



GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE ESTADO



NÚMERO: 9498

Fecha: 14 de septiembre de 2023

Aprobado: Lcdo. Omar J. Marrero Díaz

Secretario de Estado

Departamento de Estado

Gobierno de Puerto Rico

**REGLAMENTO DE LA JUNTA EXAMINADORA DE EVALUADORES
PROFESIONALES DE BIENES RAÍCES DE PUERTO RICO PARA LA
IMPLEMENTACIÓN DE LA LEY NÚM. 277 DEL 31 DE JULIO DE 1974,
SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO LA “LEY DE LA JUNTA
EXAMINADORA DE EVALUADORES PROFESIONALES DE BIENES
RAÍCES DE PUERTO RICO”**

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1 - Título	5
Artículo 1.2 – Base Legal	5
Artículo 1.3 – Alcance y Propósito del Reglamento	5

CAPÍTULO II. DEFINICIONES

Artículo 2 Definiciones Generales	5
---	---

CAPÍTULO III. JUNTA EXAMINADORA DE EVALUADORES PROFESIONALES DE BIENES RAÍCES

Artículo 3.1 Elección del Presidente	9
Artículo 3.2 Junta; Deberes y Facultades	9
Artículo 3.3 Presidente de la Junta; Deberes	10
Artículo 3.4 Reuniones y Quorum de la Junta	10
Artículo 3.5 Minutas de las Reuniones	11
Artículo 3.6 Comunicaciones	11
Artículo 3.7 Dietas y Millajes	11

CAPÍTULO IV. LICENCIA DE EVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES RAÍCES

Artículo 4.1 Requisitos	12
-------------------------------	----

CAPÍTULO V. LICENCIA DE EVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES RAÍCES / RENOVACIÓN Y EDUCACIÓN CONTINUADA

Artículo 5.1 Renovación	13
Artículo 5.2 Educación Continua	14
Artículo 5.3 Cursos a Distancia	14

CAPÍTULO VI. CERTIFICACIÓN DE EVALUADOR

Artículo 6.1 Requisitos	15
-------------------------------	----

CAPÍTULO VII. CERTIFICACIÓN DE EVALUADOR DE BIENES RAÍCES/ RENOVACIÓN Y EDUCACIÓN CONTINUADA

Artículo 7.1 Renovación	19
Artículo 7.2 Educación Continua	19
Artículo 7.3 Cursos a Distancia	20

CAPÍTULO VIII. EXAMEN O EXAMENES

Artículo 8.1 Procedimiento	20
Artículo 8.2 Aprobación de exámenes	21
Artículo 8.3 Tramites una vez aprobado el examen	21
Artículo 8.4 Reprobación de Examen	22
Artículo 8.5 Términos de Vigencia de la Licencia	22
Artículo 8.6 Requisitos Adicionales para las Licencia y Certificaciones	22

CAPÍTULO IX. POSESIÓN DE LICENCIA, RESPONSABILIDADES DEL EVALUADOR LICENCIADO Y CERTIFIADO, DERECHOS

Artículo 9.1 Posesión de Licencia	26
Artículo 9.2 Responsabilidades del Evaluador Licenciado	26
Artículo 9.3 Responsabilidades del Evaluador Certificado	27
Artículo 9.4 Derechos a Pagar	27

CAPÍTULO X. DENEGACIÓN, SUSPENSIÓN Y RENOVACIÓN DE LICENCIAS Y CERTIFICACIONES

Artículo 10.1 Denegación, Renovación y Suspensión de Licencias y Certificaciones ...	28
Artículo 10.2 Multas Administrativas y Penalidades	29

CAPÍTULO XI. DEVOLUCIÓN DE SOLICITUDES INCOMPLETAS PARA SOLICITAR LICENCIA Y CERTIFICACIONES POR PRIMERA VEZ ASI COMO PARA RENOVACIÓN

Artículo 11.1 Solicitudes Incompletas	31
---	----

CAPÍTULO XII. ORGANIZACIONES EDUCATIVAS, CURSOS Y PROFESORES	
Artículo 12.1 Aprobación y Procedimientos	31
CAPÍTULO XIII. SERVICIO LIBRE DE CARGOS	
Artículo 13.1 Prestación de Servicios Libre de Cargos	33
CAPÍTULO XIV PRÁCTICA TEMPORERA DE TASADORES NO LICENCIADOS, NI CERTIFICADOS EN PUERTO RICO, RECIPROCIDAD	
Artículo 14.1 Autorización a la Junta para Autorizar la Práctica Temporera	34
Artículo 14.2 Requisitos para otorgar reciprocidad	34
Artículo 14.3 Procedimiento para solicitar reciprocidad	37
CAPÍTULO XV. ALCANCES Y LIMITACIONES DE LA LICENCIA DE PUERTO RICO Y LAS CERTIFICACIONES RESIDENCIAL Y GENERAL	
Artículo 15.1 Alcance y Limitaciones de la Licencia de Puerto Rico	39
Artículo 15.2 Alcance y Limitaciones de la Certificación Residencial y la Certificación General	39
CAPÍTULO XVI. NORMAS UNIFORMES DE PRÁCTICA PROFESIONAL DE EVALUADOR; CÓDIGO DE ÉTICA	
Artículo 16.1 Normas Uniformes de Practica Profesional de Evaluador	39
CAPÍTULO XVII. ENMIENDAS AL REGLAMENTO, PROCEDIMIENTO ADJUDICATIVO UNIFORME, SALVEDAD Y VIGENCIA	
Artículo 17.1 Enmiendas al Reglamento	39
Artículo 17.2 Salvedad	40
Artículo 17.3 Cláusula Derogatoria	40
Artículo 17.4 Aprobación Vigencia.	40
SECCIÓN DE ANEJOS	41-50

CAPÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.1 - TÍTULO

Este Reglamento se conocerá como “Reglamento de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico para la implementación de la Ley Núm. 277 del 31 de julio de 1974, según enmendada, conocida como la “Ley de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico” (en adelante, la Ley Núm. 277-1974”).

ARTÍCULO 1.2 - BASE LEGAL

Este Reglamento se promulga de conformidad con la autoridad que le confiere a la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces el inciso (b) del Artículo 7 de la Ley Núm. 277-1974.

ARTÍCULO 1.3 - ALCANCE Y PROPÓSITO DEL REGLAMENTO

Este Reglamento tiene como propósito administrar la Ley Núm. 277-1974, para autorizar la práctica de la profesión de Evaluador Profesional de Bienes Raíces en Puerto Rico, mediante la concesión de las correspondientes licencias y certificaciones a aquellas personas que reúnan los requisitos y condiciones prescritas por dicho estatuto.

CAPÍTULO II.

DEFINICIONES

ARTÍCULO 2 - DEFINICIONES GENERALES

Las frases o términos usados en este reglamento tendrán el significado que a continuación se expresa, salvo cuando su contexto no lo permita:

1. Aspirante - Persona que ha iniciado los trámites necesarios para obtener una licencia.
2. Asistente de Evaluador (Tasador)- La persona que asiste en tareas y funciones de tasación de bienes raíces a un Evaluador (Tasador) licenciado EPA, o un Evaluador (Tasador) con Certificación Residencial o un Evaluador (Tasador) con Certificación General. Este realiza dicha asistencia únicamente bajo la orden y supervisión de un tasador licenciado EPA, de un tasador con certificación residencial o de un tasador con certificación general. Bajo ningún concepto ni circunstancia el asistente de tasador se presentará como un tasador o como un Evaluador Profesional Autorizado. Tampoco el asistente de tasador está autorizado a representar al tasador para quien trabaja. El asistente de tasador no está autorizado a realizar ningún tipo de negociación, ni acuerdo de honorarios. Este tampoco está autorizado a gestionar, solicitar ni recibir solicitudes para realizar de tasaciones. Este solo está autorizado a asistir al evaluador en el proceso

de valoración una vez ya identificado el problema de valoración a resolverse. El Asistente de Evaluador (Tasador) deberá cumplir con los requisitos de educación para un Appraiser Trainee, según “The Real Property Appraiser Qualification Criteria and Interpretations of the Criteria” (RPAQC) promulgado por el “Appraiser Qualifications Board (AQB)” del “Appraisal Foundation (AF)” de enero 1, 2022.

3. Appraisal Foundation - Es una corporación privada sin fines de lucros fundada en 1987 por ocho organizaciones, con el aval del Congreso de los Estados Unidos. La organización establece los estándares y calificaciones autorizados por el Congreso para los tasadores de bienes raíces, así como las calificaciones para los tasadores de bienes muebles, y proporciona orientación voluntaria sobre métodos y técnicas de valoración reconocidos para todos los profesionales de la valoración. Está dividida en dos consejos (boards) separados e independientes:
 - Appraisal Standard Board: Es la Junta de Normas de Tasación (ASB), establece las normas generalmente aceptadas de la profesión, que se conoce como Normas Uniformes de Práctica de Tasación Profesional (USPAP).
 - Appraisal Qualification Board es la Junta de Cualificaciones de Tasadores (AQB), establece los criterios mínimos de educación, experiencia y examen para los tasadores, lo que se conoce como Criterios de Cualificación de Tasadores (AQC).

Además, El “Appraisal Foundation” es responsable de administrar y distribuir información sobre USPAP y AQC a la profesión de tasación, agencias gubernamentales estatales y federales, usuarios de servicios de tasación (como bancos y otras entidades de financiamiento) y el público en general.

4. Appraisal Subcommittee (ASC) – Agencia Federal creada por el título XI del Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act (FIRREA) para garantizar que los tasadores de bienes raíces, que realizan tasaciones para transacciones de bienes raíces donde existe un interés del Gobierno federal de los Estados Unidos, estén lo suficientemente capacitados y probados para asegurar la competencia y el juicio independiente de acuerdo con altos estándares profesionales uniformes y ética. Para esto el ASC monitorea y audita las Juntas de cada Estado y los territorios de la Nación.
5. Departamento - El Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Examinado - Persona que ha tomado examen para obtener:

- La Licencia de Evaluador Profesionales de Bienes Raíces (EPA)
- La Certificación General
- O la Certificación Residencial

Evaluador Certificado Residencial o General - significa la persona poseedora de una {autorización} federal debidamente expedida por la junta, autorizada para como tal de acuerdo con lo dispuesto en la ley. La Junta le expide la Certificación Residencial o General para practicar la profesión donde se envuelvan fondos federales de acuerdo a

los requisitos establecidos por el Appraisal Qualification Board, la Ley y este Reglamento.

