

**RESUMEN SECCIÓN 3
LEY DE LICENCIAS DE BIENES RAÍCES Y REGLAS DE LA COMISIÓN**

• **FLORIDA REAL ESTATE COMISIÓN (FREC)**

El FREC es la parte administrativa del Department of Business and Professional Regulation (DBPR).

El propósito del FREC es proteger al público regulando a brokers, firmás de brokerage, broker-associate, sales associate, instructores y escuelas de real estate asegurando que los licenciados, tienen al menos **un mínimo grado de competencia**

El FREC aprueba los cursos ofrecidos por universidades, colleges y centros de estudios.

Composición del FREC y calificaciones

El FREC está compuesto por 7 miembros

- ✓ 4 de ellos deben ser licenciados broker quienes mantienen su licencia activa y la han mantenido los 5 años precedentes al cargo.
- ✓ 2 deben ser miembros que nunca han tenido una licencia de real estate.
- ✓ 1 debe ser broker o sales associate quien ha mantenido activa su licencia durante dos años precedentes a ingresar a la Commission.
- ✓ Al menos uno de los 7 miembros debe ser mayor de 60.años.
- ✓ Hay un presidente y vice-presidente

Todos los miembros son nombrados por el Gobernador y confirmados por el Senado.

La duración de su mandato es de 4 años y pueden ser reelegidos solamente un período más.

Todos los miembros del FREC están exceptuados de civil liabilities mientras ejercen su función dentro de la Comisión.

Los términos expiran el 31 de octubre.

Compensación

Los miembros no reciben salario. Sin embargo, ellos son pagados con \$50 por cada día que concurren a una reunión oficial y por cada día que ellos participan en otras reuniones.

Además reciben expensas conectadas con sus actividades oficiales. Cualquier viaje fuera del Estado como miembro de la Comisión debe ser aprobado por la Secretaria del DBPR.

Meetings (Reuniones)

Los meetings son realizados cada mes. Debe asistir al menos el 51 % de los miembros (es decir, 4 miembros). Uno de los meetings es designado el annual meeting cuando la Comisión elige el presidente y vicepresidente.

La oficina principal de la Comisión debe estar en la ciudad de Orlando.

