

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE  
PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: **8402**  
Fecha: **20 de noviembre de 2013**  
Aprobado: **Hon. David E. Bernier Rivera**  
Secretario de Estado

  
Por: **Francisco J. Rodríguez Bernier**  
Secretario Auxiliar de Servicios

*Secretaría Auxiliar de Juntas Examinadoras  
Junta Evaluadora de Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico*

#### ENMIENDA AL REGLAMENTO 7205

Para atemperar el Reglamento 7205 a los cambios establecidos en el Título XI Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989 (FIRREA) concernientes a la implementación de la reglamentación federal conocida como Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act, aprobada el 21 de julio de 2010, según enmendada, para establecer relaciones de reciprocidad con otras jurisdicciones de Estados Unidos.

Fecha Aprobado por la Junta Examinadora:  
11 de abril de 2013

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

### **TITULO**

#### **ENMIENDA AL REGLAMENTO 7205**

Para enmendar el Artículo 14.2 y añadir los Artículos 14.3, 14.4 y 14.5 al Capítulo 14 y el inciso (L) en el Artículo 4.1 del Capítulo 4 del Reglamento 7205 conocido como "Reglamento para establecer los parámetros para cumplir con el requisito mínimo de horas semestrales de educación a nivel de colegio universitario de la Junta de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico" de 21 de agosto de 2006, y atemperarlo a los cambios establecidos en el Título XI de Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989 (FIRREA) concernientes a la implementación de la reglamentación federal conocida como Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act, aprobada el 21 de julio de 2010, según enmendada, para establecer relaciones de reciprocidad con otras jurisdicciones de Estados Unidos.

#### **TABLA DE CONTENIDO**

| <b>Sección</b> |                     | <b>Página</b> |
|----------------|---------------------|---------------|
| I.             | Introducción .....  | 3             |
| II.            | Enmiendas .....     | 3             |
| III.           | Separabilidad ..... | 7             |
| IV.            | Vigencia .....      | 7             |
| V.             | Aprobación .....    | 8             |

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

### **ENMIENDA AL REGLAMENTO 7205**

“Reglamento para establecer los parámetros para cumplir con el requisito mínimo de horas semestrales de educación a nivel de colegio universitario de la Junta de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico” del 21 de agosto de 2006

#### **SECCION I- INTRODUCCIÓN**

##### **Artículo A: Base Legal**

La Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces (en adelante, “la Junta”) enmienda el Reglamento Número 7205 de 21 de agosto de 2006, “Reglamento para establecer los parámetros para cumplir con el requisito mínimo de horas semestrales de educación a nivel de colegio universitario de la Junta de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico” (en adelante, el Reglamento), conforme a los poderes conferidos a la Junta en virtud del Artículo 7 (b) de la Ley Núm. 277 de 31 de julio de 1974, según enmendada, conocida como “Ley para crear la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces” (en adelante, Ley 277) y en conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 170-1988, según enmendada, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

##### **Artículo B: Propósito**

El propósito de las enmiendas es cumplir con el requerimiento del Appraisal Subcommittee (en adelante, el “ASC”), relacionado con los cambios establecidos en el Título XI Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989 (FIRREA) concernientes a la implementación de la reglamentación federal conocida como Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act<sup>1</sup>, (en adelante, “DFA” por sus siglas en inglés) aprobada el 21 de julio de 2010, según enmendada, para establecer relaciones de reciprocidad con otras jurisdicciones de Estados Unidos.

Por cuanto, estas enmiendas se promulgan con el propósito de atemperar el Reglamento 7205 a los cambios requeridos por FIRREA-DFA sobre los requisitos que deben cumplir las personas interesadas en obtener reciprocidad en Puerto Rico de la Certificación General o Certificación Residencial emitida por otra jurisdicción de Estados Unidos; y los derechos y obligaciones que tienen tanto la Junta como los tasadores. El ASC ha establecido como fecha límite para que entren en vigor las enmiendas al Reglamento el 1 de julio de 2013. De no cumplirse con este requerimiento, los tasadores en Puerto Rico no podrían realizar tasaciones que involucren fondos federales (“FRT” por sus siglas en inglés).

