

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

15ta. Asamblea
Legislativa

5ta. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1851

22 de enero de 2007

Presentado por los señores *Díaz Sánchez y Hernández Mayoral*

REFERIDO A LA COMISION DE GOBIERNO Y ASUNTOS LABORALES

LEY

Para reglamentar el ejercicio de la profesión de Inspector de Propiedades Inmuebles en Puerto Rico; crear la Junta Examinadora de Inspectores de Propiedades Inmuebles de Puerto Rico y definir sus funciones, deberes y facultades; establecer reglas éticas y estándares de práctica mínimos para dicha profesión; fijar penalidades; y para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El rol del Estado es reglamentar para garantizar que se brinden servicios seguros y efectivos ofrecidos por profesionales capacitados para la protección del consumidor. Durante los últimos años se ha desarrollado en Puerto Rico la figura del Inspector de Propiedades Inmuebles, tanto residencial como comercial. La profesión del Inspector de Propiedades Inmuebles es muy reconocida y utilizada en el resto de los Estados Unidos así como en Puerto Rico. El Inspector de Propiedades Inmuebles ofrece sus servicios para facilitarle al cliente, ya sea el comprador o el vendedor, las condiciones actuales en las que se encuentra la propiedad, sus sistemas y equipos.

La inspección de una propiedad es un examen visual, no invasivo, realizado bajo un costo convenido con el propósito de identificar defectos evidentes en los componentes específicos de dicha vivienda. La inspección puede abarcar diferentes áreas, tales como sistemas mecánicos, eléctricos, de plomería y otros sistemas de la casa, lo cual ha sido convenido por el cliente con el inspector, antes o durante el proceso de la inspección.

Hasta el momento, las personas que ejercen como Inspectores de Propiedades Inmueble no están reguladas en esta jurisdicción. Mediante esta Ley, pretendemos reglamentar el ejercicio de la profesión de Inspector de Propiedades Inmuebles en Puerto Rico, crear la Junta Examinadora de Inspectores de Propiedades Inmuebles de Puerto Rico y definir sus funciones, deberes y facultades, establecer reglas éticas y estándares de práctica mínimos para dicha profesión y fijar penalidades por la práctica ilegal de la misma, todo ello con el propósito de regular el ejercicio de dicha profesión para el beneficio del consumidor.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Esta ley se conocerá y podrá ser citada como “Ley para Reglamentar la
2 Profesión de Inspectores de Propiedades Inmuebles en Puerto Rico”.

3 Artículo 2.- Definiciones

4 Para fines de interpretación y aplicación de esta Ley, los siguientes términos o frases
5 tendrán el significado que a continuación se expresa, a menos que del contexto surja
6 claramente otro significado:

7 a) ASHI – la Sociedad Americana de Inspectores de Vivienda.

8 b) Cliente - cualquier persona que mediante un costo convenido contrate los
9 servicios de un Inspector de Propiedades Inmuebles, ya sea el comprador o el
10 vendedor de una propiedad Inmueble.

11 c) Hogar –toda propiedad inmueble destinada a ser utilizada como vivienda.

12 d) Inspector de Propiedad Inmueble –toda persona natural que, poseyendo una
13 licencia expedida por la Junta para ejercer la profesión de Inspector de
14 Propiedades Inmuebles y debidamente adiestrada, conforme al Artículo 3 de
15 esta Ley, ofrezca sus servicios de inspección de propiedades.

16 e) Inspección de Propiedades – evaluación del estado de una propiedad inmueble
17 que se realiza con el propósito de asistir a la evaluación de la condición total

1 de la vivienda. La inspección se basa en la observación de la condición visible
2 y evidente de la estructura y de sus componentes en la fecha de la inspección y
3 no de la determinación de las condiciones futuras.

4 f) Junta – la Junta Examinadora de Inspectores de Propiedades Inmuebles de
5 Puerto Rico.

6 g) Licencia –autorización oficial expedida por la Junta para ejercer la profesión
7 de Inspector de Propiedades Inmuebles en Puerto Rico.

8 h) NACHI – la Asociación Nacional de los Inspectores de Vivienda Certificados.

9 i) Propiedad Comercial – toda propiedad inmueble destinada al uso comercial.