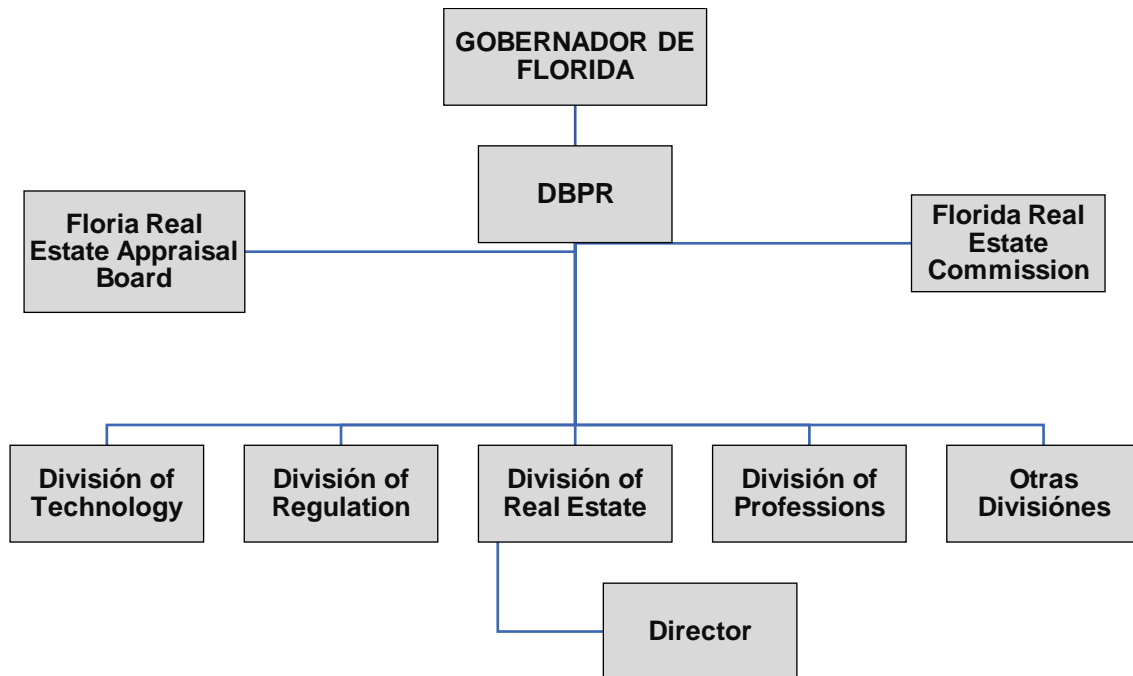
Poderes y Deberes de la Comisión

- ✓ Adoptar un sello, este sello cuando está en reglas, regulaciones o cualquier documento oficial es evidencia de que el documento es auténtico (prima facie evidencia), significando que debe ser aceptado en todas las cortes del Estado.
- ✓ Promover la educación de los aplicantes, licenciados e instructores en ética legal y principios de negocios. Lo hace a través de los requerimientos de post licensing y continuing education
- ✓ Hacer determinaciones sobre violaciones: La Comisión está obligada a reportar cualquier violación criminal del Chapter 475 al abogado del estado que tenga jurisdicción. Además debe informar a la División of Florida Land Sales, Condominiums, and Mobile Homes cuando una acción disciplinaria ha sido tomada acerca de algunos de sus licenciados.
- ✓ Regular prácticas profesionales. Por ejemplo la Comisión puede dar una orden de distribución de los fondos en escrow (EDO). La Comisión también establece reglas y regulaciones sobre los records y la manera en que los broker deben mantener los fondos del escrow pendientes de distribución.
- ✓ Crear y pasar reglas y regulaciones. Promulga reglas y regulaciones
- ✓ Establecer Fees.
- ✓ Otorgar o denegar aplicaciones para licencias
- ✓ Suspender o revocar licencias e imponer fees administrativos

Los poderes del FREC están limitados a la materia administrativa y no se extienden a las acciones criminales. No puede imponer prisión como penalidad.

La Comisión puede buscar asesoramiento legal de un abogado independiente con la aprobación del abogado general del estado (attorney general).

La Comisión toma decisiones y políticas que son llevadas a cabo por la División of Real Estate (DRE).



DIVISIÓN OF REAL ESTATE

El DRE es una de las divisiones del DBPR

- División of Technology, Licensure and Testing
- División of Regulation (legal e investigative)
- División of Professions (consejo estatal y Comisiones)
- División of Real Estate (soporte del FREC)

Los directores de cada una de estas 4 divisiones son puestos por la Secretaria del DBPR, sin embargo en el caso del DRE, el director está sujeto a la aprobación de la mayoría de los miembros del FREC.

El DRE realiza todas las funciones relativas a las regulaciones de real estate. Los servicios administrativos del DRE incluyen (pero no limitan) los servicios de exámenes, servicios legales e investigativos. Además del servicio de mantenimiento de records.

Fondos del DRE

El DRE es mantenido con fees, ventas de publicaciones, y otros cargos impuestos por la Comisión. Esos fondos generados deben solamente ser usados para estas actividades.

Empleados

Todo el personal del DRE es empleado por el DBPR para realizar las actividades del FREC. Los miembros de la Comisión van y vienen cada periodo pero el Director del DRE permanece.

Licensing Examinations (Exámenes para licencias)

El DBPR es responsable por proveer los servicios necesarios para la preparación y administración de todas las exámenes. El estatuto requiere que DBPR aconseje al FREC en la preparación y administración de los exámenes. La Comisión especifica las áreas de competencia de cada examen, el peso a ser asignado en las áreas examinadas y el puntaje necesario para pasar un examen.

Un record de todos los documentos de examen debe ser mantenido por el DBPR. La ley requiere que se debe guardar cada examen del aplicante por dos años después del examen.

Los grados de examen y las preguntas son clasificadas como confidencial.

Licencias y Fees

La inicial aplicación para un sales associate es de \$144.

