Núm. 4870
Fecha 29 de enero de 1993 10:00 a.m.
Aprobado: Baltasar Corrada del Río
Secretario de Estado
Por: Secretaria Auxiliar de Estado

JUNTA EXAMINADORA DE EVALUADORES PROFESIONALES DE BIENES RAICES

REGLAMENTO NUMERO I

PROCEDIMIENTOS EN GENERAL, RECIPROCIDAD CON OTRAS JURISDICCIONES, Y PRACTICA TEMPORERA

PREAMBULO

Este Reglamento fué aprobado por la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico para implementar la Ley Número 277 aprobada el 31 de julio de 1974 según enmendada por la Ley Número 62 aprobada el 14 de agosto de 1991.

CAPITULO I

INTRODUCCION

Artículo 1 - Propósito

El propósito de este Reglamento es regir las leyes identificadas en el preámbulo para autorizar la práctica de la profesión de Evaluador Profesional de Bienes Raíces licenciado y certificado en Puerto Rico.

Este Reglamento se aprueba en virtud a la autoridad conferida a esta Junta en el Artículo 7 de la Ley 277 del 31 de julio de 1974, según enmendada.

CAPITULO 2

DEFINICIONES

Artículo 2 - Definiciones General

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

a) Evaluador Profesional de Bienes Raíces - Persona autorizada por la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces para ejercer la profesión de Evaluador, que mediante investigación,

estudio y análisis estima el valor de cualquier bien inmueble o cualquier interés sobre dichos bienes utilizando teorías valorativas, procedimientos y enfoques reconocidos por tratadistas y autoridades en el campo de la valoración y la jurisprudencia relacionadsa con esta materia que sea aplicable localmente.

b) Persona - Toda persona natural.

c) Junta - La Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico nombrada por el Gobernador con el consejo y consentimiento del Senado de Puerto Rico.

d) Registro Oficial - El libro donde aparecen las actas de todos los precedimientos de la Junta y sus resoluciones y actuaciones.

e) Cánones de Etica del Evaluador Profesional de Bienes Raíces - El compendio de reglas de ética profesional promulgado por la Junta para mantener un alto nivel de integridad y dignidad en esta profesión.

f) Código de Práctica Profesional - Es el código que promulga las normas que deben seguirse en la preparación de tasaciones bienes raíces de Puerto Rico.

g) Secretario Ejecutivo - Oficial del Departamento de Estado encargado de brindar la asistencia administrativa para el mejor funcionamiento de la Junta.

h) Ley - La Ley Número 277 del 31 de julio de 1974, según enmendada.

i) Reglamentos - Los Reglamentos en virtud de la Ley Número 277 del 31 de julio de 1974, según enmendada, promulga la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces.

CAPITULO 3

DE LA JUNTA EXAMINADORA DE EVALUDADORES PROFESIONALES DE BIENES RAICES

Artículo 3 - Creación de la Junta

La Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces

creada por disposición de Ley, en y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, está compuesta de cinco (5) miembros nombrados por el Gobernador con el consejo y consentimiento del Senado de Puerto Rico. Uno de sus miembros será representante del interés público y no podrá ser un evaluador licenciado para la práctica de esta profesión. La Junta tendrá los poderes y deberes expresamente señalados en la Ley y en este Reglamento, así como todos los poderes necesarios y pertinentes para cumplir sus disposiciones. La Junta está adscrita al Departamento de Estado de Puerto Rico y sujeta a las disposiciones de la Ley Número 320 del 13 de abril de 1946, según enmendada.

Artículo 4 - Requisitos de los miembros de la Junta.

a) Ser persona de reconocida probidad moral.

b) Ser mayor de edad

c) Haber residido en Puerto Rico durante un período no menor de tres (3) años con anterioridad a su selección.

d) Ser Evaluador Certificado en la categoría general. Si es uno de los 4 miembros evaluadores debe ser Evaluador con Certificación General de reconocida competencia profesional.

Artículo 5 - Nombramientos

Los primeros cinco (5) miembros serán nombrados, uno por el término de(1) año, uno por dos (2) años, uno por (3) años, y dos por (4) años respectivamente; disponiéndose además, que si antes de expirar el término de cualesquiera de dichos miembros ocurriese una vacante, la persona nombrada por el Gobernador para cubrir la misma, desempeñará dicho cargo por el resto del término sin expirar hasta que su sucesor sea nombrado.

El Gobernador podrá por justa causa, destituir cualquier miembro de la Junta, previa formulción de cargos, notificación y oportunidad de ser oído.