6. Evaluador Licenciado - La persona a la cual la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico le ha otorgado la Licencia como Evaluador Profesional de Bienes Raíces, de acuerdo con las disposiciones de la Ley y este Reglamento.
7. Evaluador (Tasador) Supervisor - Es un Evaluador (Tasador) licenciado EPA, o un Evaluador (Tasador) con Certificación Residencial, o un Evaluador (Tasador) con Certificación General, con un mínimo de tres años de experiencia. Los Evaluadores supervisores serán responsables de la capacitación, orientación y supervisión directa del Asistente de Evaluador (Tasador). Todo Evaluador (Tasador) Supervisor deberá cumplir con los requisitos de Supervisory Appraiser, según "The Real Property Appraiser Qualification Criteria and Interpretations of the Criteria" (RPAQC) promulgado por el "Appraiser Qualifications Board (AQB)" del "Appraisal Foundation (AF)" de enero 1, 2022. Evaluador (Tasador) Supervisor es responsable de que sus Asistentes de Evaluador, cumplan con los requisitos de educación. Además, llevará un registro por cada Asistente de Evaluador el cual contenga:
 - La educación del Asistente de Evaluador
 - Las tasaciones donde ha participado el Asistente de Evaluador
 - Fecha de comienzo y finalización como Asistente de Evaluador
8. *Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act (FIRREA)* – Ley federal aprobada el 9 agosto del 1989, como *Public Law No. 101-73*, para regular la banca y los tasadores de bienes raíces.
9. Junta - La Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico.
10. Ley - Utilizada simplemente sin cualificar, se refiere a la Ley Núm. 277 del 31 de julio de 1974, "Ley para Crear la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces".
11. Licencia de Evaluador Profesional de Bienes Raíces (EPA) - La autoridad oficial, expedida por la Junta para ejercer la profesión de Evaluador Profesional de Bienes Raíces en Puerto Rico, para transacciones en donde no exista un interés federal, luego del solicitante haber cumplido a satisfacción de la Junta con todos los requisitos y condiciones que dispone el artículo 8 de la Ley y este Reglamento.
12. Miembro Designado - Miembro de la Junta que el presidente de ésta designe para una función específica.
13. Normas Uniformes de Estándares de Práctica Profesional de Tasación (USPAP). – El compendio de normas y la ética a seguir para la preparación de tasaciones y la redacción de los informes correspondientes, según establecidos por el *Appraisal Foundation* y promulgados por la Junta. Estas normas deben ser seguidas por todos los Evaluadores

licenciados y certificados.

14. Estándares de Valoración Internacional mejor conocida como el "*International Valuation Standards*"-son estándares internacionales que consisten en varias acciones requeridas durante la aceptación y desarrollo de una asignación de valoración. Dichos estándares están sostenidos con información técnica y guías.
15. Orden o Resolución – Significa cualquier decisión o acción agencial de aplicación particular que adjudique derechos u obligaciones de una o más personas específicas, o que imponga penalidades o sanciones administrativas excluyendo órdenes ejecutivas emitidas por el Gobernador, según la Ley Núm. 277-1974 y la Ley Núm. 38-2017, según enmendada, conocida como la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico".
16. Persona- Cualquier persona natural o jurídica.
17. Registro - El libro o sistema computarizado donde se lleva la relación de las licencias otorgadas, denegadas, suspendidas o renovadas para Evaluador Profesional de Bienes Raíces (EPA), Certificación Residencial y General.
18. Reglamento - Las disposiciones de este Reglamento.
19. Reglas Administrativas - Reglas Relacionadas con la administración interna de la Junta que no afectan directa y sustancialmente los derechos o los procedimientos o prácticas disponibles para el público en general.
20. Registro de Certificación - El registro donde se lleva una relación fiel y exacta de las certificaciones otorgadas por la Junta.
21. Registro de Licencia—El registro donde se lleva una relación fiel y exacta de las licencias otorgadas por la Junta.
22. Registro Oficial—El libro donde aparecen las actas de todos los procedimientos de la Junta y sus resoluciones y actuaciones.
23. Opinión de Valor- Es el acto o proceso de desarrollar una tasación (o valoración), en base a la ley y su reglamento.
24. Secretaria(o) - La persona designada para coordinar la labor administrativa y oficinesca de la Junta.
25. Tasador - nombre con el que comúnmente se le conoce al Evaluador Profesional de Bienes Raíces.

CAPÍTULO III.
JUNTA EXAMINADORA DE EVALUADORES PROFESIONALES DE
BIENES RAICES

ARTÍCULO 3.1 - ELECCIÓN DEL PRESIDENTE

La Junta, mediante votación por papeletas secretas y mayoría reglamentaria, elegirá el Presidente de entre sus miembros durante los primeros quince (15) días del mes de julio de cada año excepto la primera Junta, la cual deberá hacer la elección no más tarde de treinta (30) días después de que todos sus miembros fueren nombrados por el Gobernador y confirmados por el Senado de Puerto Rico.

En caso de que surja vacante el puesto de Presidente por cualquier razón, la Junta deberá reunirse dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la vacante y elegir de entre el resto de sus miembros un presidente quién asumirá el cargo por el resto del período sin expirar, a menos que la Junta lo reelija como Presidente en la fecha en que se dispone en este Reglamento.

ARTÍCULO 3.2 - JUNTA; DEBERES Y FACULTADES

La Junta tendrá los siguientes deberes y facultades, adicionales a los dispuestos por ley:

- A. Autorizar la práctica de la profesión de Evaluador Profesional de Bienes Raíces de Puerto Rico, mediante la concesión de las correspondientes licencias de Evaluador Profesional de Bienes Raíces y las Certificaciones federales, a aquellas personas que reúnan los requisitos y condiciones que establecen los Artículos 8 de la Ley, y 4 y 6 de este Reglamento. Los miembros de la Junta en sus funciones no tienen que cumplir con las Normas Uniformes de Práctica Profesional de tasación (USPAP, por sus siglas en inglés), en la evaluación de los informes de valoración ya sea en casos de querellas o en los casos en que se evalúen informes para las certificaciones.
- B. Llevar mediante el Secretario Ejecutivo, un Registro Oficial de actas de todos sus procedimientos, resoluciones y actuaciones y adoptar un sello (puede ser digital) oficial para autenticar los documentos de la Junta.
- C. Llevar un Registro de Licencias que contendrá una lista fiel y exacta de las licencias otorgadas con anotación del número de la licencia, fecha en que se otorgó, fecha de expiración y nombre del Evaluador Profesional Licenciado.
- D. Llevar mediante su Secretario Ejecutivo, un Registro de Certificaciones que contendrá una lista fiel y exacta de las certificaciones otorgadas con anotación del número de certificación, fecha en que se otorgó, fecha de expiración y el nombre del Evaluador Certificado. Dicho Registro será enviado mensualmente al *Appraisal Subcommittee*, según dispone la ley federal aplicable.

- E. Promulgar y modificar de tiempo en tiempo reglas de ética profesional (Código de Ética) para mantener un alto nivel de integridad y dignidad en la profesión de Evaluador Profesional de Bienes Raíces. Estas Reglas deberán modificarse de tiempo en tiempo cuando la Junta lo considere necesario.
- F. Este reglamento será revisado de conformidad con la Ley Núm. 38 aprobada el 30 de junio del 2017 conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico.
- G. Promulgar y adoptar de tiempo en tiempo USPAP, según establecidas por el *Appraisal Foundation* para la preparación de tasaciones y la redacción de los informes correspondientes. Cualquier cambio realizado a estas Reglas por el *Appraisal Foundation* será adoptada automáticamente por la Junta.

ARTÍCULO 3.3 - PRESIDENTE DE LA JUNTA: DEBERES:

- A. Convocar a reunión a la Junta con diez (10) días de anticipación cuantas veces sea necesario, pero sujeto a lo dispuesto en el Artículo 5 de la Ley sobre el pago de dietas.
- B. Presidir y conducir las reuniones de la Junta.
- C. Asignar el trabajo de naturaleza adjudicativa tal como la revisión de informes y solicitudes de aspirantes.
- D. Firmar todos los originales de licencias y certificaciones de Evaluador Profesional de Bienes Raíces de Puerto Rico. Esto se puede realizar de manera digitalizada o en original y a mano. En caso de que el Presidente y el Vicepresidente estén ausentes, las licencias y certificaciones podrán ser firmadas por el Secretario de la Junta o por quien se le haya delegado la presidencia por votación de los miembros.
- E. Informar al Gobernador sobre vacantes en la Junta no más tarde de diez (10) días después de haber ocurrido las mismas para que éstas se cubran de inmediato.
- F. Delegar la presidencia en su ausencia en uno de los miembros mediante votación.

ARTÍCULO 3.4 - REUNIONES Y QUÓRUM DE LA JUNTA

La Junta celebrará al menos una reunión mensual, previa convocatoria de los miembros, con no menos de diez (10) días de anticipación, para la consideración de sus asuntos. Una de estas reuniones debe celebrarse durante el mes de julio de cada año para elegir el

presidente entre otros asuntos. Podrá reunirse cuantas veces fuere necesario para la pronta tramitación de sus gestiones y deberes con sujeción a lo dispuesto en el Artículo 5 de la Ley sobre el pago de dietas.

Tres (3) miembros de la Junta constituirán quórum y la vacante o ausencia de dos (2) de sus miembros no afectará el derecho de los miembros restantes a ejercer todos los poderes de la Junta. Los acuerdos se tomarán por el voto afirmativo de por lo menos tres (3) miembros de la Junta.

ARTÍCULO 3.5 - MINUTAS DE LAS REUNIONES

- A. La Secretaria(o) de la Junta tomará las minutas de cada reunión y redactará las mismas.
- B. Se rendirán informes escritos de todas las reuniones o actividades en que los miembros hayan estado representando a la Junta, y éstos deberán formar parte de la minuta del día.
- C. Las minutas deberán pasarse no más tardar de diez (10) días después de celebrada la reunión. Una copia de la misma deberá enviarse con suficiente anterioridad a cada miembro de la Junta para revisión y aprobación en la reunión siguiente.

ARTÍCULO 3.6 - COMUNICACIONES

Se considerará comunicación oficial toda dirigida a la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico.

- A. Toda comunicación oficial concerniente a pautas políticas o normas a ser determinadas por la Junta será recibida por el Secretario (o) de la Junta y traída a la consideración de los miembros de la Junta en la próxima reunión.
- B. Toda información o consulta interesada por la Junta deberá ser requerida de los organismos pertinentes a través del Secretario (o) de la Junta.

ARTÍCULO 3.7 DIETAS Y MILLAJE

Cada miembro de la Junta tendrá derecho al pago de dietas según disponen las leyes y reglamentos vigentes para miembros de Junta.