10 Artículo 3.-Requisitos para ejercer como Inspector de Propiedades Inmuebles

11 Toda persona que vaya a ejercer en Puerto Rico como Inspector de Propiedades
12 Inmuebles cumplirá con los siguientes requisitos:

13 a) ser mayor de 18 años;

14 b) ser graduado de Escuela Superior o su equivalente;

15 c) presentar ante la Junta solicitud debidamente juramentada en el formulario que
16 a esos efectos dicha Junta provee;

17 d) cumplir con los requisitos de educación para Licencia de Inspector de
18 Propiedades Inmuebles, con un mínimo de 80 horas de educación en las
19 materias que disponga mediante reglamento la Junta; y

20 e) contar con una póliza de seguro de responsabilidad, “General Liability”, al día,
21 de un mínimo de trescientos mil (300,000) dólares.

22 Artículo 4.-Creación de la Junta; composición

1 Se crea la Junta de Inspector de Propiedades Inmuebles de Puerto Rico, adscrita al
2 Departamento de Estado, que estará compuesta por cinco (5) miembros nombrados por el
3 Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico con el consejo y consentimiento del
4 Senado de Puerto Rico, de buena reputación moral, mayores de 21 años, de los cuales cuatro
5 (4) serán Inspectores de Propiedades Inmuebles, incluyendo al Presidente de la Junta y uno
6 será Representante del Interés Público. Los Inspectores de Propiedades Inmuebles que sirvan
7 en la Junta deberán haber ejercido activamente la profesión de Inspector de Propiedades por
8 un término no menor de dos (2) años y contar con una reconocida competencia profesional.

9 Ningún miembro de la Junta podrá desempeñar cargos o posiciones académicas o
10 docentes, ser propietario, accionista, administrador o pertenecer a la Junta de Síndicos o
11 Directores de una institución, colegio o escuela con programas de educación para Inspectores
12 de Propiedades Inmuebles.

13 Los miembros de la Junta ocuparán sus cargos por un término de cuatro (4) años o
14 hasta que sus sucesores sean nombrados y tomen posesión de sus cargos. No obstante, en la
15 primera ocasión en que se designen miembros a la Junta, el Presidente ocupará su cargo por
16 un término de cuatro (4) años o hasta que su sucesor sea nombrado y tome posesión de su
17 cargo; dos (2) de los designados ocuparán sus cargos por un término de tres (3) años o hasta
18 que sus sucesores sean nombrados y tomen posesión de sus cargos; y los otros dos (2) de los
19 designados ocuparán sus cargos por un término de dos (2) años o hasta que sus sucesores sean
20 nombrados y tomen posesión de sus cargos.

21 El Quórum de la Junta quedara constituido por 3 miembros de la misma. Los
22 acuerdos de la Junta se tomaran por el voto de la mayoría de los presentes. La Junta adoptará

1 un reglamento para su funcionamiento interno y establecerá las reuniones que llevara a cabo
2 para la consideración y resolución de sus asuntos.

3 Toda vacante que surja en la Junta antes de expirar el término del nombramiento del
4 miembro que la ocasione, será cubierta en la misma forma que fue nombrado el miembro
5 anterior y el nuevo servirá por el tiempo que le restaba al miembro original. El Gobernador
6 de Puerto Rico podrá destituir a cualquier miembro de la Junta, previa formulación de cargos,
7 notificación y audiencia, por conducta inmoral, ineficiencia o negligencia en el desempeño de
8 sus deberes, por falta de ética profesional, por convicción de delito grave o menos grave que
9 implique depravación moral, o porque se le haya suspendido, revocado o cancelado la
10 licencia o por cualquier otra causa justificada.

11 Artículo 5.-Facultades y deberes de la Junta

12 La Junta de de Inspectores de Propiedades Inmuebles de Puerto Rico tendrá los
13 poderes y facultades siguientes:

- 14 (a) expedir, renovar o denegar licencia para ejercer la profesión de Inspector de
15 Propiedades Inmuebles;
- 16 (b) suspender, revocar o denegar la renovación de licencias para ejercer la
17 profesión de Inspector de Propiedades Inmuebles mediante celebración de una
18 vista, cuando se determine la existencia de violaciones a los estatutos legales
19 establecidos en esta ley.
- 20 (c) preparar, evaluar y administrar exámenes para los aspirantes a licencias de
21 Inspector de Propiedades Inmuebles, cuando menos dos (2) veces al año;
- 22 (d) mantener un registro profesional actualizado de todas las licencias que expida,
23 en el cual consignará el nombre completo y datos personales de la persona a la