Artículo 6 - Elección del Presidente y Cargos a Crearse

La Junta, mediante votación por papeletas secretas y mayoría reglamentaría, elegirá el Presidente de entre sus miembros y cuatro (4) Miembros Asociados 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 vacase la presidencia 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 Prsidente en la fecha que se dispone el Reglamento.

El Secretario Ejecutivo de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico será el Secretario Ejecutivo de Juntas Examinadoras del Departamento de Estado.

Artículo 7- Junta, Deberes y Facultades

La Junta tendrá los siguientes deberes y facultades:

a) Autorizar la práctica de la profesión de Evaluador Profesional de Bienes Raíces de Puerto Rico, mediante la concesión de la correspondiente Licencia y Certificación de Evaluador Profesional de Bienes Raíces a aquellas personas que reúnan los requisitos y condiciones que establece la Ley y los Reglamentos II y III respectivamente.

b) Llevar mediante el Secretrio Ejecutivo, un Registro Oficial de actas de todos sus prcedimientos, resoluciones y actuaciones.

c) Adoptar un sello oficial para autenticar los documentos de la Junta.

d) Llevar, mediante su Secretario Ejecutivo, un Registro de Licencias y Certificaciones que contendrá una lista fiel y exacta de las licencias y certificaciones otorgadas con anotación del número de la licencia o certificación, fecha en que se otorgó y nombre del Evaluador Profesional Licenciado.

e) Deberá promulgar y modificar de tiempo en tiempo reglas de ética Profesional 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) Podrá tomar juramento, oir testimonios y recibir prueba en relación con los asuntos de su competencia.

g) Podrá expedir citaciones requiriendo la comparecencia de testigos y la presentación de datos e informes que la Junta estime necesarios;

disponiéndose que si una citación expedida por la Junta no fuese debidanmente cumplimentada, la Junta podrá comparecer ante cualquier Sala del Tribunal Superior de Puerto Rico y pedir que el Tribunal ordene el cumplimiento de la citación bajo pena de desacato.

h) Someter al Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, un informe anual narrativo de sus trabajos, dando cuenta del número de licencias expedidas, canceladas o renovadas.

Artículo 8 - Presidente de la Junta: Deberes:

a) Convocar a reunión a la Junta con diez (10) días de anticipación cuantas veces sea necesario, pero con sujeción 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 revisión de informes, el de análisis de las solicitudes de licencia y certificación y la preparación administrativa y correción de exámenes.

d) Firmar todos los originales de licencias y certificaciones de Evaluador Profesional de Bienes Raíces de Puerto Rico.

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 Asociados.

Artículo 9 - Reuniones y Quorum de la Junta

La Junta celebrará, previa convocatoria de los miembros con no menos de diaz (10) días de anticipación, por lo menos (4) reuniones al año para la consideración de sus asuntos, una de estas reuniones debe celebrarse durante el mes de julio de cada año para entre otros asuntos elegir el presidente. Podrá reunirse cuántas 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 quorum y la vacante o ausencia de dos 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 miembros de la Junta.

Artículo 10 - Minutas de las Reuniones

a) La secretaria 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 actas deberán pasarse 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 II - Comunicaciones

Se considerará comunicación oficial toda la 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 Ejecutivo, 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 Ejecutivo.

Artículo 12 - Dietas y Millaje

Cada miembro de la Junta tendrá derecho al pago de veinticinco (25) dólares por cada día o parte del mismo en que comparezca a las reuniones de la Junta, hasta un límite de mil (1,000) dólares anuales por cada uno y tendrá derecho a los gastos de dietas y millaje incurridos en gestiones oficiales necesarias a su cargo sujeto al cumplimiento de la reglamentación del Departamento de Hacienda al efecto.

CAPITULO 4

POSESION DE LICENCIA

Articulo 16 - Pocesión de Licencia

A partir del 31 de julio de 1975, ninguna persona podrá ejercer la

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

a) Se excluyen de la anterior disposición a los tasadores gubernamentales, mientras ocupen puestos adscritos a los diferentes organizmos de los gobiernos municipales, estatales y federales.

