

**RESUMEN SECCIÓN 2**  
**LEY DE LICENCIAS DE BIENES RAÍCES Y CALIFICACIONES PARA LA LICENCIA**

- **IMPORTANTES ESTATUTOS Y REGLAS DE REAL ESTATE**

Florida Statute 47 5: Real estate license law

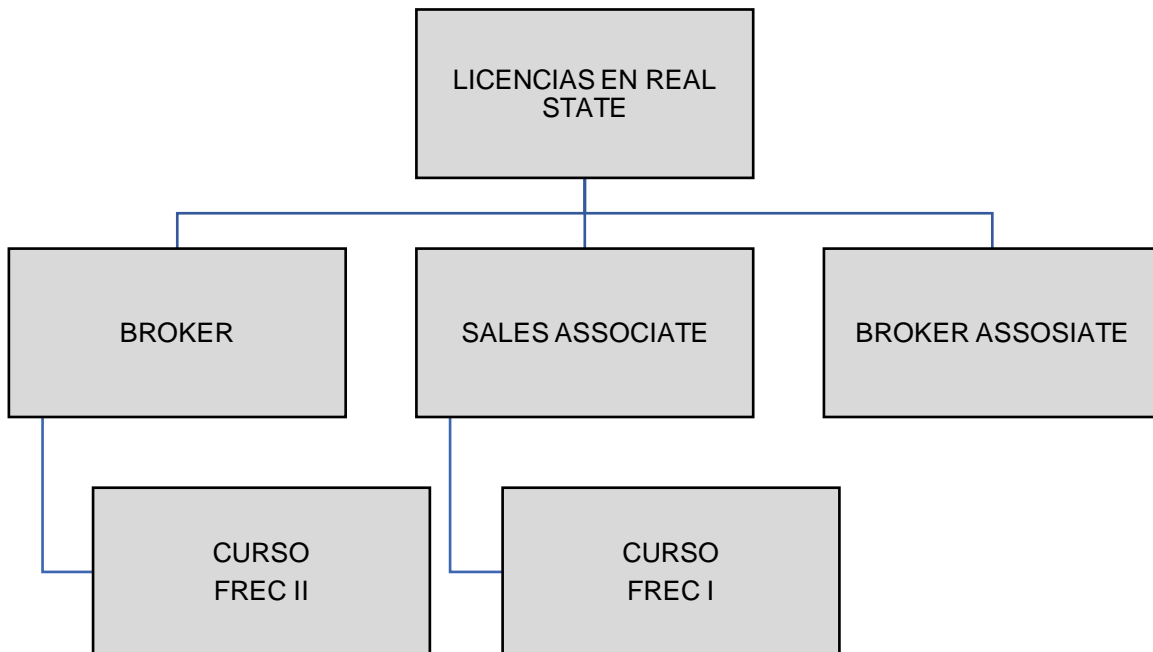
Florida Statute 455: Regulation of Professions and Occupations

Florida Statute 120: Administrative Procedures Act

Chapter 61J2: Rules of the Florida Real Estate Commission (FREC)

La doctrina del Chapter 475 FS está basada en Caveat Emptor, un término latín que significa proteger al comprador "let the buyer beware"

- **CATEGORÍAS DE LICENCIAS**



**Definición de las categorías de Licencias en Real Estate**

**Broker:** una persona quien por otros y por compensación realiza servicios de Real estate

**Sales associate:** una persona quien realiza servicios de Real estate por compensación pero que está bajo la dirección, control o manejo de otra persona.

**Broker-associate:** una persona quien tiene una licencia de Broker pero quien opera como Sales associate empleado por otro.

## • CALIFICACIÓN PARA LICENCIA DE SALES ASSOCIATE

El aplicante para Sales associate DEBE:

- Tener 18 años o más,
- Diploma de high school o equivalente,
- Ser honesto, buen carácter y tener buena reputación,
- Comunicar si alguna vez fue convicto de algún crimen o si entro en un pleito of nolo contendere (no contesta), si está bajo investigación, o si tuvo algún cargo por fraude, mala conducta o deshonestidad,
- Comunicar si alguna vez fue declarado mentalmente incompetente, si está en alguna institución mental o en algún centro de tratamiento o confinado en su hogar por el mismo motivo,
- Comunicar si tiene algún alias o algún otro nombre distinto al de la aplicación comunicar si alguna vez fue denegada su aplicación o si su licencia ha sido revocada o suspendida en otro estado o nación,
- Comunicar si alguna vez ha sido culpable de prácticas que podrían haber correspondido a suspensión o revocación bajo el chapter 475. Esto incluye actuar como broker o sales associate sin licencia durante el año antes de que el aplicante complete la aplicación.