1 que se le expida la licencia, la fecha de expedición, del número y término de
2 vigencia de la licencia, al igual que el Status de dichas licencias. Dicho
3 registro será público;

4 (e) adoptar un sello oficial, el cual hará estampar en todas las licencias que expida
5 y en aquellos documentos oficiales de la Junta;

6 (f) celebrar vistas públicas o administrativas, resolver controversias en asuntos
7 bajo su jurisdicción, emitir órdenes a tenor con sus resoluciones y acuerdos,
8 tomar declaraciones o juramentos, expedir citaciones requiriendo la
9 comparecencia de testigos y la presentación de datos, documentos o informes
10 que la Junta estime necesarios para la expedición, denegación, suspensión o
11 revocación de una licencia;

12 (g) presentar al Secretario de Estado un informe anual de sus trabajos,
13 especificando el número de licencias expedidas, denegadas, suspendidas o
14 revocadas;

15 (h) adoptar y revisar periódicamente un Código de Ética que rija la profesión de
16 Inspector de Propiedades Inmuebles en Puerto Rico; y

17 (i) adoptar los Estándares de Practica que regularán la profesión de Inspector de
18 Propiedades Inmuebles en Puerto Rico.

19 Artículo 6.-Exámenes

20 La Junta determinará el día y el lugar en que se ofrecerán los exámenes para los
21 aspirantes a licencias de Inspector de Propiedades Inmuebles, pero dicha fecha deberá
22 publicarse mediante la publicación de un anuncio prominente en dos (2) periódicos de
23 circulación general, por lo menos, treinta (30) días antes de la celebración de los mismos. La

1 Junta, fijará el costo por la administración de los exámenes, que deberán ser corregidos y
2 notificados a los aspirantes en o antes de sesenta (60) días calendarios de la fecha del examen.

3 Los exámenes que administre la Junta cubrirán todas las materias requeridas al
4 amparo de esta Ley y le serán ofrecidos en el idioma inglés a un aspirante cuando así éste lo
5 solicite. Los exámenes cubrirán, además, los Estándares de Practica, Principios Éticos y
6 Legales, como parte de la educación continua requeridos para solicitar la renovación de la
7 licencia de Inspector de Propiedades Inmuebles.

8 Todos los exámenes corregidos serán retenidos por la Junta por un término no menos
9 de treinta (30) días para que puedan ser examinados por cualquier aspirante que así lo solicite.

10 Los aspirantes que no aprueben el examen de Inspector de Propiedades Inmuebles
11 establecido en esta Ley podrán solicitar y tomar nuevamente el examen tan pronto sea
12 ofrecido por la Junta nuevamente.

13 Artículo 7.- Renovación de licencias

14 Toda Licencia de Inspector de Propiedad Inmueble vencerá a los cuatro (4) años de
15 haberse expedido. La solicitud para la renovación de la licencia será presentada en la Junta
16 mediante el formulario que a esos fines ésta provea y estará acompañará de lo siguiente:

- 17 a) Certificado Negativo de Antecedentes Penales;
- 18 b) Evidencia de haber tomado, como mínimo, dieciocho (18) horas por año de
19 cursos de educación continua; y
- 20 c) todo otro requisito que la Junta estime necesario para la renovación de la
21 licencia.

22 Artículo 8.- Excepciones a la aplicación de esta ley

23 Las disposiciones de esta ley no serán aplicables a las siguientes personas:

1 a) Arquitectos licenciados bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto
2 Rico.

3 b) Ingenieros licenciados bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto
4 Rico certificados dentro de su área de especialidad.

5 Artículo 9.-Código de Ética

6 El Código de Ética que regirá la profesión de Inspector de Propiedades Inmuebles en
7 Puerto Rico y que adopte la Junta dispondrá, como mínimo, lo siguiente:

8 (a) Deberes para con el público

9 1. El Inspector de Propiedades Inmuebles se regirá por el código de ética
10 adoptado por la Junta.

11 2. El Inspector de Propiedades Inmuebles no participará en ninguna
12 práctica que pudiese ser perjudicial al público o desacreditar a la
13 industria de inspección de viviendas.