CAPÍTULO IV.
LICENCIA DE EVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES RAÍCES REQUISITOS

ARTÍCULO 4.1 - REQUISITOS

La Junta expedirá licencia para ejercer la profesión de Evaluador Profesional de Bienes Raíces (EPA) a toda persona que cumpla con los siguientes requisitos:

- A. Obtener previo a tomar el examen de reválida una carta de aprobación de la Junta para tomar el examen luego de que la junta haya examinado y concluido que el candidato ha completado todos los requisitos de educación para la obtención de licencia EPA.
- B. Todo aspirante tiene que someter por vía de una declaración jurada sus credenciales de educación. Esta declaración jurada será evaluada por la Junta al momento de evaluar si se otorgara la carta de aprobación para tomar la reválida de la EPA. En dicha declaración jurada debe indicar con evidencia que ha completado exitosamente todos los cursos y horas requeridas para la licencia EPA (según indicado en este reglamento) con los exámenes correspondientes, en el orden correspondiente. Dicha declaración jurada se completará previo a tomar el examen de reválida. La misma será enviada a la Junta para ser evaluada.
- C. Tener 21 años de edad o más.
- D. Ser graduado de una institución educativa acreditada por el Consejo de Educación Superior del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, o de una Institución educativa reconocida fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por lo menos con un grado de bachiller. Dentro de los cursos aprobados para el grado de bachillerato, la Ley requiere por lo menos cinco (5) cursos, equivalentes a (15) créditos universitarios en asignaturas que se puedan aplicar o estén relacionadas con a la valoración de Bienes Raíces. El requisito del grado de bachillerato debe evidenciarse con una transcripción de créditos en original (puede ser original digital) expedida formalmente por la institución educativa, y con copia del diploma de graduación (puede ser original digital).
- E. Haber aprobado, con anterioridad a la fecha del examen o los exámenes las horas establecidas por "*The Real Property Appraiser Qualification Criteria and Interpretations of the Criteria*" (RPAQC) promulgado por el "*Appraiser Qualifications Board* (AQB)" del "*Appraisal Foundation* (AF)" para la Certificación General. El requisito de horas será evidenciado por los certificados originales de aprobación de los cursos, expedidos formalmente por las instituciones educativas (pueden ser original digital). Los cursos de tasación aceptados por la Junta serán sólo aquellos aprobados según los dispone este Reglamento en el Artículo 7.2 y 7.3. Los cursos no pueden tener más de diez años de haberse completado.

- F. Para esta categoría se debe aprobar quince (15) horas-clases del curso de **Normas Uniformes de la Práctica Profesional de Bienes Raíces (USPAP)** tomado durante los últimos dos años anteriores a la solicitud.
- G. Para esta categoría se debe tomar un seminario presencial de (7) siete horas de **“Leyes, Reglamentos y Jurisprudencia que rigen la profesión del Evaluador Profesional de Bienes Raíces”**, según evaluado para su aprobación por la Junta.
- H. Haber aprobado el examen o exámenes que ofrece la Junta. **El examen a tomar para la licencia EPA es el mismo que para la Certificación General.**
- I. Haber pagado los derechos de examen y licencia que se disponen en la Ley y este Reglamento.
- J. Haber observado buena conducta moral evidenciada mediante un Certificado negativo de Antecedentes Penales expedido por la Policía de Puerto Rico dentro de los seis (6) meses inmediatamente anteriores a la fecha del examen.
- K. Haber sometido un certificado negativo vigente (menos de 6 meses de emitido) de Administración para el Sustento de Menores (ASUME). Los candidatos que no son residentes de Puerto Rico y que debido a esto estén imposibilitados de obtener un certificado (ASUME) podrán proveer su equivalente.
- L. Haber solicitado la licencia no más tarde de 90 días luego de recibir la notificación de aprobación. Luego de pasados los 90 días, el examen pierde validez.

CAPÍTULO V.

LICENCIA DE EVALUADOR DE BIENES RAÍCES - RENOVACIÓN Y EDUCACIÓN CONTINUADA

ARTÍCULO 5.1 - RENOVACIÓN

Las licencias expedidas por la Junta deberán ser renovadas cada cuatro años contados desde la fecha de emisión siempre y cuando cumpla con todos los requisitos de la Ley, de este reglamento y el pago de los derechos anuales correspondientes. La solicitud de renovación tiene que hacerse en no menos de 90 días antes del vencimiento de la licencia o certificación. La fecha de expiración de la EPA puede ser cambiada para ser consistente con las certificaciones del tasador sin que en el proceso se haga una extensión al periodo de vigencia de la EPA de los cuatro años. Esto estará de acuerdo al Artículo 9b de la Ley.

ARTÍCULO 5.2 - EDUCACIÓN CONTÍNUA

Sección 1. Para obtener una renovación de su licencia el evaluador licenciado deberá completar el mínimo de horas de cursos o seminarios según establecidas por la Junta Examinadora. Para propósitos de este reglamento, se considerará el requisito de educación continua para la Licencia de Puerto Rico (EPA) el número establecido por “Real Property Appraiser Qualification Criteria and Interpretations of The Criteria” promulgado por el “Appraiser Qualifications Board (AQB)” del “Appraisal Foundation (AF)”.

Los cursos de Valoración de Bienes Raíces que se sometan para consideración de la Junta deberán ser sobre temas distintos. Los cursos sobre material que coincida, aun cuando su título sea distinto, serán considerados como un solo curso para efectos de horas-crédito. El aspirante así requerido, deberá someter a la Junta una sinopsis del curso en cuestión certificada por su profesor para consideración del curso señalado. Será discreción de la Junta determinar si el material de un curso coincide con otro, y la determinación a este respecto de la Junta será inapelable. El máximo de horas-crédito acreditables a un curso específico será de 40 horas-crédito.

No más del veinticinco por ciento (25%) del total de la educación continua podrá acreditarse, por enseñar cursos de valoración y no más de diez por ciento (10%) por ser autor de material educativo.

Sección 2. La Junta aceptará como educación continuada los siguientes cursos:

- a. Todos los cursos aprobados por el “Appraiser Qualifications Board (AQB)” del “Appraisal Foundation (AF)”.
- b. Otros cursos y seminarios aprobados por la Junta.
- c. En caso de las personas que hayan tomado cursos o seminarios que estén relacionados a la tasación de bienes raíces y estén aprobados por alguna de las siguientes instituciones: 1) Junta Examinadora de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces, 2) El Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, 3) El Colegio de CPA de Puerto Rico, 4) El Colegio de Abogados de Puerto Rico, se les acreditará hasta un máximo de quince horas durante el ciclo de renovación. Esto está a discreción de la Junta.

ARTÍCULO 5.3 - CURSOS A DISTANCIA

La Junta aceptará cursos y seminarios de educación a distancias si son aprobados por la Junta y/o cumplen con los requisitos del Appraisal Qualification Board (AQB). De ser solicitado por la Junta el aspirante incluirá en su solicitud el listado de cursos aprobados por el AQB en donde aparezcan los cursos que tomó en línea. El estudiante deberá completar el mecanismo y proceso utilizado para el curso o seminario.

CAPÍTULO VI. CERTIFICACIÓN DE EVALUADOR DE BIENES RAÍCES REQUISITOS

ARTÍCULO 6.1 - REQUISITOS

La Junta otorgará una Certificación General o Certificación Residencial para practicar la profesión de Evaluador Certificado de Bienes Raíces a toda persona que reúna los siguientes requisitos:

- A. El candidato para Certificación tiene como requisito ser un Evaluador Licenciado en Puerto Rico de acuerdo con el artículo 8 de la Ley.
- B. Debe cumplir con los requisitos de educación, examen y experiencia promulgados por la Junta, que están basados en aquellos enumerados en "The Real property Appraiser Qualification Criteria and the Interpretations of the Criteria" impuestos por el "Appraiser Qualifications Board" (AQB) del "Appraisal Foundation" (AF) para la certificación residencial o general, según sea el caso. Los cursos no pueden tener más de diez años de haberse completado.
- C. Presentación de Credenciales de Educación - Todo Evaluador Profesional de Bienes Raíces tiene que someter por vía de una declaración jurada sus credenciales de educación. El procedimiento es el siguiente:

Presentar ante la Junta una declaración jurada a los efectos que:

- 1. Es un Evaluador Licenciado de acuerdo con el Artículo 8 de la Ley.
- 2. Acompañar su solicitud con evidencia de haber completado exitosamente los cursos apropiados y los exámenes correspondientes, en el orden correspondiente.

Evidencia de Experiencia y Competencia - Para solicitar la Certificación Residencial o la Certificación General el evaluador debe:

- a. Presentar evidencia ante esta Junta a los efectos de que él (o ella) ha acumulado las horas y el tiempo mínimo requerido según "The Real Property Appraiser Qualifications Criteria and the Interpretations of the Criteria" para cada certificación. La Junta puede requerir más horas de práctica y horas de educación a las requeridas por el "The Real Property Appraiser Qualifications Criteria and the Interpretations of the Criteria" pero no menos. Para la certificación residencial se requieren 2,500 horas de experiencia obtenida en no menos de 24 meses. Para la certificación general se requieren 3,000 horas de experiencia obtenida en no menos de 30 meses. Los informes a ser

acreditados para la experiencia serán de tasaciones realizadas de propiedades localizadas en Puerto Rico (ELA). Solo se pueden acreditar como experiencia tasaciones realizadas y las mismas tienen que haberse realizado posterior a la aprobación de la reválida y a la adjudicación de la licencia EPA.

- b. El evaluador someterá una declaración jurada en la cual certifique que la experiencia presentada es suya. 1) Esta declaración jurada incluirá una tabla con un resumen de las tasaciones que haya realizado, a partir de haberle otorgado la licencia de evaluador profesional (EPA). 2) La Junta escogerá los trabajos que considere como representativos de su práctica. 3) Si la experiencia la obtuvo trabajando con un tasador supervisor tiene que traer una certificación firmada por dicho tasador indicando que las tasaciones fueron realizadas en conjunto y cuál fue la aportación del candidato. 4) La experiencia aceptada deberán ser tasaciones de propiedades localizadas en Puerto Rico.
- c. No más del cincuenta por ciento (15%) del total de experiencia podrá acreditarse, por enseñar cursos de valoración.
- d. Experiencia de Campo e Informes de Valoración.

Todo Evaluador debe cumplir con la experiencia requerida por el Appraiser Qualifications Board (AQB), y su competencia en la preparación de los informes. De la tabla de experiencia suministrada por el candidato, la Junta le requerida ciertos informes para evaluar si el candidato cumple con la experiencia y competencia, según los criterios del AQB, de la siguiente forma:

Certificación General - Cinco (5) informes de evaluación narrativos, no residenciales, no restrictivos (non restricted) y cinco (5) informes residenciales, de los cuales al menos uno de es de 2 a 4 unidades. De estos la Junta escogerá al menos tres (3) no residenciales y dos (2) residenciales para ser revisados. Estos serán evaluados para determinar si la calidad de la muestra de la experiencia es adecuada. No menos de cincuenta por ciento (50%) de la práctica debe estar bajo los Códigos G4 hasta G12, y no menos del treinta por ciento (30%) debe estar bajo los códigos L1 y L2. No más del 25% de las horas crédito pueden ser de informes de revisión de tasación.

Certificación Residencial – Cinco (5) informes residenciales, de los cuales al menos uno de es de 2 a 4 unidades y uno de terreno residencial vacante. De los cinco (5) informes, la Junta

escogerá al menos 3 para ser revisados. Estos serán evaluados por la Junta para determinar si la calidad de la muestra de la experiencia es adecuada. No menos el cincuenta por ciento (50%) de la práctica debe estar bajo los Códigos L1 y L2. No más del 25% de las horas crédito pueden ser de informes de revisión de tasación.

Todos los informes sometidos serán copia exacta al original preparado para el cliente y que deben estar en el expediente o “work-file” del caso. La junta se reserva el derecho de inspeccionar el expediente o “work-file” de las tasaciones a revisar. Todas y cada una de las tasaciones incluidas en el listado para validar experiencia están sujetas a auditorias y revisión a discreción de la Junta. Una vez solicitados.

El tasador tendrá 5 días laborables para entregar los informes; de no hacerlo su solicitud de certificación será denegada.

