

COMUNICADO

19 de octubre de 2023

^{DS}
FTM

Aclaración sobre jurisdicción y competencias de la Junta Examinadora de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces sobre ciertas dinámicas relacionadas a la Industria

^{DS}
VR

La Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de Puerto Rico (JECVEBR) se enfoca en promover la ética y la integridad en la industria, así como en velar por la protección de los consumidores y la calidad del servicio proporcionado por profesionales debidamente licenciados. Al momento, nuestra Junta cuenta bajo su jurisdicción con sobre 10,000 licencias activas entre las categorías de Corredor, Vendedor, Empresas, Instructores Generales, Instructores Especializados y Escuelas de bienes raíces.

^{DS}
ELOT

El interés de ejercer dicha profesión se ha incrementado sustancialmente a estas fechas en comparación con el año anterior (2022) con sobre 1,000 licencias adicionales que cada miembro de Junta revisa de forma cuidadosa e individual para poder ser emitidas como parte de sus funciones. A tono con lo anterior, hemos actualizado en el año 2022 y 2023 los exámenes de reválida para aspirantes a licencias de Corredor y Vendedor de bienes raíces para atemperar la educación de nuevas generaciones a esta dinámica industria.

^{DS}
[Signature]

La JECVEBR desea orientar con relación a sus competencias y jurisdicción sobre ciertas dinámicas referentes al sector de bienes raíces en Puerto Rico. En primer lugar, es importante destacar que la JECVEBR de Puerto Rico no tiene jurisdicción sobre aquellos individuos que no poseen una licencia vigente y que inapropiadamente actúen como intermediarios en transacciones de bienes raíces. Dichos individuos o empresas que no se encuentren entre las excepciones provistas en el Artículo 33 de la Ley 10 del 26 de abril de 1994 (Ley 10-1994), según enmendada, actúan al margen de la Ley y deberán ser referidos a los correspondientes foros policiales y/o judiciales.

^{DS}
[Signature]

Entre nuestras funciones se encuentran la evaluación de quejas/querellas sobre aquellos licenciados por esta Junta siendo en su mayoría la instancia final para procesos administrativos comúnmente de revisión ética, éstos basados en conclusiones de derecho o adjudicativos resueltos en foros, como por ejemplo el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), querellas en Policía y Tribunales de Justicia. Las mismas pueden ser recibidas e iniciadas paralelamente, pero se cuidará de emitir su resolución administrativa potencialmente pero no necesariamente una vez sea resuelto inicialmente en dichos foros y debidamente notificadas para tomar desiciones bajo toda evidencia corroborable.

JECVEBR | JUNTA EXAMINADORA DE CORREDORES, VENDEDORES Y EMPRESAS DE BIENES RAÍCES DE PUERTO RICO

Las alegaciones o casos que involucren individuos o empresas con licencias activas emitidas por esta Junta que impliquen la solicitud de un remedio económico como devolución de depósitos son en primera instancia competencia del Departamento de Asuntos al Consumidor (DACO). La JECVEBR tiene la facultad de evaluar dichas querellas adjudicadas y que sean también debidamente presentadas en nuestro foro administrativo que así apliquen para su revisión. Bajo este proceso la Junta tiene la capacidad de imponer multas, revocar o suspender licencias después de un debido proceso de notificación a las partes y seguir un procedimiento riguroso establecido en el Reglamento Núm. 5569 del 3 de abril de 1997.

DS

FTM

Se recalca que cualquier individuo que actúe sin licencia o que emplee a otra persona sin licencia para este ejercicio está cometiendo un delito y debe ser procesado en el ámbito penal conforme a la Ley Núm. 10 del 26 de abril de 1994, según enmendada. La Junta puede proactivamente anotar en sus archivos a personas querelladas sin licencia y debidamente acompañadas de evidencias por haber incurrido en dicho acto, en caso de que tenga la intención de solicitar una licencia en el futuro y/o referir al Departamento de Justicia para su debida evaluación.

DS

VR

Por otro lado, se orienta sobre evitar la práctica de Corredores de Bienes Raíces que obtienen su licencia sometiendo su solicitud de licencia o renovación para operar de forma independiente, pero al momento de mercadearse lo hacen bajo una oficina o empresa que no tiene la debida licencia según requiere la Ley 10-1994. Aquellos que interesen obtener su licencia en Puerto Rico con el fin de ampliar su área de servicio y utilizando las mismas plataformas de mercadeo del exterior en búsqueda de mercadearse igualmente a Puerto Rico sin poseer su debida licencia se percibe que esta práctica es una irregular y contraria al ordenamiento establecido donde puede tener consecuencias perjudiciales tanto para los consumidores como para la industria en general.

DS

ELOT

Es importante mencionar que, al hacer negocios bajo una empresa, sociedad, corporación que no está debidamente licenciada en Puerto Rico donde no se ha prestado la correspondiente fianza, donde los socios no son licenciados en bienes raíces en Puerto Rico y no existe un certificado de comerciante para esa empresa o individuos, además de ser inapropiado, aumenta el riesgo de prácticas deshonestas y fraudulentas hacia el consumidor.

