

Junta Estatal de Tasadores de Bienes Raíces

(State Real Estate Appraiser Board)

Mensaje para el Consumidor

La legislatura de Nueva Jersey creó la Junta Estatal de Tasadores (*Evaluadores*) de Bienes Raíces (State Real Estate Appraiser Board) para regular la profesión de Tasadores de Bienes Raíces y evaluar los credenciales de los que aplican por la licenciatura y certificación.

La Junta está compuesta por nueve miembros, los cuales son responsables de emitir licencias y certificados de tasaciones de bienes raíces a los solicitantes calificados. La Junta también investiga las quejas de los consumidores y toma acción disciplinaria contra los tasadores licenciados que se determina que actúan fuera de la ley.

¿POR QUÉ RAZÓN SE USA UN TASADOR DE BIENES RAÍCES?

Una tasación es un estimado independiente e imparcial de propiedad tangible. El tasador es contratado por el consumidor o la institución que otorga el crédito, como una compañía hipotecaria o un banco, para que analice la propiedad y obtenga un estimado de su valor. El prestamista después determina si el valor es suficiente para justificar o garantizar el préstamo que se desea obtener.

El prestamista puede contratar los servicios del tasador cuando el consumidor solicita una hipoteca o un préstamo garantizado por el valor de la propiedad. El tasador obtiene una evaluación que le permite al prestamista determinar que cantidad se le puede prestar al consumidor, si es posible.

Solamente licenciados o certificados Tasadores de Bienes Raíces están permitidos tasar los bienes raíces. Algunos ejemplos de cuando debe considerarse los servicios de un tasador.

- cuando solicita la extensión de un préstamo;
- cuando existe alguna cuestión legal, como una sucesión patrimonial;
- cuando se trata de una transacción con una institución financiera, como cuando solicita

un préstamo hipotecario o un préstamo sobre capital de la propiedad.

Como resultado de la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (Equal Credit Opportunity Act), los consumidores pueden pedirle al prestamista una copia de la tasación cuando el prestamista ordena la evaluación.

¿CÓMO SE BENEFICIAN LOS CONSUMIDORES AL CONTRATAR A UN TASADOR DE BIENES RAÍCES?

Una evaluación puede ser importante para la protección de sus intereses de asuntos financieros. Cuando hay una cuestión acerca del valor de su propiedad, el tasador profesional le ayuda a comprender el riesgo de estos intereses preparando una evaluación imparcial, desarrollada, y documentada buena del valor de la propiedad sobre la cual podrá basar sus decisiones financieras.

Riesgos determinados por el valor incluyen:

- vender por un precio muy bajo;
- pagar demasiado;
- seguro deficiente o excesivo;
- no obtener la porción que le corresponde cuando se trata de una división de propiedad;



New Jersey Division of Consumer Affairs ▶ 800-242-5846
www.NJConsumerAffairs.gov

- pago excesivo de impuestos;
- ser auditado si declara contribuciones de caridad o una pérdida de negocio.

LA SELECCIÓN DE UN TASADOR PROFESIONAL

Una pregunta importante, antes de contratar un tasador, es si él o ella está licenciado o autorizado. La selección de un tasador ético que se acata a los requisitos de la Junta Estatal de Tasadores de Bienes Raíces le asegurará que está tratando con un profesional que le proporcionará un servicio de calidad. Los reconocimientos que el tasador ha recibido por sus actividades profesionales y el hecho de estar licenciado o certificado y en cumplimiento con la Junta, son criterios importantes para la selección. Debe llamar a la Junta para verificar la certificación del individuo al: 973-504-6480.

Tasadores profesionales evalúan la propiedad de manera independiente y objetiva. Busque un tasador que tenga experiencia en la evaluación de propiedades similares a las que usted quiere que evalúe. Puede hacerlo revisando la historia laboral del tasador, currículum vitae o alguna otra información que demuestre su experiencia en este campo.

Bajo la ley de Nueva Jersey, existen tres niveles de licenciatura que están bajo la jurisdicción de la Junta. Dos de estos niveles, Tasadores Certificados y Licenciados de Propiedades Residenciales, pueden evaluar propiedades sujetas a limitaciones en cuanto al tipo y valor de la propiedad. Un individuo con un Certificado General de Tasador de Bienes Raíces tiene un nivel de licenciatura que lo califica a evaluar todo tipo de propiedades.

También puede verificar las referencias y recomendaciones de las instituciones financieras, compañías de seguro, museos y agencias del gobierno para los cuales el tasador ha trabajado.

Cualquier cuestión sobre el trabajo del tasador debe hablarlo directamente con el tasador. Si no puede resolverlo satisfactoriamente, debe comunicarse con la Junta. Si es necesario, la Junta investigará su queja y tomará acciones disciplinarias si es apropiado.

¿CÓMO OBTIENE EL VALOR ESTIMADO UN TASADOR?

El tasador de bienes raíces utiliza métodos y técnicas de evaluación para preparar un análisis imparcial de la naturaleza, calidad, valor y utilidad de la propiedad evaluada.

Existen tres métodos reconocidos por la evaluación:

Comparación de ventas

Este método compara propiedades vendidas recientemente similares a la propiedad evaluada.

Enfoque renta

Este método estima el precio que un inversor prudente pagaría por la propiedad basándose en la renta que la propiedad produce.

Enfoque costo

Al usar este método, se estima lo que costaría reemplazar o reproducir la propiedad en cuestión.

LA MARCA DE UN VERDADERO PROFESIONAL

Para que un individuo sea elegible para obtener la licencia estatal de Tasador de Bienes Raíces, el solicitante debe tener por lo menos 18 años y poseer un diploma de la escuela secundaria. También debe tener experiencia en la tasación de bienes raíces de acuerdo con el estándar establecido por la Fundación de Tasadores y debe haber completado exitosamente los estudios determinados por la Junta de Tasación de Bienes Raíces. Finalmente, el solicitante debe pasar el examen para la licenciatura de Tasadores de Bienes Raíces.

Las Reglas Uniformes de Tasación de Práctica Profesional (Uniform Standards Appraisal of Professional Practice o USPAP) establece que un tasador, debe completamente revelar a su cliente los límites que pudiera tener en cuanto a sus conocimientos. Los tasadores pueden decidir rechazar el trabajo u obtener la experiencia necesaria para completar el trabajo. Esto último se logra fácilmente con la participación de otro tasador con la experiencia y conocimiento necesario para la tarea en cuestión. El tasador que no cumple con estas reglas quebranta las provisiones de competencia y puede estar sujeto a acciones disciplinarias.

En todos los informes de tasación, el tasador debe indicar la clasificación o título y el número de licencia o certificación del Estado.

Si tiene preguntas puede comunicarse con la Junta de Tasadores de Bienes Raíces llamando a: 973-504-6480 o escriba a:

New Jersey División of Consumer Affairs State Real Estate Appraiser Board

124 Halsey Street
P.O. Box 45032
Newark, NJ 07101

Si quiere ponerse en contacto con la División de Asuntos del Consumidor llame al: 1-800-242-5846 (si llama desde Nueva Jersey) ó al 973-504-6200, o visítenos en la web: www.NJConsumerAffairs.gov O por correo electrónico: AskConsumerAffairs@dca.lps.state.nj.us