Periodo de Renovación de Licencias

El DBPR está autorizado a renovar las licencias al menos cada 4 años, sin embargo el actual periodo de renovación es de 2 años. En el caso de la licencia inicial, el periodo para la renovación es menor (aproximadamente 18 meses). 31 de marzo y 30 de septiembre son las fechas de expiración.

Ejemplo: Marta Rodriguez pasó el examen del estado en Enero 30 del 2003. Su primera renovación vence en Septiembre 30 del 2004.

Al menos 90 días antes de finalizar el periodo el DBPR envía noticia de renovación a la última dirección conocida.

Un licenciado no es permitido practicar real estate después que su licencia esta expirada. Un licenciado que actúa, aunque sea accidentalmente, está actuando en forma ilegal y es igualmente ilegal para un licenciado mantener una licencia inactiva y practicar real estate.

Ejemplo: El sales associate Domingo Pérez, está con su cliente en la mesa de cierre en abril 1 del 2003, cuando se da cuenta que su licencia había expirado el día anterior. Domingo Pérez puede cobrar su comisión ya que la fecha en que se firmó el contrato su licencia estaba activa

Renovación de Licencia

Un licenciado debe renovar su licencia antes de la fecha de expiración, o la licencia puede revertirse automáticamente a involuntariamente inactiva. Quien no renueva su licencia tiene un periodo de 24 meses para hacerlo, siempre y cuando el licenciado NO opere durante ese periodo. Debe aclararse que esto corresponde a partir de la segunda renovación, ya que en la primera el licenciado no tiene ningún período posterior a la expiración.

Broker y sales associate pueden renovar su licencia solo después que ha completado el requerido post-licensing o continuing education.

Un miembro de las fuerzas armadas está exento de los requerimientos de renovación mientras duren sus deberes activos y por seis meses después.

Si el militar ejerce sus deberes fuera del estado, esta excepción también aplica a su esposa. Esta excepción no aplica si el licenciado o su esposa realizan alguna actividad de real estate.

Estatus Inactivo

Los licenciados quienes eligen no realizar servicios de real estate pueden colocar sus licencias en un estatus inactivo.

Hay dos tipos de estatus inactivo:

Voluntariamente inactivo: resulta cuando el licenciado ha colocado su licencia bajo este estatus y ha pagado los fees prescriptos por regla.

Los licenciados que quieran activar su licencia lo pueden hacer en cualquier tiempo solamente aplicando su licencia con un broker o un developer.

Una licencia voluntariamente inactiva puede ser renovada indefinidamente como una licencia activa. El licenciado debe cumplir con el continuing education cada dos años y pagar los fees correspondientes para la renovación. Quien no cumple con estos requisitos al finalizar el periodo obtiene una licencia involuntariamente inactiva.

Involuntariamente inactivo: resulta cuando un licenciado no ha renovado su licencia después de la expiración de la segunda renovación.

