

5912

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE ESTADO
SAN JUAN, PUERTO RICO**

**JUNTA EXAMINADORA DE EVALUADORES
PROFESIONALES DE BIENES RAICES**

**REGLAMENTO NÚMERO IV
ASISTENTE AL EVALUADOR PROFECIONAL
DE BIENES RAICES**

INDICE

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Preámbulo	1
Base Legal	1
Artículo 1 – Definiciones	1
Artículo 2 – Deberes y facultades de La Junta	1
Artículo 3 – Requisitos para el Asistente al Evaluador Profesional de Bienes Raíces Licenciado O Certificado	2
Artículo 4 – Deberes y facultades del Asistente	3
Artículo 5 – Deberes y facultades del Evaluador Profesional de Bienes Raíces Supervisor	3
Artículo 6 – Renovación	4
Artículo 7 – Derecho a Pagar	4
Artículo 8 – Denegación de Autorización de Asistente	4
Artículo 9 – Suspensión, Revocación, Denegación de Renovación de Autorización de Asistente - Causas	4
Artículo 10 – Procedimiento para la Suspensión, Denegación, Revocación y Denegación de Renovación de Autorización de Asistentes	5
Artículo 11 – Cláusula Transitoria	5
Artículo 12 – Aplicación de Leyes	5
Artículo 13 – Cláusula de Salvedad	5
Artículo 14 – Penalidades	6
Artículo 15 – Vigencia	6
Certificación	7



Aprobado: Norma Burgos
Secretaria de Estado

**JUNTA EXAMINADORA DE EVALUADORES
PROFESIONALES DE BIENES RAÍCES
REGLAMENTO NUMERO IV
ASISTENTE AL EVALUADOR PROFESIONAL
DE BIENES RAÍCES**

Por: 
Secretario Auxiliar de Servicios

PREÁMBULO

Este Reglamento fue aprobado por la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico para implantar las sugerencias del "Appraiser Qualifications Board" (AQB) del "Appraisal Foundation", autorizado por el Congreso de los Estados Unidos como la entidad a cargo de establecer los estándares de práctica profesional y de cualificaciones de evaluadores profesionales de bienes raíces.

En Puerto Rico, el uso del Asistente al Evaluador Profesional de Bienes Raíces Licenciado o Certificado ha sido una práctica de uso y costumbre desde los orígenes de la profesión en 1974, proveyendo así un mecanismo de enseñanza y entrenamiento para la entrada de personas al campo de la valoración de bienes inmuebles. Al mismo tiempo, el uso de Asistentes ha permitido que los Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces puedan cumplir con la demanda de trabajo que existe en este campo, ofreciendo un servicio que beneficia a los consumidores.

BASE LEGAL

Este Reglamento se aprueba en virtud de lo dispuesto en el inciso (b) de art. 7 de la Ley Núm. 277 de 31 de julio de 1974, según enmendada, 20 L.P.R.A. sec. 2307 (b).

Artículo 1 – Definiciones

Las frases o términos de uso general que a continuación se expresan, tendrán el siguiente significado en la interpretación de este Reglamento:

- 1) "Asistente" o "Asistente al Evaluador Profesional de Bienes Raíces Licenciado o Certificado", es la Persona que ayuda o asiste a un Evaluador Licenciado o Certificado a realizar sus labores en el proceso de valoración de bienes inmuebles utilizando las teorías, procedimientos y enfoques aplicables en la profesión y que son reconocidos por las autoridades y jurisprudencia que verse sobre la materia.
- 2) "Autorización de Asistente al Evaluador Profesional de Bienes Raíces Licenciado o Certificado" o "Autorización de Asistente", es la autorización oficial expedida por la Junta para ejercer como Asistente a aquella persona que haya cumplido con los requisitos en este Reglamento.
- 3) "La Junta", la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces.

Artículo 2 – Deberes y Facultades de La Junta

La Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico (JUNTA):

- 1) Autorizará la práctica del Asistente en Puerto Rico, mediante la concesión de las Autorizaciones de Asistentes a aquellas personas que reúnan los requisitos y condiciones que se fijan en este Reglamento.

