Hipotecario
- C. El Pagaré Hipotecario
- D. La Bitácora

28.La ley Hipotecaria y el Registro de la Propiedad fue la del:

- A. 1979
- B. 1978
- C. 1977
- D. 1980

29.La función principal del Registrador es:

- A. Autorizar documentos que se presenten en el Registro.
- B. Verificar e investigar los documentos que se presenten en el Registro.
- C. Inspeccionar los documentos que se presenten en el Registro.
- D. Calificar los documentos que se presenten en el Registro.

30.El Registrador de la Propiedad notificó una falta a Guillermo de la Escritura de Compraventa que presentó en Registro. Guillermo tiene:

- A. 50 días para corregir la falta.
- B. 60 días para corregir la falta.
- C. 70 días para corregir la falta.
- D. 120 días para corregir la falta.

31.De la pregunta anterior, Guillermo tiene derecho a presentar un:

- A. Demanda en daños y perjuicios.
- B. Injunction.
- C. Escrito de Recalificación
- D. Súplica en documento privado.

32.El libro donde se detallan las inscripciones que están pendientes de calificar por el Registrador para su inscripción y que no es un libro oficial se conoce como:

- A. Diario de Presentación.
- B. Bitácora.
- C. Libro de Registro.
- D. Registro Mercantil.

33.El libro donde se presentan los documentos para su inscripción en el Registro de la Propiedad se conoce como:

- A. Diario de Presentación
- B. Bitácora
- C. Libro de Registro
- D. Registro Mercantil

34.Cuando el mismo Dueño de Finca #1 y Finca #2 forma 1 sola nueva Finca, eso se conoce como:

- A. Agregación
- B. Agrupación
- C. Segregación
- D. División

42. Laura quiere saber cuánto tiene que pagar en contribuciones por su casa. Para ello va al Registro de la Propiedad. Indique si Laura puede conseguir dicha información:

- A. Si, porque el Registro informa el estado jurídico de la propiedad
- B. Si, porque el Registro es Público
- C. No, porque las contribuciones de la propiedad es un gravamen que no surge del Registro
- D. No, porque el Registro es Privado

43. En un Contrato de Opción, el que tiene la opción de comprar se llama:

- A. Optatario *= Vendedor*
- B. Optante *= Comprador*
- C. Optativo
- D. Optima Condiciones

44. Roberto, Marisol y Miguel son dueños en común pro-indiviso de una Propiedad. Para vender la propiedad se necesita el consentimiento de:

- A. Luis y Luisa porque uno tiene 30% y 40% respectivamente.
- B. Luis y Gabriel
- C. La mayoría de los co-propietarios.
- D. Roberto, Marisol y Miguel.

45. Un contrato perfeccionado significa:

- A. Entrega de la cosa.
- B. Acuerdo en el precio y en el objeto.
- C. La propiedad se encuentra en buenas condiciones.
- D. Un contrato perfecto, es decir de buena calidad.

46. La persona que tiene título sobre su propiedad tiene:

- A. derecho pleno
- B. derecho menos pleno.
- C. derecho absoluto.
- D. derecho de habitación.

47. Para que un contrato sea válido debe de cumplir con los siguientes elementos:

- A. Consentimiento, objeto y causa.
- B. Consentimiento, dolo e intimidación.
- C. Consentimiento, objeto y cosa.
- D. Ninguna de las anteriores

48. Según el Código Civil, el matrimonio es:

- A. Una Institución Civil que precede de un Contrato Civil
- B. Una Institución Administrativa
- C. Un Concubinato
- D. Una pareja feliz

49.Rodrigo hizo Capitulaciones Matrimoniales previo a su matrimonio. Rodrigo podrá:

- A. Comprar y Vender sin el consentimiento de su Esposa.
- B. Ceder sus propiedades sin su Esposa.
- C. Donar una propiedad a su Esposa.
- D) Todas las anteriores.

50.José y Camila se casaron bajo la Sociedad Legal de Gananciales. José recibió 1 millón de dólares como compensación en daños y perjuicios por un accidente que tuvo en el 2006. José y Camila se divorciaron y Camila está solicitando la mitad del millón. Indique si Camila tiene razón y porque:

- A. Si tiene razón, porque el millón es un bien ganancial.
- B. Sí tiene razón, porque no hicieron capitulaciones matrimoniales.
- C) No tiene razón, porque el millón de José es un bien privativo.
- D. Ninguna de las anteriores.

51.Una pareja novios se casaron con Capitulaciones Matrimoniales. Durante el matrimonio, los cónyuges decidieron modificar las capitulaciones matrimoniales y para ello fueron al Tribunal Superior. El Juez autorizó la modificación de las capitulaciones mediante sentencia final y firme. Determine si la modificación fue válida y porque:

- A. Sí, porque las capitulaciones se pueden modificar con autorización del Tribunal.
- B. Sí, porque las capitulaciones se hicieron antes del matrimonio
- C) No, porque las capitulaciones no se pueden modificar por el Tribunal.
- D. Ninguna de las anteriores.

52. El Geolocalizador es:

- A) Una Herramienta de la Junta de Planificación para evaluación de terrenos. Provee datos sobre catastro, zonas inundables, tipos de suelo, reglamentación, entre otros. Útil para profesionales autorizados (OGPE), tasadores, planificadores, ingenieros, arquitectos y todo proponente ante agencias de regulación y permisos.
- B. Es el número de Catastro
- C. Una Herramienta utilizada para inspeccionar Hoteles de Lujo
- D. Ninguna de las anteriores

53.La Sociedad Legal de Gananciales es:

- A. Formada por esposo, esposa e hijos.
- B) El régimen económico por ley que surge del matrimonio.
- C. La que surge de las capitulaciones matrimoniales.
- D. La que se forma del Concubinato

54.José se casó con María bajo la Sociedad Legal de Gananciales. Compraron una casa como inversión y decidieron arrendarla. En el Contrato de Arrendamiento solo aparece la firma de José. Determine si el Contrato de Arrendamiento es legal:

- A. Ilegal, porque necesita las firmas de ambos
- B. Ilegal, porque el Arrendamiento de un acto de disposición
- C) Legal, porque el Arrendamiento es un acto de administración
- D. Ninguna de las anteriores

55. Norma se casó con Raúl bajo la Sociedad Legal de Gananciales. Norma era la que ganaba dinero y Raúl el que trabajaba en la casa. Al momento de Divorciarse, Raúl solicita la mitad de todos los bienes. Indique si Raúl tiene razón:

- A. Si, porque se presume ganancial todo beneficio o ganancia adquirido durante el matrimonio por cualquiera de los cónyuges
- B. Si, porque Raúl limpió toda la casa
- C. No, porque solo Norma era la que ganaba dinero
- D. No, porque eso se tiene que pactar en las Capitulaciones Matrimoniales

56. Indique cuál de las siguientes es cierta:

- A. Los Cónyuges no se pueden donar bienes entre sí, salvo donaciones módicas de regocijo familiar.
- B. Los Cónyuges durante el matrimonio no se puede vender bienes recíprocamente, sólo cuando hayan previamente pactado Capitulaciones Matrimoniales
- C. Para Vender un bien ganancial se necesita el consentimiento de ambos cónyuges
- D. Todas las anteriores

57. Marisol casada bajo la Sociedad Legal de Gananciales, con dinero privativo compró una casa. Su Esposo alegó que la casa era ganancial. Determine si la alegación de esposo es legal:

- A. No, porque es privativo todo lo adquirido durante el matrimonio con dinero o bienes privativos
- B. Si, porque compró la casa durante el Matrimonio
- C. Si, porque está casado con su Esposo
- D. Si, la casa era menor de \$50,000

58. El derecho de uso, goce y disfrute que tiene alguien sobre la propiedad de otro es:

- A. Usufructo.
- B. Uso y habitación.
- C. Usucapión Ordinaria.
- D. Servidumbre.