14 3. El Inspector de Propiedades Inmuebles será justo, honesto, imparcial, y
15 actuará de buena fe al tratar con el público.

16 4. El Inspector de Propiedades Inmuebles no discriminará en la
17 conducción de su actividad profesional basado en raza, religión, sexo,
18 nacionalidad, estado civil, orientación sexual o discapacidad y a tal
19 efecto cumplirá con toda ley y reglamentación federal, estatal y local
20 relacionada con este tema.

21 5. El Inspector de Propiedades Inmuebles será veraz con respecto a sus
22 servicios y calificaciones.

- 1 6. El Inspector de Propiedades Inmuebles no tendrá ningún conflicto de
2 interés del cual el cliente no esté enterado, ni ofrecerá o aceptará
3 comisiones, reembolsos, u otros beneficios que no hayan sido
4 acordados por las partes involucradas en la negociación.
- 5 7. El Inspector de Propiedades Inmuebles no proveerá ninguna
6 información sobre una inspección a persona alguna aparte del cliente,
7 sin la previa autorización escrita de éste, excepto cuando pueda afectar
8 la seguridad de otros o violar leyes o estatutos.
- 9 8. El Inspector de Propiedades Inmuebles actuará siempre en el interés
10 del cliente, a menos que al hacerlo viole leyes, estatutos, o el Código
11 de Ética de la profesión.
- 12 9. El Inspector de Propiedades Inmuebles trabajará mediante un contrato
13 escrito que especifique los servicios que prestará, sus limitaciones, y
14 honorarios.
- 15 10. El Inspector de Propiedades Inmuebles cumplirá con todas las leyes y
16 regulaciones gubernamentales y requerimientos de licencia en Puerto
17 Rico.
- 18 11. El Inspector de Propiedades Inmuebles no realizará ni ofrecerá - a
19 cambio de compensación adicional - ninguna reparación o servicios
20 asociados a la estructura para la cual el mismo o su compañía haya
21 preparado un reporte de inspección durante los 12 meses anteriores.
- 22 (b) Deber continuo de educación

1 un informe preparado por un Inspector de Propiedades Inmuebles de Puerto Rico
2 debidamente certificado.

3 Artículo 12.- Toda persona que viole las disposiciones de esta Ley incurrirá en delito
4 menos grave y convicta que fuere, será sancionada con una multa no menor de mil (1,000)
5 dólares.

6 Artículo 13.-Reciprocidad o licenciatura recíproca

7 La Junta otorgará una licencia para practicar la profesión de Inspector de Propiedades
8 Inmuebles en Puerto Rico, sin necesidad de tomar examen previo, a cualquier inspector
9 licenciado y en “good standing” para ejercer dicha profesión en cualquier otra jurisdicción de
10 los Estados Unidos de América, siempre que dicha jurisdicción otorgue privilegios y exija
11 requisitos similares a los de los Inspectores Licenciados en el Estado Libre Asociado de
12 Puerto Rico.

13 Artículo 14.- Penalidades

14 Toda persona que sin la licencia correspondiente se dedicara al ejercicio de la
15 profesión de Inspector de Propiedades Inmuebles en Puerto Rico, incurrirá en un delito menos
16 grave y convicta que fuere, será castigada con multa de mil (1,000) dólares o cárcel por un
17 período no mayor de seis (6) meses o ambas penas, a discreción del Tribunal.

18 Artículo 15.-Cláusula de Antigüedad

19 La Junta expedirá licencia a aquellos Inspectores de Propiedades Inmuebles que, al
20 momento de la aprobación de esta Ley, se encuentren practicando dicha profesión, siempre
21 que evidencien haber completado los estudios establecidos por la Junta mediante reglamento,
22 se hayan certificado y presenten prueba de tener experiencia en la profesión, mediante
23 Declaración Jurada.

1 Artículo 16.- Salvedad

2 Si cualquier artículo, párrafo, cláusula o parte de esta Ley fuera declarada
3 inconstitucional por un Tribunal de Jurisdicción competente, la sentencia a tal efecto no
4 invalidará el resto del mismo, sino que sus efectos quedarán limitados al artículo, párrafo,
5 cláusula o parte de esta Ley que hubiera sido declarada inconstitucional.

6 Artículo 17.-Esta ley comenzará a regir el primero (1ro.) de enero de 2007.