- 2) Llevará un registro que contendrá una lista fiel y exacta de las Autorizaciones de Asistentes otorgados.
- 3) Presentará al Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, un informe anual de sus trabajos, dando cuenta del número de Autorizaciones de Asistentes denegadas, expedidas, suspendidas, revocadas, renovadas y de renovaciones denegadas.

Artículo 3 – Requisitos para el Asistente al Evaluador Profesional de Bienes Raíces Licenciado o Certificado

La Junta expedirá una autorización para ejercer como Asistente al Evaluador Profesional de Bienes Raíces Licenciado o Certificado, a toda persona que cumpla con los siguientes requisitos:

- 1) Haber aprobado con examen, por lo menos cien (100) horas de clases en cursos de Bienes Raíces ofrecidos por una universidad o colegio debidamente acreditado por el Consejo de Educación Superior o por una institución u organización profesional acreditada por la Junta. Las cien (100) horas crédito deberán incluir el curso Normas Uniformes de Práctica Profesional (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice-USPAP) de quince (15) horas de clase con examen, el cual deberá haberse aprobado durante los cuatro (4) años inminentemente procedentes a la solicitud para ejercer como Asistente.

Los cursos deberán tratar sobre valoración de bienes raíces y temas relacionados, tales como:

- 1) Normas de valoración y ética
 - 2) Influencias en los valores de bienes raíces
 - 3) Consideración legales en la valoración
 - 4) Tipos de valor a estimar
 - 5) Principios económicos de valoración
 - 6) Mercados y análisis de bienes raíces
 - 7) Proceso de valoración
 - 8) Descripción de la propiedad
 - 9) Mejor y más provechoso uso
 - 10) Valoración de tierra
 - 11) Enfoque de costo
 - 12) Enfoque de ventas comparables
 - 13) Enfoque de ingreso
 - 14) Valoración de intereses parciales
 - 15) Expropiación forzosa
- 2) El Asistente cumplirá con las Normas Uniformes de Práctica Profesional (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice-USPAP).
 - 3) Esta autorización tendrá un período de vigencia de cuatro (4) años.

Artículo 4 – Deberes y facultades del Asistente

- 1) El Asistente estará sujeto a la supervisión directa de un Evaluador Profesional de Bienes Raíces, quien estará debidamente licenciado o certificado por la Junta y cuya licencia o certificación estén vigentes.
- 2) El Asistente podrá colaborar con más de un Evaluador Profesional Licenciado o Certificado de Bienes Raíces.
- 3) El alcance de la práctica para el Asistente lo definirá el Evaluador Licenciado o Certificado que lo supervisa, según el Asistente demuestre estar capacitado para realizar el trabajo.
- 4) El Asistente no podrá subcontratar trabajo o delegar trabajo a otro Asistente.
- 5) El Asistente mantendrá un registro de los trabajos de valoración en los que ha participado, el cual estará disponible para la inspección de la Junta, en su discreción. Dicho registro deberá incluir la siguiente información para cada uno de los trabajos realizados:
 - 1) Tipo de Propiedad
 - 2) Nombre del cliente y dirección
 - 3) Dirección de la propiedad valorada u objeto del trabajo
 - 4) Descripción del trabajo ejecutado
 - 5) Número de horas del trabajo
 - 6) Número de licencia y/o certificación del Evaluador Profesional de Bienes Raíces Licenciado o Certificado Supervisor

Artículo 5 – Deberes y facultades del Evaluador Profesional de Bienes Raíces Supervisor

El Evaluador Profesional de Bienes Raíces Supervisor, será responsable por el entrenamiento y supervisión directa del Asistente, asegurándose que:

- 1) acepta la responsabilidad por el informe de valoración en el cual un Asistente ha contribuido, firmando y certificando que el informe se ha preparado conforme a las Normas Uniformes de Práctica Profesional (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice-USPAP);
- 2) revisa el o los informes de valoración en los cuales el Asistente ha contribuido; y
- 3) personalmente inspecciona cada propiedad a valorar con el Asistente, hasta que el Evaluador Profesional de Bienes Raíces Supervisor, determine que el Asistente es competente para inspeccionar el tipo de propiedad concerniente sin supervisión directa, conforme con la Provisión de Competencia de las Normas Uniformes de Práctica Profesional (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice-USPAP) y la opinión asesora G-5 de USPAP.

