



24 de febrero de 2014

Hon. José M. Varela Fernández  
Presidente  
Comisión de de Gobierno  
Cámara de Representantes de Puerto Rico  
El Capitolio  
San Juan, Puerto Rico

Lcdo. Jorge M. Cañellas Fidalgo, CPA  
Presidente  
Cámara de Comercio de Puerto Rico

Lcda. Blanca Mera-Roure  
Directora de Asuntos Legales y Legislativos  
Cámara de Comercio de Puerto Rico

## **P. de la C. 1529**

---

La Cámara de Comercio de Puerto Rico (en adelante, "CCPR"), agradece la invitación de expresarnos en torno al **Proyecto de la Cámara 1529**, (en lo sucesivo, "el Proyecto"), el cual tiene como objetivo crear una nueva Ley de la Industria de Bienes Raíces en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico (en lo sucesivo, "la Ley") y derogar la Ley 10-1994, según enmendada. Según se establece en la Exposición de Motivos del Proyecto, éste tiene como objetivo atemperar la ley que regula el negocio de bienes raíces a los cambios legislativos que han ocurrido y que tienen tangencia

sobre la misma, tales como en áreas de tecnología, banca y técnicas educativas. Propone cambios en la estructura organizativa de la Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces (en lo sucesivo, "la Junta"), en su composición, facultades y deberes, en los mecanismos para proveerle a dicha Junta acceso a los fondos que le corresponden, así como reestructurar los requisitos y metodologías de la educación profesional. La Ley crea la figura de 'Inspector' de Bienes Raíces, bajo la jurisdicción de la Junta, quien investigará las violaciones en la industria. Permite a la Junta lograr la automatización de la mayor cantidad de sus procesos, requiere la disponibilidad pública de un inventario electrónico actualizado de las licencias emitidas y vigentes y establece nuevos requisitos para obtener, renovar o reactivar licencias.

Como es de su conocimiento, la CCPR es la organización multisectorial más grande de Puerto Rico y es la única que abarca todos y cada uno de los sectores de negocios de nuestro país, por ello nuestro enfoque busca armonizar toda propuesta con los intereses de los sectores concernidos. La CCPR tiene como misión fortalecer el desarrollo de nuestros constituyentes, proveyendo conocimientos, representatividad multisectorial, y protegiendo los valores y fundamentos de la libre empresa. Es a través del fortalecimiento de la empresa privada que se promueve el desarrollo económico de un país y la capacidad para generar empleos e ingresos.

Como parte del Cuerpo Directivo de la CCPR, contamos con un Comité de Bienes Raíces, que preside el señor Tony Quevedo, cuyos integrantes han colaborado en el análisis, comentarios y recomendaciones del Proyecto ante nuestra consideración.

Reconocemos que el Proyecto constituye un importante esfuerzo en proteger a los consumidores en todo lo relacionado a la práctica de corretaje de bienes raíces, así como desarrollar y fortalecer dicha industria en Puerto

Rico. Además, establece e incorpora algunas áreas importantes en torno a la práctica de la profesión del corredor, vendedor y empresas de bienes raíces.

La CCPR muy respetuosamente propone los siguientes cambios y/o sugerencias al Proyecto: Para su fácil referencia, identificamos nuestras sugerencias con el número de la página del Proyecto y la línea donde se encuentra el cambio propuesto:

- Artículo 2 j., (pág. 5, línea 7 j.) 'Contrato de Corretaje' - añadir el término "Vendedor" a la definición.
- Artículo 2 y., (pág. 9, línea 2 y.) 'Habitualidad' - añadir al lenguaje utilizado para que lea como sigue: ".....realice o promueva tres (3) **o más** ventas...".
- Artículo 2 ee., (pág. 10, línea 1 ee.) 'Inspector' - Entendemos que es importante requerir que el 'Inspector' cuente con adiestramiento especializado. Sugerimos se considere requerirle la certificación CREI ("Certified Real Estate Investigator"), conferida por la ARELLO ("Association of Real Estate License Law Officers"), ó en su defecto, que el adiestramiento siga las guías establecidas por ARELLO.

Además, se sugiere que haya un (1) Inspector por cada región y dos (2) Inspectores en la región de San Juan. Se podría tomar como base la cantidad de regiones establecidas por el CRIM o por las regiones judiciales.