59. El Contrato de Hipoteca para que sea válido requiere:

- A. Escritura Pública y ser inscrito en el Registro de la Propiedad.
- B. Escritura Pública y ser inscrito en el Registro Mercantil.
- C. Escritura Pública y ser inscrito en el Departamento de Estado.
- D. Escritura Pública y ser inscrito en el Registro de Poderes.

60.La Táctica Reconducción significa:

- A. Que el Arrendador se queda en la posesión por lo menos 15 días desde el vencimiento del contrato de arrendamiento sin que el Arrendatario le requiera que se vaya.
- B. Que el Arrendatario se queda en la posesión por lo menos 15 días desde el vencimiento del contrato de arrendamiento sin que el Arrendador le requiera que se vaya.
- C. Que el Arrendatario se queda en la posesión por lo menos 20 días desde el vencimiento del contrato de arrendamiento sin que el Arrendador le requiera que se vaya.
- D. Que el Arrendador se queda en la posesión por lo menos 20 días desde el vencimiento del contrato de arrendamiento sin que el Arrendatario le requiera que se vaya.

61.En un Contrato de Arrendamiento el Arrendatario tiene que:

- A. Usar la casa arrendada como un diligente padre de familia.
- B. Entregar al Arrendatario el bien.
- C. Entregar un recibo por cada canon de arrendamiento.
- D. Ninguna de las anteriores.

62.Un Servidumbre de Paso se define como:

- A. Gravamen impuesto sobre un Inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.
- B. Gravamen impuesto sobre un Inmueble en beneficio de otro Inmueble perteneciente al mismo dueño.
- C. Derecho de pasar por Finca ajena sin permiso.
- D. Todas las anteriores.

63.Abogado Notario autoriza un Testamento Abierto cumpliendo todas las formalidades que la ley requiere. Notario tardó 72 horas para notificar del Testamento al Registro de Testamento. Determine si el Notario cumplió con la ley:

- A. Sí, porque el Notario cumplió con todas las formalidades que la ley requiere.
- B. Sí, porque el Notario notificó al Registro de Testamento en 72 horas.
- C. No, porque el Notario no tenía que notificarlo al Registro de Testamento.
- D. No, porque el Notario tiene 24 horas para notificarlo al Registro de Testamento.

64.Joel Arrendador debe reparar urgentemente el Techo de la cocina. La Propiedad arrendada es habitable. La duración de la obra fue de 20 días. Juan Arrendatario tendrá derecho a:

- A. Reducción del canon de arrendamiento de forma proporcional al espacio que no utilizó mientras la obra fue realizada.
- B. Reducción del canon de arrendamiento más compensación en daños y perjuicios.
- C. Reducción del canon de arrendamiento por 3 meses.
- D. No tiene derecho a ninguna rebaja en el canon de arrendamiento.

65. Vendedor y Comprador acuerdan en un contrato que la compraventa de un terreno está sujeta a que ARPE aprueba la segregación de la misma. Determine qué clase de condición fue impuesta en el contrato de compraventa:

- A. Condición Pura. -
- B. Condición Resolutoria
- C. Condición Suspensiva.
- D. Condición Subjetiva.

66. ¿Cuál de las siguientes alternativas es un derecho real?:

- A. La Hipoteca.
- B. La acción en daños y perjuicios bajo el Art. 1802 del Código Civil de PR.
- C. Derecho Notarial.
- D. Ninguna de las anteriores.

67. José está casado con María y están muy felices. Una noche José llega a su casa y María le dice que alquiló la casa a Miguel. José le dice que él tenía que firmar el Contrato de Arrendamiento para que sea válido. ¿Puede María firmar el Contrato de Arrendamiento sin la firma de José?:

- A. Sí, porque el arrendamiento, al ser un acto de administración, María puede firmar el Contrato de Arrendamiento sola.
- B. Sí, porque el arrendamiento es un acto de enajenación.
- C. No, porque el Contrato de Arrendamiento es un acto de enajenación.
- D. No, porque en todo contrato, ambas partes del mismo deben de firmar.

68. Carlos y Rosita compraron una casa en común. Acordaron en el contrato de compraventa el 40% y 60% de participación respectivamente. Sin embargo, Carlos piensa vender su por ciento de participación a Rodrigo. ¿Qué derecho si alguno tiene Rosita?:

- A. Derecho de Tanteo. O sea, Derecho a adquirir una propiedad antes que el otro comunero la venda a otra persona
- B. Derecho de Retracto.
- C. Derecho de Propiedad.
- D. Derecho Absoluto.

69. La Servidumbre de Equidad es:

- A. Una el Caudal Relicto.
- B. Una restricción al uso de Propiedad en una Comunidad.
- C. Es cuando existe una pared medianera entre dos propiedades.
- D. Es el Predio Sirviente y el Predio Dominante.

70. La Servidumbre de Equidad se puede modificar:

- A. Por consentimiento unánime de todos los titulares.
- B. Por mayoría.
- C. Por la Junta de Planificación.
- D. Por DACO.

71. José adquirió un préstamo de \$100,000 del Banco Dinero para la compra de una propiedad. El Banco hizo la hipoteca en un contrato privado con José. Determine si la hipoteca es válida:

- A. No, porque la hipoteca requiere hacerse en Escritura Pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, o sea, es de inscripción constitutiva.
- B. No, porque la hipoteca requiere hacerse en Escritura Pública.
- C. Sí, porque los contratos en Puerto Rico son válidos tanto verbal como escrito.
- D. Sí, porque es de inscripción declarativa.

72. Pablo tenía conocimiento que la finca que estaba poseyendo no era de él sino de María. Sin embargo, María estuvo en EU por 35 años. Pablo estuvo en la posesión de la finca, pública, pacífica, ininterrumpidamente, en concepto de dueño por 30 años. ¿Determine qué tipo de Usucapación es?:

- A. Ordinaria.
- B. Extraordinaria.
- C. Excelente.
- D. Rara.

73. Rafael Dueño de una propiedad contrató a Nereida, que no tiene licencia de bienes raíces, para que le venda su propiedad. Nereida la vendió y Rafael Dueño pagó comisión.

¿A quién van a penalizar?:

- A. Rafael Dueño
- B. Nereida
- C. a ambos
- D. a ninguno

74. Juan construyó una edificación en el terreno de José con su permiso. Ambos llegaron a un acuerdo de que Juan se va a quedar en el terreno por 3 años. Qué derecho, si alguno tiene Juan al vencer el acuerdo?:

- A. Al reembolso del costo de los materiales y mano de obra.
- B. A reclamarle a José que le venda el Terreno
- C. A un contrato exclusivo.
- D. No tiene derecho a nada.

75. ¿Qué son los Mapas de Zonificación?

- A. Son los Documentos Públicos en forma de planos de las clasificaciones de zonificación de las fincas, parcelas y solares.
- B. Son los Mapas privados que establece el Catastro
- C. Son los Mapas que establecen la Tasa Contributiva
- D. Ninguna de las anteriores.

76.Un Contrato que no cumpla con cualquiera de los elementos de consentimiento, objeto y causa es:

- A. Inválido
- B. Nulo
- C. Válido
- D. Todas las anteriores.

77.El Contrato de Compraventa es uno:

- A. Unilateral y recíproco.
- B. Bilateral y genera obligaciones recíprocas
- C. Bilateral e Unilateral.
- D. Bonito.

78.El Contrato de Opción es uno:

- A. Bilateral
- B. Unilateral
- C. Recíproco
- D. Hecho en Escritura Pública.

79.El contrato en que cualquier Corredor puede vender la propiedad a cambio de una comisión es el:

- A. Contrato Neto
- B. Contrato Exclusivo
- C. Contrato Semiexclusivo
- D. Contrato Abierto.

