

BBVA PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE
ADMINISTRACIÓN DE CREDITO COMERCIAL

FACSIMILE TRANSMITTAL SHEET

TO:	FROM:
Ben Henson	Ramón A. Rodríguez Suárez
COMPANY:	DATE:
Appraisal Subcomité	3/2/2006
FAX NUMBER:	TOTAL NO. OF PAGES INCLUDING COVER:
202-293-6251	4
PHONE NUMBER:	SENDER'S REFERENCE NUMBER:
	[Click here and type reference number]
RE:	YOUR REFERENCE NUMBER:
Letter dated 2/23/06	[Click here and type reference number]

URGENT FOR REVIEW PLEASE COMMENT PLEASE REPLY PLEASE RECYCLE

NOTES/COMMENTS

Ben Henson, Executive Director
Appraisal Subcommittee
2000 K St. NW, Suite 310
Washington, DC 20006

Dear Mr. Henson:

Please find enclosed the Letter dated 2/23/06 received from the President of the PR Appraiser's Examination Board in which, among other things, notified the Bank about the following:

1. That certified residential appraisers are not authorized to perform commercial properties appraisals of any kind for the banks. (Item numbered 3)
2. That state licensed appraisers are not authorized to perform appraisals of any kind for the banks, stating that a federal certification is needed to provide appraisal services to a bank. (Item numbered 8)

This communication is contrary to FIRREA's maximum transactions requirements to contract a state licensed or certified residential appraiser.

We will appreciate any comment from you on the above matters, principally about if FIRREA prevails.
Thanks.



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

Departamento de Estado

Secretaría Auxiliar de Juntas Examinadoras

23 de febrero de 2006

M. 3/01/06

Lcdo. Ramón A. Rodríguez, Vicepresidente
BBVA
PO Box 364745
San Juan, Puerto Rico 00936-4745

Estimado (a) señor (a) Rodríguez:

La Junta Examinadora de Evaluadores (tasadores) Profesionales de Bienes Raíces es un ente casi-judicial que regula la profesión del tasador en Puerto Rico. El pasado año ésta Junta se reunió y ofreció seminarios a casi todas las agencias de gobierno, los bancos, bancos comerciales, bancos hipotecarios, casas hipotecarias, instituciones financieras y organizaciones que utilizan estos servicios en la isla, para orientarlos sobre los nuevos cambios en las regulaciones de esta profesión. Al mismo tiempo se ofrecieron múltiples seminarios a los tasadores con el mismo propósito.

No obstante, a pesar del esfuerzo de esta Junta, es de nuestro conocimiento que algunos de los antes mencionados no están cumpliendo con las leyes al pie de la letra. Por eso, queremos recalcar los siguientes puntos:

1. **No se le puede solicitar tasaciones a los asistentes de los tasadores.** Deben hacerlo directamente con el tasador licenciado y/o certificado.
2. Los tasadores deben entregar sus trabajos con el (los) número(s) de licencia(s) de la forma correcta.
Eje. Licencia EPA debe de ser # de licencia y EPA (1328EPA)
Certificación Residencial debe de ser # de certificación y CR (1328CR)
Certificación General debe de ser # de certificación y CG (1328CG)
3. Los tasadores con Certificación Residencial **no están autorizados a realizar tasaciones de propiedades comerciales ni de uso mixto (residencial-comercial)** para los bancos, bancos comerciales, bancos hipotecarios, casas hipotecarias, instituciones financieras y organizaciones que utilizan estos servicios en la isla que envuelvan fondos federales, según lo establecido por 2309a de LEPR y el Appraiser Qualification Criteria de Appraiser Qualification Board.

Página 2

23 de febrero de 2006

4. Las tasaciones con el formato de **RESTRICTED NO SON TRABAJOS PARA SER UTILIZADOS POR LAS AGENCIAS DE GOBIERNO Y/O LA BANCA.** Estos informes de tasación son cortos (entre 1 a 10 páginas) y se utilizan mayormente para propiedades comerciales aunque también se utilizan para las residencias (las llamadas opiniones de valor).
5. **No está permitido realizar cambios de LENDER.** Esto es una asignación nueva para el tasador.
6. **Los honorarios de los tasadores no pueden estar sujeto al cierre del caso.** En otras palabras, no es correcto decirle al tasador que si el caso no cierra, no se le pagará por su trabajo, ya que esto podría afectar la conclusión de valor.
7. Los tasadores con licencia EPA no tienen límite para tasar propiedades en transacciones que **no** envuelvan fondos federales.
8. Para las transacciones hechas en los bancos, bancos comerciales, bancos hipotecarios, casas hipotecarias, instituciones financieras y organizaciones que utilizan estos servicios **donde haya fondos federales, los tasadores deben tener algún tipo de certificación federal (residencial o general).**
9. Los tasadores con certificación general no tienen límites para tasar según estipulado en "Financial Institution Reform Recovery, and Enforcement Act" (FIRREA) del 4 de agosto de 1989.
10. Todos los tasadores deben cumplir con las Normas Uniformes de Estándares de Práctica Profesional conocido como USPAP por sus siglas en inglés.

De no cumplir con uno o más de los puntos antes mencionados **los trabajos realizados no son validos.** lo cual podría traer problemas de haber alguna auditoria o acción legal.

Es nuestro compromiso que se cumplan con las leyes locales y federales que regulan esta profesión. Por eso, a petición del gobierno federal también les estamos enviando copia de esta carta al Comisionado de Instituciones Financieras, al FDIC, la Reserva Federal y al Secretario de Justicia para trabajar en equipo y velar que se cumplan con las leyes.

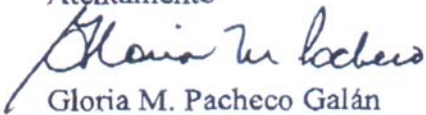
Si su agencia o institución no ha recibido la orientación (visita) de parte de la Junta o si tiene alguna duda sobre los puntos antes mencionados favor de comunicarse con nosotros al Departamento de Estado con la Sra. Joselle Vázquez al 787.722.2143

Página 3
23 de febrero de 2006

Agradecemos el trabajo que están realizando para cumplir con nuestras leyes y exhortamos a los que no lo están haciendo a cumplir con las mismas.

Esta comunicación está siendo enviada a todas las agencias, organizaciones e instituciones mencionadas en el primer párrafo incluyendo a los tasadores.

Atentamente



Gloria M. Pacheco Galán
Presidenta
Junta de Evaluadores Profesionales
de Bienes Raíces de Puerto Rico