

**SENADO DE PUERTO RICO**

**P. del S. 1431**

23 de febrero de 2010

Presentado por el señor *Ríos Santiago*

*Referido a las Comisiones de Gobierno; y de Urbanismo e Infraestructura*

**LEY**

Para reglamentar el ejercicio de la Profesión de Inspectores de Calidad de Vivienda de Puerto Rico; crear su junta, establecer deberes, facultades, penalidades por violación a las disposiciones de esta Ley y para otros fines.

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

El desarrollo, construcción y compra de vivienda en Puerto Rico, reclama el esfuerzo conjunto de instituciones bancarias, agencias gubernamentales estatales y federales, compañías de seguro hipotecario y otras en el mercado secundario de hipoteca; para ofrecer la debida protección al consumidor en la compraventa de una residencia. Dicha propiedad debe ser inspeccionada por un profesional preparado, certificado y licenciado por el Estado.

Toda Institución Financiera, Abogado Notario y Corredores de Bienes Raíces recomendarán a cualquier persona en el proceso de compra de una vivienda, una inspección de la misma por un Inspector de Calidad de Vivienda Licenciado.

Considerando que el servicio profesional de un Inspector de Calidad de Vivienda es un campo especializado, y que se requiere para su dominio un adiestramiento especial; es necesario que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico reglamente esta profesión, creando una Junta ante la cual acredite la competencia técnica y profesional para el descargo de esta gestión de interés público, en aras del bienestar general de la comunidad.

**DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

1           Artículo 1.-Título

2           Esta Ley se conocerá y podrá citarse como “Ley para Reglamentar la Profesión de  
3 Inspectores de Calidad de Vivienda de Puerto Rico”.

4           Artículo 2.-Definiciones

5           Para propósitos de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que a  
6 continuación se indica.

- 7           1.     Inspector de Calidad de Vivienda - Es la persona natural con conocimiento y  
8                 destreza en la Inspección de Calidad de Vivienda con preparación académica  
9                 certificada por una institución educativa acreditada por el Consejo de  
10                Educación Superior para inspeccionar viviendas en Puerto Rico.
- 11          2.     Inspección de Calidad de Vivienda – significa el acto de inspeccionar visual y  
12                 objetivamente la calidad y las condiciones de los distintos sistemas y  
13                 componentes funcionales de una vivienda para determinar su funcionamiento  
14                 y que estos cumplan con los requisitos de calidad, aceptables, para protección,  
15                 seguridad, bienestar y la salud de sus ocupantes.
- 16          3.     Protocolo de Inspección de Calidad de Vivienda – significa un compendio y  
17                 recopilación de datos relacionados con la vivienda lo cual incluye retratos y  
18                 toda información relevante a los estándares de calidad de una residencia  
19                 utilizada para vivienda, lo cual se realiza a cambio de honorarios previamente  
20                 establecidos de acuerdo con el Inspector de Calidad de Vivienda y la parte  
21                 interesada. Un Protocolo de Inspección identificará la propiedad en cuanto a  
22                 su ubicación, composición, orientación, nombre de los dueños, los sistemas

1 inspeccionados, identificación de cualquier defecto visualmente identificable  
2 y anotará observaciones pertinentes de acuerdo con la práctica reconocida, lo  
3 cual no incluirá aspectos estructurales cuya responsabilidad recae en la  
4 Profesión de Ingenieros licenciados.

5 4. Federal Housing Administration (FHA) – Significará Administración Federal  
6 de Vivienda.

7 5. Junta – Significará la Junta Examinadora de Inspectores de Calidad de  
8 Vivienda de Puerto Rico.

9 6. Licencia – Significará la autorización oficial expedida por la Junta para ejercer  
10 la profesión de Inspector de Calidad de Vivienda con documento que lo  
11 acredita.

12 7. Propietario – Significa cualquier titular o dueña/o de un bien inmueble  
13 localizado en la Isla de Puerto Rico.