- Artículo 3 c. (pág. 15, línea 1) - Sugerimos que el término de nombramiento de los miembros de la Junta se mantenga igual al de la ley actual, la cual permite que los miembros de la Junta sean nombrados hasta por dos (2) términos consecutivos.

- Artículo 3 e. (pág. 16, línea 8) - Sugerimos que se le requiera a la Junta celebrar al menos una (1) reunión por mes.
- Artículo 3 g. (pág. 17, línea 20) - Sugerimos que el Departamento de Estado consulte y tenga la aprobación previa, por escrito, de la Junta de Corredores para la contratación de la empresa que vaya a administrar el examen de reválida.
- Artículo 3 g. 3. (pág. 18, línea1) - Añadir que se renovará el banco de preguntas para el examen de reválida y que se establecerá, mediante Reglamento, un procedimiento específico de como se llevará a cabo la renovación y mantenimiento del banco de preguntas. Disponer que la Junta podrá contratar profesionales competentes para dicha tarea, de estimarlo necesario.
- Artículo 3 g. 15. (pág. 21, líneas 17, 18 y 19) - Requerir que al menos una (1) vez al año, uno de los miembros de la Junta asista a las reuniones y/o adiestramientos ofrecidos por la ARELLO. Debe establecerse como requisito el que los miembros de la Junta de Corredores mantengan su membresía activa en dicha organización.
- Artículo 5 b. 1 (a) (pág. 28, línea 8) - Añadir la frase: ...el proceso "de formación profesional" (en adelante denominado "de pasantía")... y presentar documentación...
- Artículo 5 b. 2. (pág. 29, línea 11) - Eliminar la palabra "fiscal" y aclarar que el año se contará utilizando la fecha de expedición de la última renovación de licencia.
- Artículo 9 b. (pág. 40, línea 9) - Eliminar la cantidad de cien dólares (\$100.00) y sustituirla por ciento cincuenta (\$150.00) dólares, ó el mínimo requerido por la institución financiera donde

se abra la Cuenta Plica o Especial.

- Artículo 9 d. (pág. 41, línea 5 d.) - Eliminar completamente dicho inciso.
- Artículo 12 c. (pág. 49, línea 19) - Eliminar el lenguaje de la última oración que lee: "Dichas horas se tomarán a razón de dos (2) horas cada "Año Fiscal".
- Artículo 23, 14. (pág. 68, línea 14) - Añadir que se prohíben las cláusulas de renovación automática en el Contrato de Corretaje.
- Artículo 23, 16. (pág. 68, líneas 20 y 21) - Eliminar la frase... "cuando el cliente principal del Corredor o Empresa".
- Artículo 23, 20. (pág. 69, línea 21) - Sustituir la frase... "preferencias políticas", por "afiliación política".
- Artículo 29, b. (pág. 84, línea 22) - Sugerimos que el termino de sesenta (60) días relacionado con las disposiciones transitorias, sea aumentado a un término no menor de 180 días.

A nuestro juicio, dos de los artículos que tienen mayor impacto y relevancia para cumplir con los objetivos del Proyecto son el Artículo 30, sobre la creación de un 'Fondo Especial', establecido en el Departamento de Hacienda, cuyos fondos se utilizarán para el funcionamiento y operación de la Junta; y el Artículo 5, sobre el 'Vendedor de Bienes Raíces', donde se establecen unos requisitos de formación profesional o pasantía.

En el caso de la pasantía, esta promueve el que los profesionales inmobiliarios, en la prestación de sus servicios al consumidor, garanticen una mayor uniformidad y calidad en su ejecución, lo cual redundará en beneficio de los consumidores.

En el caso del Fondo Especial, este facilitará el que la Junta de Corredores cuente con suficientes recursos económicos para el descargo adecuado de sus funciones y responsabilidades, brindándoles a ésta mayor agilidad en la prestación de servicios a los profesionales inmobiliarios.

Por todo lo antes expuesto, la Cámara de Comercio de Puerto Rico **avala la aprobación del Proyecto de la Cámara 1529**, sujeto a que se tomen en consideración los comentarios y sugerencias anteriormente presentados.

Agradecemos la oportunidad de presentar nuestros comentarios, sugerencias y recomendaciones al Proyecto y esperamos que los mismos le sean de utilidad a esta Honorable Comisión. Nos reiteramos a su orden para cualquier otro asunto en que le podamos servir en el futuro sobre este Proyecto de Ley o cualquier otro Proyecto dirigido a adelantar el progreso económico y mejorar la calidad de vida de nuestro pueblo.