## Requerimientos para Aplicar

Una persona deseando ser licenciado debe aplicar con una forma facilitada por la División of Real Estate (DRE). Los aplicantes deben ser cuidadosos al completar lo referido a su pasada historia personal.

La aplicación debe ser acompañada por un FBI fingerprint (huellas digitales).

El DRE tiene 30 días para chequear los errores u omisiones e informar al aplicante de ellos. Una vez que el aplicante ha sido aceptado, el DRE informa al vendor (quien toma el examen) que el aplicante es elegible para tomar el examen del estado.

El examen consiste en 100 preguntas de un punto cada una, normalmente organizada con 45 preguntas de principios y prácticas, 45 de ley de real estate y 10 de matemáticas.

Si el aplicante pasa el examen del estado, inmediatamente puede comenzar a operar. El DRE envía la licencia por correo.

El aplicante puede solicitar rever el examen sino está de acuerdo con el resultado. Debe pedir una cita para ello y pagar los fees requeridos.

Únicamente puede rever su más reciente examen y solo las preguntas que no contestó correctamente.

Si considera que una respuesta no es la correcta, puede realizar una objeción escrita dentro de los 30 días para ser considerada por el FREC Validation Committee.

## **Requerimiento de Aplicación para No Residentes**

Los aplicantes no residentes en la Florida, deben acompañar la aplicación con una forma firmada denominada Irrevocable consent to service. Este notariado consentimiento permite que una acción pueda ser llevada a cabo por un mal desempeño en cualquier lugar donde el licenciado resida, ya sea en otro estado de EEUU o fuera de este país.

Cualquier licenciado que venga a ser no-residente debe notificar a la Comisión (FREC) dentro de 60 días y cumplir con los requisitos de no residentes.

Un residente quien falla en notificar a la Comisión de su situación como no residente puede ser citado y multado con \$100.

## **Acuerdo de mutual recognition**

FREC entró en acuerdo de Mutual Recognition con algunos estados. Esto significa el reconocimiento de educación y experiencia de otros estados. Cada licenciado de otro estado quien aplique por este acuerdo debe pasar un examen del estado de 40 preguntas de 1 punto cada una y aprobar al menos 30. Los estados son: Alabama, Arkansas, Colorado, Georgia, Indiana, Kentucky, Mississippi, Nebraska, Oklahoma y Tennessee.

**Definición de Residente de Florida:** FREC define como residente a una persona que residió en Florida continuamente por un periodo de 4 meses calendario o más dentro del año precedente. Tal residencia puede haber sido en un hotel, unidad de renta, vehículo recreacional u otro o en una locación permanente. También considera residente a cualquier persona que se encuentre en Florida con la intención de residir continuamente por 4 meses o más.

## **Regulaciones Pertinentes al Curso de PRE-licencia**

- El estudiante no puede faltar más de 8 horas al total del curso.
- Una hora es considerada de 50 minutos.
- El estudiante debe pasar un examen de fin de curso con 70 puntos o más.
- Si el estudiante falla en este examen, puede volver a tomarlo a los 30 días o más tarde.
- Si vuelve a fallar en este examen, debe volver a realizar las 63 horas de curso.
- Un aplicante quien ha recibido un degree de 4 años en real estate, por una institución de altos estudios acreditada por el FREC está exento de este curso.

## **• REQUERIMIENTOS PARA BROKER**

Aplicantes quienes posean una licencia de sales associate deben completar primeramente el post licensing education antes de la expiración de su inicial licencia o antes de aplicar para la licencia de broker.

Broker deben completar el FREC II que consiste en 69 horas de clases y 3 de examen de fin de curso.

Aplicantes para broker deben completar al menos 12 meses de experiencia durante los 5 años precedentes. Esa experiencia no debe ser con un dueño-Developer al menos que el dueño-developer sea un broker manteniendo una actual, activa y valida Licencia.

- **REGISTRACION Y LICENCIA**

Registración es mantener con el DRE el nombre y dirección de cada licenciado broker o sales associate, el nombre y dirección de negocio de cada empleador del sales associate, el estatus de las licencias (activas o inactivas), o el nombre de las personas trabajando como officer, director o socios de una entidad de real estate.

Una sales associate o broker-associate puede tener solo un empleador al mismo tiempo. Licencia, es el documento recibido por el aplicante una vez que ha pasado el examen del estado. La licencia es un documento escrito dado por el DBPR.

La fecha en que fue otorgada y la expiración están ubicadas en la licencia. Las dos letras antes del número indican el tipo de licencia: BK broker, SL sales associate, BO branch office, CQ corporación y PR partnership

- **POST LICENSING**

Sales associate o broker deben completar una educación de post licensing antes de la primera renovación de sus licencias. Esto es a causa de que la inicial licencia es condicional o probatoria. Fallar en completar el curso de post licensing hace que la licencia sea nula e inválida.