14 8. Comprador – Significa cualquier persona adquiriente de un bien raíz  
15 localizado en la Isla de Puerto Rico.

16 9. Transacción de bienes raíces – Significa cualquier contrato de compraventa,  
17 promesa de venta, opción de compraventa, permuta, arrendamiento, subasta,  
18 administración de bienes raíces localizados en la Isla de Puerto Rico.

19 10. Persona – Significa cualquier persona natural o jurídica.

#### 20 Artículo 3.-Composición de la Junta

21 La Junta se compondrá de cinco (5) miembros nombrados por el Gobernador(a) del  
22 Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con el consejo y consentimiento del Senado de Puerto  
23 Rico. Compondrán esta Junta cinco (5) personas, naturales, mayor de edad, residentes de

1 Puerto Rico, los cuales serán Inspectores de Calidad de Vivienda certificados y licenciados  
2 por el Departamento de Estado de Puerto Rico, con reconocida competencia profesional que  
3 hayan ejercido activamente la profesión por un término no menor de dos (2) años y de  
4 reconocida solvencia moral.

5 La Junta elegirá un Presidente entre los miembros el cual será Inspector de Calidad de  
6 Vivienda. Ningún miembro de la Junta podrá desempeñar cargos o posiciones académicas o  
7 docentes, ser propietario, accionista, administrador o ser parte de la Junta de Síndicos o  
8 Director de una Institución, Colegio o Escuela con programas de educación para Inspectores  
9 de Calidad de Vivienda.

10 Artículo 4.-Términos de los nombramientos de la junta

11 Los miembros de la Junta ocuparán sus cargos por un término de cuatro (4) años cada  
12 uno y hasta que sus sucesores sean nombrados y tomen posesión de sus cargos. Ningún  
13 miembro de la Junta podrá ser nombrado por más de dos (2) términos consecutivos.  
14 Disponiéndose, que la primera Junta a nombrarse será: dos (2) miembros por cuatro (4) años,  
15 Inspectores de Calidad de Vivienda; dos (2) miembros por tres (3) años, un (1) miembro por  
16 dos (2) años.

17 Artículo 5.-Vacantes y Destitución de los Miembros de la Junta

18 Cualquier vacante que surja en la Junta antes de expirar el término del nombramiento  
19 del miembro que la ocasione, será cubierta en la misma forma en que fue nombrado el  
20 miembro sustituido, por el término no cumplido de éste.

21 El Gobernador(a) del Estado Libre Asociado de Puerto Rico podrá destituir a  
22 cualquier miembro de la Junta previa formulación de cargos, notificación y audiencia, por

1 conducta que implique depravación moral según definida por las leyes del Estado Libre  
2 Asociado de Puerto Rico, o negligencia en el desempeño del deber.

3 Artículo 6.-Quórum, Reglamento Interno y Reuniones de la Junta

4 Tres (3) miembros de la Junta constituirán quórum. Los acuerdos de la Junta se  
5 tomarán por el voto de la mayoría de los presentes.

6 La Junta adoptará un (1) reglamento para su funcionamiento interno y celebrará por lo  
7 menos una (1) reunión bimensual para la consideración y resolución de sus asuntos. Podrá  
8 celebrar todas aquellas reuniones que fueren necesarias para la pronta tramitación de sus  
9 gestiones y deberes.

10 Artículo 7.-Dietas y Gastos

11 Los miembros de la Junta tendrán derecho a una dieta de cincuenta (50.00) dólares  
12 por cada día o fracción de día en que asistan a reuniones de la Junta, hasta un máximo de tres  
13 mil (3,000) dólares anuales. También tendrán derecho a que se les reembolsen los gastos de  
14 viajes, necesariamente incurridos para el desempeño de sus funciones oficiales, de acuerdo a  
15 los reglamentos aplicables del Departamento de Hacienda.