80.Ricardo se encuentra en Canadá, uno de los países dentro del Tratado de la Haya, y quiere vender su casa que se encuentra en Puerto Rico pero no puede comparecer al cierre de la venta. Ricardo otorgó un poder a favor de Luis ante un Notario en Canadá. ¿Qué se necesita para que el poder sea válido en Puerto Rico?:

- A. Se va directamente donde un Notario de San Juan para que lo protocolice.
- B. Se debe autenticar la firma del Notario ante el 'County Clerk' en el Departamento de Estado de Canadá.
- C. Se necesita el documento "la Apostilla" a base del Tratado de la Haya y protocolizarse en Puerto Rico.
- D. Se necesita solamente el Poder.

81.El Contrato en que un Corredor se obliga como Intermediario entre el Comprador y Propietario se llama:

- A. Contrato de Compraventa e Hipoteca.
- B. Contrato de Corretaje
- C. Contrato de Opción.
- D. Contrato de Hipoteca.

82.Toribio Comprador por sentencia final y firme le quitaron su Propiedad a base de que la persona que le vendió su casa no era el dueño real. ¿Qué derecho si alguno tiene Toribio contra el que le vendió?:

- A) Saneamiento por Evicción. *sin filtro*
B. Saneamiento por Vicios Ocultos.
C. Saneamiento por Usucapión.
D. Recurso Gubernativo.

83.Carlos Comprador adquirió una casa en Bayamón. A los 5 meses, Carlos se percata que el techo se filtraba a tal punto que no se podía vivir. Carlos no sabía de la filtración cuando compró la propiedad ya que no se veía a simple vista. Carlos Comprador tiene derecho a:

- A. Saneamiento por Evicción.
 B) Saneamiento por Vicios Ocultos y tiene 6 meses.
C. Saneamiento por Vicios Ocultos y tiene 4 años.
D. Recurso Gubernativo.

84.Carlos Arrendador y José Arrendatario hicieron un contrato de arrendamiento por un 1 año y lo inscribieron en el Registro de la Propiedad. A los 6 meses, Carlos Arrendador le vende la propiedad a Ricardo. Ricardo le exige a José Arrendatario que se vaya de la propiedad. Determine si Ricardo tiene derecho:

- A. Si, porque la ley dice que venta quita renta.
B. Si, porque Ricardo es el dueño de la propiedad.
 C) No, porque el contrato está inscrito en el Registro de la Propiedad y tiene que respetar el contrato de Arrendamiento.
D. No, porque Carlos como quiera sigue siendo Arrendador.

85.Una silla es un bien:

- A) Mueble
B. Inmueble
C. Incomodo
D. Bonito

86.El Derecho de Propiedad:

- A) Es Absoluto
B) No es Absoluto
C. Es Mueble
D. Ninguna de las anteriores

87.Una casa es un bien Inmueble:

- A. Por su destino
 B) Por su Naturaleza
C. Por disposición de ley
D. Ninguna de las anteriores

88. El Derecho de Usufructo es:

- A. Uso, goce y disfrute que se le da al Usufructuario
- B. Uso, goce y disfrute que se le da al Nudo Propietario
- C. Uso, goce y disfrute que se le da al Arrendatario
- D. Uso, goce y disfrute que se le da al Superficiario

89. El Banco Dinero acordó en la Escritura de Hipoteca que si Javier Deudor no paga la deuda automáticamente el Banco adquiere la titularidad de la casa. Indique la actuación del Banco:

- A. Legal, porque en PR se permite el Pacto Comisorio
- B. Ilegal, porque en PR no se permite el Pacto Comisorio
- C. Legal, porque se expresó en el contrato
- D. Legal, porque el Banco prestó dinero

90. La ley 81 del 30 de agosto de 1991 es:

- A. La Ley de Municipios Autónomos
- B. La Ley Habilitadora del CRIM
- C. La Ley de Bienes Raíces
- D. La Ley de Condominios

91. El Corredor de Bienes Raíces tiene derecho a cobrar una comisión cuando:

- A. Desde que tiene un Cliente listo, dispuesto y capaz
- B. Desde que firma el contrato de corretaje
- C. Desde que mercadea la propiedad
- D. Desde que se firma el contrato de opción

92. El Derecho de Uso y Habitación:

- A. Puede ser a término
- B. Son derechos personalísimos
- C. Son derechos reales
- D. Todas las anteriores

93. Arrendador y Arrendatario firmaron un contrato de arrendamiento de una propiedad por el término de 3 años a \$300 mensuales. Sin embargo, Arrendatario subarrendó la propiedad a José por \$600. Determine la actuación de Arrendatario:

- A. Legal, porque sin en el Contrato Arrendador no le prohibió a Arrendatario subarrendar éste lo puede hacer
- B. Ilegal, porque es contrato fue entre Arrendador y Arrendatario
- C. Ilegal, porque el canon de arrendamiento fue de \$600
- D. Ninguna de las anteriores

94. Cuando el dueño de una propiedad le vende el vuelo sobre el techo o el suelo a otra persona para construir una edificación se conoce como:

- A. Derecho de Usufructo.
- B. Derecho de Uso y Habitación.
- C. Derecho Real de Superficie.
- D. Derecho de Hipoteca.

95. ¿Qué es el nuevo Poder Duradero?

- A) Es aquel mandato hecho mediante escritura pública para la administración de sus bienes y para cualquier otro asunto, que contenga en forma expresa una disposición donde se establezca que el mismo será efectivo y válido, aun después de que el otorgante sobrevenga una incapacidad o sea declarado incapaz judicialmente. Será deber del Notario incluir en la escritura de Poder Duradero una cláusula en la que haga constar que advirtió al mandante sobre la naturaleza y consecuencias del Poder Duradero que se propone otorgar. Mediante una escritura pública, preparada por un Abogado(a) Notario, usted tiene la libertad de designar a una persona de su confianza para que realice una serie de actos dirigidos a la representación y/o administración de sus bienes. (Ley 25 del 18 de enero de 2012).
- B. Es cualquier mandato
- C. Es un documento privado
- D. Ninguna de las anteriores

Examen de Práctica 3
Crecolllege.com

1. Mediante la Zonificación se clasifican los terrenos en:

- A. Residencial
- B. Residencial, Industrial y Comercial
- C. Residencial, Propiedad Horizontal y Rural
- D. Industrial y Comercial

2. El distrito R-4 tiene las siguientes características:

- A. Densidad Intermedia, Solar mínimo de 250 metros cuadrados, ancho mínimo 12 metros, altura máxima 2 plantas y 9 metros, Casas de 1 o 2 familias, Casas en Hileras y de Apartamentos.
- B. Densidad Intermedia, Solar mínimo de 300 metros cuadrados, ancho mínimo 12 metros, altura máxima 2 plantas y 9 metros, Casas de 1 o 2 familias, Casas en Hileras y de Apartamentos
- C. Densidad Intermedia, Solar máximo de 250 metros cuadrados, ancho mínimo 12 metros, altura máxima 2 plantas y 9 metros, Casas de 1 o 2 familias, Casas en Hileras y de Apartamentos
- D. Densidad Intermedia, Solar mínimo de 300 metros cuadrados, ancho mínimo 12 metros, altura máxima 2 plantas y 9 metros, Casas de 1 o 2 familias, Casas en Hileras y de Apartamentos

3. El distrito de Zonificación que permite actividades comerciales en áreas residenciales es:

- A. R-1
- B. R-2
- C. C-1
- D. C-2

4. ¿Cuál de los siguientes se deben registrar en DACO cuando se va a vender propiedades fuera de Puerto Rico en Puerto Rico?

- A. El Propietario
- B. El Corredor
- C. El Vendedor y la Empresa
- D. El Propietario, Vendedores, Corredores y Empresas de Bienes Raíces,

5. ¿Cuál de los siguientes no es un distrito de Zonificación?:

- A. RT: Residencial Turístico.
- B. CT: Comercial Turístico.
- C. RI: Residencial Industrial.
- D. R-0.

6. El distrito de zonificación PP se puede usar para:

- A. Playas Privadas.
- B. Playas Públicas.
- C. Playas Picantes.
- D. Playas Pobres.