Estos tasadores podrán realizar sus funciones de valoración y defender su conclusión sobre el valor en los casos que trasciendan a los tribunales, sin necesidad de poseer una licencia expedida por la Junta.

b) La Junta eximirá de exámen y expedirá la licencia correspondiente a cualquier persona de (1) buena conducta, (2) que esté en posesión de sus derechos civiles, (3) que sea mayor de edad y (4) que además se hubiere dedicado a la práctica de Evaluador Profesional de Bienes Raíces en Puerto Rico por no menos de un (1) año con anterioridad al 31 de julio de 1974. Los solicitantes bajo este artículo deberán someter para estudio y consideración de la Junta dos(2) informes narrativos escritos de tasación de inmueble preparados por éstos. Los dos informes sometidos no podrán ser sobre el mismo tipo o clase de propiedad. En estos casos, la persona deberá radicar su solicitud no más tarde del 31de julio de 1977.

Artículo 17 - Derechos a Pagar

Todo aspirante a una licencia de Evaluador Profesional de Bienes Raíces deberá acompañar con su solicitud la cantidad de ochenta y cinco ($85.00) dólares. Todo aspirante a certificación deberá acompañar con su solicitud la cantidad de ciento veinticinco dólares ($125.00).

La Junta impondrá un cargo de quince ($15.00) dólares por la expedición de duplicados en caso de pérdida.

La convocatoria a exámen conlleva el pago de treinta y cinco ($35.00) dólares por cada nueva solicitud a exámen.

Los fondos recaudados por estos conceptos ingresarán al Tesoro estatal.

Artículo 18 - Denegación de Licencias

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

a) Trate de obtener una licencia mediante fraude o engaño, o cualquier acto que a juicio de la Junta constituya una violación de los artículos de Ley o Reglamento.

b) No reúna los requisitos prescritos por esta Ley o Reglamento.

c) Esté incapacitada mentalmente o sea, narcómano o alcohólico de acuerdo a información oficial obtenida por la Junta.

Articulo 18 (A)- Suspensión, Revocación y Denegación a Renovación de Licencias - Causas

La Junta, previo los trámites que más adelante se disponen, suspenderá, revocará o se negará a renovar la licencia de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces a toda persona que:

a) Haya obtenido la licencia mediante fraude, engaño o cualesquier acto que a juicio dela Junta constituya una violación de los artículos de Ley o Reglamento.

b) Haya sido declarado mentalmente incapacitado o se conozca públicamente como narcománo o alcohólico.

c) Haya sido convicto de delito grave mientras no se le hayan restituído sus derechos civiles.

d) Haya sido convicto de cualquier delito que implique depravación moral, falsa representación o soborno.

e) Haya incurrido en incompetencia manifiesta, negligencia crasa o práctica deshonesta en el ejercicio de sus funciones como Evaluador Profesional de Bienes Raíces.

f) Mediante falsa representación y haciendo uso consciente de datos incorrectos cuya correción 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.

g) Incurra en violación de cualesquier otras dispociciones de la Ley, Reglamento o Cánones de Etica y Práctica Profesional del Evaluador Profesional de Bienes Raíces, promulgados por la Junta.

Artículo 18 (B) - Procedimiento para la suspención, Denegación, Revocación y Renovación de Licencias.

Siempre que la Junta determine, luego de haber realizado la correspondiente investigación, que un Evaluador Profesional de Bienes Raíces, o un aspirante a ejercer dicha profesión ha incurrido en alguna de las causales enumeradas en los Artículos 12 y 12 (a) de la Ley, notificará por escrito, y seguirá los procedimientos uniformes establecidos por el Departamneto de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en el Reglamento Número 3771 del 7 de febrero de 1989, Reglamento de Procedimientos Adjudicativos Uniforme.

Artículo 19 - Efecto de Suspensión o Revocación de Licencia.

Después de la revocación o suspensión de cualquier licencia la Junta no expedirá una licencia a la misma persona dentro del término de tres (3) años a partir de la fecha de revocación o suspensión y después de dicho término únicamente cuándo la Junta compruebe que el solicitante está debidamente cualificado para ser admitido a la práctica de Evaluador Profesional de Bienes Raóices.

Artículo 2 - Prestación de Servicios Libre de Cargos

La Junta requerirá de cualquier Evaluador Profesional licenciado que preste servicios profesionales libre de honorarios y cargos en aquellos casos que se ventilen ante la sala de Expropiaciones del Tribunal Superior de Puerto Rico en los que por tratarse de personas indigentes y propiedades de escaso valor 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 gratuítos y mientras sea posible deberá usar un sistema rotativo en la asignación de estos casos a los Evaluadores.

Artículo 21 - Penalidades

Toda persona que a partir del 31 de julio de 1975 ejerciera ilegalmente la profesión de Evaluador Profesional de Bienes Raíces o que violase las disposiciones de la Ley incurrirá en delito menos grave y convicto que fuere será castigado con multa no mayor de quinientos ($500.00) dólares o cárcel por un período no mayor de seis (6) meses, o ambas penalidades a discreción del Tribunal.