DS

FTM

Por tanto, se orienta que en los casos donde aspirantes a licencia de Corredor/a que interesen expandirse en Puerto Rico haciendo negocios como persona natural deberá tener licencia emitida por esta Junta y, al subcontratar otro Corredor y/o Vendedor de Bienes Raíces licenciado en Puerto Rico, se convierte en un empleador, adicional a otras responsabilidades contributivas que no están bajo la jurisdicción de esta Junta.

Es importante destacar que el empleador al momento de contratar a otro Corredor y/o Vendedor de Bienes Raíces asume la responsabilidad de la dirección, control y supervisión de la parte contratante y todos deben tener licencias emitidas por esta Junta según requerido por la Ley 10-1994.

En los casos de una entidad jurídica debe, en primer lugar, solicitar autorización al Departamento de Estado para hacer negocios en Puerto Rico y verificar sus responsabilidades contributivas con las agencias correspondientes. En segundo lugar, deberá cumplir con los requisitos establecidos para obtener la licencia de empresa emitida por esta Junta. Por otro lado, la entidad debe asignar un Corredor "Broker" con licencia emitida por esta Junta al igual que el resto de los corredores y/o vendedores.

JECVEBR | JUNTA EXAMINADORA DE CORREDORES, VENDEDORES Y EMPRESAS DE BIENES RAÍCES DE PUERTO RICO

Es importante mencionar que la persona o empresa debe determinar la forma que hará negocios en Puerto Rico, pero independientemente de esto, deberá poseer licencia como Corredor o Empresa de Bienes Raíces emitida por esta Junta. Ningún Corredor y/o Vendedor de Bienes Raíces licenciado por esta Junta, podrá trabajar para otro Corredor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico que no tenga igualmente una licencia vigente emitida por esta Junta.

DS
FTM

Finalmente, en transacciones de bienes raíces donde un Corredor/Vendedor/Empresa de bienes raíces licenciado en Puerto Rico es contactado por otro agente o compañía de bienes raíces fuera de Puerto Rico sin que éste posea licencia para ello en nuestra isla, y que con la intención que su prospecto cliente compra, venda o alquile la propiedad a través de la gestión de un Corredor/Vendedor/Empresa licenciado en Puerto Rico, esto no debe considerarse como un “Co-Broke” siendo más bien un referido. Se puntualiza que la responsabilidad en el manejo y control de la transacción con las partes involucradas será responsabilidad del agente o empresa licenciada por esta Junta en Puerto Rico. Cabe señalar que en estos momentos la JECVEBR no tiene reciprocidad con ninguno de los estados o territorios de los Estados Unidos, ni con país extranjero en que se exijan requisitos similares a los establecidos en la Ley 10-1994 para la obtención de una licencia de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces y en los cuales se provea una reciprocidad de igual forma para los licenciados por el Gobierno de Puerto Rico.

DS
VR

En cuanto al consumidor para prevenir situaciones lamentables de quienes no operen bajo la Ley y el orden establecido, instamos a cada ciudadano a realizar las debidas diligencias al evaluar o contratar corredores, vendedores o empresas de bienes raíces, verificando que en efecto posea una licencia y que esté activa (<https://pr.pcshq.com/lookup/>), verifique que en todo anuncio cumpla el debido requisito en Ley de mostrar su número de licencia, revise posibles querellas adjudicadas en DACO o casos relacionados a nivel Judicial e igualmente evalúe sus referencias o recomendaciones.

DS
ELOT

De algún consumidor entender haber sido agraviado según se establece en la Ley 10-1994 y estando bajo la jurisdicción de esta Junta, puede acceder al formulario de quejas y/o querellas para obtener más información sobre el procedimiento establecido por esta Junta. Los ciudadanos pueden consultar la página del Departamento de Estado (solicitud de quejas y/o querellas): <https://pr.pcshq.com/?page=querellabr2022.pdf>.

DS
Flores

Por último, se orienta que, aunque los miembros de esta Junta son ciudadanos privados nombrados por el Gobernador(a) no forman parte de la plataforma de empleados del Departamento de Estado por lo que no poseen horarios específicos para celebrar sus reuniones ni permanecen físicamente en dichas instalaciones para recibir público o consultas directas. De tener alguna duda puede dirigir sus comunicaciones al Sr. Luis E. Flores Rodríguez, oficial de Juntas Examinadoras, quien canalizará cualquier solicitud o consulta a los miembros de Junta. Los datos de contacto son (787) 722-2121, extensión 4310, luflores@estado.pr.com o físicamente en la oficina de Juntas Examinadoras del Departamento de Estado en el Viejo San Juan.

JECVEBR | JUNTA EXAMINADORA DE CORREDORES,
VENEDORES Y EMPRESAS DE BIENES RAÍCES
DE PUERTO RICO

Agradecemos la oportunidad de aclarar estos asuntos y reafirmamos nuestro compromiso con la transparencia y la excelencia en la industria de bienes raíces en Puerto Rico.

Atentamente,

DocuSigned by:

Federico Turbi Malena

BA1A4ED273DF42E...

Federico Turbi Malena
Presidente

DocuSigned by:

Vanessa Rivera

92F0D6D1F49F4DD...

Vanessa Rivera Flores
Vicepresidente

DocuSigned by:

Edna I. Ortiz Torres

F0D4282CE224471...

Edna I. Ortiz Torres
Secretaria

DocuSigned by:

José Rubén Vélez Marrero

CC1313605F404DA...

José Rubén Vélez Marrero
Miembro