7. El Distrito de Zonificación C-1 es de:

- A. 300 M/C.
- B. 400 M/C.
- C. 450 M/C.
- D. 500 M/C.

8. La Agencia Administrativa encargada de la Zonificación de Terrenos en Puerto Rico es:

- A. OgPe (ARPE)
- B. DACO
- C. CRIM
- D. Junta de Planificación

9. El Distrito de Zonificación R-3 tiene un solar mínimo de:

- A. 300 metros cuadrados
- B. 450 metros cuadrados
- C. 900 metros cuadrados
- D. 8000 metros cuadrados

10. El Distrito B2 significa:

- A. Bosque Mágico
- B. Bosque de Mangle
- C. Bosque del Río
- D. Bosque de Árboles

11. El Distrito de P significa:

- A. Zona de uso Público
- B. Zona de uso Privado
- C. Zona de Propiedades
- D. Zona Turística

12. Lucas necesita un Permiso de Uso para un local comercial en Humacao. Lucas debe ir a:

- A. OgPE (ARPE)
- B. Junta de Planificación.
- C. CRIM
- D. DACO.

13. ¿Qué es una tasación?:

- A. Un estimado de valor.
- B. Una opinión de valor.
- C. Una precisión de un valor.
- D. Un cálculo exacto de un valor.

14. ¿Cuántos métodos de valoración existen?:

- A. Uno
- B. Dos
- C. Tres
- D. Cuatro

15. ¿Cuáles son los métodos de valoración que existen?

- A. Ventas comparables, capitalización de costos, capitalización de comparables.
- B. Por costo, ventas comparables y capitalización de ingresos.
- C. Por costo de comparables, ventas de capitalización entre otros.
- D. Ninguna de las anteriores.

16. Valor en el mercado es:

- A. El precio que un Comprador estaría dispuesto a pagar y un Vendedor estaría dispuesto a vender por una propiedad de Buena Fe.
- B. Es el precio de venta.
- C. Es el precio pagado por una Propiedad.
- D. Es el precio establecido por el Gobierno y EU.

17. Las Comparables en Puerto Rico se basan en el: *Precio*

- A. Valor en el Mercado
- B. Precio en el Mercado
- C. Ojo por ciento
- D. Todas las anteriores

18. Una Planta de Tratamiento de Aguas Negras al lado de la propiedad de Carlos se conoce como:

- A. Obsolescencia Funcional.
- B. Obsolescencia Física.
- C. Obsolescencia Económica.
- D. Obsolescencia Externa.

19. La pérdida de valor por causa del uso normal de una propiedad se conoce como:

- A. Comparable.
- B. Disminución de Valor
- C. Depreciación
- D. Obsolescencia Funcional.

20.Un Almacén mide 34' de ancho y 57' de largo. Si está a \$35 por pie cuadrado anual. Cuál es su Renta Potencial:

- A. \$67,830
- B. \$55.37
- C. \$70,000
- D. Ninguna de las Anteriores

$$34 \times 57 = 1,938 \times 35 = 67,830$$

21.El documento o plano preparado por un Agrimensor que presenta las medidas o colindancias de un Predio se llama:

- A Mensura (Plot Plan)
- B. Agrimensura.
- C. Tasación para propósitos contributivos.
- D. Escritura Pública.

22.El Ingreso Neto que debe producir o produce una propiedad expresado en por ciento (%) se conoce como:

- A. Tasación por Costo.
- B. Ingreso Neto Operacional.
- C Tasa de Capitalización.
- D. Ingreso Efectivo.

23.Pepito quiere otorgar una Escritura de Compraventa pero no sabe leer. El Notario debe cumplir con el siguiente requisito:

- A. Se leerá 1 vez por el Notario.
- B Se leerá 2 veces, una por el Notario y una por un Testigo.
- C. Se leerá 3 veces, una por el Notario y dos por 3 Testigos.
- D. No se debe leer.

24.El Protocolo del Notario es:

- A Secreto y pertenece al Estado.
- B. Público y pertenece al Estado.
- C. Secreto y pertenece al Notario.
- D. Público y pertenece al Notario.

25.José Notario autorizó un Testamento Abierto. El Notario tiene:

- A. 72 horas para notificarlo al Registro de Testamento.
- B 24 horas para notificarlo al Registro de Testamento.
- C. 72 horas para notificarlo al Registro de Poderes.
- D. Ninguna de las anteriores.

26.Para que un documento sea público, el Notario debe de cumplir con los siguientes requisitos:

- A La firma, rúbrica, sello y signo.
- B. La firma, rúbrica, sello y comprobante.
- C. La firma, rúbrica, sello y estampilla.
- D. La firma, rúbrica y sello notarial.

27. ¿Cuáles son las características de un Notario?:

- A. Parcial, Abogado de una de las partes, representa a su cliente.
- B. Imparcial, Neutral, Abogado de una de las partes.
- C. Imparcial, no es Abogado de ninguna de las partes, representa la ley para todas las partes.
- D. Ninguna de las anteriores

28. José Notario autorizó un Poder. El Notario tiene:

- A. 72 horas para notificarlo al Registro de Testamento.
- B. 4 horas para notificarlo al Registro de Testamento.
- C. 72 horas para notificarlo al Registro de Poderes.
- D. Ninguna de las anteriores.

29. Norberto Notario autorizó una Escritura de Compraventa de un solar con un valor de \$520,000. Determine los Honorarios que debe pagar el Vendedor por la Escritura Original:

- A. \$5,100
- B. \$7,000
- C. \$8,000
- D. \$9,000

$$\begin{array}{l} \text{Original: } \$520,000 \\ \text{(A) } \$5,100 \\ \text{B. } \$7,000 \\ \text{C. } \$8,000 \\ \text{D. } \$9,000 \\ \text{Hasta } \$500,000 \text{ el notario cobra } 1\% \\ \text{EXCESO } \$20,000 \text{ se cobra } .5\% \\ \text{Total: } \$5,100 \\ \quad \quad \quad 500,000 \times 1\% = \$5,000 \\ \quad \quad \quad 20,000 \times .5\% = 100 \\ \quad \quad \quad = \$5,100 \end{array}$$

30. Juan Comprador tiene duda en la compraventa de una propiedad de los gastos legales que tiene que pagar. Juan Comprador está obligado a pagar:

- A. Los gastos y sellos de rentas internas asociados a la copia certificada de la Escritura Original de Compraventa más los aranceles de inscripción.
- B. Los Honorarios y sellos de rentas internas asociados a la Escritura Original de Compraventa más los aranceles de inscripción.
- C. Los Honorarios asociados a la copia certificada de la Escritura Original de Compraventa.
- D. Los Honorarios y sellos de rentas internas asociados a la copia certificada de la Escritura Original de Compraventa más los aranceles de inscripción.

31. José Notario autorizó una Escritura de Compraventa de una propiedad en Bayamón. Sin embargo, la parte Vendedora no firmó la misma. Determine que puede hacer el Notario para corregir la falta:

- A. Hacer una Escritura de Rectificación.
- B. Hacer un Acta de Subsanación.
- C. No puede corregir el error porque la Escritura es Nula.
- D. Puede corregirla mediante un Acta de Edificación de Obra Nueva.

32. José Notario nuevamente hace una Escritura de Compraventa de la misma propiedad en Bayamón. Sin embargo, el Notario se le olvidó poner los sellos correspondientes. Determine que puede hacer el Notario para corregir el error:

- A. Hacer una Escritura de Rectificación.
- B. Hacer un Acta de Subsanación.
- C. No puede corregir el error porque la Escritura es Nula.
- D. Puede corregirla mediante un Acta de Edificación de Obra Nueva.

33. El Showing Report es:

- A. Es un documento que se utiliza para reportar y acreditar de que el Corredor o el Vendedor de bienes raíces le enseñó la casa a un prospecto Comprador.
- B. Es un contrato de venta.
- C. Es un contrato de Corretaje.
- D. Es un causal de divorcio.

