

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ESTADO
Secretaría Auxiliar de Juntas Examinadoras
San Juan, Puerto Rico

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Núm. Reglamento 7205

Fecha Rad: 21 de agosto de 2006

Aprobado: Hon. Fernando J. Bonilla

Secretario de Estado

Por: Levi.

Secretaría Auxiliar de Servicios

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LOS PARÁMETROS PARA CUMPLIR CON EL REQUISITO MÍNIMO DE HORAS SEMESTRALES DE EDUCACIÓN A NIVEL DE COLEGIO UNIVERSITARIO DE LA JUNTA DE EVALUADORES PROFESIONALES DE BIENES RAICES DE PUERTO RICO

ÍNDICE

Capítulo 1	INTRODUCCIÓN	1
Artículo 1	Alcance y Propósitos del Reglamento	2
Capítulo 2	DEFINICIONES	3
Artículo 2	Definiciones Generales	3 - 4
Capítulo 3	JUNTA EXAMINADORA DE EVALUADORES PROFESIONALES DE BIENES RAICES	5
Artículo 3.1	Elección del Presidente	5
Artículo 3.2	Junta; Deberes y Facultades	5
Artículo 3.3	Presidente de la Junta: Deberes:	6
Artículo 3.4	Reuniones y Quórum de la Junta	7
Artículo 3.5	Minutas de las Reuniones	7
Artículo 3.6	Comunicaciones	7
Artículo 3.7	Dietas y Millajes	7
Capítulo 4	LICENCIA DE EVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES RAICES	8
Artículo 4.1	Requisitos	8
Capítulo 5	LICENCIA DE EVALUADOR DE BIENES RAICES/ RENOVACIÓN Y EDUCACIÓN CONTINUADA	9
Artículo 5.1	Renovación	9
Artículo 5.2	Educación Continua	9
Artículo 5.3	Cursos a Distancia	10
Capítulo 6	CERTIFICACIÓN DE EVALUADOR	10
Artículo 6.1	Requisitos	10
Capítulo 7	CERTIFICACIÓN DE EVALUADOR DE BIENES RAICES/ RENOVACIÓN Y EDUCACIÓN CONTINUA	16

Artículo 7.1 Renovación	16
Artículo 7.2 Educación Continua	16
Artículo 7.3 Cursos a Distancia	17
Capítulo 8 EXAMEN O EXÁMENES	18
Artículo 8.1 Procedimiento	18
Artículo 8.2 Aprobación de exámenes	19
Artículo 8.3 Trámites una vez aprobado el examen	19
Artículo 8.4 Reprobación de Examen	19
Artículo 8.5 Términos de Vigencia de la Licencia	19
Artículo 8.6 Requisitos para tomar el examen de Evaluador Profesional de Bienes Raíces	20
Capítulo 9 POSESIÓN DE LICENCIA, RESPONSABILIDADES DEL EVALUADOR LICENCIADO Y CERTIFICADO, DERECHOS	25
Artículo 9.1 Posesión de Licencia	25
Artículo 9.2 Responsabilidades del Evaluador Licenciado	25
Artículo 9.3 Responsabilidades el Evaluador Certificado	25
Artículo 9.4 Derechos a Pagar	26
Capítulo 10 DENEGACIÓN, SUSPENSIÓN Y RENOVACIÓN DE LICENCIAS Y CERTIFICACIONES	27
Artículo 10.1 Denegación, Renovación y Suspensión de Licencias y Certificaciones	27
Artículo 10.2 Cancelación Administrativa de la Licencia y/o Certificaciones	28
Artículo 10.3 Multas Administrativas	28
Capítulo 11 DEVOLUCIÓN DE SOLICITUDES INCOMPLETAS PARA SOLICITAR LICENCIA Y CERTIFICACIONES POR PRIMERA VEZ ASI COMO PARA RENOVACIÓN	29
Artículo 11.1 Devolución de Solicituds Incompletas	29
Capítulo 12 ORGANIZACIONES EDUCATIVAS, CURSO Y PROFESORES	30

Artículo 12.1	30
Capítulo 13 SERVICIO LIBRE DE CARGOS	37
Artículo 13.1 Prestación de Servicios Libre de Cargos	37
Capítulo 14 PRÁCTICA TEMPORERA DE TASADORES NO LICENCIADOS, NI CERTIFICADOS EN PUERTO RICO, RECIPROCIDAD	38
Artículo 14.1 Autorización a la Junta para Autorizar Práctica Temporera	38
Artículo 14.2 Autorización a la Junta para Establecer Relaciones de Reciprocidad	38
Capítulo 15 ALCANCES Y LIMITACIONES DE LA LICENCIA DE PUERTO RICO Y LAS CERTIFICACIONES RESIDENCIAL Y GENERAL	39
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 16 NORMAS UNIFORMES DE PRÁCTICA PROFESIONAL DE EVALUADOR CÓDIGO DE ÉTICA	40
Capítulo 16.1 Normas Uniformes de Práctica Profesional de Evaluador	40
Capítulo 16.2 Código de Ética	40
Capítulo 17 ENMIENDAS AL REGLAMENTO, PROCEDIMIENTO ADJUDICATIVO UNIFORME, SALVEDAD Y VIGENCIA	41

**Reglamento de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes
Raíces de Puerto Rico**

Reglamento promulgado por la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico para la implementación de la Ley Número 277, aprobada el 31 de julio de 1974, según enmendada por la Ley Número 62 aprobada el 14 de agosto de 1997, y luego por la Ley Número 194, aprobada el 26 de diciembre de 1997.