Si un informe es preparado por un Evaluador y es revisado y firmado por un Evaluador Supervisor, las horas crédito pueden ser reclamadas por cualquiera, pero no por ambos. Los informes a acreditarse para experiencia tienen que ser sobre tasaciones realizadas en propiedades localizadas en Puerto Rico.

La Junta utilizará la tabla llamada “USPAP Compliance Check List” (incluida al final de este reglamento) para evaluar las tasaciones residenciales y no residenciales, las cuales siempre tienen que cumplir cabalmente con USPAP. Los informes para ser aprobados, tienen que aprobar no menos de un 85% de los encasillados incluidos en esta tabla. Esta tabla deberá ser revisada y endosada por la Junta periódicamente. La revisión de una tasación para estos efectos será en relación a la técnica, presentación del tasador, consistencia de los cómputos y a la opinión de valor expresada en la tasación y deberán cumplir con USPAP. La siguiente hoja de cotejo de los informes sirve como guía. En la evaluación de los informes se tiene que evaluar el caso a profundidad y no limitarse solo a que cumplan en contenido con la hoja de cotejo. Los pies cuadrados en los renglones G-4 a G-12 se refieren a pies cuadrados de las estructuras ya sean calculados de manera neta, bruta, entre otros.

Para el cotejo y revisión de los informes requeridos para las certificaciones, se pueden utilizar comités creados por la Junta que deberán consistir de tasadores con certificaciones equivalentes o superiores a la que el candidato ostenta. Si los informes revisados por la Junta no cumplen con los requisitos establecidos por dicho cuerpo el tasador deberá someterse al proceso de certificación ordinario por segunda ocasión, sometiendo 25% de las horas crédito requeridas en informes nuevos a partir de la negación de la certificación. Además, la Junta le requerirá al tasador cursos a tomar para subsanar las deficiencias teóricas y prácticas que la Junta entienda posee el tasador. Los certificados de dichos cursos tienen que ser sometidos al presentar otra vez la solicitud de certificación y reconsideración al igual que la comunicación de la Junta denegando la certificación.

TABLA DE HORAS CRÉDITO

Horas Crédito	Código	Tipo de Evaluación
		Residencia unifamiliar, condominio, y otras viviendas de familia individual (en Planilla). En narrativo son a 30 horas.
10	L1	
15	L2	2-4 unidades de vivienda de familia (en planilla). En narrativo son a 60 horas.
10	L3	Terreno vacante
30	G1	Unidades en Condominio o apartamento hasta e incluyendo 5 unidades.
60	G2	Condominios o apartamentos de más de 5 unidades.
		Terreno vacante zonificado para negocios, comercial, industrial; unidad de desarrollo planificado, familia múltiple, familia individual que acomodará más de una unidad; y agricultura.
30	G3	
30	G4	Industrial hasta e incluyendo 10,000 pies cuadrados.
60	G5	Industrial sobre 10,000 pies cuadrados.
30	G6	Espacio para oficina hasta e incluyendo 2,000 pies cuadrados.
60	G7	Espacio para oficinas sobre 2,000 pies cuadrados.
30	G8	Espacio para venta al detal hasta e incluyendo 2,000 pies cuadrados.
60	G9	Espacio para venta al detal sobre 2,000 pies cuadrados.
60	G10	Tasaciones de propiedad especiales.
60	G11	Propiedad agrícola en operación o especializada.
		Otros. Se puede suministrar a la Junta otros tipos de evaluación fuera de las categorías anteriores para obtener créditos de experiencia adicionales.
0-60	G12	

CAPÍTULO VII.
CERTIFICACIÓN DE EVALUADOR DE BIENES RAÍCES RENOVACIÓN Y
EDUCACIÓN CONTÍNUA

ARTÍCULO 7.1 - RENOVACIÓN

Las Certificaciones Generales o Certificaciones Residenciales expedidas por la Junta deberán ser renovadas cada cuatro años contados desde la fecha de emisión siempre y cuando cumpla con todos los requisitos de este reglamento y el pago de los derechos anuales correspondientes. La solicitud de renovación tiene que hacerse en no menos de 90 días antes del vencimiento de la licencia o certificación.

ARTÍCULO 7.2 - EDUCACIÓN CONTÍNUA

Sección 1. Para obtener una renovación de su certificación residencial o general según sea el caso, el evaluador certificado deberá completar lo siguiente:

- A. Certificación Residencial – las horas de educación establecidas por el “The Real Property Appraiser Qualification Criteria and Interpretations of the Criteria” promulgado por el “Appraiser Qualifications Board (AQB)” del “Appraisal Foundation (AF)” para esta categoría.
- B. Certificación General - las horas de educación establecidas por el “The Real Property Appraiser Qualification Criteria and Interpretations of the Criteria” promulgado por el “Appraiser Qualifications Board (AQB)” del “Appraisal Foundation (AF)” para esta categoría.

Será responsabilidad del evaluador someter a la Junta suficiente información sobre la escuela y/o sobre el profesor según requerido, para permitir a la Junta tomar una determinación sobre la aceptabilidad del curso sometido.

Los cursos o seminarios de Valoración de Bienes Raíces que se sometan para consideración de la Junta deberán ser sobre temas distintos. Si el material en los cursos o seminarios coinciden, aun cuando su título sea distinto, serán considerados como un solo curso para efectos de horas-crédito. El aspirante así requerido, deberá someter a la Junta una sinopsis del curso en cuestión certificada por su profesor para consideración del curso señalado. Será discreción de la Junta determinar si el material de un curso coincide con otro. El máximo de horas-crédito acreditables a un curso específico será de 40 horas-crédito.

No más del veinticinco por ciento (25%) del total de experiencia podrá acreditarse, por enseñar cursos de valoración y no más de diez por ciento (10%) por ser autor de material educativo.

Sección 2. La Junta aceptará como educación continuada los siguientes cursos:

- a. Todos los cursos aprobados por el “Appraiser Qualifications Board (AQB)” del “Appraisal Foundation (AF)”.
- b. Otros cursos y seminarios aprobados por la Junta.
- c. En caso de las personas que hayan tomado cursos o seminarios cursos estén relacionados a la tasación de bienes raíces y estén aprobados por alguna de las siguientes instituciones: 1) Junta Examinadora de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces, 2) El Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, 3) El Colegio de CPA de Puerto Rico, 4) El Colegio de Abogados de Puerto Rico, se les acreditará hasta un máximo de quince horas durante el ciclo de renovación. Esto está a discreción de la Junta.

ARTÍCULO 7.3 - CURSOS A DISTANCIA

Sección 1. La Junta aceptará cursos y seminarios a distancia para educación continuada, para obtener la licencia y certificación. Estos serán evaluados y aprobados por la Junta si cumplen con los requisitos del Appraisal Qualification Board(AQB). El evaluador deberá incluir en su solicitud el listado de cursos aprobados por el AQB en donde aparezcan los cursos que tomó en línea. El estudiante debe completar el mecanismo y proceso utilizado para el curso o seminario.

CAPÍTULO VIII. EXAMEN O EXÁMENES

ARTÍCULO 8.1 - PROCEDIMIENTO

- A. Todo candidato a la licencia de Evaluador Profesional de Bienes Raíces, La Certificación Residencial o Certificación General tendrán que tomar exámenes escritos por compañías autorizadas por la Junta para suministrarlos.
- B. Los exámenes ofrecidos serán preparados y administrado por una institución nacionalmente reconocida, especializada en ofrecer los exámenes según el “AQB endorsed Uniform Certification Examination” o su equivalente en Puerto Rico. Estos exámenes serán ofrecidos en inglés y en español siempre y cuando sea administrativamente posible.
- C. El formato y contenido del o los exámenes será determinado por la Junta. Disponiéndose, que el contenido seguirá las pautas de contenido aceptadas nacionalmente, según publicadas por la “Appraisal Foundation” y adoptadas por el “Appraisal Sub-Committee” del Concilio Examinador de las Instituciones Financieras Federales.
- D. Previo a tomar el examen de reválida de Evaluador Profesional (EPA), el candidato tiene que haber cumplido con todos los requisitos educativos para dicha licencia.

- E. Previo a tomar el examen de la Certificación Residencial o de la Certificación General, el candidato tiene que haber cumplido con todos los requisitos educativos, de práctica y experiencia para dichas certificaciones.
- F. Todo candidato deberá presentarse a tomar el examen con una identificación Real Id, o pasaporte. Una vez comenzado el examen ningún candidato podrá retirarse del salón sin autorización del examinador.
- G. Cualquier candidato que violare la disciplina establecida durante un examen pierde el derecho a tomar el mismo.
- H. Podrán permanecer dentro del salón de exámenes únicamente los funcionarios de la Junta, personas por ésta autorizadas, y funcionarios de la institución que ofrezca los exámenes.

ARTÍCULO 8.2 - APROBACIÓN DE EXÁMENES

- A. El examinado deberá obtener una puntuación mínima de (75) por ciento o más para la licencia EPA, para la Certificación Residencial y para la Certificación General.
- B. La compañía contratada para proveer las revalidas notificará las calificaciones de aprobado o no aprobado a los examinados y a la Junta.
- C. Cualquier petición de revisar un examen deberá ser enviada directamente a la Junta.

ARTÍCULO 8.3 - TRÁMITES UNA VEZ APROBADO EL EXAMEN

A partir de la fecha en que el examinado es notificado de que aprobó el examen de Evaluador Profesional Autorizado (EPA), de Certificación Residencial o de Certificación General tendrá un término de noventa (90) días para radicar y someter a la Junta todos los documentos requeridos por la Ley y por este Reglamento, además de cumplir con todos los requisitos posterior al examen que sean necesarios para completar el proceso de otorgamiento de la licencia o certificación.

Si el examinado somete luego de un término de (90) días (sin justa causa) una solicitud de licencia o certificación (que cumpla con la ley y este reglamento) ante la Junta, el examen expirará y no será útil en los procesos de solicitud de licencia EPA o de Certificación Residencial o Certificación General.

ARTÍCULO 8.4 - REPROBACIÓN DE EXAMEN

Las personas que no aprueben cualesquiera de los exámenes establecidos por la Ley, podrán tomarlos nuevamente cuando sean ofrecidos hasta un máximo de tres ocasiones. Las personas que no aprueben cualquiera de los exámenes de reválida de Evaluador Profesional (EPA), Certificación General o Certificación Residencial, en tres ocasiones deberán tomar cursos con examen en materias reprobadas en el examen de reválida, de por lo menos 30 horas créditos y someterlo a la Junta antes solicitar tomar el o los exámenes nuevamente. EN LA DECLARACIÓN JURADA DEBEN INDICAR CUÁNTAS VECES TOMARON LA REVÁLIDA EN CUESTIÓN.

ARTÍCULO 8.5 - Términos de Vigencia de la Licencia y de las Certificaciones

La Licencia de Evaluador de Bienes Raíces y las Certificación General y Residencial expedidas por la Junta tendrá una vigencia de cuatro (4) años.

La fecha de expiración de la EPA puede ser cambiada para ser consistente con las certificaciones del tasador sin que en el proceso se haga una extensión al periodo de vigencia de la EPA de los cuatro años. Esto estará de acuerdo al Artículo 9b de la Ley.