CAPITULO 6

RECIPROCIDAD CON OTRAS JURISDICCIONES

Artículo 22- Autoridad

A tenor con las disposiciones de las Leyes identificadas en el preámbulo, la Junta Examinadora podrá entrar en acuerdos de reciprocidad con otras jurisdicciones bajo las siguientes condiciones:

a. Que los requisitos para la licencia en la jurisdicción solicitando reciprocidad sean igual o mayores que los establecidos por la Ley y Reglamentos vigentes en Puerto Rico. Se hace especial mención del requisito bajo el inciso c del Artículo 3 del Capítulo 3 del Reglamento Número 2 y del Artículo 8 de la Ley que establece que el aspirante a licencia de Puerto Rico debe ser graduado con un grado mínimo de Bachiller de una institución educativa acreditada por el consejo de Educación Superior del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y que por lo menos cuatro (4) cursos, (doce 12) créditos universitarios) sean en asignaturas relacionadas con la evaluación de Bienes Raíces. También se requerirá que el exámen o los exámenes ofrecidos en esa jurisdicción se verifique experiencia y capacidad en una forma sustancialmente comparable con los procdimientos establecidos en Puerto Rico.

b. Que los tasadores licenciados y certificados en Puerto Rico se les reconozca iguales derechos de reciprocidad en la jurisdicción en cuestión.

CAPITULO 7

PRACTICA TEMPORERA DE TASADORES NO LICENCIADOS NI CERTIFICADOS EN PUERTO RICO

Artículo 23 - Autoridad

A tenor con las disposiciones de las leyes identificadas en el preámbulo, la Junta Examinadora podrá autorizar 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. La tasación que se efectuará bajo el permiso de práctica temporera deberá realizarse en asociación con un tasador licenciado o certificado en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Los Acuerdos de índole económica serán de la estricta potestad de los tasadores contratantes, pero la responsabilidad de la observancia de los Códigos de Etica y Código de Práctica Profesional serán de la entera responsabilidad tanto del tasador de otra juristicción, como del tasador de Puerto Rico.

c. Los derechos a ser pagados para practicar en forma temporera en Puerto Rico serán como sigue:

Tasaciones Residenciales	$ 25.00 por tasación
Otras Tasaciones	$250.00 por tasación

CAPITULO 8

FACULTAD PARA ADOPTAR UN CODIGO DE ETICA Y UN CODIGO DE PRACITCA PROFESIONAL PARA LA JURISDICCION DE PUERTO RICO

Artículo 24 - Autoridad

La Junta deberá aprobar un Código de Etica y un Código de Práctica Profesional a tenor con las disposiciones de las leyes identificadas en el preámbulo de este reglamento.

Artículo 25 - Vigencia

Estos códigos entrarán en vigencia una vez sean radicados en el Departamento de Estado de Puerto Rico de acuerdo a la Ley 170 del 12 de agosto de 1988 según enmendada.

Artículo 26 - Cláusula de Salvedad

Si por autoridad judicial competente se declarase nula cualquier disposición del presente Reglamento el resto de su articulado permanecerá en vigor para todos los efectos legales.

Artículo 27 - Vigencia

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

CERTIFICACION

Aprobado por la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces el 10 diciembre de 1992 de acuerdo con el Artículo 7(b) de la Ley 277 del 31 de julio de 1974 según enmendada.

Carlos Gaztambide Acosta
Presidente

Carlos Claudio Dominicci
Miembro Asociado

Salomón Sous
Miembro Asociado

Juan E. Noguera
Miembro Asociado

CERTIFICACION

De conformidad con lo dispuesto en la Sec. 2.13 de la Ley Número 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por la presente certifico que para propiciar el ejercicio adecuado y eficaz de la profesión de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces en Puerto Rico, el interés público requiere que los siguientes reglamentos comiencen a regir inmediatamente sin que medien las dilaciones de las Secs. 2.1, 2.2, 2.3 y 2.8 de la referida Ley Número 170:

1. Reglamento número I: Procedimiento en general, reciprocidad con otras jurisdicciones, y práctica.

2. Enmiendas al Reglamento número II: Licencia de Evaluador de Bienes Raíces de Puerto Rico.

3. Enmiendas al Reglamento Número III: Certificación de Evaluador de Bienes Raíces de Puerto Rico.

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de enero de 1993

Pedro J. Rosselló González
Gobernador