Este Reglamento deroga todos los reglamentos anteriores, a saber:

Reglamento 3198 del 12 de marzo de 1985
Reglamento II 4597 del 22 de noviembre de 1991
Reglamento III 4598 del 22 de noviembre de 1991
Reglamento I 4870 del 29 de enero de 1993
Enmienda al Reglamento II 4872 del 29 de enero de 1993
Enmienda al Reglamento III 4890 del 19 de marzo de 1993

CAPITULO I INTRODUCCION

Artículo 1 ---ALCANCE Y PROPOSITO DEL REGLAMENTO

Este Reglamento tiene como propósito administrar la Ley Número 277, aprobada el 31 de julio de 1974, según enmendada, 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.

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 Número 277, aprobada el 31 de julio de 1974, según enmendada.

CAPITULO 2 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:

Aspirante - Persona que ha iniciado los trámites necesarios para obtener una licencia.

Appraisal Foundation - Es una corporación privada sin fines de lucros creada por el Titulo XI del Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act (FIRREA) con la responsabilidad de establecer, mejorar y promover unos estándares de práctica y unos requisitos mínimos para la profesión del tasador.

Appraiser Qualification Board – Es una junta que establece los requisitos mínimos y estándares de práctica profesional del Appraisal Foundation para obtener las certificaciones federales y la educación continuada.

Appraisal Subcommittee – Agencia creada por el título XI del Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act (FIRREA) para monitorear a los estados y territorios que realizan tasaciones de bienes raíces que envuelvan fondos federales a que cumplan con (FIRREA) y a su vez con los requisitos establecidos por el Appraisal Qualification Board y el Appraisal Standard Board.

Cánones de Ética 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. Todo Evaluador Licenciado cumplirá con estos cánones en el ejercicio de sus funciones como evaluador profesional de bienes raíces.

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).

License Property Appraiser – La persona a la cual la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico le ha otorgado la Licencia convalidada de Puerto Rico, que puede practicar la profesión donde se envuelvan fondos federales relacionados con instituciones financieras de acuerdo a las disposiciones de las Secciones 113(2) y 1114 del título XI de la Ley FIRREA de 1989.

Evaluador Licenciado (EPA) - La persona a la cual la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico le ha otorgado la Licencia de Puerto Rico después de haber aprobado la revalida, de acuerdo a las disposiciones de la Ley y este Reglamento. Esta licencia será utilizada para transacciones en donde no exista un interés federal.

Evaluador Certificado Residencial o General - significa la persona a la cual 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 Appraiser Qualifications Board, la Ley y este Reglamento.

Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act (FIRREA) – Ley federal que fue aprobada en agosto del 1989 para regular la banca y los tasadores de bienes raíces.

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.

Ley - Utilizada simplemente sin cualificar, se refiere a la Ley 277, del 31 de julio de 1974, "Ley para Reglamentar el Negocio de Evaluador de Bienes Raíces en Puerto Rico.

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.

Miembro Designado - Miembro de la Junta que el presidente de ésta designe para una función específica.

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.

Orden o Resolución - Decisión o acción de la Junta que adjudique derechos u obligaciones de una o más personas.

Persona- Cualquier persona natural o jurídica

Registro - El libro donde se lleva la relación de las licencias otorgadas, denegadas, suspendidas o renovadas para Evaluador Profesional de Bienes Raíces (EPA), Certificación Residencial y General.

Reglamento - Las disposiciones de este Reglamento.

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.

Registro de Certificación - El registro donde se lleva una relación fiel y exacta de las certificaciones otorgadas por la Junta.

Registro de Licencia—El registro donde se lleva una relación fiel y exacta de las licencias otorgadas por la Junta.

Registro Oficial—El libro donde aparecen las actas de todos los procedimientos de la Junta y sus resoluciones y actuaciones.

Secretaria(o) - La persona designada para coordinar la labor administrativa y oficinesca de la Junta.

Tasador - nombre con el que comúnmente se le conoce al Evaluador Profesional de Bienes Raíces.

CAPITULO 3 **JUNTA EXAMINADORA DE EVALUADORES PROFESIONALES DE BIENES RAICES**

Artículo 3.1 ---ELECCION 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 fueron nombrados por el Gobernador y confirmados por el Senado de Puerto Rico.

En caso de que queda vacante 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 reelega como Presidente en la fecha en que dispone en este Reglamento.

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

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, general o residencial a aquellas personas que reúnan los requisitos y condiciones que establecen los Artículos 8 de la Ley, y 4 y 6 de este Reglamento.

- B. Llevar mediante el Secretario Ejecutivo, un Registro Oficial de actas de todos sus procedimientos, resoluciones y actuaciones y adoptar un sello oficial para autenticar los documentos de la Junta.
- C. Llevar mediante su Secretario Ejecutivo, 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 Etica) 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. Implantar de tiempo en tiempo las Normas Uniformes de Práctica Profesional de tasación (USPAP por sus siglas en inglés), 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 revisión de informes, el de análisis de las solicitudes de licencias de preparación administrativa y corrección 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.

Artículo 3.4 REUNIONES Y QUORUM DE LA JUNTA

La Junta celebrará previa convocatoria de los miembros con no menos de diez (10) días de anticipación, una reunión por lo menos una vez al mes 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 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 minutos de cada reunión y redactará las mismas.
- B. Se rendirán informe 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 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 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 Secretaria (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 Secretaria (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.