##### **Artículo C: Disposiciones de Otras Leyes**

Las disposiciones de este Reglamento se complementan con las de cualquier otro reglamento, norma, manual, código, patrón, comunicado técnico, procedimiento, política pública y ley aplicable vigente.

#### **SECCION II - ENMIENDAS**

##### **Artículo A: Enmiendas al Capítulo 14 del Reglamento 7205**

Se enmienda el contenido del artículo 14.2 del Capítulo 14 del Reglamento y se sustituye por el siguiente:

##### **Artículo 14.2 AUTORIZACION A LA JUNTA PARA ESTABLECER RELACIONES DE RECIPROCIDAD**

A tenor con las disposiciones de las leyes identificadas en el preámbulo, según enmendadas el Título XI de FIRREA y Dodd-Frank Act, la Junta Examinadora podrá entrar en acuerdos de reciprocidad con otras jurisdicciones de Estados Unidos, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

<sup>1</sup> El texto completo de la reglamentación Dodd-Frank Act está disponible en: <http://www.gpo.gov/fdsys/pkg/PLAW-111publ203/pdf/PLAW-111publ203.pdf>

- a. el tasador proviene de un estado o jurisdicción que está en cumplimiento con las reglamentaciones establecidas de tiempo en tiempo por el Appraisal Subcommittee (ASC), y además,
- b. (i) el tasador posee un credencial (Certificación General o Certificación Residencial) válido emitido por dicho estado o jurisdicción, y,  
 (ii) los requisitos vigentes en el estado o jurisdicción son iguales o exceden los requisitos vigentes para otorgar una Certificación General o Certificación Residencial en Puerto Rico.

Para dar cumplimiento al inciso b(ii) anterior, se añaden los Artículos 14.3, 14.4 y 14.5 al Capítulo 14 del Reglamento 7205.

#### **Artículo 14.3 REQUISITOS PARA OTORGAR RECIPROCIDAD**

La Junta expedirá un credencial al tasador, equivalente al tipo de Certificación (General o Residencial) que posea en el estado o jurisdicción de origen, luego de haber cumplido con los siguientes requisitos:

- A- Poseer un grado mínimo de Bachillerato, de una institución educativa acreditada y reconocida, con un mínimo de quince (15) créditos universitarios aprobados en cursos relacionados con la evaluación de bienes raíces. Este requisito deberá evidenciarse con una transcripción de créditos en original expedida formalmente por la institución educativa, y con copia del diploma de graduación. Los cursos relacionados a la valoración de bienes raíces están detallados en las páginas 22 y 23 del Reglamento.
- B- Obtener una licencia de Evaluador Profesional Autorizado (EPA) a ser otorgada por la Junta conforme requerido por la Ley 277 de 31 de julio de 1974, según enmendada, para lo cual deberá previamente cumplir con los siguientes requisitos:
  - 1) Haber aprobado el Curso de Leyes y Reglamentos de Puerto Rico (15 Horas) con examen que rigen la profesión del Evaluador Profesional Autorizado (EPA) en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Este curso deberá ser tomado con un profesor autorizado y en una de las instituciones educativas autorizadas por la Junta, de conformidad con el Capítulo 12 del Reglamento.
  - 2) Haber aprobado el curso "Uniform Standards of Professional Appraisal Practice" (USPAP por sus siglas en inglés) de siete (7) horas según requerido por el Appraiser Qualification Board (AQB), vigente a la fecha de la solicitud de reciprocidad. El curso de USPAP-Update de 7 horas deberá ser tomado con un instructor debidamente cualificado por el AQB, en una institución acreditada.
  - 3) Haber aprobado el total de horas crédito con examen en cursos de tasación según establecido por el AQB en "The Real Property Appraiser Qualification Criteria and Interpretations of the Criteria" (en adelante "AQB-Criteria") en vigor a la fecha de la solicitud de la reciprocidad, correspondientes al tipo de Certificación (General o Residencial) que posee en el estado o jurisdicción de origen:
    - a. Requisitos de educación para obtener reciprocidad con Certificación General:
      - 1. Si la Certificación General para la cual solicita reciprocidad fue obtenida en el estado de origen después del 1<sup>er</sup> de enero de 2008, se le eximirá de presentar las horas crédito de educación aprobada (cursos), toda vez que el estado de origen está obligado a cumplir con el AQB-Criteria efectivo desde el 1<sup>er</sup> de Enero de 2008. Por tanto, el solicitante cualifica para tomar el examen de la licencia estatal (EPA).
      - 2. Si la Certificación General para la cual solicita reciprocidad fue obtenida en el estado de origen en o antes del 1<sup>er</sup> de enero de 2008, se solicitará presentar evidencia de haber aprobado el cincuenta por ciento (50%) de las horas crédito requeridas por el Appraiser Qualification Board (AQB) según "The Real Property Appraiser Qualification Criteria" vigente a la