ARTÍCULO 8.6 - REQUISITOS ADICIONALES PARA LAS LICENCIAS Y CERTIFICACIONES

- A. Posterior a tomar el examen el solicitante deberá someter a la Junta todos los requisitos para la Licencia de Evaluador Profesional de Bienes Raíces, de Certificación Residencial o de Certificación General. Dicha información la someterá por medio de una declaración jurada certificando que el aspirante cumple a cabalidad con los siguientes requisitos:
- 1) Comprobantes y/o sellos según requeridos por el Departamento de Estado.
 - 2) Certificado Negativo de Antecedentes Penales expedidos por la Policía de Puerto Rico, en original y con fecha de tres (3) meses o menos de expedido.
 - 3) Certificado Negativo de la Administración para el Sustento de Menores (ASUME) vigente y de conformidad a lo dispuesto en la Ley Núm. 86 del 17 de agosto de 1994.
 - 4) Que la persona que firma la solicitud es el declarante.
 - 5) Que todas las declaraciones detalladas en la solicitud son verídicas.
 - 6) Que cumple a cabalidad con todos los requisitos que se describen a continuación y en el Artículo 8.6; cuyos requisitos detallará en su Declaración Jurada incluyendo curso por curso según requerido y que, de aprobar el examen solicitado, someterá evidencia según requerida de que al

momento de solicitar el examen cumplía con estos requisitos a saber:

- a. Que es graduado de una institución educativa acreditada por el Consejo de Educación Superior del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por lo menos con un grado de Bachillerato y que ha aprobado dentro de este grado por lo menos cinco (5) cursos para un total de quince (15) créditos universitarios en asignaturas relacionadas o aplicadas a la Evaluación de Bienes Raíces. Se considera evidencia para estos efectos una copia certificada de la transcripción de créditos, acompañada de copia de un certificado de graduación pertinente.
- b. El aspirante deberá identificar claramente los cursos que reclama como relacionados o aplicadas a la Evaluación de Bienes Raíces. Los temas relacionados o aplicadas a la Evaluación de Bienes Raíces se incluyen en las páginas 21 a la 23 de este reglamento a manera de guía. La Junta Examinadora podrá aprobar a su discreción temas adicionales a los incluidos en el listado mediante notificación escrita al efecto al aspirante.
- c. Para aquellos cursos que el aspirante reclame como relacionados aplicados, deberá desprenderse de su título claramente la relación a la Evaluación de Bienes Raíces. Si del título del curso no se desprendiere esta relación claramente, será responsabilidad del aspirante obtener, a solicitud de la Junta Examinadora, una breve sinopsis del curso debidamente certificada por la institución acreditada que ofrece el curso en cuestión, donde se lea claramente la relación a la Evaluación de Bienes Raíces. La Junta Examinadora determinará entonces a su discreción si el curso reclamado es aceptable.
- d. Para tomar el examen de la Certificación Residencial el candidato tiene que cumplir con todos los cursos correspondientes y aplicables a la Certificación Residencial (Certified Residential Real Property Appraiser) según requeridos por el Appraisal Qualification Board (AQB) y administrados por la Junta Examinadora. Para la certificación residencial se requieren 2,500 horas de experiencia obtenida en no menos de 24 meses. Para poder aspirar a esta clasificación el solicitante tiene que tener primero la licencia de Evaluador Profesional de Bienes Raíces (EPA). Además, el aspirante a la Certificación Residencial tendrá que cumplir con los requisitos del Artículo 8.6 de este reglamento con excepción de los incisos b y c, si cumplió con estos al obtener la licencia de Evaluador Profesional de Bienes Raíces. La certificación residencial es requerida en transacciones en donde existan fondos federales.
- e. Para tomar el examen de la Certificación General el candidato tiene que cumplir con todos los cursos correspondientes y aplicables a la

Certificación General (Certified General Real Property Appraiser) según requeridos por el Appraisal Qualification Board (AQB) y administrados por la Junta Examinadora. Para la certificación general se requieren 3,000 horas de experiencia obtenida en no menos de 30 meses. Para poder aspirar a esta clasificación el solicitante tiene que tener primero la licencia de Evaluador Profesional de Bienes Raíces (EPA). Además, el aspirante a la Certificación General tendrá que cumplir con los requisitos del Artículo 8.6 de este reglamento con excepción de los incisos b y c si cumplió con estos al obtener la licencia de Evaluador Profesional de Bienes Raíces. La certificación general es requerida en transacciones en donde existan fondos federales.

- 7) El examen de certificación aprobado será válido por el período establecido en el "The Real Property Appraiser Qualification Criteria and Interpretations of the Criteria" promulgado por el "Appraiser Qualifications Board (AQB)" del "Appraisal Foundation (AF)".
- 8) El someter información y/o documentos falsos o fraudulentos a la Junta Examinadora en la solicitud de examen será razón suficiente para invalidar el resultado del examen del aspirante. Además, la Junta Examinadora podrá negar a su discreción al aspirante cualquier solicitud futura de examen, así como cancelar cualquier licencia vigente como evaluador.

TEMAS APLICABLES Y/O RELACIONADOS A LA VALORACIÓN DE BIENES RAÍCES

- A. Influencias sobre Bienes Raíces tales como: Económicas
Físicas y ambientales Legales y gubernamentales Sociales
- B. Consideraciones legales en la Valoración de Bienes Raíces tales como: Contratos de arrendamiento
Contratos de compra venta de Bienes Raíces
Contratos de Opción de compra Derechos de propiedad Derechos personales
Descripciones legales
El Haz de Derechos Reales Expropiación forzosa Formas de propiedad
Transferencias de derechos o títulos
- C. Tipos de Valor tales como: Precio, costo, valor de inversión Valor asegurable
Valor del arrendatario Valor de Mercado
Valor presente y Valor Futuro Valor en Uso
- D. Principios Económicos tales como:
Anticipación, balance, cambio, continuidad, aumento o disminución de rendimiento
Competencia Economía Eficiencia funcional Finanzas Sustitución

Oferta y demanda
Oferta en exceso y demanda en exceso Productividad
Valor comparable Valor contributivo Valor contributorio

- E. Análisis de absorción
Características de los mercados de bienes raíces Conceptos hipotecarios
Financiamiento de Bienes Raíces
Importancia del dinero y los mercados de capital Mercadeo y Análisis de Bienes Raíces Mercados de valores hipotecarios
- F. Conceptos de mejor y mayor uso (Highest and Best Use)
- G. Definición del problema de valoración
Enfoques de valoración, aplicabilidad y limitaciones Proceso de Valoración
Recopilación y análisis de data Valor final y reconciliación
- H. Informe de Valoración
Informes narrativos de tasación de Bienes Raíces incluyendo su redacción
Planillas de valoración resumida
Reportes de valoración orales
- I. Análisis de mayor y mejor uso de Bienes Raíces Determinación de mayor y mejor uso
Uso interino
Valoración de terrenos según vacantes
- J. Descripción legal
Descripción de mejoras al terreno Descripción de propiedades Registro de Propiedad
- K. Algebra
Conceptos de Matemáticas
Conceptos de promedio, mediana y moda Estadísticas
Geometría Matemáticas básicas
Matemáticas para tasadores Trigonometría
Tablas de valores presentes y futuros
- L. Conceptos de Calidad Ambiental relacionados a bienes raíces Conceptos de zonificación gubernamental
Conceptos de planificación de comunidades
- M. Método de comparación directa Método de Capitalización Ingresos Método de Costo
Métodos de Valoración Valoración de intereses parciales
Valoración en ensamblaje (plottage and assemblage value)
- N. Estimación de costos de construcción

- O. Preparación y/o lectura de Mapas
- P. Preparación y/o lectura de planos de construcción
- Q. Otros tipos de propiedades como:
 - Cooperativas
 - Condominios
 - Tiempo parcial (Timeshare)
- R. Estándares de Ética Profesional para Evaluadores de Bienes Raíces
- S. Contribuciones sobre Bienes Raíces
- T. Desarrollo de Bienes Raíces
- U. Leyes de Bienes Raíces
- V. Litigación sobre Bienes Raíces
- W. Expropiación forzosa
- X. Estudio de programas de computadoras sobre tasación, sobre planos de construcción, sobre dibujo de interiores de propiedades, sobre determinación de costos de construcción, sobre determinación de costos de desarrollo de proyectos de vivienda o comercios.
- Y. Estudio de operación de calculadoras financieras o de cálculos relacionados a bienes raíces.

CAPÍTULO IX.

POSESIÓN DE LICENCIA, RESPONSABILIDADES DEL EVALUADOR LICENCIADO Y CERTIFICADO, DERECHOS

ARTÍCULO 9.1 - POSESIÓN DE LICENCIA

Ninguna persona puede ejercer la profesión de Evaluador Profesional de Bienes Raíces en Puerto Rico, sin tener una licencia expedida por la Junta.

ARTÍCULO 9.2 - RESPONSABILIDADES DEL EVALUADOR LICENCIADO

Es requisito que toda persona que sea tenedor de una licencia de evaluador profesional cumpla a cabalidad con lo siguiente:

- A. Mantener su licencia vigente
- B. Cumplir con las normas uniformes de estándares de práctica profesional (USPAP), leyes, reglamentos y jurisprudencia aplicables a su profesión o negocio de bienes raíces.
- C. Mantener a la Junta informada sobre la dirección y teléfonos vigentes del tenedor.
- D. Cumplir con las horas de educación continuada requeridas.
- E. Someter a tiempo los documentos necesarios para la renovación de las licencias.
- F. El evaluador licenciado no será responsable por los defectos o vicios de construcción de las propiedades objeto de tasación si no tiene conocimiento de las mismas.

ARTÍCULO 9.3 - RESPONSABILIDADES DEL EVALUADOR CERTIFICADO

Es requisito que toda persona que sea tenedor de una Certificación General o Residencial cumpla a cabalidad con lo siguiente:

- A. Mantener su certificación y licencia vigente.
- B. Cumplir con las normas uniformes de estándares de práctica profesional (USPAP), leyes y reglamentos aplicables a su profesión o negocio de bienes raíces.
- C. Cumplir con los requisitos establecidos por el "The Real Property Appraiser Qualification Criteria and Interpretations of the Criteria" promulgado por el "Appraiser Qualifications Board (AQB)" del "Appraisal Foundation (AF)" para sus respectivas categorías (certificación residencial y general) administrados por la Junta Examinadora.
- D. Mantener a la Junta informada sobre la dirección y teléfonos vigentes del tenedor.
- E. El evaluador certificado no será responsable por los defectos o vicios de construcción de las propiedades objeto de tasación si no tiene conocimiento de las mismas.
- F. Cumplir con las horas de educación continuada requeridas.
- G. Someter a tiempo los documentos necesarios para la renovación de las licencias.

ARTÍCULO 9.4 - DERECHOS A PAGAR

- A. Todo aspirante a una Licencia Estatal o Certificación de Evaluador Profesional de Bienes Raíces deberá acompañar con su solicitud la cantidad requerida por el Departamento de Estado.
- B. La solicitud a examen conlleva el pago establecido por el Departamento de Estado. El aspirante de no cualificar para tomar el examen posterior a su solicitud de toma de examen vendrá obligado a pagar el cargo requerido por cada nueva solicitud a examen.