CAPITULO 4
LICENCIA DE EVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES RAICES (EPA)
REQUISITOS

Artículo 4.1 REQUISITOS

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

- A. Haber radicado dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la convocatoria del examen, la solicitud para tomar el mismo provisto por el Departamento de Estado debidamente cumplimentada en todas sus partes, acompañada de los documentos requeridos en este Artículo.
- B. Tener 21 años de edad o más.
- C. 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 doce (12) créditos universitarios, en asignaturas relacionadas con Evaluación de Bienes Raíces. El requisito del grado de bachillerato debe evidenciarse con una trascipción de créditos en original expedida formalmente por la institución educativa, y con copia del diploma de graduación.
- D. Haber aprobado, con anterioridad a la fecha del examen o los exámenes, diez (10) horas adicionales a las horas requeridas 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 la Certificación General. Las diez (10) horas adicionales deben ser aprobadas en un curso con examen de las leyes y reglamentos que rigen la profesión del Evaluador Profesional de Bienes Raíces en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Además, para esta categoría se debe aprobar quince (15) horas-clase del curso de Normas Uniformes de la Práctica Profesional de Bienes Raíces (USPAP) tomado durante los últimos dos años anteriores a la solicitud. El requisito de horas será evidenciado por los originales de los certificados de aprobación de los cursos, expedidos formalmente por las instituciones educativas. Los cursos de tasación aceptados por la Junta serán sólo aquellos aprobados según los dispone este Reglamento en el Artículo 7.2.
- E. Haber aprobado el examen o exámenes que ofrece la Junta.
- F. Haber pagado los derechos de examen y licencia que se disponen en la Ley y este Reglamento.
- G. Haber observado buena conducta moral evidenciada mediante un Certificado negativo de Antecedentes Penales expedido por la Policía de

- H. 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.
- I. Haber sometido un certificado negativo vigente de Administración para el Sustento de Menores (ASUME).
- J. 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.
- K. No podrá sentarse a tomar el examen nadie que no haya cumplido con anterioridad a la fecha del examen con todos los requisitos de experiencia y educación.

CAPITULO 5 **LICENCIA DE EVALUADOR DE BIENES RAICES - RENOVACION Y EDUCACION** **CONTINUADA**

Artículo 5.1 RENOVACION

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 y este reglamento y el pago de los derechos anuales correspondientes.

Artículo 5.2 EDUCACION CONTINUA

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

Dentro del mínimo de horas de cursos o seminarios requeridos se deberá aprobar un curso de diez (10 horas) con examen de las leyes y reglamentos que rigen la profesión de Evaluador Profesional de Bienes Raíces según aprobado por la Junta.

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 coincide, aún 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 un sinopsis del curso en cuestión certificado por la institución educativa 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 cincuenta por ciento (50%) 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 el curso para corredor o vendedor de bienes raíces los cursos relacionados a nuestra profesión serán sometidas a la junta para acreditación parcial o total.

Artículo 5.3 CURSOS A DISTANCIA

La Junta aceptará cursos y seminarios para educación continuada a distancias si son aprobados por la Junta y cumplen con los requisitos del Appraiser Qualifications Board. El estudiante debe completar el mecanismo y proceso utilizado para el curso o seminario.

La Junta también aceptará cursos o seminarios aprobados por el International Distance Education Certification Center.

CAPITULO 6 **CERTIFICACION DE EVALUADOR DE BIENES RAICES** **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 debe ser un Evaluador Licenciado en Puerto Rico de acuerdo con el artículo 8 de la Ley.
- B. Debe cumplir con los requisitos de educación, experiencia y examen 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.
- 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. Acompaña su reclamación 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 que él (o ella) ha acumulado las horas y el tiempo requerido según "The Real Property Appraiser Qualifications Criteria and the Interpretations of the Criteria" para cada certificación.
- b. El evaluador someterá una declaración jurada en la cual certifique que la experiencia presentada es suya. Esta declaración jurada incluirá una tabla con un resumen de las tasaciones que haya realizado y la Junta escogerá los trabajos que considere como representativas de su práctica.
- c. No más del cincuenta por ciento (50%) 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.
- d. Experiencia de Campo e Informes de Valoración.

Todo Evaluador debe probar la experiencia requerida por el Appraiser Qualifications Board (AQB), y su competencia en la preparación de los informes, a base de una tabla de horas crédito (vease modelo en www.gobierno.pr). El Evaluador que solicite la Certificación Residencial debe probar su competencia suministrando un listado de su experiencia de acuerdo con los parámetros establecidos por el Appraiser Qualifications Board y la Junta. De este listado la junta escogerá cinco (5) informes para revisión. El Evaluador que solicita la Certificación General debe probar su competencia suministrando un listado de su experiencia de acuerdo con los parámetros establecidos por el Appraiser Qualifications Board y la Junta. De este listado la junta escogerá tres (3) informes de evaluación narrativos no residenciales y cinco (5) informes residenciales para revisión.

Todos los informes sometidos serán en su forma igual al original preparado para su cliente incluyendo las firmas originales de los Evaluadores responsables de los mismos. Todas y cada una de las tasaciones incluidas en el listado total para validar experiencia están sujetas a auditorias a discreción de la Junta.

Para el Evaluador que solicite Certificación General por lo menos cincuenta por ciento (50%) de la práctica debe estar bajo los Códigos G3 hasta G12 mientras que para los Evaluadores que soliciten la Certificación Residencial la práctica debe estar bajo los Códigos L1, L2 y L3.

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.

La Junta utilizará la siguiente tabla de cotejo para evaluar las tasaciones residenciales y no residenciales, las cuales siempre tienen que cumplir, además, cabalmente con las Normas Uniformes de Estándares de Práctica Profesional de Tasación (USPAP). La revisión de una tasación para estos efectos será en relación a la técnica, presentación del tasador y a la opinión de valor expresada en la tasación y deberá cumplir con USPAP. Estas tablas serán enmendadas o cambiadas por la Junta periodicamente.