16 Artículo 8.-Facultades y Deberes de la Junta

17 Además de cualesquiera otras impuestas en esta Ley, la Junta tendrá las siguientes  
18 facultades y deberes:

- 19
- Expedir, renovar o denegar licencias para ejercer la profesión de Inspector de  
20 Calidad de Vivienda, de acuerdo a las disposiciones de esta Ley.
  - Suspender, revocar o denegar la renovación de licencias para ejercer la profesión  
21 de Inspector de Calidad de Vivienda, previa celebración de una vista cuando se  
22

1           determine la existencia de violaciones a los preceptos legales establecidos en esta  
2           Ley, su reglamento o reglamentos adoptados por la Junta.

3           • Preparar, administrar y evaluar exámenes para los aspirantes a licencia de  
4           Inspector de calidad de Vivienda por lo menos una vez por año. La fecha del  
5           examen se publicará mediante anuncio prominente en dos (2) periódicos de  
6           circulación general por lo menos treinta (30) días antes de la celebración del  
7           mismo. Dichos exámenes se corregirán y serán notificados los resultados a los  
8           aspirantes en o antes de los sesenta (60) días calendarios posteriores a la fecha del  
9           examen.

10          • Mantener un registro profesional actualizado de todas las licencias que expida que  
11          incluya nombre completo, datos personales, fecha de emisión, número y fecha de  
12          vencimiento. Este registro será público.

13          • Llevar un libro de actas de todos sus procedimientos.

14          • Adoptará un sello oficial, el cual aparecerá estampado en todas las licencias que  
15          expida y en documentos oficiales de la Junta.

16          • Celebrará vistas públicas o administrativas para resolver controversias en asuntos  
17          bajo su jurisdicción, emitir ordenes a tenor con sus resoluciones y acuerdos, tomar  
18          declaraciones o juramentos, expedir citaciones requiriendo la a comparecencia de  
19          testigos y la presentación de datos, documentos o informes que la Junta crea  
20          necesarios para expedir, denegar, suspender o revocar licencia a Inspectores de  
21          Calidad de Vivienda. La Junta, por conducto del Secretario de Justicia, podrá  
22          comparecer ante cualquier Sala del Tribunal de Distrito del Estado Libre Asociado

1 de Puerto Rico solicitándole el cumplimiento de cualquiera de sus órdenes o  
2 citaciones bajo pena de desacato.

- 3 • Presentará al Secretario de Estado un informe anual de sus trabajos, informando el  
4 número de licencias expedidas, denegadas, suspendidas o revocadas.
- 5 • Preparará un reglamento estableciendo los requisitos de cursos o estudios y las  
6 materias específicas necesarias para ejercer la profesión de Inspector de Calidad  
7 de Vivienda y los cursos de educación continua requeridos para solicitar la  
8 renovación de la licencia.
- 9 • Adoptará no mas tarde de los noventa (90) días a partir de la fecha de vigencia de  
10 esta Ley, los reglamentos para la aplicación de esta Ley, los cuales establecerán  
11 sin que pueda interpretarse como limitación, los requisitos y procedimientos para  
12 solicitar la expedición o renovación de licencias y los procedimientos para la  
13 celebración de vistas públicas o administrativas. Los mencionados reglamentos  
14 entrarán en vigor cuando se cumpla con todo el trámite establecido por la Ley  
15 Núm. 170 de 12 de agosto de 1988 según enmendada, conocida como Ley de  
16 Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto  
17 Rico.
- 18 • Adoptará en o antes de transcurrir seis (6) meses desde la vigencia de esta Ley, un  
19 Reglamento de Ética que rija la profesión.
- 20 • Todos los reglamentos antes mencionados se someterán a vistas públicas antes de  
21 aprobarse.

