

**GUÍA DE CONTENIDO: REVÁLIDA DE CORREDOR DE BIENES RAÍCES
ACTUALIZADA EN NOVIEMBRE DE 2021**

C100 LEGALC101 GENERALC102 Aspectos legales**C102A** Distinción de las personas**C102A1** Natural**C102A2** Jurídica**C102B** Derecho personal**C102C** Derecho real**C102C1** Propiedad o dominio**C102C2** Retracto legal**C102C3** Posesión**C102C4** Usufructo**C102C5** Uso y habitación**C102C6** Servidumbres**C102C6a** Servidumbre de paso**C102C6b** Servidumbre de vista y luces**C102C6c** Servidumbre de equidad**C102C6d** Servidumbre de superficie**C102C6d1** Tanteo**C102C6d2** Retracto**C102C6e** Servidumbre de condominio**C102C6f** Servidumbre de control de acceso**C102C6g** Servidumbre de medianería**C102D** Clases de bienes**C102D1** Bienes de uso público y privado**C102D2** Bienes corporales e incorporeales**C102D3** Bienes muebles**C102D4** Bienes inmuebles**C102D4a** Expropiación forzosa**C102D4b** Comunidad de bienes**C102D4c** Comunidad hereditaria**C102D5** Modos de adquirir y disponer de la propiedad**C102D5a** Compraventa**C102D5b** Permuta**C102D5c** Compensación**C102D5d** Edificación en terreno ajeno**C102D5e** Avulsión y aluvión**C102D5f** Usucapión**C102D5g** Herencia y testamentos**C102D5h** Donación–Ley 132 del 2009**C102D5i** Ley 195 – Hogar seguro**C102E** Tipos de Sucesión**C102E1** Testada**C102E2** Intestada**C102E2a** Ley 170 de 2013–Viudos sin hijos**C102F** Clases y requisitos de testamento**C102F1** Ológrafo**C102F2** Abierto**C102F3** Cerrado**C102G** Poderes**C102G1** Nuevo poder duradero– Concepto y definición

C103 Edad legal para contratar y problemas de consentimientoC104 Ley 10 del 26 de abril de 1994, según enmendada

C104A Definiciones en la Ley 10

C104A1 Anuncio

C104A2 Corredor

C104A3 Vendedor

C104A4 Empresa

C104A5 Contrato de corretaje

C104A6 Listado múltiple (*Multiple listing*)

C104A7 Inscripción inicial

C104A8 Inscripción subsiguiente

C104B Junta Examinadora – Artículo 5

C104C Requisitos de examen, licencia y renovación para Corredor y Vendedor

C104D Cuenta Plica

C104E Fianza

C104F Actos y prácticas proscritas – Artículos 31, 32

C104G Sectores exentos de cumplir con la Ley 10 – Artículo 33

C105 Reglamentos en función de la ley

C105A Reglamento 9101 del 26 de julio de 2019 –Reglamento de Asuntos Académicos de Bienes Raíces

C106 Ley Notarial 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada

C106A Definiciones

C106B Funciones y responsabilidades del notario

C106C ¿A quién le corresponden los honorarios y sellos notariales?

C107 Contratos y obligaciones (Sin cálculos ni gastos legales)

C107A Definiciones

C107A1 Obligaciones (Dar, hacer, no hacer)

C107A2 Clases de obligaciones

C107A2a Puras

C107A2b Resolutorias

C107A2c Suspensivas

C107A2d Solidarias

C107A2e Mancomunadas

C107B Elementos del contrato

C107B1 Nacimiento y extinción del contrato

C107B2 Consentimiento

C107B3 Objeto cierto

C107B4 Causa lícita

C107B5 Vicios en el consentimiento

C107B6 Nulidad de los contratos

C107B7 Formalidad de los contratos

C107C Tipos de emancipación

C107C1 Automática

C107C2 Matrimonio

C107C3 Legal o tribunal

C107C4 Padres con patria potestad

C107D Matrimonio (Definición nueva y concepto)

C107D1 Capitulaciones matrimoniales (Definición)

C107E Saneamiento por vicios ocultos (Definición y término)

C107F ¿Para qué se usa el recurso de desahucio?

C107G El derecho del Corredor a cobrar comisión: Comprador listo, dispuesto y capaz

- C107H Ley del plomo
- C107I Contrato de *co-broke*
- C107J Contrato de promesa de compraventa
- C107K Contrato de opción de compraventa
- C107L Contrato de compraventa
- C107M Arrendamiento
 - C107M1 Sub arrendamiento
 - C107M2 Tácita reconducción
- C107N Ley 272 – Ley de Turismo - Concepto de renta corta
 - C107N1 Ley de CondoHotel – Concepto aplicado a Bienes Raíces
 - C107N2 Ley de Multipropiedades (*Time Share*) Concepto aplicado a Bienes Raíces
- C107O Permuta
- C107P Consentimiento
- C107Q Objeto
- C107R Causa
- C107S Cláusulas suspensivas
- C107T Tipos de contratos especiales
 - C107T1 Contrato de listado exclusivo
 - C107T2 Contrato semi exclusivo
 - C107T3 Contrato neto
 - C107T4 Contrato abierto
- C107U *Showing report*
- C107V Hipoteca (Requisitos)
 - C107V1 Escritura de cancelación (¿A quién le corresponden los honorarios de la escritura de cancelación de la hipoteca?)