Artículo 6 – Renovación

Las autorizaciones de Asistentes que se expidan por la Junta deberá renovarse cada cuatro (4) años, contados a partir de la fecha de su expedición. Cuando un Asistente interese permanecer como tal por más de cuatro años, deberá aprobar, previo al vencimiento de su autorización, cincuenta y seis (56) horas de clase en cursos o seminarios en armonía con los parámetros sugeridos por el "Appraiser Qualifications Board" (AQB) del "Appraisal Foundation".

Las cincuenta y seis (56) horas de clases deberán incluir el curso de Normas Uniformes de Práctica Profesional (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice-USPAP) de quince (15) horas de clase con examen durante los cuatro (4) años precedentes a la solicitud de renovación. En otras palabras, el Asistente que desee renovar deberá tomar el curso de Normas Uniformes de Práctica Profesional (USPAP) cada cuatro (4) años.

Artículo 7 – Derecho a Pagar

Los derechos a pagar para la autorización de Asistente para expedición, renovación, registro y duplicado, serán aquellos que fije la Junta mediante resolución adoptada al efecto. Igualmente, dispondrá por resolución lo concerniente a la forma de pago de los derechos.

Artículo 8 – Denegación de Autorización de Asistente

La Junta denegará la expedición de una Autorización de Asistente, previa notificación y audiencia a cualquier solicitante que:

- 1) trate de obtener una Autorización de Asistente mediante fraude o engaño;
- 2) no reúna los requisitos para obtener una Autorización de Asistente establecido por este Reglamento; y
- 3) esté incapacitado mentalmente o sea alcohólico o usuario, dependiente o adicto a sustancias controladas, de acuerdo a información oficial obtenida por la Junta.

Artículo 9 – Suspensión, Revocación, Denegación de Renovación de Autorización de Asistente – Causas

La Junta, previo a los trámites que más adelante se disponen, deberá suspender, revocar o negarse a renovar la Autorización de Asistente de cualquiera que:

- 1) haya obtenido la Autorización de Asistente mediante fraude o engaño;
- 2) haya sido declarado incapacitado mentalmente por un tribunal competente;
- 3) sea declarado alcohólico o narcómano, usuario, dependiente o adicto a sustancias controladas por un organismo competente;
- 4) haya sido convicto de delito grave, o de cualquier delito que implique depravación moral, falsa representación o soborno;
- 5) haya incurrido en incompetencia o negligencia crasa, o en prácticas deshonestas o en violaciones a las normas de ética en el ejercicio de sus funciones como Asistente;
- 6) no haya cumplido con USPAP.
- 7) no haya cumplido con los requisitos de este Reglamento para la renovación.

Artículo 10 – Procedimiento para la Suspensión, Denegación, Revocación y Denegación de Renovación de Autorización de Asistentes

Siempre que la Junta determine, luego de haber realizado la correspondiente investigación, que un Asistente o un aspirante a ejercer como Asistente haya incurrido en alguna de las causas enumeradas en los Artículos 8 y 9 de este Reglamento, notificará por escrito, por correo certificado, y con acuse de recibo a la parte interesada, su determinación de denegar la solicitud de Autorización de Asistente, o suspender, o denegar o revocar, o denegar la renovación de la Autorización de Asistente, aduciendo las razones para ello. La notificación contendrá un aviso a la parte afectada de su derecho a que se le celebre una vista administrativa donde pueda presentar prueba a su favor y que la referida solicitud para que se celebre la vista deberá realizarse dentro del término de diez (10) días laborables de haber sido notificado de la determinación de la Junta. De no hacer uso del derecho a solicitar una vista administrativa para impugnar la determinación de la Junta dentro del término antes señalado, la referida determinación tendrá carácter final y firme.