22 Artículo 9.-Requisitos para Obtener la Licencia de Inspector de Calidad de Vivienda

1 La Junta expedirá licencia para ejercer la profesión de Inspector de Calidad de  
2 Vivienda en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico a toda persona natural que cumpla con  
3 los siguientes requisitos:

- 4 a- Ser mayor de 21 años edad.
- 5 b- Ser residente y domiciliado en Puerto Rico.
- 6 c- Ser graduado de Escuela Superior o su equivalente.
- 7 d- Poseer treinta (30) créditos de una Institución Universitaria acreditada por el  
8 Consejo de Educación Superior del Estado Libre Asociado y un curso  
9 preparatorio para ejercer la profesión de Inspector de Calidad de Vivienda  
10 ofrecido por una Institución Educativa debidamente acreditada por el Estado  
11 Libre Asociado de Puerto Rico.
- 12 e- Poseer y acreditar certificación de educación en curso de Inspector de Calidad  
13 de Vivienda con un mínimo de 80 horas contacto en materias de inspección de  
14 vivienda en una institución reconocida por el Concejo de Educación Superior  
15 del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- 16 f- Radicar ante la Junta una solicitud debidamente juramentada en el formulario  
17 que a esos efectos dicha Junta provea. Esta solicitud se acompañará con  
18 comprobante de Rentas Internas por doscientos (200.00) dólares cuando se  
19 solicite por primera vez. Pagará cincuenta (50.00) dólares adicionales en  
20 comprobantes de Rentas Internas por solicitud de examen subsiguiente.
- 21 g- Aprobar el examen de revalida para ejercer la profesión de Inspector de  
22 Calidad de Vivienda que ofrezca la Junta. Dicho examen se aprobará con no

1                    menos del setenta (70%) por ciento de la puntuación establecida contestadas  
2                    correctamente.

3            h-        Presentará un certificado negativo de antecedentes penales expedido por la  
4                    Policía de Puerto Rico, indicando que no ha sido convicto por delito grave o  
5                    menos grave que implique depravación moral.

6            i-        Prestar la fianza correspondiente.

7            A partir de la vigencia de esta Ley, ninguna persona podrá ejercer la profesión de  
8    Inspector de Calidad de Vivienda en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico sin tener una  
9    licencia que lo autorice a ejercer dicha profesión.

#### 10            Artículo 10.-Póliza de responsabilidad profesional

11            Todo solicitante a ejercer la profesión de Inspector de Calidad de Vivienda en el  
12    Estado Libre Asociado de Puerto Rico, depositará en la Junta, copia de la póliza de  
13    responsabilidad profesional (“Error and Omissions Policy”) por la suma de trescientos mil  
14    (300,000) dólares. Dicha fianza la otorgará una compañía de seguros debidamente autorizada  
15    para hacer negocios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Será condición de la fianza  
16    que el solicitante que obtiene la licencia cumplirá con todas las disposiciones de esta Ley y  
17    con los reglamentos adoptados en virtud de la misma. La fianza responderá de cualquier  
18    pérdida o daño que se ocasione a cualquier persona por razón del incumplimiento de las  
19    disposiciones de esta Ley o de los reglamentos emitidos bajo la misma. Dicha fianza indicará  
20    que la revocación de una licencia no afectará la efectividad de la fianza en cuanto a  
21    reclamaciones originadas por actos incurridos con anterioridad a la fecha de dicha revocación.

#### 22            Artículo 11.-Examen

1 La junta incluirá en los exámenes todas las materias incluidas en el currículo de  
2 estudios previamente aprobado por la Junta. Los exámenes se ofrecerán en inglés o español a  
3 solicitud del aspirante e incluirá en forma proporcional todas las materias incluidas en el  
4 currículo aprobado por la Junta.

5 Artículo 12.-Requisitos para Renovar la Licencia de Inspector de Calidad de Vivienda

6 La licencia de Inspector de Calidad de Vivienda vencerá a los cuatro (4) años de su  
7 fecha de expedición. Todo aspirante a renovar la Licencia de Inspector de Calidad de  
8 Vivienda presentará ante la Junta la siguiente documentación:

- 9 1. Radicar ante la Junta una solicitud debidamente juramentada en el formulario  
10 que a esos efectos dicha Junta provea.
- 11 2. Evidencia de haber participado en cursos de educación continuada por un  
12 mínimo de treinta (30) horas durante la vigencia de la licencia. La Junta  
13 establecerá por reglamento las actividades de educación continua que serán  
14 aceptadas para dicha renovación.
- 15 3. Presentar certificado negativo de antecedentes penales expedido por la Policía  
16 de Puerto Rico indicando que no ha sido convicto de delito menos grave o  
17 grave o que implique depravación moral.
- 18 4. Pagar la cantidad de cien (100.00) dólares en comprobantes de Rentas  
19 Internas.
- 20 5. Prestar la fianza correspondiente.