34. La Ley de Condominios es la:

- A. Ley 103 de 5 de abril de 2003
- B. Ley 104 de 25 de junio de 1958
- C. Ley 10 de 26 de abril de 1994
- D. Ley 5 de 23 de abril de 1973

35. José Mala Paga vive en el Condominio Silencio. José no ha pagado 4 meses corridos de cuota de mantenimiento por la cual se le ha privado temporalmente su derecho al voto en una reunión del Consejo de Titulares donde se discutirá sobre la construcción de una nueva piscina. José Mala Paga alega que puede votar porque la construcción de la piscina es un asunto que requiere el voto unánime de todos los titulares. Determine si José tiene razón.

- A. No tiene razón porque la ley dispone que cuando un condómino debe 4 o más cuotas de mantenimiento consecutivos quedará privado de ejercer su derecho al voto, aun en asuntos que requiera unanimidad
- B. No tiene razón porque la ley dispone que cuando un condómino debe 3 o más cuotas de mantenimiento consecutivos quedará privado de ejercer su derecho al voto, aun en asuntos que requiera unanimidad.
- C. Tiene razón porque aunque la ley dispone que cuando un Condómino debe 4 o más cuotas de mantenimiento quedará privado de ejercer su derecho al voto, esto no aplica en asuntos que requiera unanimidad
- D. Tiene razón porque aunque la ley dispone que cuando un Condómino debe 3 o más cuotas de mantenimiento quedará privado de ejercer su derecho al voto, esto no aplica en asuntos que requiera unanimidad

36. ¿Cuáles son los vicios en el consentimiento de un contrato?:

- A. Error, dolo, violencia e intimidación.
- B. Error, oculto, evicción e intimidación.
- C. Error, oculto, violencia e intimidación.
- D. Ninguna de las anteriores.

37. Si la cuota de mantenimiento del Condominio Tururú es \$114.00 mensuales y el condómino debe 6 meses de mantenimiento, ¿cuánto dinero debe?:

- A. \$900.00
- B. \$684.00
- C. \$300.00
- D. \$1,800.00

38. Se considera un elemento común limitado:

- A. El pasillo de un piso en particular del Condominio.
- B. El carro del dueño del Penthouse.
- C. El Guardia de Seguridad.
- D. Ninguna de las anteriores

39. ¿Cuál de los siguientes se considera un elemento común general necesario?

- A. La Azotea.
- B. El Vuelo.
- C. El terreno
- D. Ninguna de las anteriores.

40. Para que un Condómino se le prive de los Servicios de Agua, Luz, Cable TV etc. por cuotas de mantenimiento adeudadas tiene que:

- A. Adeudar 2 o más meses consecutivos de cuotas de mantenimiento.
- B. Adeudar 3 o más meses consecutivos de cuotas de mantenimiento.
- C. Adeudar 1 mes solamente.
- D. Adeudar 2 o más meses por separado de cuotas de mantenimiento.

41. ¿Cuáles de los siguientes elementos comunes se considera un elemento común voluntario?:

- A. El vuelo.
- B. La Azotea.
- C. Las Paredes Maestras.
- D. Techos.

42. El Consejo de Titulares del Condominio "Todo Ruido" fue al Departamento de Estado a incorporar dicho consejo. El Consejo:

- A. Si puede constituirse en forma Corporativa.
- B. No puede constituirse en forma Corporativa.
- C. Si puede constituirse en forma de Sociedad.
- D. Todas las anteriores.

43. El derecho a edificar sobre el vuelo en un Condominio se conoce como:

- A. Sobreelevación.
- B. Edificación.
- C. Construcción.
- D. De propiedad.

44. En el Condominio Cielo Azul hay 20 apartamentos de los cuales 7 son de José. José quiere votar 7 veces en la reunión del Consejo de Titulares. Determine si José tiene razón y porqué:

- A. Si, porque es dueño de 7 apartamentos.
- B. Si, porque es dueño de 6 apartamentos y el Penthouse.
- C. No, porque tiene derecho a 1 voto independientemente el número de apartamentos que tenga.
- D. No, porque los apartamentos se están arrendando.

45. La definición de Apartamento según la ley de Condominios es:

- A. Cualquier unidad de construcción, suficientemente delimitada, consistente de uno o más espacios cúbicos, cerrados, parcialmente cerrados, abiertos y sus anejos, si alguno, aunque no sean contiguos, siempre que tal unidad sea susceptible de aprovechamiento independiente y siempre que tenga salida directa a la Vía Pública
- B. Propiedad ubicada en el Condado
- C. Propiedad ubicada en Isla Verde
- D. Propiedad unida a otra por la misma pared

46. Para enmendar el Reglamento en un Condominio bajo el régimen de Propiedad Horizontal se requiere:

- A. Unanimidad de los Titulares (condóminos).
- B. 1/4 parte de los Titulares.
- C. 2/3 de los Titulares y de Porcentajes de Participación en los Elementos Comunes.
- D. 1/2 de los Titulares.

47. Según la ley de Condominios, el Desarrollador tendrá que prestar una Fianza llamada:

- A. Fianza de Corredor
- B. Fianza de Fidelidad
- C. Fianza de un Fiador
- D. Ninguna de las anteriores

48. La Fianza de Fidelidad no será menor de:

- A. \$100,000
- B. \$25,000
- C. \$10,000
- D. \$5,000

49. Según la ley de Condominios, el Poder otorgado por el dueño titular de un apartamento a otra persona para que lo represente en dicha reunión y pueda votar a nombre de dicho titular se llama:

- A. Hipoteca
- B. Mandato
- C. Proxy
- D. Arrendamiento de Servicios

50. Cuando no se pueda constituir una Junta de Directores cualquier titular puede solicitar a DACO o al Tribunal que nombre:

- A. Un Síndico por 6 meses
- B. Un Administrador Interino por 6 meses
- C. Un Ayudante
- D. Un Administrador

51. Según la ley de Condominios, el Adquirente Involuntario será responsable solo de las deudas de mantenimiento no satisfecha durante:

- A. 6 meses anteriores al momento de adquirir la Propiedad
- B. 12 meses anteriores al momento de adquirir la Propiedad
- C. 15 meses anteriores al momento de adquirir la Propiedad
- D. No será responsable de nada

52. La Escritura Matriz según la ley de Condominios incluye:

- A. Descripción legal del Terreno y Edificio y apartamentos
- B. Descripción de las Áreas y Elementos Comunes y Limitados
- C. El Uso del Inmueble y de cada apartamento en forma clara
- D. Todas las anteriores

53. Causante es lo mismo que:

- A. Muerto
- B. Cliente en casos de Herencia
- C. Inquilino
- D. Contribuyente

54. El Causante aparece en la planilla de:

- A. Caudal Relicto
- B. Propiedad Inmueble
- C. Contribución sobre Ingresos
- D. De segregación y agrupación.

55. La Sucesión Testada es cuando:

- A. La persona muere con Testamento
- B. Cuando la persona muere sin Testamento
- C. Cuando la persona muere y ya
- D. Todas las anteriores.

56. ¿Qué es el préstamo Rural:

- A. El préstamo Rural está garantizado por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA o United States Department of Agriculture)
- B. Es un préstamo Convencional Conforming
- C. Es un préstamo Balloon
- D. Es un préstamo personal asegurado

57. Testador hizo un Testamento Ológrafo en computadora y lo firmó con su puño y letra. Estuvieron presentes con el Testador 5 Testigos Instrumentales. Indique si el Testamento es válido:

- A. Es válido porque se cumplió con todos los requisitos de la ley.
- B. Es válido porque se requiere sólo la firma del Testador a mano.
- C. No es válido porque no se cumplió con los requisitos de ley.
- D. No es válido porque se necesita 3 Testigos Instrumentales.

58. El Testador en un Testamento puede mejorar a:

- A. Sus hijos y descendientes.
- B. Sus hijos y Ascendientes.
- C. Ascendientes.
- D. A sus amigos.