C108 Ley 104 de 1958, según enmendada por la ley 103 de 2003 y reglamento (Condominios)

- C108A Definiciones de conceptos relacionados al régimen de propiedad horizontal
- C108B Clases de elementos comunes
 - C108B1 Voluntarios
 - C108B2 Necesarios (Forzosos)
 - C108B3 Limitados
 - C108B4 Pro comunales
 - C108B5 Concepto de “*as is*” de las áreas comunes
- C108C Junta de Directores
 - C108C1 Facultades y deberes
 - C108C1a Presidente
 - C108C1b Secretario
 - C108C1c Tesorero
- C108D Administrador interino
 - C108D1 ¿Quién puede ser administrador interino?
 - C108D2 ¿Cuándo comienza?
 - C108D3 ¿Cuándo traspasa la administración interina?
 - C108D3a 51%
 - C108D3b 75% a discreción
- C108E Comité de transición
 - C108E1 ¿Quién lo solicita?
 - C108E2 Fianza de fidelidad
- C108F Reglamento del condominio (Interino)
 - C108F1 Requisito y votación
- C108G Consejo de titulares
 - C108G1 Suspensión de servicios comunales
 - C108G2 Privación de su derecho a votar
 - C108G3 Penalidades e intereses por pagos tardíos
 - C108G4 Reuniones del Consejo de titulares

- C108G4a Convocatoria y citación
- C108G4b Ordinaria (¿Cuándo se celebra?)
- C108G4c Extraordinaria
- C108G4d Quorum para reuniones del Consejo de titulares
- C108G5 Votaciones del Consejo de titulares
 - C108G5a Concepto de mayoría y unanimidad
 - C108G5a1 50% más 1
 - C108G5a2 50% más 1, que sumen la mayoría de la participación de elementos comunes
 - C108G5a3 2/3 partes
 - C108G5a4 2/3 partes, que sumen 2/3 partes de los elementos comunes
- C108H Multas
- C108I Obligación de la cuota de mantenimiento (Asimilarlas o cobrarlas)
- C108J Derrama
- C108K Comité de conciliación
 - C108K1 Período para quejas o reclamaciones
- C108L Estacionamiento en un condominio
 - C108L1 General
 - C108L2 Privado
 - C108L3 Limitado
- C108M Reglamento de DACO para condominios

C109 Ley 5 de DACO

- C109A Definiciones
- C109B Deberes y funciones principales de DACO sobre las transacciones y bienes inmuebles en PR
- C109C Deberes y funciones principales de DACO sobre las transacciones y bienes inmuebles fuera de PR
- C109D Reglamento de procedimientos adjudicativos DACO
 - C109D1 Inicio
 - C109D2 Querella o solicitud
 - C109D3 Notificación
 - C109D4 Contestación de querella
 - C109D5 Vista adjudicativa
 - C109D6 Ordenes o resoluciones finales
 - C109D7 Reconsideración y revisión judicial
- C109E Reglamento 6629- Supervisión de venta de propiedades fuera de PR
 - C109E1 Importancia de la fianza
 - C109E2 Importancia de contar con un Corredor en proyectos nuevos (Ver artículo de anuncios engañosos)
 - C109E3 Importancia de la inscripción
 - C109E4 Importancia de la inscripción subsiguiente
 - C109E5 Importancia del informe semestral
- C109F Reglamento 7231- DACO – Anuncios engañosos

C110 Acceso controlado

- C110A Ley de Control de acceso 21 del 20 de mayo de 1987, según enmendada
 - C110A1 Propósito de la ley y conceptos generales
 - C110A2 Facultades, derechos y deberes de los dueños
 - C110A3 Permiso de control de acceso
 - C110A4 Inscripción del acceso
- C110B Jurisprudencia aplicable
 - C110B1 Obligaciones de pago

C200 FINANCIAMIENTO

C201 GENERAL

C202 Requisitos federales y locales

- C202A** *Federal Housing Administration (FHA)*
- C202B** *Rural development*
- C202C** Regulaciones de ECOA (*Equal Credit Opportunity Act*)
- C202D** TRID (*Tila & Respa Integrate Disclosures*)
- C202E** VA
- C202F** Préstamos conformes y no conformes

C203 Parámetros de cualificación

- C203A** Pre-cualificación y pre-aprobación

C204 Etapas de un préstamo hipotecario

- C204A** Originación
- C204B** Proceso
- C204C** *Underwriting*
- C204D** Cierre
 - C204D1** Documentos al cierre
 - C204D1a** *Closing disclosure*
- C204E** *Servicing*