TABLA DE HORAS CREDITO

Horas Crédito	Código	Tipo de Evaluación
15	L1	Residencia unifamiliar, condominio, y otras viviendas de familia individual.
20	L2	2-4 unidades de vivienda de familia.
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.
30	G3	Terreno vacante zonificado para negocios, comercial, industrial; unidad de desarrollo planificado, familia múltiple, familia individual que acomodará más de una unidad; y agricultura.
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.
10-150	G12	Otros. Se puede suministrar a la Junta otros tipos de evaluación fuera de las categorías anteriores para obtener créditos de experiencia adicionales.

Name _____
 EPA # _____
 Exam Grade and Date _____

Education Hours Prior to Exam _____
 Experience Hours _____
 Approved USPAP Course _____

Residential Certification

Minimum Standards for Appraisal Reports

	ITEMS	GOOD	POOR	MISSING	Value	Score
1	Identification & Description of Real Estate A. Location				5	
2	Scope of the Appraisal				5	
3	USPAP Compliance				15	
4	Site & Improvements Analysis				8	
5	Neighborhood Analysis				5	
6	Highest and Best Use				10	
7	Approaches to Value A. Sale Comparison B. Cost C. Income Capitalization Approach/GIM D. Explanations of Exclusions*				15 15 15 15	
8	Reconciliation				2	
9	Assumptions and General Limiting Conditions				2	
10	Certification and Signature				3	
11						
Total						100

*Applies only when one or more of the three approaches were not applied or applicable.

Report Accepted _____
 Report Rejected _____
 Reviewed By _____

Name _____
 EPA # _____
 Exam Grade and Date _____

Education Hours Prior to Exam _____
 Experience Hours _____
 Approved USPAP Course _____

General Certification

Minimum Standards for Appraisal Reports

	ITEMS	GOOD	POOR	MISSING	Value	Score
1	Transmittal Letter				1	
2	Identification & Description of Real Estate A. Location B. Site C. Improvements				1 1 1	
3	Scope of the Appraisal				5	
4	USPAP Compliance				15	
5	Neighborhood Analysis				3	
6	Highest and Best Use				10	
7	Approaches to Value A. Sale Comparison B. Cost C. Income Capitalization Approach/GIM D. Explanations of Exclusions*				20 20 20 20	
8	Reconciliation				1	
9	Assumptions and General Limiting Conditions				1	
10	Certification and Signature				1	
11						
Total						100

*Applies only when one or more of the three approaches were not applied or applicable.

Report Accepted _____
 Report Rejected _____
 Reviewed By _____

CAPITULO 7

CERTIFICACION DE EVALUADOR DE BIENES RAICES

RENOVACION Y EDUCACION CONTINUA

Artículo 7.1 RENOVACION

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.

Artículo 7.2 EDUCACION CONTINUA

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” vigente, 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” vigente, promulgado, por el “Appraiser Qualifications Board (AQB)” del “Appraisal Foundation (AF)” para esta categoría.

C. License Property Appraiser- las horas de educación establecidas por el “The Real Property Appraiser Qualification Criteria” and Interpretations of the Criteria” vigente, promulgado, por el “Appraiser Qualifications Board (AQB)” del “Appraisal Foundation (AF)” para esta categoría.

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

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 coincide, aún 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 cincuenta por ciento (50%) 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. En caso de los evaluadores que hayan tomado el curso para corredor o vendedor de bienes raíces se acreditarán sólo los cursos relacionados a nuestra profesión y que sean aprobados por la Junta.
- c. Otros cursos y seminarios aprobados por la Junta

Artículo 7.3 CURSOS A DISTANCIA

Sección 1. La Junta aceptará cursos y seminarios para educación continuada a distancias (Internet) o cursos tomados fuera de Puerto Rico, si son aprobados por la Junta y cumplen con los requisitos vigentes del Appraisal Qualification Board. El estudiante debe completar el mecanismo y proceso utilizado para el curso o seminario.

CAPITULO 8 EXAMEN O EXAMENES

Artículo 8.1 ---PROCEDIMIENTO

- A. La Junta ofrecerá exámenes escritos para la Licencia de Puerto Rico, y para las Certificaciones Residenciales y Generales, por lo menos una vez al año durante la fecha o fechas que ésta determine.
- B. Los exámenes ofrecidos por la Junta serán preparados por una institución nacionalmente reconocida, especializada en examinar para ofrecer el "AQB endorsed Uniform Certification Examination" o su equivalente en Puerto Rico. Este examen será ofrecido en español e inglés.
- 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 excepto en el tema de Expropiación Forzosa cuya Jurisprudencia es de naturaleza local. Las instrucciones a los candidatos serán enviadas por correo con no menos de quince (15) días antes de la fecha de examen.
- D. La convocatoria a examen será publicada en un periódico de circulación general en Puerto Rico ciento veinte (120) días antes de la celebración de exámenes. Esta incluirá los requisitos para tomar dicho examen y fijará la fecha límite para someter la solicitud de examen.
- E. Los requisitos para tomar los exámenes deberán haber sido completados en su totalidad para fecha de radicación de la solicitud de examen.
- F. No se dará curso a solicitudes de examen que se reciban posterior a la fecha señalada para su radicación y las mismas serán devueltas a los solicitantes.
- G. Los exámenes se iniciarán exactamente a la hora y día indicados en la convocatoria.
- H. Todo candidato deberá presentarse con su Notificación Oficial de Examen que le ha enviado la Junta o la compañía que ofrecerá el examen e incluirá un retrato reciente adherido al mismo.
- I. Una vez comenzado el examen ningún candidato podrá retirarse del salón sin autorización del examinador.
- J. Cualquier candidato que violare la disciplina establecida durante un examen pierde el derecho a tomar el mismo.