fecha de la solicitud. Estos cursos deben ser del nivel avanzado, según establecidos en el currículo del AQB-Criterio vigente a la fecha de la solicitud ("Required Core Curriculum").

- b. Requisitos de educación para obtener reciprocidad con Certificación Residencial:
  - 1. Presentar evidencia de haber tomado el total de horas crédito con examen establecidas para la Certificación General según el AQB-Criterio vigente a la fecha de la solicitud; toda vez que esto es un requisito para la obtención de la licencia estatal (EPA). La Junta emitirá una Certificación Residencial, equivalente a la que ya posee, de cumplir con todos los requisitos establecidos para la reciprocidad.
- 4) Haber aprobado el examen correspondiente a la Licencia Estatal (EPA) conforme establecido en el Artículo 10 de la Ley 277 (20 L.P.R.A. sec. 2310) bajo los siguientes parámetros:
  - a. El tasador deberá haber cumplido con los requisitos enumerados anteriormente en el inciso B del 1 al 3, previo a solicitar el examen correspondiente a la licencia estatal (EPA).
  - b. El examen requerido para la otorgación de la EPA es el promulgado por el AQB para la Certificación General.
  - c. La solicitud de examen y el pago requerido para tomar el mismo se realizarán directamente con una compañía privada contratada por la Junta en Puerto Rico.
  - d. Las solicitudes para el examen EPA no serán evaluadas por la Junta, sino que el tasador debe cumplir con todos los requisitos establecidos por la Ley 277 de 31 de Julio de 1974, según enmendada y con los requisitos establecidos por el AQB para la Certificación General establecidas en el AQB-Criterio vigente a la fecha del examen.
  - e. Todo aspirante a tomar el examen de licencia estatal EPA que requiera acomodo razonable, deberá hacer los arreglos directamente con la compañía contratada por la Junta en Puerto Rico. Se evaluará la solicitud de acomodo razonable de acuerdo al Reglamento Núm. 6463 de 22 de mayo de 2002.
  - f. La aprobación del examen se evidenciará por medio de la notificación emitida por la compañía que ofrece el examen.
  - g. De acuerdo a lo establecido por el AQB, el examen tiene una vigencia de veinticuatro (24) meses. El aspirante deberá presentar su solicitud de EPA a la Junta con no menos de noventa (90) días previos al vencimiento del examen.
- 5) Presentar a la Junta un mínimo de (1) informe de tasación narrativo de una propiedad comercial o industrial en el cual se hayan desarrollado los tres enfoques de valoración en cumplimiento con USPAP (Enfoque de costo, de ventas comparables y de capitalización de ingresos).
- 6) Otros requisitos básicos a ser sometidos con la Solicitud de Licencia Estatal (EPA):
  - a. Certificación original emitida por la Administración para el Sustento de Menores (ASUME) de conformidad con lo dispuesto en la Ley 86 de 17 de agosto de 1994 con no más de seis (6) meses de expedido
  - b. Certificación original emitida por la agencia de gobierno del estado donde fue emitida la certificación para la cual solicita reciprocidad evidenciando que no tiene deudas vencidas por concepto de pensión alimentaria, con no más de seis (6) meses de expedido