C205 Financiamiento creativo

- C205A** Mercado primario y secundario
- C205B** Hipoteca revertida (Definición y requisitos)
 - C205B1** Hipoteca 203K de FHA (Definición y requisitos)
- C205C** Subsidios gubernamentales: Federales, estatales y municipales
 - C205C1** Fondos Home

C300 REGISTRO DE LA PROPIEDAD**C301 GENERAL****C302 Función****C303 Libros principales de registro**

- C303A** Diario de presentación
- C303B** Bitácora de presentación
- C303C** Libro de inscripción

C304 Definiciones y conceptos

- C304A** Fincas
 - C304A1** Modificaciones a fincas
- C304B** Calificación
 - C304B1** Escrito de recalificación
 - C304B2** Recurso gubernativo
- C304C** Segregación
- C304D** Agregación
- C304E** Agrupación
- C304F** Rectificación de cabida
- C304G** Acta de edificación

C305 Principios registrales

- C305A** Inscripción
- C305B** Fe pública registral
- C305C** Prioridad o rango
- C305D** Legalidad

- C305E Especialidad
- C305F Tracto sucesivo

C306 Estudio de título, seguro de título y certificaciones registrales

C307 Proceso de inscripción

C400 ETICA Y ASPECTOS PROFESIONALES

C401 GENERAL

C402 Reglamento de Ética 5571

- C402A Propósito
- C402B Conducta ética requerida

C403 Administración de propiedades

- C403A Definiciones
 - C403A1 Administrador
 - C403A2 Propiedad
 - C403A3 Inspección de la propiedad
- C400B Implicaciones de la administración de la propiedad
 - C403B1 Responsabilidades del administrador
 - C403B2 Contratos y acuerdos
 - C403B3 Roles del administrador
- C403C Seguros de responsabilidad pública y seguridad personal (*Safety and Security*)
- C403D Arreglos o mantenimiento de la propiedad
 - C403D1 ¿A quién le corresponde y que conlleva el mantenimiento?

C500 CODIFICACION Y PERMISOS

C501 GENERAL

C502 Agencias interventoras

- C502A Junta de Planificación
 - C502A1 Codificación
 - C502A2 Reglamento 4
 - C502A3 Tecnología – PR interactivo (Geolocalizador)
- C502B Oficina General de Permisos (OGP)

C503 Áreas de zonificación y sus divisiones

C504 Mapas de zonificación

- C504A Enmiendas a mapas de zonificación

C600 MATEMATICAS PARA BIENES RAICES

C601 GENERAL

C602 Tabla de conversión

- C602A $M^c = Dp^2$
- C602B $M = P$
- C602C $A = M^2$
- C602D $A = P^2$

- C602E $C = p^2$
- C602F $A = C$
- C602G $C = A$
- C602H $1m^2 = 10,764 p^2$
- C602I $1 \text{ acre} = 4,046.9 m^2$
- C602J $1 \text{ acre} = 43,560 p^2$
- C602K $1 \text{ cuerda} = 3,930.3966 m^2$
- C602L $1 \text{ cuerda} = 42,3006.79 p^2$
- C602M $P - M = 3.05$
- C602N $1 \text{ metro lineal} = 3.281p$
- C602O $1 \text{ cuerda} = 0.9712 \text{ acre}$
- C602P $\text{Acre} - D = 1.029$
- C602Q $1 \text{ manzana} = 10,000 m^2$
- C602R $1 \text{ súper manzana} = 700 \text{ unidades o } 16 \text{ manzanas}$

C603 Calcular comisión

C604 Calcular área cuadrado

C605 Contribuciones / CRIM

- C605A Ley 80 del 30 de Agosto de 1991 – Ley habilitadora del CRIM
 - C605A1 Composición de la Junta, recaudo e imposiciones y propósito
- C605B Ley 81 del 30 de agosto de 1991 – Ley de Municipios Autónomos
- C605C Ley 83 del 30 de agosto de 1991 – Ley de la Contribución Municipal Sobre la Propiedad
 - C605C1 Exoneración y exención contributiva
- C605D Definiciones
 - C605D1 Año fiscal
 - C605D2 Año contributivo
 - C605D3 Número de catastro (16 dígitos)
 - C605D4 Lapidaria o certificación de valores contributivos
 - C605D5 Avalúo
 - C605D6 Descuentos y penalidades
 - C605D7 Tasa contributiva
 - C605D8 Cómputo de pago contributivo semestral de una propiedad

C606 Tasación

- C606A Definiciones
 - C606A1 Opinión de valor
 - C606A2 Capitalización
 - C606A3 Depreciación
 - C606A4 Valor en el mercado (*Market value*)
 - C606A4a Comparables
 - C606A4b Costo
 - C606A4c Capitalización