59. Cuando una persona muere sin Testamento se conoce como:

- A. Sucesión Testada.
- B. Sucesión Intestada.
- C. Sucesión Testamentaria.
- D. Sucesión Forzosa.

60. La Sucesión Intestada se conoce como:

- A. Ab Intestato
- B. Ob Intestato
- C. Testamentaria
- D. Intervivos

61. ¿Cuál de las siguientes es requisito para solicitar una Hipoteca Revertida de HUD?:

- A. Que el prestatario sea propietario de vivienda
- B. Que sea su residencia principal
- C. Que tenga 62 años de edad o más
- D. Todas las anteriores

62. El Testamento Cerrado se requiere:

- A. 3 Testigos Instrumentales.
- B. 0 Testigos Instrumentales.
- C. 5 Testigos Instrumentales.
- D. 10 Testigos Instrumentales.

63. El Cul-de-sac es:

- A. Calle con salida.
- B. Calle sin salida.
- C. Calle en cemento.
- D. Calle abierta.

64. El año contributivo es el mismo:

- A. Año Natural
- B. Año Fiscal
- C. Año General
- D. Año Académico

65. El primer semestre contributivo vence en:

- A. 1 de Enero
- B. 30 de Junio
- C. 1 de Julio
- D. 31 de Diciembre

66. ¿Cuál Agencia fue creada por la ley 80 de 1991?

- A. CRIM
- B. DACO
- C. Junta de Planificación
- D. Plaza del Mercado

67. La ley que concede exención contributiva a los Veteranos es:

- A. Ley 120, 1994
- B. Ley 10, 1994
- C. Ley 13, 1980
- D. Ley de Gravedad

68. Las Contribuciones sobre la Propiedad se pagan en el:

- A. Departamento de Estado.
- B. DACO.
- C. CRIM.
- D. Junta de Planificación.

69. El cálculo de valor de una propiedad hecho para propósitos contributivos se conoce como:

- A. Tasación.
- B. Avalúo
- C. Contribuciones sobre ganancia capital.
- D. Lapidaria.

70. Carmen necesita para el cierre de su propiedad un estudio detallado del estado contributivo de su propiedad reciente. O sea, Carmen necesita:

- A. La Lapidaria o Certificación de Valores Contributivos.
- B. La Lapidaria o Certificación de Deuda Contributiva.
- C. La Lapidaria o Estudio de Título de la Propiedad.
- D. La Lapidaria y la Exoneración contributiva de \$15,000.

71. El Assesed Value se conoce como:

- a. Una Valoración para propósitos contributivos
- b. La Valoración que se usa para determinar la cubierta que es necesaria para asegurar una inversión.
- c. Todas las anteriores
- d. Ninguna de las anteriores

72. ¿Qué es TRID?

- A. TILA
- B. RESPA
- C. Divulgación Integrada ECOA-RESPA
- D. Divulgación Integrada TILA-RESPA

73. ¿Qué es un préstamo 203k?:

- A. Es un préstamo de Veterano
- B. Es un tipo de hipoteca asegurada por el gobierno que le permite al prestatario obtener un préstamo para dos propósitos: compra y renovación (reparación) de viviendas
- C. Es un tipo de hipoteca garantizada por el gobierno que le permite al prestatario obtener un préstamo para dos propósitos: compra y renovación (reparación) de viviendas.
- D. Ninguna de las anteriores

74. ¿Qué es la estimación del préstamo (Loan Estimate)?:

- A. La estimación del préstamo de 3 páginas proporciona al prestatario información sobre el monto del préstamo, el plazo del préstamo, la tasa de interés y el pago mensual.
- B. Es el cheque que debe aportar el prestatario
- C. Prohíbe a los Bancos discriminar.
- D. Ninguna de las anteriores

75. La renta de un local comercial de 60' x 50' a razón de \$15.00 el pie cuadrado es:

- A. \$19,000
- B. \$45,000
- C. \$10.00
- D. \$30,000

76. ¿Cuánto es 4.5 metros cuadrados en pies cuadrados?

- A. 21.53 pies cuadrados
- B. 48.44 pies cuadrados
- C. 5 pies cuadrados
- D. 10.764 pies cuadrados

77. ¿Cuántos pies lineales hay en 24 metros?

- A. 78.68
- B. 12.2
- C. 0
- D. 200

$$24 \div .305 =$$

78. ¿Cuánto es un metro cuadrado en pies²?:

- A. 10.00
- B. 10.987
- C. 10.764
- D. 11.01

79. Una Supermanzana es:

- A. Una manzana que consta de 700 unidades de vivienda.
- B. Una manzana que consta de 600 unidades de vivienda.
- C. Una manzana que consta de 500 unidades de vivienda.
- D. Ninguna de las anteriores.

80. El Corredor vendió una Casa en 268,000 y cobró 5% de comisión. ¿Cuánto es su comisión?:

- A. 13,400
- B. 5,000
- C. 3,566
- D. Ninguna de las anteriores.

81. Una cuerda es:

- A. 3,930.3966 metros cuadrados
- B. 3,930.9366 metros cuadrados
- C. 3,930.6639 metros cuadrados
- D. 3,930.3930 metros cuadrados

82. El proceso de financiamiento se resume de la siguiente manera:

- A. Originación, Proceso, Análisis y Cierre
- B. Originación y Puntos de Descuento
- C. Tasa de Interés
- D. Ninguna de las Anteriores

83. RESPA reguló:

- A. El contrato de compraventa
- B. El Estimado de Buena Fe y el Settlement Statement
- C. El notario
- D. Ninguna de las Anteriores

84. ¿Qué es un cierre hipotecario?:

- A. HUD-1
- B. Es el último paso en la compraventa y financiamiento de una propiedad.
- C. Tasa de Interés
- D. Ninguna de las Anteriores

85. El pago mensual de hipoteca incluye:

- A. Principal e Intereses (P&I)
- B. Seguros Requeridos
- C. Impuestos (contribuciones)
- D. Todas de las Anteriores

= Piti
principal, Interes, Tax y seguro (seguro)

86. Gastos de Cierre que se cobran al inicio del financiamiento hipotecario son:

- A. Tasación
- B. Informe de Crédito
- C. Estudio de Título
- D. Todas de las Anteriores

REFERENCIAS: PARA ESTUDIAR

Tabla Estructurada de Distritos de Zonificación Residencial

Distrito	Densidad Poblacional	Área Mínima del Solar en metros ²	Ancho Mínimo del Solar en metros	Altura Máxima	Usos Autorizados
R-0	Baja	8000	60	2 plantas y 9 metros	Uso agrícola, casas de 1 y 2 familias
R-1	Baja	900	25	2 plantas y 9 metros	Casas de 1 familia y Casas en Hilera
R-2	Baja	450	15	2 plantas y 9 metros	Casas de 1 o 2 familias/Casas en Hilera
R-3	Intermedia	300	12	2 plantas y 9 metros	Casas de 1 o 2 familias/ Casas en Hilera/Apartamentos
R-4	Intermedia	250	12	2 plantas y 9 metros	Casas de 1 o 2 familias/ Casas en Hilera/Apartamentos
R-5	Alta	400	15	Depende de la Densidad	Casas de 1 o 2 familias y de Apartamentos
R-6	Alta	no hay mínimo	no hay mínimo	6 plantas	Casas de 1 o más familias y de Apartamentos en Zona Histó
RC-1	Este es un distrito sobrepuerto a los distritos R3/R4/R5/R6 (residencial/comercial). Distrito Mixto				

Tabla Estructura de Distritos de Zonificación Comercial

Distrito	Área Mínima del Solar en metros cuadrados (m ²)	Ancho Mínimo del Solar en metros	Altura Máxima (plantas y metros)	Usos
C1	300	12	3 plantas y 10 metros	Comercial para un vecindario residencial
C2	450	15	5 plantas	Casi todo esfuerzo comercial
C3	500	15	6 plantas	Comercial en áreas de ciudad, residencial
C4	8,000	No hay mínimo	2 y 9	Centros Comerciales
C5	Centros de recreación comercial privada			
C6	Comercial Vecinal		2 y 9	

