



GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE ESTADO

Secretaría Auxiliar Juntas Examinadoras



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

Resolución Núm. 2021- 05

Asunto

Broker's Price Opinions (BPO'S)

Resuélvase:

En los pasados años ha aumentado la cantidad de solicitudes para realizar "Broker's Price Opinions (BPO'S)" peticionadas directamente hacia Corredores de Bienes Raíces en Puerto Rico. Todo a su vez, con el comportamiento acostumbrado para esta práctica en gran parte de los Estados Unidos. Tal es el caso, que entidades como Fannie Mae, Freddie Mac, HUD, entre otros, con inventario de propiedades ubicadas también en Puerto Rico establecen en sus procesos la solicitud uniforme de realizar un BPO's por un Corredor de Bienes Raíces como herramienta para presentar probables escenarios de precios de venta. De esta forma, y no pretendiendo sustituir un proceso metódico superior para establecer el valor de una propiedad como una tasación siendo ésta exclusivamente de la competencia profesional de un Evaluador Profesional de Bienes Raíces (Tasador). Tanto así que solo mediante una tasación realizada por un Tasador profesional es posible finiquitar una transacción hipotecaria, y no así con el uso de un reporte de BPO.

DS

VR

Igualmente se reconoce que según la Ley Núm. 10 del 26 de Abril de 1994, la cual reglamenta el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor y Empresas de Bienes Raíces en Puerto Rico, y según enmendada por la Ley Núm. 172 del 30 de julio de 1999. La misma expresa en su Sección 8, Artículo 31, "Actos o Prácticas Proscritas" en el inciso (16) lo siguiente:

DS

FTM

"Previo al otorgamiento de un contrato de corretaje o listado neto, no orientar adecuadamente al cliente sobre el alcance de la transacción y la conveniencia de utilizar los servicios de un tasador profesional."

Cumpliendo el Corredor/Vendedor de Bienes Raíces con esta responsabilidad de orientar adecuadamente según se estipula por Ley, éste profesional no tiene la facultad de obligar a su clientela a utilizar y/o pagar por todos los servicios convenientes recomendados para apoyar su transacción si no está en sus posibilidades o deseo de así asumirlo.

Bajo un extenso proceso de consultas, comunicaciones recibidas y reuniones sobre este aspecto que incluyen Asociaciones representantes de la comunidad profesional de Corredores/Vendedores de Bienes Raíces, entre otros, todos se suman al entendimiento que la Ley Núm. 10 del 26 de abril de 1994, según enmendada, aunque no se expresa abiertamente al respecto tampoco los excluye de realizar labores en el análisis del mercado para orientar a su cliente sobre probables escenarios de precios de venta. Jamás sustituyendo así, o estableciendo algún Valor ya que este último reiteramos no está bajo la competencia profesional de un Corredor de Bienes Raíces.

DS

mjod

Por tanto, la JECVEBR emite esta Resolución con el propósito de apercebir a la comunidad de Corredores/Vendedores de Bienes Raíces de Puerto Rico sobre la importancia de evitar caer en “Actos o Prácticas Proscritas” establecidos en la Ley Núm. 10 del 26 de Abril de 1994, para reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor y Empresas de Bienes Raíces en Puerto Rico, según enmendada. En este caso específico en la Sección 8, Artículo 31, inciso (16).

Por tanto, debe evitarse cualquier acto de intromisión en las competencias de otros profesionales quedando expuesto de igual forma a ser procesados por las autoridades relacionadas a esa profesión.

Esta Resolución quedará vigente hasta tanto no surja alguna legislación o reglamentación contraria donde se exprese explícitamente las labores sobre la preparación de BPO'S en Puerto Rico.

POR LO QUE, suscribimos esta resolución hoy 5 de octubre de 2021, en San Juan, Puerto Rico.

DocuSigned by:
Vanessa Rivera
0B75B1716B66482...
Vanessa Rivera Flores
Presidente

DocuSigned by:
Federico Turbi Malena
BATA4ED273DF42E...
Federico Turbi Malena
Secretario

DocuSigned by:
Maria Judith Oquendo Delgado
F6D49F69A91042B...
María Judith Oquendo Delgado
Miembro

Vacante

Representante del Consumidor

Vacante

Representante del Interés Público