

Contacte al DRE

Para ponerse en contacto con el Departamento de Bienes Raíces de California, llame al número gratuito (877) 373-4542 para obtener ayuda en inglés o español.

Oficinas distritales del Departamento de Bienes Raíces

Sacramento

(oficina principal)
1651 Exposition Boulevard
Sacramento, CA 95815

Fresno

2550 Mariposa Mall,
Suite 3070
Fresno, CA 93721-2273

Los Ángeles:

320 W. 4th Street, Suite 350
Los Angeles, CA 90013-1105

Oakland

1515 Clay Street, Suite 702
Oakland, CA 94612-1462

San Diego

1350 Front Street, Suite 1063
San Diego, CA 92101-3608



DEPARTAMENTO DE BIENES RAÍCES DE CALIFORNIA

Historia

La asamblea legislativa de California promulgó la primera ley de licencias de bienes raíces de la nación en 1917. Esta ley permitió el otorgamiento de licencias de bienes raíces y su normativa y continúa sirviendo como modelo para una legislación similar en muchos otros estados y países.

Operación

Los ingresos necesarios para el funcionamiento del Departamento de Bienes Raíces de California (DRE) provienen de las cuotas que se cobran por las licencias de bienes raíces, los informes públicos de subdivisión y varios otros permisos expedidos por el Departamento. Los empleados del DRE, que operan desde sus oficinas en cinco ciudades (Sacramento, Fresno, Los Ángeles, Oakland y San Diego), ejercen las funciones del DRE según lo dispuesto por la Ley de Bienes Raíces y la Ley de Subdivisión de Terrenos.

El comisionado

El comisionado de bienes raíces, nombrado por el gobernador, es el director ejecutivo del Departamento de Bienes Raíces.

El papel del comisionado

Para facilitar la administración y aplicación de la Ley de Bienes Raíces y la Ley de Subdivisión de Terrenos, el comisionado está facultado por la ley para emitir reglamentos. Las normas del comisionado de bienes raíces tienen fuerza y efectos de ley.

Con el fin de aplicar las disposiciones de la Ley de Bienes Raíces, el comisionado tiene autoridad de realizar audiencias formales para decidir cuestiones que involucren a un titular de licencia o un solicitante de licencia, si se acompaña de pruebas. Estas audiencias pueden dar lugar a la suspensión, revocación o denegación de una licencia de bienes raíces. El comisionado también tiene autoridad para emitir órdenes para cesar alguna actividad que viole la Ley de Bienes Raíces o la Ley de Subdivisión de Terrenos.

Si bien es responsabilidad del comisionado hacer cumplir estas leyes para proteger a los consumidores, el comisionado emite un juicio imparcial y aplica las leyes y los reglamentos equitativamente tanto al consumidor como a la industria.

DEPARTAMENTO DE BIENES RAÍCES

1651 Exposition Blvd.
Sacramento, CA 95815
Teléfono de información al público: (877) 373-4542
Fax: (916) 263-8943
www.dre.ca.gov





Objetivos del Departamento

El principal objetivo del Departamento es proteger el interés público en lo que respecta a la oferta de terrenos subdivididos y el manejo de las transacciones de bienes raíces de los titulares de licencia. Para lograr esto, se establece un nivel de conocimiento con el que deben contar los agentes de bienes raíces para obtener la licencia, el cual se mide con un examen escrito. Asimismo, se fija un criterio mínimo de divulgación afirmativa para aprobar las ofertas de terrenos subdivididos.

A la vez que el DRE protege el interés público y hace que los consumidores amplíen sus conocimientos, también ayuda a la industria inmobiliaria expandiendo sus estándares y el nivel de responsabilidad y ética profesional.

Breve reseña del Departamento de Bienes Raíces de California

Otorgamiento de licencias

Si una persona desea trabajar en el negocio inmobiliario y actuar en calidad de agente de bienes raíces o vendedor de bienes raíces o promocionar sus servicios en el estado, primero tendrá que obtener una licencia de bienes raíces del DRE. En la actualidad existen aproximadamente 400 000 titulares de licencia de bienes raíces en California.

Antes de que un solicitante pueda obtener una licencia como vendedor de bienes raíces, debe tomar y aprobar un examen y cumplir con ciertas exigencias de formación en bienes raíces. En la mayoría de los casos, quien solicite la licencia de agente, además contar con la formación en bienes raíces exigida, deberá también tener dos años de experiencia en la industria antes de postular al examen. Las licencias para agentes y vendedores se emiten por un periodo de cuatro años. En general, ambos tipos de licencias pueden renovarse

si se presenta la solicitud junto con el pago correspondiente, además de presentar pruebas que demuestren que se han completado 45 horas de educación continua en cursos aprobados por el DRE (que incluyen cursos requeridos de ética, relación de representación, manejo de fideicomisos, vivienda equitativa y gestión de riesgos).

Cumplimiento, auditoría y recuperación

Cumplimiento y auditoría

Las delegaciones de cumplimiento y auditoría del Departamento realizan investigaciones en función de las quejas recibidas por escrito por parte del público en las que se alega que los titulares de licencia o urbanizadores están infringiendo la Ley de Bienes Raíces o la Ley de Subdivisión de Terrenos. Si una investigación sobre el asunto confirma que se ha producido una infracción, el DRE puede tomar medidas disciplinarias formales. Dependiendo de la naturaleza de la infracción, esta acción puede resultar en la suspensión o revocación de una licencia, la emisión de una licencia restringida o la presentación de una orden de cese de actividades.