Tabla Estructurada de Distritos de Zonificación Industrial

Distrito	Solar mínimo en metros ² (área mínima)	Ancho mínimo en metros	Altura máxima en metros (plantas y metros)	Usos
I-L	800	20	6 plantas	Industria liviana / uso comercial
IL-1	800	20	2 y 9	Industria liviana / uso comercial
I-2	4000	40	6 y 24	Industria pesada / y otros usos
IL-2	8000	No hay mínimo	Depende proyecto	Industria pesada / y otros usos

Otras Zonificaciones o Distritos

- **CO-1** – Oficina Comercial Uno.
 - a. Viviendas u Oficinas sin mucho movimiento de público.
 - b. Área mínima solar – 400 metros cuadrados
 - c. Ancho mínimo solar – 20 metros
 - d. Altura Máxima – 3 metros
- **CO-2** – Oficina Comercial Dos.
 - a. Para Centros de Oficina
 - b. Área mínima solar – 2,000 metros cuadrados
 - c. Ancho mínimo solar – 40 metros
 - d. Altura Máxima – de 5 a 7 plantas
- **CL** – Comercial Liviano.
 - a. Se utiliza como por ejemplo para salones de belleza, farmacias, etc.
 - b. Área mínima solar – 400 metros cuadrados
 - c. Ancho mínimo solar – 20 metros
 - d. Altura Máxima – 3 metros
- **CR-A** – Conservación de Recursos Arqueológicos.
- **CR-H** – Conservación y Restauración de Recursos Históricos.
- **CR1** – Conservación y recursos Uno. (Ejemplos: orillas de largo, lugares con árboles en fila de ceibas, flamboyanes, olmos, tienen un valor escénico).
- **CR2** – Conservación y recursos Dos.
- **CR3** – Conservación de Cuencas de Ríos y Valles Profundos.
- **CR4** - Conservación de Cuencas y Cavernas. Se usa para proteger sumideros, flora, fauna y aguas subterráneas.
- **M** - Requiere Mejoras.
Tiene problemas de servicio público, necesita rehabilitación (Ejemplos: no tiene alcantarillado, no tiene caminos, el área es insegura, peligrosa). El desarrollo hay sido desordenado.
- **P** - Zona de uso público. (Ejemplos: parques, oficinas de gobierno, estación de policía, estación de bomberos, estacionamientos públicos). También se permite estructuras con carácter religioso, caritativo, cívico y otras.
- **AD** – Área a ser Desarrolladas.

- **A1** – Agricultura Mecanizada.
- **A2** – Agricultura General.
- **A3** – Agricultura y crianza de Ganado.
- **A4** – Rural General.
- **B1** – Bosque del Interior.
- **B2** – Bosque de Mangle.
- **B3** - Bosque de Seco.
- **PP** - Playas Públicas.
- **PR** - Preservación de Recursos.
- **RE** - Rutas Escénicas.
- **DM** – Desarrollo de Minas.
- **DS** - Desarrollo Selectivo.
- **DTS** - Desarrollo Turístico Selectivo.
- **ZE** – Zona Escolar

Los Distritos de Zonificación anteriores fueron revisados por el Reglamento de Calificación número 4 de la Junta de Planificación de Puerto Rico y ajustados a nuevos distritos de calificación y nomenclatura. Para más información puede ver el enlace anterior (Reglamento de Calificación # 4).

Veamos la siguiente Tabla:

Distritos de Zonificación Anteriores	Nuevos Distritos Calificación	Descripción
R-0	UR	Terrenos Urbanizaciones
R1, R2, R3	R-I	Residencial Intermedio
R4, R5	R-A	Residencial de Alta Histórica
R6	R-ZH	Residencial Zona Histórica
RC-1	R-CM	Residencial Comercial Mixto
CO-1, C-1, C-6	C-L	Comercial Liviano
CO-2, C-1, C-2, C-3	C-I	Comercial Intermedio
C-4	C-C	Centro Comercial
C-5	RC-E	Recreación Comercial Extensa
DS	DS	Desarrollo Selectivo
RT-0, RT-00, DTS	DTS	Distrito Turístico Selectivo
I-1, IL-1	I-L	Industrial Liviano
I-2, IL-2	I-P	Industrial Pesado
P	DT-G y DT-P	Dotacional General y Dotacional Parque
M	M	a Mejorarse
RT- 1, RT-2, RT-3	RT-1	Residencial Turístico Intermedio
RT-4, RT-5	RT-A	Residencial Turístico de Alta Densidad
CT-1, CT-2	CT-L	Comercial Turístico Liviano
CT-3, CT-4	CT-I	Comercial Turístico Intermedio
AD	AD	Área Desarrollada
A-1	A-P	Agrícola Productivo
A-2, A-3	A-G	Agrícola General
A-4	R-G	Rural General
B-1, B-3	B-Q	Bosque
CR-1, CR-2, CR-4	CR	Conservación de Recursos
CR-3	CR-C	Conservación de Cuencas
CR-A	CR-A	Conservación de Recursos Arqueológicos
CR-H	SH	Sitios Históricos
PP	PP	Playas Públicas
PR y B-2	PR	Preservación de Recursos
RE	RE	Ruta Escénica
Zona Escolar	ZE	Zona Escolar

1 cuerda	3,930.3966 metros ²
1 cuerda	42,306.79 pies ²
1 cuerda	0.9712 acre
1 metro ²	10.764 pies ²
1 metro lineal	3.281 pies
1 pie lineal	.305 metros
1 pie ²	0.0929 metros ²
1 acre	1.03 cuerdas
1 acre	4,046.9 metros ²
1 acre	43,560 pies ²
1 hectárea	10,000 metros ²

- Una Manzana = 10,000 metros² = 1 hectárea
- Una Supermanzana = una manzana que comprende 700 unidades de vivienda o no menos de 16 manzanas

Comisión del Corredor – Si el precio de Venta es de \$180,000 y el Corredor cobró 3% de comisión ¿Cuál es su comisión?

Funding Fee

Primera Compra (el que use su Certificado de Elegibilidad por primera vez)		
LTV	Veterano	Reservista / Miembro de la Guardia Nacional
100%	2.15%	2.4%
95%	1.5%	1.75%
90%	1.25%	1.5%
Segundas Compras		
	3.3%	3.3%

Funding Fee

El Funding Fee es un cargo que se hace una sola vez para garantizar el préstamo VA. Los Veteranos que estén recibiendo compensación por incapacidad (*Disability Discharge*) al servicio militar (por haberse lesionado o herido en servicio activo (*service connected*) o las Viudas(os) de Veteranos murieron en el Servicio Militar no tienen que pagar el Funding Fee. El Funding Fee se puede financiar o pagar en el Cierre.