La Junta ajustará este procedimiento, en lo que sea necesario, a las disposiciones de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.

Artículo 11 – Cláusula Transitoria

La Junta otorgará un término de un año para cumplir con los requisitos para Asistente al Evaluador Profesional de Bienes Raíces Licenciado o Certificado dispuestos en el Artículo 3 de este Reglamento, a todo Asistente que se haya desempeñado como tal, bajo la supervisión de un Evaluador Profesional de Bienes Raíces Licenciado o Certificado, al momento de la aprobación de este reglamento. A estos fines, se le expedirá una Autorización de Asistente transitorio por un (1) año, siempre y cuando dicho hecho pueda ser probado ante la Junta.

Una vez que una persona obtenga su autorización de Asistente, podrá acumular la experiencia necesaria para cumplir con el requisito de Evaluador Profesional de Bienes Raíces Certificado, según las disposiciones vigentes en el momento del "Appraiser Qualifications Board" (AQB) del "Appraisal Foundation".

Artículo 12 – Aplicación de Leyes

Se adopta por referencia a este Reglamento y será de aplicación al Asistente todas las disposiciones de las leyes Núm. 277 del 31 de julio de 1974, Núm. 145 del 3 de junio de 1976, Núm. 62 del 14 de agosto de 1991, y 194 del 26 de diciembre de 1997, y de los Reglamentos adoptados en virtud de esta materia que sean compatibles con el presente Reglamento sobre el Asistente al Evaluador Profesional de Bienes Raíces Licenciado o Certificado.

Artículo 13 – Cláusula de Salvedad

Si por autoridad judicial competente se declarase nula cualquier disposición del presente Reglamento, el resto de sus articulados permanecerán en vigor para todos los efectos legales.

Artículo 14 – Penalidades

Toda persona que a partir del año que concede al Artículo 9 de este Reglamento ejerciere ilegalmente como Asistente a un Evaluador Profesional de Bienes Raíces Licenciado o Certificado, o que violare las disposiciones de este Reglamento, incurrirá en delito menos grave y convicto que fuere, castigado con una multa no mayor de quinientos (500) dólares o cárcel por un período no mayor de seis (6) meses, o ambas penas a discreción del tribunal.

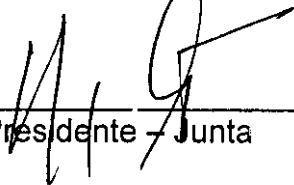
Estas mismas penalidades serán aplicables a aquel Evaluador Profesional de Bienes Raíces Licenciado o Certificado Supervisor que contratase una persona como asistente que no tenga una aprobación debidamente expedida por la Junta. No obstante la penalidad antes dispuesta, la Junta podrá imponer multas administrativas de conformidad con lo dispuesto en la sección 7.1 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

Artículo 15 – Vigencia

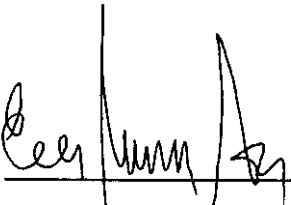
Este Reglamento entrará en vigor luego de aprobado y radicado en el Departamento de Estado, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

CERTIFICACIÓN

Aprobado por la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces el ____ de ____ de 1998, de conformidad con lo sugerido por el "Appraiser Qualification Board" (AQB) del "Appraisal Foundation", autorizado por el Congreso de los Estados Unidos como la fuente de estándares de práctica profesional y de cualificaciones de evaluadores de bienes raíces.



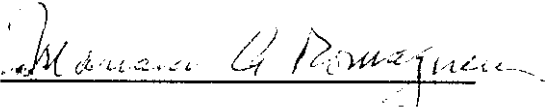
Presidente - Junta



Miembro Asociado



Miembro Asociado



Miembro Asociado

Miembro Asociado