Las sales associates quienes fallan en completar las 45 horas de post licensing y quieren recalificar para su licencia, deben repetir el FREC I, el examen de fin de curso y volver a pasar el examen del estado

Brokers quienes fallan en completar las 60 horas requeridas tendrán sus licencias nulas e inválidas. Sin embargo, el broker puede requerir una licencia de sales associate si el completó las 14 horas de continua educación dentro de los 6 meses siguientes a la expiración de su licencia y ha cumplido con todos los requerimientos para renovarla.

Licenciados quienes fallan en el examen de fin de curso del post licensing deben esperar al menos 30 días para volver a tomar dicho examen.

Cualquier licenciado que tenga 4 años de degree en real estate de una institución de altos estudios esta exceptuado del pre y post licensing.

- **CONTINUING EDUCATION (Educación continua)**

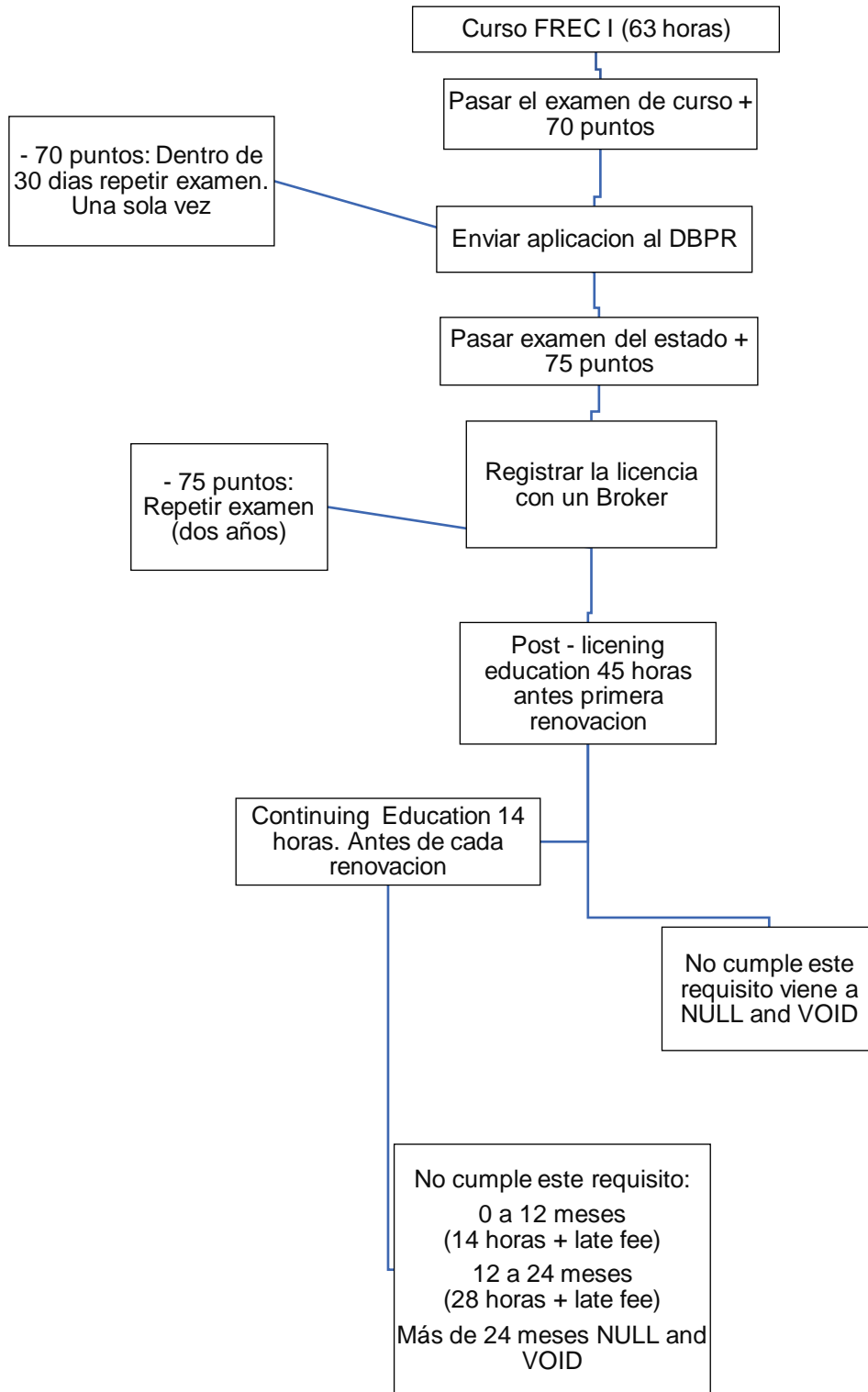
Después de haber completado el post licensing durante el inicial periodo, activos e inactivos licenciados deben completar al menos 14 horas de Continuing Education.