K. 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 APROBACION DE EXAMENES

- A. El examinado deberá obtener una puntuación mínima de setenta (70) por ciento o más.
- B. La Junta notificará por medio del correo regular las calificaciones de aprobado o no aprobado a los examinados.
- C. Cualquier petición de revisar un examen deberá ser enviada directamente a la compañía que administra el mismo. La Junta no intervendrá ni tendrá inherencia en la corrección o revisión de un examen de revalida después de entregado al aspirante.

Artículo 8.3 TRAMITES 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), tendrá un término de noventa (90) días para radicar y someter a la Junta todos los documentos requeridos por la Ley o por este Reglamento y cumplir con todos los requisitos posterior al examen que sean necesarios para completar el proceso de otorgamiento de la licencia.

Transcurrido el término de noventa (90) días sin que el examinado cumpla con lo establecido en la sección anterior, se archivará su solicitud por entender que el examinado no tiene interés en obtener su licencia y perderá su derecho a obtenerla por haber aprobado ese examen.

Artículo 8.4 REPROBACION DE EXAMEN

Las personas que no aprueben cualesquiera de los exámenes establecidos por la Ley, podrán tomarlos nuevamente cuando sean ofrecidos por la Junta hasta un máximo de tres ocasiones. Las personas que repreuben cualquiera de los exámenes en más de tres ocasiones deberán tomar y aprobar, curso(s) de repaso de por lo menos 30 horas créditos y someterlo a la Junta antes de solicitar el o los exámenes nuevamente.

Artículo 8.5 Términos de Vigencia de la Licencia

La Licencia de Evaluador de Bienes Raíces expedida por la Junta tendrá una vigencia de cuatro (4) años.

Artículo 8.6 REQUISITOS PARA TOMAR EXAMEN DE EVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES RAÍCES

- A. Radicar en o antes de la fecha publicada por la Junta, la solicitud para tomar el mismo, provisto por el Departamento de Estado, debidamente cumplimentada en todas sus partes, acompañada de los documentos aquí requeridos.
- B. Comprobantes y sellos según requeridos por el Departamento de Estado mediante reglamento al efecto.
- C. Certificado Negativo de Antecedentes Penales expedidos por la Policía de Puerto Rico, en original y con fecha de seis (6) meses o menos de expedido.
- D. Certificado Negativo de la Administración para el Sustento de Menores (ASUME) de conformidad a lo dispuesto en la Ley #86 del 17 de agosto de 1994.
- E. Someter Declaración Jurada certificando que el aspirante cumple a cabalidad con los siguientes requisitos:
 1. Que la persona que firma la solicitud es el declarante.
 2. Que todas las declaraciones detalladas en la solicitud son verídicas.
 3. Que cumple a cabalidad con todos los requisitos que se describen a continuación, y 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 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 a la Evaluación de Bienes Raíces. Los temas relacionados 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, 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.

- F. La aprobación de este examen con grado de 70% o más será requisito insustituible para solicitar.
1. La Licencia de Evaluador Profesional de Bienes Raíces (EPA) luego de cumplidos los requisitos correspondientes.
 2. La Certificación Residencial para Evaluador de Bienes Raíces donde existe un interés Federal, luego de cumplidos los requisitos correspondientes, incluyendo los de horas-clase y de experiencia aplicables a la Certificación Residencial (Certified Residential Real Property Appraiser) según requeridos por el Appraiser Qualifications Board (AQB) y administrados por la Junta Examinadora. Para poder aspirar a esta clasificación el solicitante deberá tener primero la licencia de Evaluador Profesional de Bienes Raíces (EPA).
- d. La Certificación General para Evaluador de Bienes Raíces donde existe un interés Federal, luego de cumplidos los requisitos correspondientes, incluyendo los de horas-clase y de experiencia aplicables a la Certificación General (Certified General Real Property Appraiser) según requeridos por el Appraiser Qualifications Board (AQB) y administrados por la Junta Examinadora. Para poder aspirar a esta clasificación el solicitante deberá tener primero la licencia de Evaluador Profesional de Bienes Raíces (EPA).
- G. El examen de certificación aprobado será válido por el periodo 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)”.
- H. 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 RELACIONADOS A LA VALORACION DE BIENES RAICES

- 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 (Derechos de Superficie)
 - 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 contributario
- 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)
 - Definición del problema de valoración
 - Enfoques de valoración, aplicabilidad y limitaciones
 - Proceso de Valoración
 - Recopilación y análisis de data
 - Valor final y reconciliación
- G. Informe de Valoración
 - Informes narrativos de tasación de Bienes Raíces incluyendo su redacción
 - Planillas de valoración resumida
 - Reportes de valoración orales
- H. Análisis de mayor y mejor uso de Bienes Raíces
 - Determinación de mayor y mejor uso
 - Uso interino
 - Valoración de terrenos según vacantes
- I. Descripción legal
 - Descripción de mejoras al terreno
 - Descripción de propiedades
 - Registro de Propiedad
- J. Algebra
 - Conceptos de Matemáticas
 - Conceptos de promedio, mediana y moda
 - Estadísticas
 - Geometría
 - Matemáticas básicas
 - Matemáticas para tasadores
 - Trigonometría
 - Tablas de valores presentes y futuros
- K. Conceptos de Calidad Ambiental relacionados a bienes raíces
 - Conceptos de zonificación gubernamental
 - Conceptos de planificación de comunidades
- L. Método de comparación directa
 - Método de Capitalización Ingresos
 - Método de Costo
 - Métodos de Valoración
 - Valoración de intereses parciales
 - Valoración en ensamblaje (plotage and assemblage value)
- M. Estimación de costos de construcción
- N. Preparación y/o lectura de Mapas
- O. Preparación y/o lectura de planos de construcción