21 La solicitud de renovación de licencia de inspector deberá radicarse treinta (30) días  
22 antes de la fecha de vencimiento con toda la documentación requerida. El cumplimiento de

1 dicha radicación prorrogará automáticamente dicha licencia por el término que necesite la  
2 Junta en la consideración de dicha solicitud.

3 Artículo 13.-Expedición de Licencia de Inspector de Calidad de Vivienda

4 La Junta expedirá inmediatamente la licencia a toda persona que solicite licencia o  
5 renovación de licencia y que cumpla con los requisitos establecidos en esta Ley.

6 Artículo 14.-Denegación, Denegación de Renovación, Suspensión o Revocación de  
7 Licencia.

8 La Junta podrá: denegar la licencia, denegar su renovación, suspender o revocar la  
9 licencia motu proprio o a solicitud de parte; previa notificación de cargos y celebración de  
10 vista administrativa a todo Inspector de Calidad de Vivienda que:

11 1- No reúna los requisitos para obtener o renovar la licencia establecidos por esta  
12 Ley.

13 2- Haya ejercido ilegalmente la profesión de Inspector de Calidad de Vivienda en  
14 Puerto Rico.

15 3- Haya obtenido o tratado de obtener la licencia de Inspector de Calidad de  
16 Vivienda mediante fraude o engaño.

17 4- Haya incurrido en violación de cualquier disposición de esta Ley o  
18 reglamentos promulgados por virtud de esta Ley.

19 5- Haya sido declarado incapacitado mentalmente por un Tribunal competente  
20 disponiéndose que la licencia podrá otorgarse tan pronto la persona pruebe  
21 estar capacitada y reúna todos los demás requisitos de esta Ley.

22 6- Sea adicto a sustancias controladas o bebedor habitual de bebidas alcohólicas,  
23 así acreditado por profesional competente de la salud o por declaración

1           judicial o administrativa, disponiéndose que la licencia podrá otorgarse  
2           nuevamente tan pronto la persona demuestre estar capacitada o rehabilitada y  
3           cumpla con todos los requisitos de esta Ley.

4           7-     Haya sido convicto de delito grave o menos grave que implique depravación  
5           moral.

6           8-     Tenga un historial de querellas adjudicadas con resultados adversos o en su  
7           contra por la Junta.

#### 8           Artículo 15.-Cancelación de Sello

9           Todo Inspector de Calidad de Vivienda adherirá a todo documento oficial que prepare  
10          un sello Rentas Internas por el valor de cinco (5.00) dólares expedido por el Departamento de  
11          Hacienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

12          Para propósitos de esta Ley se considerará documento oficial todo informe  
13          relacionado con la prestación de servicios profesiones tales como: Informe de Inspección de  
14          Calidad de Vivienda, asesoramiento, consulta, capacitación, adiestramiento, enseñanza,  
15          demostración y certificación con relación a servicios profesionales públicos o privados y o  
16          cualquier otro sitio, los cuales serán redactados en forma de certificación y donde el Inspector  
17          de Calidad de Vivienda estampará su firma, número de licencia y un sello de cinco (5.00)  
18          dólares expedido por el Departamento de Hacienda.

19          En caso de aquellos Inspectores de Calidad de Vivienda que sean empleados a tiempo  
20          completo, con un sueldo fijo, en una agencia Gubernamental o de Servicio Público  
21          incluyendo los municipios y que las inspecciones sean con fines y propósitos  
22          gubernamentales estarán exentos del pago de cualquier arancel.