Certificado de Elegibilidad

El prestamista necesitará un Certificado de Elegibilidad para demostrar que es elegible para un préstamo garantizado de VA. Frecuentemente, su prestamista puede ganar acceso al sitio web de VA y obtener un Certificado de Elegibilidad para usted. El Certificado de Elegibilidad indicará la cantidad para la cual habrá garantía y si es elegible para construir, comprar o refinanciar. El valor nominal es de 36,0000

Resumen: Super Repaso

- **Ley de Condominios. Artículo 42.-Alquiler y Venta de Estacionamientos -** Todo titular de un estacionamiento individualizado, que no esté sujeto a la titularidad de un apartamento, que pueda vender o alquilar el mismo, deberá dar notificación adecuada y prioridad a los titulares del condominio. El titular del estacionamiento vendrá obligado a colocar un **anuncio** visible en el condominio por un período de treinta (30) días y tendrá que notificar su intención de vender o arrendar el estacionamiento a la Junta de Directores del condominio en un término de diez (10) días con anterioridad al período de treinta (30) días de colocar el anuncio de venta o arrendamiento en el condominio. Se autoriza a la Junta de Directores del condominio, con la previa anuencia de la **mayoría** del Consejo de Titulares, a adquirir mediante compra o arrendamiento aquellos estacionamientos que estén a la venta por titulares de estacionamientos. Cualquier transacción o venta de un lote de estacionamiento contrario a lo dispuesto en esta Artículo será **nula**. (Nota: Es como que la Junta de Directores tiene un derecho de Tanteo).
- **Ley de Condominios. Para Modificar el Reglamento en un Condominio se necesita:** 2/3 de los Titulares y de Porcentajes de participación de los Elementos Comunes, independientemente de la definición de Mayoría o Transcurrido 30 días sin que hubiera oposición de más de 1/3 parte. Tiene que hacerse en Escritura Pública e Inscribirlo para que afecte a Terceros más una Copia Certificada a la Escritura Matriz.
- **Ley de Condominios – Corresponde al Consejo de Titulares - j)** Autorizar a la Junta de Directores, mediante delegación expresa en el Reglamento, para imponer multas al titular o residente que viole las normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el Reglamento de hasta cien dólares (\$100.00) por cada violación. No necesita convocar a una reunión para la Multa.
- **Ley de Condominios - Art. 12. Elementos Comunes Limitados -** Se considerarán elementos comunes de carácter limitados, siempre que se acuerde expresamente por la totalidad de los titulares, aquellos que se destinan al servicio de cierto número de apartamentos con exclusión de los demás, tales como: pasillos, escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes (Ej. Baños) a los apartamentos de un mismo piso. Son lugares con acceso limitado.
- **La Administración Interina en la Ley de Condominios** comienza tan pronto se venda un apartamento comenzará la Administración Interina.

- La **administración interina** en la Ley de Condominios se traspasa luego que Venda más del 51% o 75% a su discreción, se pasará la Administración Interina a los Titulares. Estos vienen obligados a asumirla tan pronto el Administrador Interino convoque a la Asamblea para elegir la primera Junta de Directores
- **¿Quién solicita el Comité de Transición bajo la ley de Condominios?** - Antes de Elegir a la Junta de Directores y traspasarle la Administración Interna a ésta, cualquier Titular podrá Convocar a una Asamblea para elegir un Comité de Transición. Su función es obtener toda la Información y Documentación pertinente relativa a la gestión de la Administración Interina
- **¿Qué es el MLS?** - Es el "Servicio Múltiple de Información de Propiedades Disponibles" - (Multiple Listing Service Program).
- **Reglamento de Ética** – Cooperar con otros Corredores cuando ello sea en el mejor interés del Cliente
- **Ley de Condominios – Arrendamiento a Corto Plazo** - Salvo que en la escritura matriz o en el reglamento, exista una prohibición expresa o que establezca un término mínimo de arrendamiento, no se podrá prohibir el arrendamiento de los apartamentos a corto plazo en los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal. En el Reglamento se podrá regular la forma en que se llevarán a cabo los arrendamientos de los apartamentos a corto plazo, incluyendo requerir un término mínimo de noches a arrendar y podrá imponer una cuota mensual especial, la cual no podrá ser mayor a la cuota de mantenimiento, a los titulares que arrienden su apartamento a corto plazo.
- **Art 31 (ley 10) – Actos Proscritos**
 - Cobrar comisión a más de una parte en una transacción, salvo el caso en que las partes así lo acuerden.
 - Ocultar deliberadamente información **esencial** sobre las condiciones de una propiedad, con el ánimo de inducir a una de las partes a concluir la transacción en unos términos que de conocerlos, no hubiese realizado la transacción o pagado un precio menor
 - Retener indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes
- **Valor del Mercado** – Es el valor probable que producirá una propiedad en determinado momento
- Una forma de pago es la – **Compensación**

- **RG – Rural General**
- **RC o R-CM – Residencial Comercial Mixto.** Distrito Residencial con alguna actividad comercial. Ejemplo: Un apartamento arriba y Comercial en el 1er nivel.
- **Los contratos se perfeccionan** – con el mero consentimiento de las partes tanto oral como escrito
- **Programa de la FHA 203(h)** – Es un préstamo para víctimas de desastres cuya residencia principal dentro de un Área de Desastre Mayor Declarada por el Presidente (PDMDA) fue destruida o dañada a tal punto que es necesario reconstruirla o reemplazarla. El préstamo por desastre FHA 203h les permite a estas víctimas comprar más fácilmente una propiedad unifamiliar como su nueva residencia principal.
- **Redlining – Distritos Discriminados** – Es una práctica discriminatoria por la cual bancos, compañías de seguros, etc., rechazan o limitan préstamos, hipotecas, seguros, etc., dentro de áreas geográficas específicas, especialmente barrios del centro de la ciudad. Redlining es una práctica discriminatoria que pone los servicios (financieros y de otro tipo) fuera del alcance de los residentes de ciertas áreas en función de la raza o el origen étnico. Se puede ver en la denegación sistemática de hipotecas, seguros, préstamos y otros servicios financieros basados en la ubicación (y el historial de incumplimiento de pago de esa área) en lugar de las calificaciones y la solvencia de un individuo. En particular, la política de líneas rojas es más sentida por los residentes de los vecindarios minoritarios.
- **Idioma**
 - Las Escrituras en Español o Inglés del Otorgante. Si los Otorgantes desconocieren ambos Idiomas, y el Notario conociere el Idioma, hará la Escritura en español o inglés y también en el otro idioma.
 - Cuando el Notario desconozca el Idioma de uno o más de los Comparecientes, y éstos a su vez desconozcan el Español y el Inglés, deberá entonces el Notario redactar el Instrumento en Español o Inglés, **y hacer uso de una persona que haga las funciones de Intérprete y Traductor**. Este comparecerá como Testigo Instrumental en la autorización del instrumento público para hacer las traducciones verbales y por escrito que fueran necesarias, y declarará bajo su responsabilidad la fidelidad de la traducción en el instrumento público.

Calcular el Área:

- **Área Cuadrado** = Lado x Lado
- **Área Rectángulo** = Largo x Ancho
- **Área Triángulo** = (base x altura) / 2
- **Constancia de Obra Nueva** - Cuando una persona es Propietario de un terreno inscrito y construye una Edificación y quiere que conste dicha Edificación en el Registro en la finca del terreno. Se hace un **Acta Notarial de Edificación de Obra Nueva** por un Notario. El Notario va al lugar, y certifica en el Acta que observó la estructura y la describe.

REPASAR Ley de Condominios

Art. 21. Definición de mayoría para las votaciones*

El Reglamento del Condominio especificará cuál de las siguientes definiciones de Mayoría regirá:

1. Por lo menos la mitad más uno de los Titulares
 2. Por lo menos la mitad más uno de los Titulares cuyos apartamentos representen por lo menos el 51% de participación de los elementos comunes
- Cada Titular tendrá derecho a un voto independientemente el número de apartamentos que sea dueño.

Art. 38 A Reunión del Consejo

- El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos 1 vez al año para aprobar los Presupuestos y Cuentas
- En las demás ocasiones:
 - a. Cuando el Presidente lo convoque
 - b. Por Mayoría de la Junta de Directores o
 - c. 1/5 parte de los Titulares o un # de éstos cuyos apartamentos representen al menos el 20% de participación en los elementos comunes.
- La Convocatoria- estará firmada y dirá los Asuntos a tratar y Fecha, Hora y Lugar de la Reunión
- La Citación para la Reunión Ordinaria Anual, cuya fecha se fijará en el Reglamento se hará con no menos de 10 días de antelación
- Las Citaciones se harán:
 - (1) Por escrito,
 - (2) entregándolo a cada Titular en cada apartamento o
 - (3) Por Correo Certificado con acuse de recibo a los que no viven
- El Consejo se podrá reunir sin convocatoria siempre que concurran la totalidad de los Titulares.
- No se necesita una Reunión para una acción específica si todos los titulares con derecho a Votar renunciaren a dicha Reunión y consintieran por escrito a que se toma la acción.