- P. Otros tipos de propiedades como:
Cooperativas
Condominios
Tiempo parcial (Timeshare)
- Q. Estándares de Ética Profesional para Evaluadores de Bienes Raíces
- R. Contribuciones sobre Bienes Raíces
- S. Desarrollo de Bienes Raíces
- T. Leyes de Bienes Raíces
- U. Litigación sobre Bienes Raíces
- V. Expropiación forzosa
- W. 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.
- X. Estudio de operación de calculadoras financieras o de cálculos relacionados a bienes raíces.

CAPITULO 9

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

Artículo 9.1 POSESION 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

Toda persona que sea tenedor de una licencia de evaluador profesional de bienes raíces deberá:

- A. Mantener su 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. Mantener a la Junta informada sobre la dirección y teléfonos vigentes del tenedor
- D. El evaluador licenciado no será responsable por los defectos o vicios de construcción de las propiedades objeto de tasación. Cumplir con las horas de educación continuada requeridas.
- E. Someter a tiempo los documentos necesarios para la renovación de las licencias.

Artículo 9.3 ---RESPONSABILIDADES DEL EVALUADOR CERTIFICADO

Toda persona que sea tenedor de una licencia de evaluador profesional de bienes raíces deberá:

- A. Mantener su licencia (certificación) vigente
- B. Cumplir con las normas uniformes de estándares de práctica profesional (USPAP), leyes y reglamentos aplicables a su profesión.
- 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 evaluador.
- E. El evaluador certificado no será responsable por los defectos o vicios de construcción de las propiedades objeto de tasación.
- 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. Los derechos a pagar por licencia estatal, certificación residencial, certificación general, renovaciones, registro federal, duplicados y certificaciones serán establecidos por Reglamento. (Derechos a Pagar por Servicios de las Juntas Examinadoras)
- B. 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 éste para mantener el nombre del Evaluador en el Registro Federal de Evaluadores.
- C. Todo candidato que tome un examen, reexamen autorizado por Ley de una entidad profesional o técnica de Estados Unidos pagará el costo de dicho examen.
- D. Los fondos recaudados por estos conceptos ingresarán al Fondo General.

CAPITULO 10
DENEGACION, SUSPENSION Y REVOCACION DE LICENCIAS Y
CERTIFICACIONES

Artículo 10.1 DENEGACION, REVOCACION Y SUSPENSION, DE LICENCIAS Y CERTIFICACIONES

La Junta podrá denegar la solicitud, denegar la renovación, suspender o revocar una licencia "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.170 del 12 de agosto de 1988, 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 licencia la profesión de evaluador profesional de bienes raíces en Puerto Rico.
- 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 en perjuicio de terceros.
- 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 narcóticos o ebrio habitual, 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 Num. 137 de 1 de Julio de 1975, según enmendada por la Ley Num. 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. En este caso si la violación es por primera vez la suspensión será por tres meses. En una segunda ocasión por un año y la tercera vez se le revocará su licencia.
- K. La persona obligada a satisfacer una pensión alimenticia y no este 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, Reglamentos o Cánones de Ética del Evaluador Profesional de Bienes Raíces (USPAP), promulgados por la Junta.

Artículo 10.2 CANCELACION ADMINISTRATIVA DE LA LICENCIA Y/O CERTIFICACIONES

La Junta cancelará una licencia administrativamente sin ulterior procedimiento en los casos en que un tenedor de licencia haya dejado transcurrir un año desde su vencimiento sin haber iniciado gestiones de renovación, previa notificación por correo certificado con acuse de recibo con treinta (30) días de antelación. Una vez cancelada, tendrá que cumplir con todos los requisitos establecidos por la Ley.

Artículo 10.3 MULTAS ADMINISTRATIVAS

A tenor con el Artículo 4 de la Ley 277, Supra, toda violación de la Ley o a los reglamentos emitidos a su amparo podrá ser penalizada con multas administrativas que no excederán de cinco mil (\$5,000) dólares por cada violación.

CAPITULO 11

DEVOLUCION DE SOLICITUDES INCOMPLETAS PARA SOLICITAR LICENCIA Y CERTIFICACIONES POR PRIMERA VEZ ASI COMO PARA SU RENOVACION

Artículo 11.1 DEVOLUCION DE SOLICITUDES INCOMPLETAS

La Junta devolverá cualquier solicitud para obtener la licencia o certificación por primera vez, así como renovación de las mismas si no está debidamente cumplimentada. Una solicitud devuelta 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 radicada nuevamente la solicitud con toda la información y documentos complementarios que aparecen en las solicitudes correspondientes.