C. También pagarán los derechos anuales establecidos por las leyes federales y estatales así como por la Junta, al amparo de la Ley y este reglamento. Los derechos a pagarse al Gobierno Federal son requeridos por este para mantener el nombre del Evaluador en el Registro de Evaluadores.

D. Los fondos recaudados por estos conceptos ingresarán al Fondo General.

CAPÍTULO X.

DENEGACIÓN, SUSPENSIÓN Y REVOCACIÓN DE LICENCIAS Y CERTIFICACIONES

ARTÍCULO 10.1 - DENEGACIÓN, REVOCACIÓN Y SUSPENSIÓN, DE LICENCIAS Y CERTIFICACIONES

La Junta podrá denegar la solicitud, denegar la renovación, suspender o revocar una licencia o certificación “motu proprio” (voluntariamente), o a solicitud de parte, previa notificación de cargo y celebración de vista administrativa, de acuerdo a las disposiciones de la Ley Núm. 38 del 30 de junio del 2017, según enmendada, a todo evaluador licenciado o certificado que:

- A. No reúna los requisitos para obtener la licencia o certificaciones establecidos por la ley o en este reglamento.
- B. Haya ejercido sin certificación o licencia la profesión de evaluador profesional de bienes raíces en Puerto Rico o de evaluador profesional certificado.
- C. Haya obtenido o tratado de obtener la licencia de evaluador mediante fraude o engaño.
- D. Haya incurrido en incompetencia manifiesta en el ejercicio de la profesión.
- E. Haya participado en alguna transacción como evaluador licenciado y/o certificado con su licencia expirada.
- F. Haya sido declarado incapacitado mentalmente por un Tribunal competente, disponiéndose que la licencia podrá otorgarse tan pronto esta persona pruebe estar capacitada mediante certificación médica, si reúne los demás requisitos establecidos en la Ley y en este Reglamento.
- G. Sea adicto a drogas o narcóticos, disponiéndose que la licencia podrá otorgarse tan pronto esta persona pruebe estar capacitada mediante certificación médica, si reúne los demás requisitos establecidos en la Ley y en este reglamento.
- H. Haya sido convicto de los siguientes delitos
 - 1. Falsificación de documentos

2. Apropiación ilegal
 3. Abuso de confianza
 4. Falsa representación
 5. Delito grave o menos grave que implique depravación moral que no haya sido eliminado de su historial de antecedentes penales o no pueda ser eliminado de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Núm. 137 de 1 de Julio de 1975, según enmendada por la Ley Núm. 44 de 1 de junio de 1983.
 6. Cualquier otro delito grave o menos grave que conlleve depravación moral. Esta disposición no será aplicable a aquellos delitos que sean objeto de un indulto.
- I. No cumpla con cualquier ley o reglamento que le sea aplicable en forma mandataria para la legal operación de su negocio.
 - J. Haya radicado su solicitud de renovación de licencia o certificación después de su vencimiento y haya practicado la profesión con su licencia o certificación vencida. Si el evaluador licenciado o certificado (por razones de peso aprobadas por la junta) justifica el no poder renovar su licencia o certificación a tiempo no estará expuesto sanciones por parte de la junta. Esto estará a discreción de la junta.
 - K. La persona obligada a satisfacer una pensión alimenticia y no esté al día o no ejecute o satisfaga un plan de pagos al efecto con la Administración para el Sustento de Menores adscrita al Departamento de la Familia (ASUME).
 - L. Mediante falsa representación y haciendo uso consciente de datos incorrectos cuya corrección pudo comprobar durante su estudio persuada o induzca a cualquier persona o entidad a llevar a cabo una transacción que redunde en perjuicio de sus intereses.
 - M. Incurra en violación de cualquier otra disposición de la Ley o del Reglamento.
 - N. El incumplimiento con los Cánones de Ética del Evaluador Profesional de Bienes Raíces (USPAP).

ARTÍCULO 10.2 - MULTAS ADMINISTRATIVAS Y PENALIDADES

A tenor con el Artículo 15 de la Ley Núm. 277-1974, toda violación de la Ley o a los reglamentos emitidos a su amparo podrá ser penalizada con multas administrativas que no excederán de quinientos (\$500) dólares por cada violación. Las infracciones conllevaran multas y penalidades según lo expuesto en la siguiente tabla. Estas acciones disciplinarias le serán aplicables a los tasadores con licencia estatal (EPA), Certificación General o Certificación Residencial. Las suspensiones o revocaciones de licencia o certificación

conlleven a que no se renueven las licencias o certificaciones por un periodo de 3 años según el Artículo 14 de la Ley Núm. 277-1974. El evaluador suspendido no podrá ejercer la práctica como evaluador profesional bajo ninguna circunstancia con ninguna licencia o certificación mientras se encuentre bajo suspensión o revocación. A discreción de la Junta las faltas u ofensas en el momento de su disposición, podrán ser tomadas en conjunto o de manera individual. Las querellas a los tasadores no podrán ser realizadas por informes de tasación que tengan más de 5 años de antigüedad a la fecha de la querella, a menos que sea referido por una agencia del gobierno Estatal o Federal.

	Primera Infacción		Segunda Infacción		Tercera Infacción	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
1) No colocar su número de licencia estatal y/o número de certificación en cualquier informe de tasación escrito.	Amonestación	\$500	\$500	Suspensión	Suspensión	Revocación
2) Incurrir en violación de cualquier disposición de la ley, de este reglamento o de no cumplir con USPAP. La violación de cada estándar de USPAP corresponde a una sanción.	Amonestación	\$500	\$500	Suspensión	Suspensión	Revocación
3) No haber notificado por escrito a la Junta cualquier cambio a dirección postal dentro de los 30 días posteriores al cambio.	Amonestación	\$500	\$500	Suspensión	Suspensión	Revocación
4) No cumplir con las citaciones que la junta haga sin previa notificación.	Amonestación	\$500	\$500	Suspensión	Suspensión	Revocación
5) Haber ocultado información para obstruir o entorpecer cualquier investigación de la Junta.	Amonestación	\$500	\$500	Suspensión	Suspensión	Revocación
6) No haber efectuado la debida supervisión a empleados o evaluadores profesionales bajo su supervisión directa o indirecta que redunde en perjuicio o daño probado en contra de los intereses de un cliente o terceros.	Amonestación	\$500	\$500	Suspensión	Suspensión	Revocación
7) No haber notificado a la junta dentro de los próximos 30 días calendario de alguna acción disciplinaria tomada por otra jurisdicción donde practica la profesión de Evaluador.	Amonestación	\$500	\$500	Suspensión	Suspensión	Revocación
8) Haya participado en alguna transacción como evaluador licenciado y/o certificado con su licencia expirada.	Amonestación	\$500	\$500	Suspensión	Suspensión	Revocación
9) Haya participado en alguna transacción como evaluador licenciado y/o certificado excediendo el alcance o límite de su licencia o certificación de acuerdo a las reglas establecidas por el Appraisal Qualification Board (AQB) y la Junta.	Amonestación	\$500	\$500	Suspensión	Suspensión	Revocación
10) No cumplir con la ley o reglamento y/o requisitos del AQB que le sea aplicable en forma mandataria para la práctica de la profesión como Evaluador.	Amonestación	\$500	\$500	Suspensión	Suspensión	Revocación
11) Haya radicado su solicitud de renovación de licencia o certificación con menos de (90) días calendario después de su vencimiento.	Amonestación	\$500	\$500	Suspensión	Suspensión	Revocación
12) No cumplir con la educación continuada tal como no tomar el curso de USPAP Update cada 2 años calendario.	Amonestación	\$500	\$500	Suspensión	Suspensión	Revocación
13) No tomar el seminario requerido de Leyes y Reglamento cada 4 años.	Amonestación	\$500	\$500	Suspensión	Suspensión	Revocación
14) No contestar a cartas de la Junta Examinadora (enviadas por correo certificado) dentro de un periodo de 30 días calendario..	Amonestación	\$500	\$500	Suspensión	Suspensión	Revocación

CAPÍTULO XI.
SOLICITUDES INCOMPLETAS PARA SOLICITAR LICENCIA Y CERTIFICACIONES
POR PRIMERA VEZ, ASÍ COMO PARA SU RENOVACIÓN

ARTÍCULO 11.1 - SOLICITUDES INCOMPLETAS

La Junta solicitará cualquier documento requerido en las solicitudes de los candidatos a licencia, certificación y en sus renovaciones cuando entienda estén incompletas según este reglamento. Una solicitud incompleta no se considerará haber sido presentada debidamente para propósito de este Reglamento. Cuando la misma se presente debidamente cumplimentada y con todos los documentos complementarios, el término para su consideración por la Junta comenzará a correr desde la fecha en que fuere completada la solicitud con toda la información y documentos complementarios que aparecen en las solicitudes correspondientes. Una solicitud de licencia, certificación o renovación de alguna de estas que no sea completada por el solicitante dentro de un término de 3 meses luego de haber sido solicitada documentación adicional por la Junta quedará nula y no será considerada por la Junta.

CAPÍTULO XII.
ORGANIZACIONES EDUCATIVAS, CURSOS, Y PROFESORES

ARTÍCULO 12.1 – APROBACIÓN Y PROCEDIMIENTO

- A. Los cursos, seminarios, e instructores en el campo de la valoración de bienes inmuebles deben estar autorizados por la Junta Examinadora de Bienes Raíces de Puerto Rico. Las autorizaciones de la Junta sólo se harán por escrito.
- B. Las organizaciones que ofrecen cursos y que estén acreditados por el Consejo de Educación Superior serán aprobadas automáticamente. No obstante, el instructor deberá estar autorizado por la Junta. Organizaciones educativas no acreditadas por el Consejo de Educación Superior deberán solicitar reconocimiento de la Junta por escrito.
- C. Para ser autorizados a enseñar cursos específicamente sobre valoración de bienes raíces que cumplan con el requisito de educación para tomar el o los exámenes de reválida, los instructores deben cumplir con lo siguiente:
 - 1) Poseer una licencia de tasador o una Certificación General o Residencial.
 - 2) Para cursos conducentes a la Certificación General, a los profesores se les requerirá tener Certificación General. Para cursos conducentes a la Certificación Residencial, a los profesores se les requerirá tener Certificación General o Residencial.
 - 3) Tener al menos 5 años de experiencia en avalúo de los bienes raíces.
 - 4) La solicitud de profesor de curso de valoración específicamente se hará

mediante carta con sus cualificaciones, demostración de la experiencia en el tópico a enseñar y una copia de su(s) licencia(s) o certificaciones vigentes(s). Su autorización será notificada por escrito.

