

LEY

Para reglamentar el ejercicio de la profesión de Inspector de Propiedades Inmuebles, definir sus funciones, deberes, facultades y fijar penalidades.

EXPOPSICION 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 tanto en PR como la figura del Inspector de Propiedades Inmuebles, tanto residenciales como comerciales. La profesión del Inspector de Propiedades es muy reconocida y utilizada en los Estados Unidos y en Puerto Rico. El Inspector de Propiedad Inmueble ofrece sus servicios para facilitar al adquiriente de una propiedad el conocimiento en cuanto a las condiciones de la propiedad y sus sistemas y equipos.

La inspección de una propiedad es una examinación visual, no invasiva, de una propiedad, realizada 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, plomería u otros sistemas de la casa, y la condición general de la propiedad, lo cual ha sido convenido por el cliente y 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 por nuestras leyes. Mediante este proyecto de ley

perseguiamos regular el ejercicio de esta profesión y facultar al Departamento de Asuntos del Consumidor para que haga cumplir las disposiciones de esta ley.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Esta ley se conocerá como “Ley de los siguientes términos se definen de la siguiente manera:

Artículo 2.- Para los fines de esta Ley, los siguientes términos se definen de la siguiente manera:

- a) **Hogar** – significa toda propiedad inmueble destinada a ser utilizada como residencia.
- b) **Propiedad Comercial** – significa toda propiedad con comercio.
- c) **Inspector de Propiedad Inmueble** – significa toda persona debidamente adiestrada, conforme al artículo 3 de esta ley, que ofrezca sus servicios de inspección de propiedades.
- d) **Inspección de Propiedades** – una inspección de propiedades se realiza con el propósito de asistir a la evaluación de la condición total de la vivienda. La inspección se basa en la observación de la condición visible y evidente de la estructura y de sus componentes en la fecha de la inspección y no de la determinación de las condiciones futuras.
- e) **Junta** – significará la Junta de Inspectores de Propiedades Inmuebles de Puerto Rico.
- f) **Licencia** – significará la Autorización Oficial expedida por la Junta para ejercer la profesión de Inspector de Propiedades Inmuebles.

Artículo 3. – Requisitos para ejercer como Inspector de Propiedades Inmuebles.

Toda persona que vaya a ejercer como Inspectores de Propiedades Inmuebles deberá cumplir con los siguientes requisitos.

- a) Ser mayor de 18 años.
- b) Ser graduado de Escuela Superior o su equivalente.
- c) Radicar ante la Junta solicitud debidamente juramentada en el formulario que a esos efectos dicha Junta provee.
- d) Cumplir con los requisitos de educación para Licencia de Inspector de Propiedades Inmuebles no menos de 80 horas de educación cubriendo los siguientes componentes:
 - i. Electricidad
 - ii. Techos
 - iii. Plomería
 - iv. Interiores y Exteriores
 - v. Funcionamiento de Puertas y Ventanas
 - vi. Equipos incluidos en la venta (estufa, nevera, lavadora y otros equipos)
 - vii. Terrazas, piscina y áreas recreativas
- e) Para inspeccionar la existencia de hongos (mold) bacterias, plagas, asbestos o radón, es requisito tener adiestramiento específico al efecto.

Artículo 4.- Creación de la Junta

Se crea la Junta de Inspector de Propiedades Inmuebles de Puerto Rico, la cual estará adscrita al Departamento de Estado.

Artículo 5.- Composición y Cualificación de la Junta

La Junta estará compuesta por cinco miembros nombrados por el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico con el consejo y consentimiento del Senado de Puerto Rico, mayores de 21 años, de los cuales cuatro serán Inspectores de Propiedades Inmuebles y uno será Representante del Interés Público. Una vez nombrados por lo menos tres miembros de la Junta, estos nombrarán a un Presidente, quien ocupará el cargo por un (1) año y/o hasta que se elijan los restantes miembros. La Junta, en pleno, ratifica la selección.

Artículo 6.- Término de los nombramientos de los miembros de la Junta. Los miembros de la Junta ocuparán sus cargos por un término de cuatro años o hasta ser nombrado y tomar posesión sucesor.

Artículo 7.- Materia de Examen

La Junta deberá incluir en los exámenes todas las materias contenidas en el Artículo 3, inciso (d) de esta ley.

Artículo 8.- Se faculta al Departamento de Asuntos del Consumidor para que apruebe reglamentación para hacer cumplir los términos de esta Ley y para que fije la cantidad de \$300,000.00 mínimo y \$1,000,000.00, máximo de la póliza de seguro de "General Liability" que se les exigirá a los Inspectores de Propiedades.

Artículo 9.- Excepciones.

Los Inspectores deberán adoptar los estándares de Práctica y Código de Ética, de acuerdo a las mejores prácticas de la profesión y/o de la organización o institución que lo certifique como debidamente adiestrado.

Artículo 10.-

Las siguientes personas estarán exentas de cumplir con los términos de esta ley:

- a) Arquitectos licenciados bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- b) Ingenieros licenciados bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico certificados dentro de su área de especialidad.
- c) Los Inspectores de Hogares del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y del Gobierno Federal en el ejercicio de sus funciones oficiales.

Artículo 11.- Ninguna agencia del gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico podrá hacer desembolso alguno por concepto de la adquisición, venta, traspaso o enajenación de una propiedad inmueble hasta tanto se subsanen las deficiencias que surjan de un informe preparado por un Inspector de Hogares.

Artículo 12.- Renovación de Licencia

La Licencia de Inspector de Propiedad Inmueble vencerá a los cinco (5) años de haberse expedido.

La solicitud para la renovación de la licencia será radicada en la Junta, en el formulario que a esos fines la Junta provea y acompañará lo siguiente:

- a) Certificado de Antecedentes Penales
- b) Evidencia de haber tomado los cursos de Educación Continua que requiere esta ley (24 horas por año ó más)

Artículo 13.- Toda persona que viole las disposiciones de esta Ley incurrirá en delito menos grave, y convicta que fuere, será sancionada con una multa no menor de mil (\$1,000.) dólares.

Artículo 14.- Reciprocidad o Licenciatura Recíproca

La Junta podrá otorgar una licencia para practicar esta profesión en Puerto Rico sin necesidad de toma examen a un Inspector Licenciado para ejercer esta profesión en otra jurisdicción si dicha jurisdicción otorga privilegios y exige requisitos similares a los de los Inspectores Licenciados en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. El solicitante no podrá tener su licencia revocada y/o suspendida por las autoridades de dicha jurisdicción.

Artículo 15.- Penalidades

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

Artículo 16.- Examen de Reválida

Se ofrecerá un examen de reválida expedido por la Junta, por lo menos dos (2) veces al año notificando fecha y lugar con 60 días de antelación en un periódico de circulación general.

Artículo 17.- Clausula de Antigüedad

La Junta expedirá licencia a aquellos Inspectores de Propiedades Inmuebles que, al momento de aprobar esta Ley, estén practicando y tengan prueba de haber completado

los estudios y requisitos por el Artículo 3 y se hayan certificado y/o produzcan evidencia mediante Declaración Jurada y prueba de experiencia.

Artículo 18.- Salvedad

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

Artículo 19.- Esta ley entrará en vigor desde el 1ro de enero del 2007, luego de su aprobación.