CAPITULO 12

ORGANIZACIONES EDUCATIVAS, CURSOS, Y PROFESORES

Artículo 12.1

- 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) Haber aprobado el grado de bachillerato, maestría o doctorado de una universidad debidamente acreditada.
 - 2) El solicitante deberá someter sus cualificaciones, copia de la(s) licencia(s) o cualquier otro documento necesario para ser evaluadas por la Junta, comité o entidad aprobada por la Junta.
 - 3) La solicitud de profesor de curso de valoración específicamente se hará mediante carta con sus cualificaciones y una copia de su(s) licencia(s) vigente(s) y su autorización será notificada por escrito.
- D. Para ser autorizados a enseñar el curso de Estándares de Práctica Profesional (USPAP por sus siglas en inglés), 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 tres (3) horas, y no requieren examen. Los cursos para tomar el examen de certificación o licenciatura 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 o reválida (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), o tener una aprobación específica del tema del curso por la Junta.
- I. Para aprobarse un curso, es necesario que el solicitante someta:
1. Solicitud completa (ver formulario sugerido).
 2. Prontuario del curso (incluyendo el nombre de los materiales de texto a utilizarse)
 3. Cualificaciones del instructor (incluyendo educación, experiencia personal en el tema a enseñarse y experiencia enseñando) o pre-aprobación de la Junta si el tema es específicamente sobre valoración.
 4. Especificar si la aprobación del curso se solicita para curso de educación para reválida (EPA) o certificación, para curso de 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.
- I. Los cursos deben someterse a aprobación la primera semana de enero de cada año. La Junta tendrá 30 días para notificarle al solicitante si se aprueba o no un curso.
- J. La Junta podrá evaluar un curso, ya sea mediante intervención directa o indirecta, o participación de uno o más miembros de la junta en el curso. Una evaluación negativa podría, a discreción de la Junta, resultar en la desautorización del curso.
- K. De otorgarse una evaluación negativa a un curso, se notificara 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.
- L. 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 en 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.

Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Puerto Rico
FORMULARIO DE APROBACION DE CURSO

Educación Continua Curso / seminario
(Mínimo 3 Horas)
Debe incluir sellos de rentas internas
Educación Superior si aplica

Educación Superior Curso para obtener la licencia
(Mínimo de 15 horas con examen)
Incluir aprobación Consejo

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:

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:

Digitized by srujanika@gmail.com

8. Método de certificar asistencia:

Digitized by srujanika@gmail.com

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:

14. Forma de notificación de los resultados:

SOLICITUD UNIFORME PARA SOLICITAR CREDITOS POR EDUCACION CONTINUADA O EDUCACION PARA LICENCIA O CERTIFICACION

Esta forma ha sido creada para su conveniencia en solicitar crédito por educación continuada de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces. **ESTA FORMA NO IMPLICA UNA ACEPTACION AUTOMATICA DE POR UNA ORGANIZACION PARA UN CURSO.** Cada organización tiene sus propios requisitos de re-certificación, y sus procedimientos para obtener crédito. Copia del prontuario o del "brochure" del curso podría ser requerido.

1. Esta forma debe llenarse completamente
2. Favor usar maquinilla o letra de molde
3. Mantenga una copia en su expediente
4. Somete con solicitud para licencia/certificación, o con solicitud para renovación, junto con los demás requisitos, a la Junta Examinadora

Nombre _____

Dirección Postal _____

Número de Licencia/Certificación _____

Ciudad/Estado/Código Postal _____

Teléfono _____

Nombre del Curso _____

Fechas del Curso _____

Número de horas _____

Organización que ofrece el curso _____

Lugar del Curso _____

Instructor _____

Descripción del curso (Se puede incluir prontuario o brochure):

Evidencia de Asistencia a Curso (Firma del Instructor debe estar en la forma)

Firma del Solicitante _____

Fecha _____

Firma del Instructor _____

Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Puerto Rico
FORMULARIO PARA APROBACION DE INSTRUCTORES

La información que se provea en esta forma será utilizada para evaluar la experiencia de educación por enseñar cursos o seminarios de tasación según los requisitos establecidos por la Junta de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico.

(Sellos de rentas internas deben ser incluidos: \$25.00 por Seminario \$50.00 por Curso)

Nombre: _____

Número de licencia y/o certificación _____

Nombre del curso/seminario

Lugar donde se ofrecerá el curso

Dirección Postal

Ciudad _____ Estado _____ Código postal _____

Número de teléfono _____

Nombre de todos los cursos/seminarios que ha tomado: (Se requiere prueba de aprobación)

¿Ha enseñado este curso/seminario o uno similar anteriormente?

De haber contestado si en la anterior, nombre del curso/seminario y lugar donde se ofreció:

Experiencia previa como instructor: (Provea un listado de los cursos como instructor principal/asistente)

(Provea hojas adicionales si es necesario)

Firma: _____ Fecha: _____
(Instructor)

Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Puerto Rico
FORMULARIO DE ACUERDO CON PROFESOR

La aprobación de un instructor en Puerto Rico está sujeta a las siguientes condiciones:

1. El instructor debe cumplir con la provisión de competencia (Competency Provision) y la provisión de ética (Ethics Provision) de USPAP.
2. Un instructor es aprobado para una clase en específico. Cualquier instructor autorizado que permita a un instructor no autorizado a conducir una clase podrá perder el privilegio de enseñar ese curso o cualquiera otro, a discreción de la Junta.
3. El instructor debe seguir en prontuario sometido a la Junta para aprobación. Todos los puntos del prontuario deben ser cubiertos en el curso.
4. Los exámenes deben ser individuales, y no en una sesión abierta. No se hará una revisión del examen a otorgarse previo a tomarse el examen.
5. El instructor debe estar conciente que de tiempo en tiempo pueden haber estudiantes en un curso que lo estén tomando para evaluar al instructor y al curso por la cantidad y calidad de información.
6. Una evaluación negativa podría resultar en una vista del instructor ante la Junta. De la Junta entenderlo necesario, al instructor se le podría cancelar su autorización a enseñar por el tiempo que la Junta estime necesario. Si se tomara esta acción, le sería notificado al proveedor del curso. De no tomarse medidas correctivas, el proveedor del curso podría removese de la lista de proveedores aceptados para ecuación de tasadores en Puerto Rico.
7. El instructor debe usar metodologías de enseñanza variadas (conferencias, solución de problemas, asignaciones, proyectos, recursos externos, etc.). El objetivo es lograr el envolvimiento de los estudiantes, y el disfrute del curso fomentando el uso de las habilidades analíticas de los estudiantes.