- D. Para ser autorizados a enseñar el curso de USPAP, el profesor debe estar certificado para enseñar este curso por el Appraisal Foundation. Dicha certificación debe someterse a la Junta con antelación a enseñar el curso.
- E. Los cursos y seminarios que estén aprobados por otras jurisdicciones serán aprobados por la Junta de Puerto Rico siempre y cuando estén también aprobados por el Appraisers Qualifications Board. No obstante, el instructor que esté aprobado por otra jurisdicción deberá solicitar por escrito una autorización de la Junta para enseñar en Puerto Rico, y cumplir con los mismos requisitos de un instructor local.
- F. La autorización de enseñanza deberá ser solicitada para cada curso a enseñar, y la misma expirará en la fecha que expire la certificación del tasador instructor en su jurisdicción. El profesor deberá solicitar renovación de su autorización como profesor cada vez que venza la referida certificación.
- G. Los seminarios para educación continua deben tener como mínimo una duración de dos (2) horas, y no requieren examen. Los cursos para tomar el examen de certificación o licencia deberán tener una duración mínima de quince (15) horas, y deben requerir la aprobación de un examen al final del curso, con una pasantía de 70% o más.
- H. Los temas de los cursos para tomar el examen de certificación y licencia (EPA) tienen que estar claramente incluidos en los temas identificados en el “Real Property Appraiser Qualification Criteria and Interpretations of the Criteria”, promulgado por el “Appraiser Qualifications Board” (AQB) del “Appraisal Foundation” (AF), para el examen a tomarse, según administrado por la Junta, o tener una aprobación específica del tema del curso por la Junta.
- I. Para aprobarse un curso o seminario, es necesario que el solicitante someta:
 - 1. Solicitud completa (ver formulario sugerido).
 - 2. Prontuario del curso o seminario (incluyendo el nombre de los materiales de texto a utilizarse) y el manejo del tiempo por los tópicos a cubrir.
 - 3. Cualificaciones del instructor (incluyendo educación, experiencia personal en el tema a enseñarse y experiencia enseñando) o preaprobación de la Junta si el tema es específicamente sobre valoración.
 - 4. Especificar si la aprobación del curso o seminario se solicita para educación para reválida (EPA) o certificación, para educación continuada, o para ambos y si es sobre tema de valoración.
 - 5. Explicar metodología y provisiones para ofrecer exámenes.
 - 6. Lugar en que se ofrecerá el curso o seminario y un itinerario de las actividades diarias del curso o seminario.

- J. La Junta tendrá sesenta (60) días luego de ser evaluado para notificarle al solicitante si se aprueba o no un curso o seminario.
- K. La Junta podrá evaluar un curso o seminario, ya sea mediante intervención directa o indirecta, o participación de uno o más miembros en el mismo. Una evaluación negativa podría, a discreción de la Junta, resultar en la desautorización del curso y /o del profesor por la Junta. Para los cursos remotos se le debe proveer acceso siempre al menos un miembro de la Junta.
- L. De otorgarse una evaluación negativa a un curso, se notificará al instructor, y a la institución docente, quienes tendrán treinta (30) días a partir de ser notificados para presentar a la Junta un plan escrito para corregir el o los defectos señalados.
- M. De determinarse que el plan escrito no es aceptable para la Junta, o que una vez aceptado dicho plan, el mismo no es implementado adecuadamente según el criterio de la Junta, se notificará al instructor y a la institución docente la desautorización del mismo y será efectiva al recibo de la notificación y hasta tanto se implementen a satisfacción de la Junta los señalamientos correspondientes.

CAPÍTULO XIII.

SERVICIO LIBRE DE CARGOS

ARTÍCULO 13.1 - PRESTACIÓN DE SERVICIOS LIBRE DE CARGOS

La Junta requerirá un comunicado por escrito de cualquier persona indigente que solicite los servicios de un Evaluador Profesional licenciado para que preste servicios profesionales libre de honorarios y cargos. Esto solo aplicará en casos que se ventilen ante la Sala de Expropiaciones del Tribunal Superior de Puerto Rico por tratarse de personas indigentes y propiedades de escaso valor, en el que resulte onerosa la contratación de un Evaluador Profesional de Bienes Raíces. Dichas personas deberán someter por escrito su solicitud de ayuda profesional acompañada de evidencia suscrita por una entidad gubernamental de que son indigentes y una descripción de la propiedad en cuestión. La Junta deberá llevar una relación de los Evaluadores que presten servicios gratuitos y mientras sea posible deberá usar un sistema rotativo en la asignación de estos casos a los Evaluadores.

CAPÍTULO XIV.
PRÁCTICA TEMPORERA DE TASADORES NO LICENCIADOS NI CERTIFICADOS EN
PUERTO RICO Y RECIPROCIDAD

ARTÍCULO 14.1 - AUTORIZACIÓN A LA JUNTA PARA AUTORIZAR PRÁCTICA TEMPORERA

A tenor con las disposiciones de las leyes identificadas en el preámbulo, la Junta Examinadora podrá autorizar la práctica temporera a tasadores licenciados o certificados en otras jurisdicciones bajo las siguientes condiciones:

- A. Que el tasador de la otra jurisdicción solicite por escrito la autorización de la Junta. Esta solicitud deberá incluir la identificación del cliente que solicita el servicio, de la propiedad a ser tasada, de las personas que intervendrán en la tasación y del tiempo que se estime que tomará realizar el trabajo específico para el cual se solicita el permiso.
- B. El permiso se otorgará solamente en transacciones que exista un interés federal de acuerdo a FIRREA. Si no existe un interés federal, el solicitante deberá poseer la licencia local EPA.
- C. Toda autorización a práctica temporera será por asignación, contrato o trabajo específico.
- D. Los derechos a ser pagados para practicar en forma temporera en Puerto Rico serán \$150.00 por el periodo de duración de la autorización.
- E. El tasador autorizado a practicar temporeramente tendrá que someter la tasación realizada después de treinta (30) días de haberse realizado y culminado la tasación. Es responsabilidad del tasador enviar el o los informes una vez culminado. El no enviar los informes a la Junta es fundamento para negar futuras licencias de práctica temporera.
- F. Los tasadores trabajando con práctica temporera de incumplir con la ley o con cualquier parte de este reglamento se arriesgan a que se les suspenda o deniegue permanentemente el permiso de la práctica temporera en Puerto Rico.

ARTICULO 14.2 - REQUISITOS PARA OTORGAR RECIPROCIDAD

La Junta solo entrará en acuerdos de reciprocidad con jurisdicciones cuyos requisitos vigentes de las Certificaciones Generales o Residenciales será iguales o mayores que los requeridos en este reglamento. Para la certificación residencial se requieren 2,500 horas de experiencia obtenida en no menos de 24 meses. Para la certificación general se requieren 3,000 horas de experiencia obtenida en no menos de 30 meses.

La Junta expedirá una 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 21 a 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 seminario de Leyes y Reglamentos de Puerto Rico (7 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 este 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), adoptado por la Junta 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 1ero 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 1ero 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 1ero 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” adoptado por la junta.

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-Critería adoptado por la junta 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.

Requisitos adicionales para la EPA en el proceso de reciprocidad.

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. 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.

e. La aprobación del examen se evidenciará por medio de la notificación emitida por la compañía que ofrece el examen.

f. 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 luego de este haber recibido la notificación de aprobación. Luego de pasados los 90 días, el examen pierde validez si no se presenta justa causa.

3) Presentar a la Junta mínimo un (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 para ser evaluado por la Junta. Es requisito que la Junta encuentre como adecuada la tasación sometida para poder otorgarse la reciprocidad de la certificación solicitada.

4) 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 o

d. El equivalente al 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 (de aplicar).

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:

1. Que el aspirante juramente que es la persona a quien se refiere la solicitud de Licencia Estatal.
2. Que el aspirante ha completado las trescientas siete (307) horas créditos o su equivalente con examen en cursos de tasación, incluyendo el seminario 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.
3. Que todas las declaraciones que contiene la solicitud son verídicas
4. Deberá someterse en un sobre manila (tamaño 8 ½" x 11"), pre-dirigido, con 3 sellos postales. También se puede realizar el proceso mediante la compañía contratada por la Junta en los procesos de licenciamiento y renovación de licencias.

ARTÍCULO 14.3 - PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR RECIPROCIDAD

Una vez el aspirante a reciprocidad obtenga la Licencia Estatal (EPA) según se establece en el Artículo 14.2(B), deberá someter a la Junta Examinadora lo siguiente:

1) Solicitud de Reciprocidad 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” (de ser emitido por el estado) 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; y

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 a la Junta, una vez aprobada la reciprocidad o mediante sistema electrónico aprobado por la Junta.

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 este 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 querella 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.

CAPÍTULO XV.
ALCANCES Y LIMITACIONES DE LA LICENCIA DE PUERTO RICO Y LAS
CERTIFICACIONES RESIDENCIAL Y GENERAL

ARTÍCULO 15.1 - ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA LICENCIA DE PUERTO RICO

La Licencia de Puerto Rico autoriza al Evaluador Licenciado a tasar cualquier tipo de Propiedad, en donde no exista un interés federal.

ARTÍCULO 15.2 - ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA CERTIFICACION RESIDENCIAL Y LA CERTIFICACION GENERAL

La Certificación Residencial y la Certificación General autorizan al Evaluador Certificado a tasar propiedades dentro de lo permitido para cada tipo de clasificación, según dispuesto por "The Real Property Appraiser Qualification Criteria and Interpretations of the Criteria", promulgado por el "Appraiser Qualifications Board (AQB)" del "Appraisal Foundation (AF)"

CAPÍTULO XVI.
NORMAS UNIFORMES DE PRÁCTICA PROFESIONAL DE EVALUADOR,
CODIGO DE ETICA

ARTÍCULO 16.1 - NORMAS UNIFORMES DE PRÁCTICA PROFESIONAL DE EVALUADOR

Todos los Evaluadores con la Licencia de Puerto Rico, la Certificación Residencial, o la Certificación General, tienen que seguir las Normas Uniformes de Práctica Profesional de Tasación (USPAP por sus siglas en inglés) promulgadas anualmente por el "Appraisal Standards Board" del "Appraisal Foundation" y en el caso que aplique el "International Valuation Standards".

CAPÍTULO XVII.
ENMIENDAS AL REGLAMENTO, PENALIDADES, SALVEDAD, REVISIÓN JUDICIAL,
VIGENCIA

ARTÍCULO 17.1 - ENMIENDAS AL REGLAMENTO

Este Reglamento podrá ser enmendado o sustituido por el voto afirmativo de al menos tres (3) miembros de la Junta debidamente constituida en una reunión citada al efecto, con no menos de diez (10) días de anticipación y en cuya convocatoria se haya acompañado el texto completo y el depósito de las enmiendas. Todos los formularios en este reglamento pueden ser enmendados o substituidos por voto mayoritario de la Junta.

Se observarán las disposiciones de la Ley Núm. 277-1974, *supra*, sobre procedimientos para la aprobación final y promulgación. Además, los procesos tienen que cumplir con la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico para las enmiendas como para la derogación de dicho reglamento.

ARTÍCULO 17.2 - SALVEDAD

Si cualquier artículo, párrafo, cláusula o parte de este Reglamento fuera declarada inconstitucional por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia a tal efecto dictada no invalidará el resto del mismo, sin que sus efectos quedasen limitados al artículo, párrafo, cláusula o parte de este Reglamento que hubiera sido declarado inconstitucional.