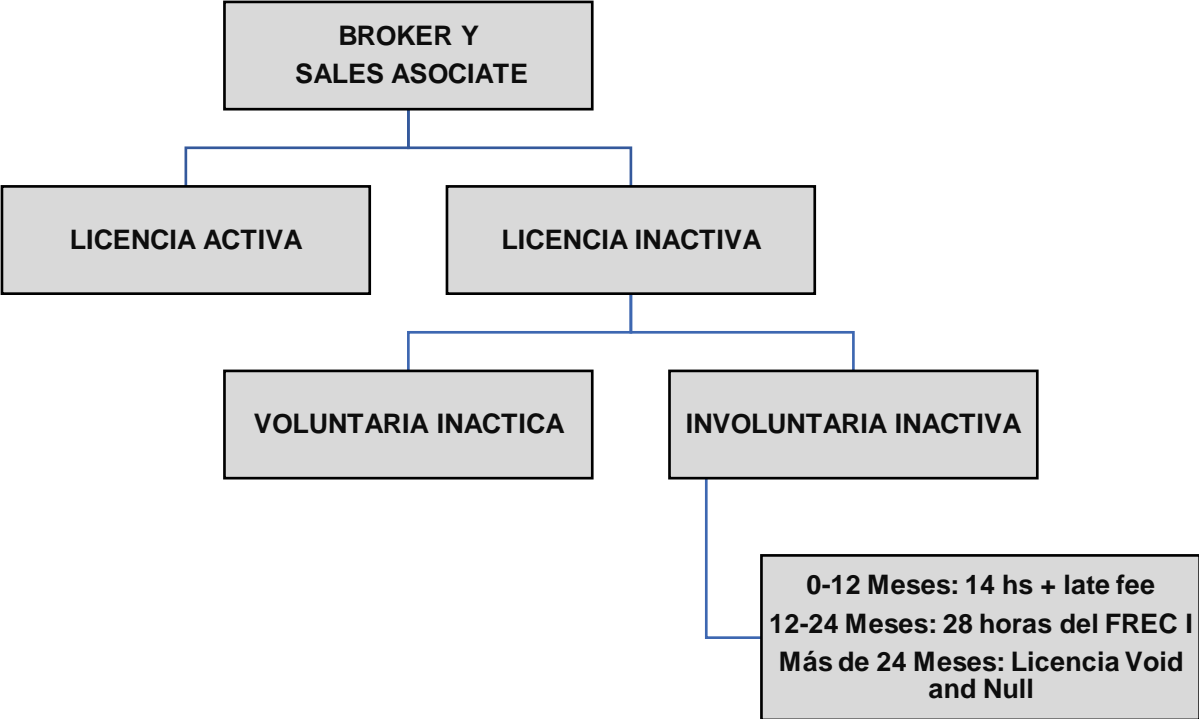
Un licenciado quien tiene su licencia involuntariamente inactiva, después de dos años pasa a ser nula o invalida sin la acción del FREC o DBPR.

Una vez que ese periodo de dos años ha terminado si el licenciado quiere volver a ejercer servicios de real estate debe comenzar con el Curso FREC I para obtener una licencia activa.

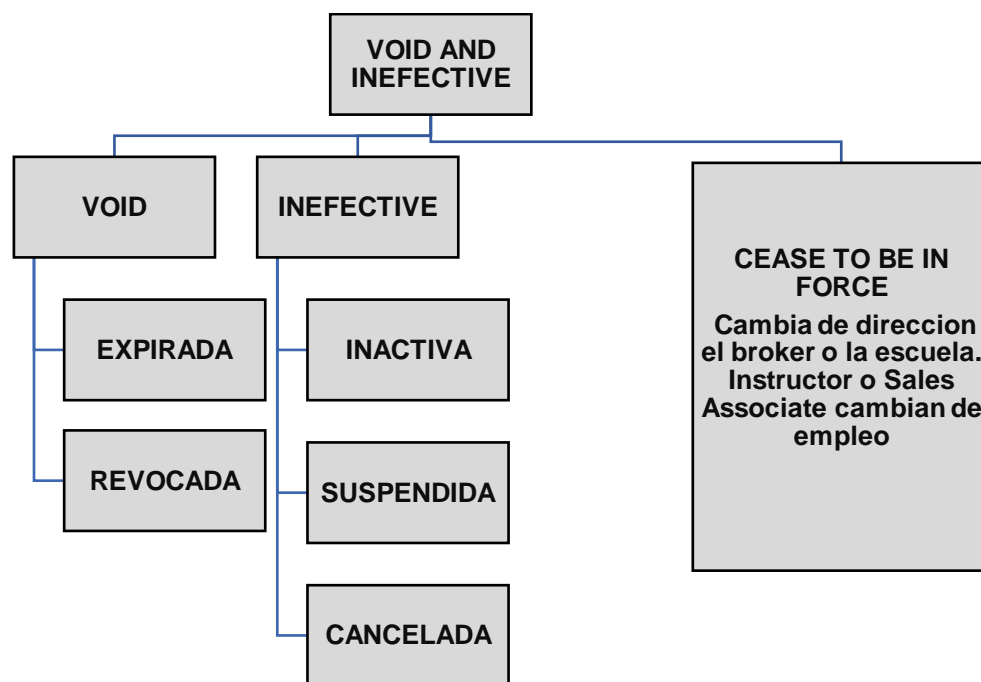
Cuando un licenciado ha tenido su licencia involuntariamente inactiva por 12 meses o menos debe completar el continuing education. Por más de 12 meses pero menos de 24, el licenciado debe tomar 28 horas del Curso FREC I con el 90% de asistencia a las clases y el examen de fin de curso

aprobado con más de 70 puntos. Quien no pasa el examen de fin de curso debe esperar al menos 30 días para tomar otra vez el examen (solo una vez más)