El propósito de los requisitos arriba expuestos es asegurar que los estudiantes tomando cursos en Puerto Rico tienen la oportunidad de recibir la mejor educación de tasación posible.

Yo, el instructor abajo firmante, he leído y entiendo los requisitos arriba expuestos, y esto de acuerdo en regirme por los requisitos de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico.

Firma

Nombre en Letra de Molde

Fecha

CAPITULO 13 SERVICIO LIBRE DE CARGOS

Artículo 13.1 PRESTACION 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 gratuitos y mientras sea posible deberá usar un sistema rotativo en la asignación de estos casos a los Evaluadores.



CAPITULO 14
PRACTICA TEMPORERA DE TASADORES NO LICENCIADOS NI CERTIFICADOS
EN PUERTO RICO, RECIPROCIDAD

Artículo 14.1 AUTORIZACION DE LA JUNTA PARA AUTORIZAR PRÁCTICA TEMPORERA

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. El permiso se otorgara 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 y no mas de tres (3) veces por año.
- 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.

Artículo 14.2 AUTORIZACION A LA JUNTA PARA ESTABLECER RELACIONES DE RECIPROCIDAD

A tenor con las disposiciones de las Leyes identificadas en el preámbulo, la Junta Examinadora podrá entrar en acuerdos de reciprocidad con otras jurisdicciones cuando 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 8 de la Ley que establece que el aspirante a licencia de Puerto Rico debe ser graduado con un grado mínimo de Bachillerato de una institución educativa acreditada. Que en el bachillerato haya un mínimo especificado de cursos y créditos universitarios en asignaturas relacionadas con la evaluación de Bienes Raíces. También se requerirá que el examen o los exámenes ofrecidos en esa jurisdicción se verifique experiencia y capacidad en una forma sustancialmente comparable con los procedimientos establecidos en Puerto Rico.

CAPITULO 15

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 (**EPA**) autoriza al Evaluador Licenciado a tasar cualquier tipo de Propiedad, en donde no exista un interés federal. Para propiedades en donde exista un interés federal, la Licencia de Puerto Rico estará limitada a lo dispuesto por el Appraisal Subcommittee.

License Property Appraiser – La persona a la cual la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico le ha otorgado la Licencia convalidada de Puerto Rico, que puede practicar la profesión donde se envuelvan fondos federales relacionados con instituciones financieros de acuerdo a las disposiciones de las Secciones 113(2) y 1114 del título XI de la Ley FIRREA de 1989

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)”

CAPITULO 16**NORMAS UNIFORMES DE PRÁCTICA PROFESIONAL DE EVALUADOR
CÓDIGO DE ÉTICA****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, deberán 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".

Artículo 16.2 CÓDIGO DE ÉTICA

Todos los Evaluadores con la Licencia de Puerto Rico, la Certificación Residencial, o la Certificación General, deberán seguir la Regla de Ética (Ethics Rule), la Regla de Competencia (Competency Rule), la Regla de Apartamento (Departure Rule), y la Regla de Excepción Jurisdiccional (Jurisdictional Exception Rule) de las Normas Uniformes de Práctica Profesional de Tasación (USPAP por sus siglas en inglés), promulgadas anualmente por el "Appraisal Standards Board" del "Appraisal Foundation". Además, deberán cumplir con las disposiciones del Código de Ética Profesional promulgado por la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico, a tenor con la Ley Número 277, aprobada el 31 de julio de 1974, según enmendada.

CAPITULO 17
ENMIENDAS AL REGLAMENTO, PROCEDIMIENTO ADJUDICATIVO UNIFORME,
SALVEDAD Y VIGENCIA

Artículo 17.1 ENMIENDAS AL REGLAMENTO

Este Reglamento podrá ser enmendado por voto mayoritario 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.

Se observaran las disposiciones de la Ley 277, Supra, sobre procedimientos para la aprobación final y promulgación.

Artículo 17.2 PROCEDIMIENTO ADJUDICATIVO UNIFORME

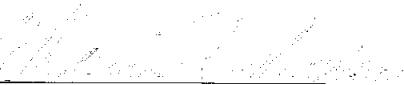
Si cualquier controversia ante la Junta necesitara una vista administrativa, tal vista se efectuará de acuerdo con el Reglamento Número 3771 del Departamento de Estado que establece un Procedimiento Administrativo Uniforme para vistas adjudicativas.

Artículo 17.3 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 invalidara el resto del mismo, sin que sus efectos quedasen limitados al artículo, párrafo, cláusula o parte de este Reglamento que hubiera sido declarado inconstitucional.

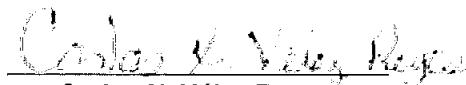
Artículo 17.4 VIGENCIA

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

APROBADA POR LA JUNTA EXAMINADORA DE EVALUADORES PROFESIONALES DE BIENES RAICES el 15 de enero de 1991, de acuerdo al Artículo 7, Inciso B de la Ley 277 del 31 de julio de 1974, según enmendada.


Gloria M. Pacheco
 Presidente


Luis Rodríguez López
 Director


Carlos X. Vélez Reyes
 Director


Gil Santana Malavé
 Director