ARTÍCULO 17.3 - CLÁUSULA DEROGATORIA

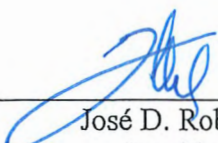
Este Reglamento deroga el Reglamento 7205 del 21 de agosto del 2006.

ARTÍCULO 17.4 APROBACIÓN Y VIGENCIA

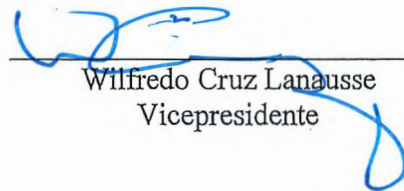
Este Reglamento entrará en vigor luego de radicado en el Departamento de Estado, de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Procedimientos Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38 del 30 de junio del 2017, según enmendada.

Aprobado por la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de acuerdo al Artículo 7 B de la Ley 277 del 31 de julio de 1974, según enmendada.

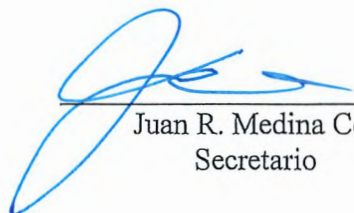
Hoy 11 de Septiembre de 2023 en San Juan, Puerto Rico.



José D. Robles Korber
Presidente



Wilfredo Cruz Lanausse
Vicepresidente



Juan R. Medina Colón
Secretario



Hon. Omar J. Marrero Díaz
Secretario de Estado

SECCIÓN DE ANEJOS

JUNTA EXAMINADORA DE EVALUADORES PROFESIONALES DE PUERTO RICO

FORMULARIO DE APROBACIÓN DE CURSO O SEMINARIO

Educación Continua Curso / seminario
(Mínimo de 15 horas con examen)
Debe incluir sellos de rentas internas

Curso para obtener la licencia (Mínimo 2 Horas)
Incluir aprobación Consejo Educación Superior si
aplica

1. Nombre del curso (Incluir prontuario del Curso): _____

Tipo de Curso: Educación Continua _____
Para obtener la licencia _____
Ambos _____

2. Nombre de la Organización que lo auspicia: _____

3. Dirección de la Organización:

Número de Teléfono _____ de Fax _____

E-mail: _____

4. Nombre de la(s) persona(s) solicitando la aprobación:

5. Nombre del Instructor(es) o Asistentes de Instructor (es) (incluir cualificaciones):

6. Fecha(s) del curso:

7. Horas de clase:

8. Método de certificar asistencia: _____

9. Materiales de enseñanza (i.e. texto, referencias): _____

10. Tipo de examen: Narrativo _____

Selección Múltiple _____

10A. Número de preguntas: _____

10B. Tiempo de examen: _____

11. Describir el proceso de Monitorear el Examen

12. Explicar corrección de examen:

13. Tiempo estimado de contestación para obtener los resultados finales:

Forma de notificación de los resultados: _____

Appraisal
USPAP 2020-2021 Compliance Checklist

Appraisers Name: _____ Effective Date: _____
Property Address: _____

Compliance			USPAP Requirements
Yes	No	N/A	
☐	☐		ETHICS RULE
☐	☐		RECORD KEEPING RULE
☐	☐		COMPETENCY RULE
☐	☐		SCOPE OF WORK RULE
☐	☐	☐	JURISDICTIONAL EXCEPTION RULE

Score	Compliance			Standards Rule	USPAP Requirements
	Yes	No	N/A		
	STANDARD 1: REAL PROPERTY APPRAISAL, DEVELOPMENT				
				Standard 1	In developing a real property appraisal, an appraiser must identify the problem to be solved, determine the scope of work necessary to solve the problem, and correctly complete research and analyses necessary to produce a credible appraisal.
				Standards Rule 1-1 - In developing a real property appraisal, an appraiser must:	
				1-1(a)	be aware of, understand, and correctly employ those recognized methods and techniques that are necessary to produce a

					credible appraisal; 20 points
				1-1(b)	not commit a substantial error of omission or commission that significantly affects an appraisal; and
				1-1(c)	not render appraisal services in a careless or negligent manner, such as by making a series of errors that, although individually might not significantly affect the results of an appraisal, in the aggregate affects the credibility of those results.

				Standards Rule 1-2 - In developing a real property appraisal, an appraiser must:	
				1-2(a)	identify the client and other intended users;
				1-2(b)	identify the intended use of the appraiser's opinions and conclusions;
				1-2(c)	identify the type and definition of value, and ascertain whether the value is to be the most probable price: (i) in terms of cash; or (ii) in terms of financial arrangements equivalent to cash; or (iii) in other precisely defined terms; and (iv) if the opinion of value is to be based on non-market financing or financing with unusual conditions or incentives, identify the terms of such financing and any influences on value;
				1-2(d)	identify the effective date of the appraiser's opinions and conclusions
				1-2(e)	identify the characteristics of the property that are relevant to the type and definition of value and intended use of the appraisal, including:

					(i) its location and physical, legal, and economic attributes; (ii) the real property interest to be valued; (iii) any personal property, trade fixtures, or intangible items that are not real property but are included in the appraisal; (iv) any known easements, restrictions, encumbrances, leases, reservations, covenants, contracts, declarations, special assessments, ordinances, or other items of a similar nature; and (v) whether the subject property is a fractional interest, physical segment, or partial holding;
				1-2(f)	Identify any extraordinary assumptions necessary in the assignment;
				1-2(g)	Identify any hypothetical conditions necessary in the assignment;
				1-2(h)	determine the scope of work necessary to produce credible assignment results in accordance with the SCOPE OF WORK RULE;
					Standards Rule 1-3 - When necessary for credible assignment results in developing a market value opinion, an appraiser must:

				1-3(a)	identify and analyze the effect on use and value of existing land use regulations, reasonably probable modifications of such land use regulations, economic supply and demand, the physical adaptability of the real estate, and market area trends; and
				1-3(b)	develop an opinion of the highest and best use of the real estate.
					Standards Rule 1-4 - In developing a real property appraisal, an appraiser must collect, verify, and analyze all information necessary for credible assignment results.
				1-4(a)	When a sales comparison approach is necessary for credible assignment results, an appraiser must analyze such

				comparable sales data as are available to indicate a value conclusion.
			1-4(b)	When a cost approach is necessary for credible assignment results, an appraiser must: (i) develop an opinion of site value by an appropriate appraisal method or technique; (ii) analyze such comparable cost data as are available to estimate the cost new of the improvements (if any); and (iii) analyze such comparable data as are available to estimate the difference between the cost new and the present worth of the improvements (accrued depreciation).
			1-4(c)	When an income approach is necessary for credible assignment results, an appraiser must: (i) analyze such comparable rental data as are available and/or the potential earnings capacity of the property to estimate the gross income potential of the property; (ii) analyze such comparable operating expense data as are available to estimate the operating expenses of the property; (iii) analyze such comparable data as are available to estimate rates of capitalization and/or rates of discount; and (iv) base projections of future rent and/or income potential and expenses on reasonably clear and appropriate evidence (v) weigh historical information and trends, current supply and demand factors affecting such trends, and anticipated events such as competition from developments under construction, when developing income and expense statements and cash flow projections.

			1-4(d)	When developing an opinion of the value of a leased fee estate or a leasehold estate, an appraiser must analyze the effect on value, if any, of the terms and conditions of the lease(s).
--	--	--	--------	---

			1-4(e)	When analyzing the assemblage of the various estates or component parts of a property, an appraiser must analyze the effect on value, if any, of the assemblage. An appraiser must refrain from valuing the whole solely by adding together the individual values of the various estates or component parts.
			1-4(f)	When analyzing anticipated public or private improvements, located on or off the site, an appraiser must analyze the effect on value, if any, of such anticipated improvements to the extent they are reflected in market actions.
			1-4(g)	(f) When analyzing anticipated public or private improvements, located on or off the site, an appraiser must analyze the effect on value, if any, of such anticipated improvements to the extent they are reflected in market actions.
				Standards Rule 1-5 - When the value opinion to be developed is market value, an appraiser must, if such information is available to the appraiser in the normal course of business:
			1-5(a)	analyze all agreements of sale, options, or listings of the subject property current as of the effective date of the appraisal; and
			1-5(b)	analyze all sales of the subject property that occurred within the three (3) years prior to the effective date of the appraisal.
				Standards Rule 1-6 - In developing a real property appraisal, an appraiser must:
			1-6(a)	reconcile the quality and quantity of data available and analyzed within the approaches used; and
			1-6(b)	reconcile the applicability or suitability of the approaches used to arrive at the value conclusion(s).

	STANDARD 2: REAL PROPERTY APPRAISAL, REPORTING			
	YES	NO		
				Standard Rule 2 In reporting the results of a real property appraisal, an appraiser must communicate each analysis, opinion, and conclusion in a manner that is not misleading.
				Standards Rule 2-1 - Each written or oral real property appraisal report must:
			2-1(a)	clearly and accurately set forth the appraisal in a manner that will not be misleading;
			2-1(b)	contain sufficient information to enable the intended users of the appraisal to understand the report properly; and

			2-1(c)	clearly and accurately disclose all assumptions, extraordinary assumptions, hypothetical conditions, and limiting conditions used in the assignment.
				Standards Rule 2-2 - Each written real property appraisal report must be prepared under one of the following options and prominently state which option is used: Appraisal Report or Restricted Appraisal Report
			2-2(a)	The content of the Appraisal Report must be consistent with the intended use of the appraisal and, at a minimum:
			(i)	state the identity of the client; or if the client requested anonymity, state that the identity is withheld at the client's request but is retained in the appraiser's workfile
			(ii)	state the identity of any other intended user(s) by name or type;

			(iii)	state the intended use of the appraisal;
			(iv)	contain information, documents, and/or exhibits sufficient to identify the real estate involved in the appraisal, including the physical, legal, and economic property characteristics relevant to the assignment;
			(v)	state the real property interest appraised;;
			(vi)	state the type and definition of value and cite the source of the definition;
			(vii)	state the effective date of the appraisal and the date of the report
			(viii)	summarize the scope of work used to develop the appraisal;
			(ix)	summarize the extent of any significant real property appraisal assistance
			(x)	provide sufficient information to indicate that the appraiser complied with the requirements of STANDARD 1 by: (1) summarizing the appraisal methods and techniques employed; (2) stating the reasons for excluding the sales comparison, cost, or income approach(es) if any have not been developed; (3) summarizing the results of analyzing the subject sales, agreements of sale, options, and listings in accordance with Standards Rule 1-5;35 (4) stating the value opinion(s) and conclusion(s); and (5) summarizing the information analyzed and the

				reasoning that supports the analyses, opinions, and conclusions, including reconciliation of the data and approaches;
			(xi)	state the use of the real estate existing as of the effective date and the use of the real estate reflected in the appraisal;
			(xii)	when an opinion of highest and best use was developed by the appraiser, state that opinion and summarize the support and rationale for that opinion; 5 points
			(xiii)	clearly and conspicuously: • state all extraordinary assumptions and hypothetical conditions; and • state that their use might have affected the assignment results; and
			(xiv)	include a signed certification in accordance with Standards Rule 2-3.
	Total Score (each category is worth 2 points except those with points assigned. Passing Score is 85 or higher.No partial points are allowed)			

Observations