Esas 14 horas deben consistir en el corazón de la ley, que incluye modificaciones de reglas y estatutos.

Las 14 horas pueden ser completadas con 14 horas de instrucción, por completar un curso a distancia (aprobado por el FREC) o por atender a seminarios o conferencias (aprobadas por el FREC).

Los licenciados pueden acreditar 3 horas (no del corazón de la ley) por asistir a las reuniones de la Comisión.

Los activos miembros del Florida Bar (abogados) están exceptuados de los requerimientos de continuing education pero no de los de post educación.

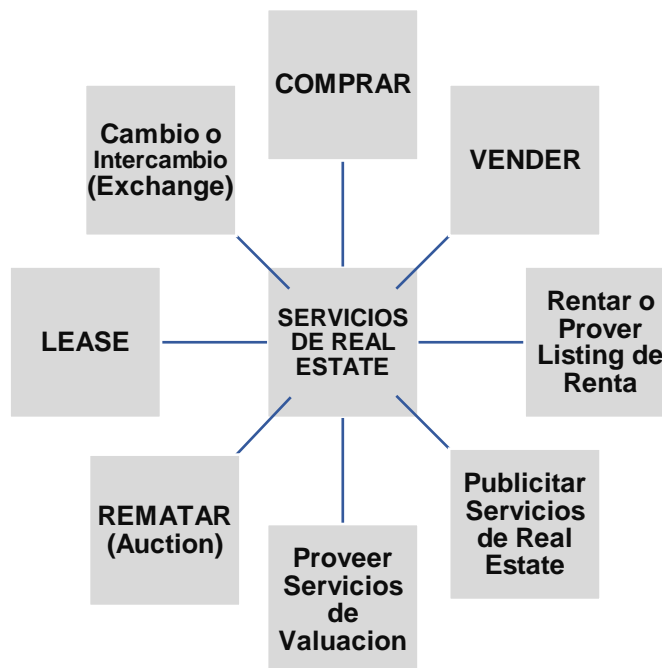


- **SERVICIOS DE REAL STATE**

Incluye cualquier actividad de Real estate envolviendo compensación por realizar servicios para otros.

Compensación: es definida como valor o valuable consideración, directa o indirectamente pagada, prometida o esperada ser pagada o recibida.

Los servicios que puede realizar un Licenciado son 8



- **INDIVIDUOS QUE ESTÁN EXENTOS DE LICENCIA**

Dueños de propiedades son libres de vender, comprar, cambiar o rentar su propio real estate. Adicionalmente, entidades de negocios tales como corporaciones, sociedades o joint venture (sociedades para un fin determinado) están libres de disponer de su real estate.

Empleados con salarios de entidades de negocios que venden, cambian o rentan propiedades de sus empleadores están exentos de licencia, proveyendo que no cobran comisión por su trabajo.

Otras personas que están exentas:

- Personas que compran o venden lotes de cementerio
- Individuos que rentan lotes en parques de casas rodantes

- Anunciadores de radio y televisión. Personas que negocian la venta, compra o renta de radio, televisión, o cable. Proveyendo que la transacción no encierra la compra, venta o renta de real property
- Abogados y contadores cuando actúan en sus deberes profesionales
- Apoderados, en la ejecución de un contrato solamente (attorney in fact)
- Personas quienes negocian personal property tal como mortgage broker, sin embargo, un individuo que intenta negociar un lease deber ser licenciado.
- Personas que actúan de acuerdo a sus deberes otorgados por un testamento, corte, o que tienen la autoridad para servir como representativos tales como el sheriff o un appraiser
- Empleados quienes son pagados un salario como managers de condominios quienes rentan unidades por menos de 1 año
- Full time estudiante graduado en un programa de appraiser aprobado por la Comisión proveyendo que el estudiante actúa bajo la supervisión directa de un licenciado broker o licenciado appraiser.
- Empleados por salarios de un dueño o de un registrado broker por un dueño de una comunidad de apartamentos quienes trabajan en las oficinas de renta en el mismo lugar (on site)
- Personas o entidades quienes publicitan y rentan por temporadas. Dueños de Time-Share (tiempo compartidos)
- Empleados asalariados de cooperativas eléctricas rurales o agencias del estado local o estatal quienes actúan dentro de sus deberes de empleados
- Appraiser, bancos federales regulados que venden business enterprises (empresas) a inversores acreditados

Dueños de un complejo de apartamentos que pagan hasta \$50 a las personas a quienes rentan (tenant) que traen algún cliente