- c. Certificado de Antecedentes Penales original expedido por la Policía de Puerto Rico con no más de seis (6) meses de expedido
- d. Certificado de Antecedentes Penales original emitido por la agencia o entidad correspondiente en el estado donde fue emitida la certificación para la cual solicita reciprocidad, con no más de seis (6) meses de expedido
- e. Dos (2) fotografías tamaño 2" x 2" recientes
- f. Comprobantes de Rentas Internas o Recibo Oficial de Pago a las cifras de ingreso correspondiente, según indicado en la Solicitud de Licencia Estatal (EPA)
- g. Declaración Jurada, la cual deberá incluir lo siguiente:
  - Que el aspirante juramente que es la persona a quien se refiere la solicitud de Licencia Estatal.
  - Que el aspirante ha completado las trescientas diez (310) horas créditos con examen en cursos de tasación, incluyendo el curso de Leyes y Reglamentos de Puerto Rico y el curso de Normas Uniformes de la Práctica Profesional de Tasación, (conocida por sus siglas en inglés como USPAP) de acuerdo con los criterios aprobados por el Appraiser Qualification Board.
  - Que todas las declaraciones que contiene la solicitud son verídicas.
- h. Sobre manila (tamaño 8 ½" x 11"), pre-dirigido y con 3 sellos postales

#### **Artículo 14.4 PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR RECIPROCIDAD**

Una vez el aspirante a reciprocidad obtenga la Licencia Estatal (EPA) según se establece en el Artículo 14.3(B) deberá someter a la Junta Examinadora lo siguiente:

##### **DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA LA SOLICITUD DE RECIPROCIDAD EN PUERTO RICO:**

- 1) Solicitud de Reciprocidad<sup>2</sup> completa y firmada
- 2) Copia de la Licencia Estatal (EPA) de Puerto Rico vigente
- 3) Copia de la Certificación (General o Residencial) vigente emitida por el estado o jurisdicción de origen. Dicha certificación no podrá haber sido obtenida bajo reciprocidad con otro estado o bajo una cláusula de convalidación (conocida como "grandfather clause").
- 4) Certificado de "Good Standing" emitido por la Junta del estado o jurisdicción de origen, incluyendo toda la información relevante y resolución sobre acciones disciplinarias en los pasados tres (3) años a partir de la fecha de la solicitud de reciprocidad
- 5) Comprobantes de Rentas Internas o Recibo Oficial de Pago a las cifras de ingreso correspondiente, según indicado en la Solicitud de Reciprocidad
- 6) Sobre manila (tamaño 8 ½" x 11"), pre-dirigido y con 3 sellos postales

La Solicitud de Reciprocidad, junto a los Anejos requeridos, puede ser enviada:

por email: [jvazquez@estado.gobierno.pr](mailto:jvazquez@estado.gobierno.pr)  
 por Fax: (787) 722-4818  
 por correo: REQUEST FOR RECIPROCITY (Application)  
 P.O. Box 9023271  
 San Juan, PR 00902-3271

<sup>2</sup> Disponible en la página de Internet de la Junta <http://www2.pr.gov/agencias/estado/Pages/Jta10Eva.aspx> o solicitándola por correo