Ejemplo: Un licenciado quien mantiene una licencia inactiva olvido que su tercer período de renovación expiraba en Septiembre 30 del 2002. En abril 28 del 2003 al darse cuenta del olvido decide llenar la aplicación para la renovación . El deberá realizar las 14 horas de contiung education y pagar los fees correspondientes por demora



Invalida (void) e Inefectiva



- Una licencia es inválida cuando ha expirado o ha sido revocada.
- Es inefectiva cuando está inactiva o ha sido suspendida o cancelada.
- Cuando un broker cambia su dirección de oficina, o una escuela cambia su dirección, deben notificar a la Comisión con los nombres de los sales associates o instructores que trabajan allí y con los que ya no trabajan más. Cuando un sales associate o instructor cambia su empleo debe notificar a la Comisión no más allá de 10 días de haberse producido el cambio. Fallar en dar la notificación a tiempo puede resultar en una acción disciplinaria. La licencia permanece cease to be in force hasta que la notificación haya sido recibida por la Comisión. Las licencias de los sales associates trabajando con un broker que cambia su dirección permanecen efectivas and in force. Lo mismo es verdadero para los instructores trabajando para una real estate school que cambia su dirección de negocio.

Si la licencia del broker, real estate brokerage, corporación o partnership es suspendida o revocada, las licencias de los sales associates y broker associates son colocadas en involuntario inactivo status

El afectado sales associate, broker-associate tienen derecho a recibir una nueva registración tan rápido como hayan encontrado un nuevo empleo.

Obtener una licencia por Fraude, Falsedad, Ocultamiento

(Fraud, misrepresentation, concealment)

En el caso de un licenciado quien renueve su licencia sin haber cumplido con los requerimientos y es descubierto por el DBPR, la Comisión puede imponer una penalidad de revocación o suspensión y un cargo administrativo de \$1000.

Licencia Múltiple y Grupo de Licencias

Un broker puede recibir una múltiple license cuando claramente demuestre que esto es necesario para el funcionamiento de su negocio. Porque un sales associate o broker associate solo pueden trabajar para un solo empleador a la vez, ellos no puede obtener licencia múltiple.

Un dueño-developer quien es dueño de propiedades bajo distintos nombres y da pruebas de que las propiedades están conectadas, teniendo el dueño developer el control, permite a los empleados sales associates o broker-associates obtener un group license (licencia de grupo). Esto es considerado que mantienen una sola licencia bajo un solo empleador.

Multiplelicense: obtenida unicamente por un broker que demuestre la necesidad de más de una licencia para conducir su negocio

Group license: otorgada a sales associates o broker-associates trabajando para un developer con varios desarrollos

Registración de Escuelas de Real Estate

Cualquier individuo quien desee abrir una escuela de real estate, debe ser instructor o tutor. Para recibir los permisos correspondientes esa persona no solo debe ser capacitada, sino también mostrar que los cursos ofrecidos son conforme al estándar del FREC.

Un propietario de escuela de real estate no debe:

Prometer o garantizar empleo

El permiso de una escuela puede ser suspendido por:

Garantizar que todos los estudiantes van a pasar el examen del estado

Ofertar devolver el dinero a los estudiantes que fallan

Obtener una lista de preguntas de alguna de las exámenes del estado y facilitársela a los alumnos.

Publicitar que la escuela tiene el apoyo de alguna agencia del estado.

• REAL ESTATE EDUCACION Y FUNDACION PARA LA INVESTIGACION

En 1985 la Legislatura estableció el Florida Real Estate Commission Education and Research Foundation. La Foundation es administrada por el FREC y su objetivo es la mejora e investigación de los proyectos educativos en real estate. En síntesis el propósito es " crear y promover proyectos de educación que expandan el conocimiento del público y los licenciados en lo referente al real estate en la Florida".