#### 23          Artículo 16.-Venta de Sellos por Colectores de Rentas Internas

1           Se ordena al Secretario de Hacienda que expida a través de las Colecturías de Rentas  
2 Internas del Estado libre Asociado de Puerto Rico, los sellos correspondientes para los  
3 protocolos de Inspección de Calidad de Vivienda.

#### 4           Artículo 17.-Penalidades

5           Toda persona natural que sin la licencia correspondiente ejerciere la profesión de  
6 Inspector de Calidad de Vivienda en Puerto Rico o que emplee a otra persona sin la licencia  
7 para el ejercicio de esta profesión, incurrirá en delito menos grave y convicto que resultare  
8 será castigada conforme a las disposiciones del Código Penal de Puerto Rico.

9           Toda persona natural con licencia de Inspector de Calidad de Vivienda que incurra en  
10 una violación de esta Ley incurrirá en un delito menos grave y convicta que resultare será  
11 castigado conforme a las penalidades dispuestas por el Código Penal de Puerto Rico. La Junta  
12 suspenderá permanentemente la licencia de Inspector de Calidad de Vivienda si su acción  
13 resultará reincidente.

14           Todo Inspector de Calidad de Vivienda con licencia expedida por la Junta de  
15 Inspectores de Calidad de Vivienda de Puerto Rico cancelará un sello conforme con esta Ley,  
16 en los documentos que hiciere o autorizare; en los cuales deberá aparecer su nombre y  
17 número de licencia.

18           Cualquier Inspector de Calidad de Vivienda que violare esta Ley quedará sujeto a las  
19 siguientes sanciones: 1) La Junta podrá cancelar o suspender cualquier licencia expedida de  
20 acuerdo a esta Ley, o 2) amonestar al tenedor de la licencia, luego de notificar a la parte  
21 interesada y darle oportunidad de ser oído. En caso de reincidencia, la Junta podrá imponer  
22 multa no menor de cien (100.00) dólares, ni mayor de doscientos (200.00) dólares.

#### 23           Artículo 18.-Disposiciones Transitorias

1           Cualquier persona que a la fecha de vigencia de esta Ley estuviese Certificado como  
2 Inspector de Calidad de Vivienda por el Concilio de Calidad de Puerto Rico podrá solicitar y  
3 obtener la Licencia de Inspector de Calidad de Vivienda cumpliendo con los requisitos  
4 A,B,F,G y H del ARTICULO IX de esta Ley.

5           Artículo 19.-Fondo Especial

6           Se crea en el Departamento de Hacienda una cuenta y fondo especial, no  
7 condicionado a año fiscal determinado, distinto y separado de todo otro dinero o fondo del  
8 estado Libre Asociado de Puerto Rico para sufragar los gastos que incurra la Junta en la  
9 implantación de esta Ley. Este fondo se nutrirá de las cantidades que se recauden por  
10 concepto de pagos para tomar el examen y obtener o renovar licencia de Inspector de Calidad  
11 de Vivienda.

12           Artículo 20.-Asignación

13           Se asigna al Departamento de Estado la cantidad de cincuenta mil (50,000) dólares  
14 para gastos de funcionamiento de la Junta durante el presente año fiscal. En años  
15 subsiguientes, los gastos necesarios para la implantación de esta Ley serán consignados en el  
16 presupuesto funcional de gastos de dicho Departamento.

17           Artículo 21.-Cláusula de Salvedad

18           Si cualquier artículo, párrafo, cláusula o parte de esta Ley, fuera declarada  
19 inconstitucional por algún Tribunal con jurisdicción competente, la sentencia a tal efecto  
20 dictada no invalidará el resto del mismo, sino que sus efectos quedarán limitados al artículo,  
21 párrafo, cláusula o parte de esa Ley que hubiera sido declarada inconstitucional.

22           Artículo 22.-Vigencia

23           Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.