#### **Artículo 14.5 RESPONSABILIDADES DEL TASADOR UNA VEZ APROBADA LA RECIPROCIDAD**

- A- Las licencias (EPA) y certificaciones (General o Residencial) que se expidan por la Junta bajo Reciprocidad deberán renovarse cada cuatro (4) años, contados a partir de la fecha de su expedición.
- B- A los fines de autorizar la renovación de su(s) credencial(es), el tasador deberá cumplir con el requisito de educación continuada, de conformidad con lo establecido en los Artículos 9.2, 9.3 y 9.4 del Reglamento, tanto para su Licencia Estatal (EPA) como para la Certificación (General o Residencial).
- C- Todos los tasadores que obtengan una Licencia Estatal (EPA), Certificación Residencial, o Certificación General bajo Reciprocidad deberán cumplir con todas las normas, estándares, reglamentos, normas, manuales, códigos, patrones, procedimientos, comunicados técnicos, política pública y ley vigente al amparo de las leyes estatales y federales aplicables a la profesión de evaluador (tasador) de bienes raíces en Puerto Rico.
- D- Se hace especial mención de que el tasador es responsable de cumplir con el “Competency Rule” promulgado en Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), haciendo énfasis en el requisito de que el tasador necesita tener competencia geográfica en el mercado en que está prestando sus servicios de tasación y/o revisión de tasaciones.
- E- El tasador se compromete a responder y actuar diligentemente sobre cualquier cuestionamiento originado de forma verbal o escrita, por la Junta o por el cliente (“intended user”) especificado en la tasación, sobre cualquier aspecto del informe de tasación preparado. En caso de que surja una querrela formal, el tasador se compromete a cooperar con la investigación de la misma y cumplir con todas las leyes y reglamentos estatales y/o federales aplicables al ejercicio de su profesión en Puerto Rico, incluyendo su comparecencia física a las oficinas de la Junta, de ser requerido.

#### **Artículo B: Enmiendas al Capítulo 4 del Reglamento 7205**

Para añadir el inciso (L) en el Artículo 4.1 del Capítulo 4 sobre Requisitos de Licencia de Evaluador Profesional de Bienes Raíces (EPA) para atemperarlo a los cambios de FIRREA-Dodd Frank, según se expone en el Artículo B de esta enmienda.

- L. En el caso de la Solicitud de Reciprocidad, la Licencia Estatal (EPA) será otorgada conforme a los criterios establecidos por el Appraisal Subcommittee (ASC) en cumplimiento con los cambios establecidos en el Título XI de Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989 (FIRREA) correspondientes a la implementación de la reglamentación federal conocida como Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act, (DFA) aprobada el 21 de julio de 2010, según enmendada, para establecer relaciones de reciprocidad con otras jurisdicciones de Estados Unidos. Los requisitos aplicables a la otorgación de la Licencia Estatal (EPA) como parte de la otorgación de reciprocidad están contenidos en los Artículos 14.2, 14.3, 14.4 y 14.5 del Capítulo 14 del Reglamento 7205, según enmendado.

#### **SECCION III - SEPARABILIDAD**

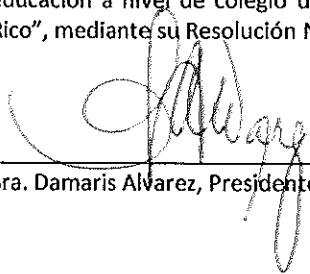
Si cualquier artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula, frase o parte de esta enmienda al Reglamento fuese declarado nulo, ineficaz o inconstitucional por un tribunal con jurisdicción competente, la sentencia dictada a ese efecto no afectará, perjudicará, ni invalidará, el resto de la enmienda o del Reglamento, quedando sus efectos limitados al artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula, frase o parte de la enmienda al Reglamento que fuere así declarado, nulo, ineficaz o inconstitucional.

#### **SECCION IV- VIGENCIA**

Estas enmiendas comenzarán a regir treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado conforme a las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

#### SECCION IV- APROBACIÓN

La Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces aprobó esta enmienda al Reglamento 7205, "Reglamento para establecer los parámetros para cumplir con el requisito mínimo de horas semestrales de educación a nivel de colegio universitario de la Junta de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico", mediante su Resolución Núm. 2013.01 del 11 de abril de 2013, en San Juan, Puerto Rico.

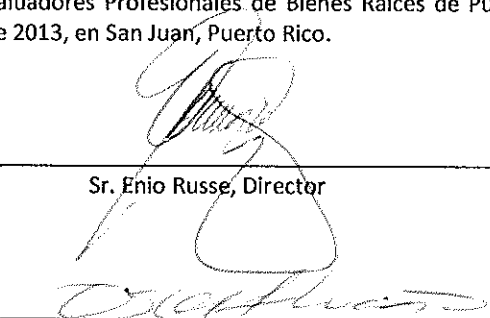


---

Sra. Damaris Alvarez, Presidente

---

Sra. Deborah Rosa, Secretaria de Junta



---

Sr. Enio Russe, Director



---

Sr. Oscar Luciano, Director