Recuperación

La cuenta de recuperación del consumidor es una cuenta independiente del fondo de bienes raíces. Actualmente, el 12 por ciento de todas las cuotas de licencia recaudadas se abonan en esta cuenta. Cuando un miembro del público obtiene una sentencia civil, laudo arbitral o una orden de restitución penal contra el titular de una licencia de bienes raíces debido a que este, al actuar como agente en la transacción, incurrió en fraude, falsedad, engaño o la conversión de fondos fiduciarios, bajo condiciones específicas de la ley, esa persona puede solicitar un reembolso de la cuenta de recuperación del consumidor por las pérdidas reales y directas hasta un máximo legal.

Subdivisiones

La compra de bienes raíces es la más grande inversión que la mayoría de los californianos hacen durante su vida. El DRE aplica las leyes de subdivisión para ayudar a garantizar que los urbanizadores entreguen a los compradores lo que fue acordado en el momento de la venta. Estas leyes cubren las subdivisiones más corrientes y varios tipos de

urbanizaciones de propiedad compartida (de cinco o más lotes o unidades), propiedades vacacionales o tiempos compartidos, ciertas urbanizaciones de participación indivisa y subdivisiones de tiempos compartidos en otros estados que se ofrecen a la venta en California. Antes de que los bienes inmuebles subdivididos puedan ser comercializados en California, el urbanizador debe obtener un informe público del DRE. El informe público da a conocer a los posibles compradores información pertinente acerca de una subdivisión en particular. Antes de la emisión de un informe público, el urbanizador deberá presentar una solicitud junto con documentos comprobatorios con respecto a las observaciones realizadas en la solicitud. Si no se han completado las mejoras a la subdivisión al momento de la presentación de la solicitud, el urbanizador también debe presentar al DRE pruebas de que existen acuerdos financieros adecuados para su finalización.

Educación e investigación

California, el primer estado en aprobar una ley de licencia de bienes raíces, también fue el primero en crear un sistema en el que, a partir de 1949, un cierto porcentaje de todas las cuotas de licencia se colocan en un fondo especial que se utiliza para el desarrollo de la formación e investigación inmobiliaria. Estas son formas en las que se han utilizado estos fondos:

- El desarrollo de cursos universitarios, de posgrado y de colegios comunitarios con énfasis en diversos aspectos inmobiliarios.
- El establecimiento de cátedras en bienes raíces y economía de terrenos en los campus de Berkeley y Los Ángeles de la Universidad de California.
- El otorgamiento de becas a estudiantes brillantes desfavorecidos que estén inscritos en un curso orientado a la carrera de bienes raíces en las universidades y colegios comunitarios del estado de California.

Actividades de préstamo hipotecario

En el área de los préstamos hipotecarios, el DRE monitorea ciertas actividades de los titulares de licencias de bienes raíces que realizan negocios como agentes hipotecarios. Con respecto a los agentes hipotecarios cuya actividad empresarial debe cumplir con ciertos criterios mínimos legales, los informes deben ser presentados al Departamento para ayudar al DRE a vigilar que el agente esté cumpliendo con la ley.

El sitio web del Departamento

Tanto los consumidores como los titulares de licencia encontrarán una gran cantidad de artículos útiles en el sitio web del DRE: www.dre.ca.gov. Estas son algunas de las principales características del sitio:

- Comprobación del estado de la licencia en línea, que incluye la fecha de caducidad, la dirección comercial, etc.
- Actualizaciones sobre nuevas políticas, normas y leyes.
- Información sobre los exámenes de licencia, requisitos y procedimientos para obtener una licencia.
- Formularios del DRE, que se pueden descargar, como el formulario de quejas del consumidor, las solicitudes de examen y otros formularios de uso frecuente.
- *Boletín de bienes raíces* (trimestral).
- Lista de personas que han estado realizando actividades de bienes raíces sin licencia.
- El texto completo de las normas del comisionado.
- “Preguntas frecuentes”, no solo sobre cuestiones relacionadas con el DRE, sino también otros temas inmobiliarios.
- Textos completos de folletos sobre urbanizaciones de propiedad compartida, cómo utilizar los servicios de un agente hipotecario, la inversión en escrituras fiduciarias, así como folletos especializados para los titulares de licencia.
- Información sobre cómo pedir publicaciones del DRE.
- Enlaces a otros sitios útiles.

Publicaciones

El Departamento ofrece muchas publicaciones al público, como folletos sobre temas de interés actual para los consumidores y titulares de licencia; el *Libro de consulta*, que proporciona información general sobre muchos aspectos de la práctica de bienes raíces; y el libro de *Derecho inmobiliario*, que contiene la Ley de Bienes Raíces actual, las normas del comisionado y extractos pertinentes de otros códigos de California.

El *Boletín de bienes raíces* es un boletín muy informativo que mantiene a los lectores al corriente de los cambios recientes en la Ley de Bienes Raíces y las políticas del DRE, así como noticias de la industria.