

## El Procedimiento de las Quejas de las Bienes Raices

Cualquier persona que llene una queja en la División de Bienes Inmuebles y Licenciamiento Profesional debe ser advertida que si se ha cometido una violación a la ley de la Licencia, la División solo tiene jurisdicción para tomar acción en contra de la licencia del culpable. La División no tiene autoridad para obligar al licenciado a actuar bajo los términos de un contrato o para compensar a la persona que hace el reclamo o reclamante por daños causados. Ese tipo de acción debe ser iniciada en una corte judicial. Además, la Ley de Ohio prohíbe a la División dar consejos u opiniones legales privadas. Si se desea un consejo legal, por favor consulte con un abogado.

Cuando la División inicia una investigación, no se asume que una violación de la ley de la licencia ha ocurrido o que se presentarán cargos de violación de la Licencia contra alguien. Solo después de la revisión de la evidencia obtenida a través de una investigación, puede la División alegar la existencia de una violación y generar cargos en contra del Licenciado.

### FORMALIZANDO UNA QUEJA

La División requiere que todas las quejas sean llenadas por escrito y firmadas por la persona que hace el reclamo. Con el recibo de la solicitud completa de reclamos, la sección ejecutora revisará el caso para determinar si esta bajo la jurisdicción de la División. Para que dicha jurisdicción exista, el reclamante debe hacerlo a través de un evaluador certificado de bienes inmuebles, licenciado o registrado por la División y actuando en su capacidad.

Si se determina que el reclamo está dentro de la jurisdicción de la División, los reclamos serán asignados a un investigador, y el reclamante y el licenciado serán notificados. A ambos se les preguntará si a ellos les gustaría tener la oportunidad de reunirse con alguien más para discutir la queja en una *Reunión Informal*. La reunión informal tiene dos funciones. Primero, permite al reclamante y al licenciado discutir sus diferencias e intentar encontrar una solución al problema. Segundo, ayuda a la División en la recolección de la información. Un investigador conducirá la reunión y aprovechará la oportunidad para preguntar y reunir los documentos. Si se realiza, la reunión informal será grabada. Una reunión informal solo será conducida si las dos partes están de acuerdo en asistir. No hay obligación de asistir y la no asistencia no será usada en contra de alguna de las partes y en ninguna forma. Si el reclamante y licenciado no están de acuerdo con una reunión informal o si no se obtuvo ningún acuerdo, la División procederá con la investigación del reclamo.

Basado en la conclusión de la investigación, el investigador preparará un reporte de los hallazgos. El reporte será internamente revisado para determinar si existe suficiente evidencia de violación de la ley de licencia. Si se determina que no hay suficiente evidencia que pruebe alguna violación, ninguna acción adicional será tomada.

Si se determina que la violación puede ser probada, cambios formales pueden ser hechos en un *Audiencia Formal*. En el momento de una audiencia formal, el reclamante y el licenciado serán notificados de la fecha, hora y lugar de la audiencia. La audiencia es similar a un procedimiento en corte pero no tan formal. Esta se realiza ante un examinador de audiencia quien es un abogado. Un asistente general de abogado representa a la División. El licenciado tiene el derecho de ser representado por un consejero legal y puede citar a los testigos para testificar. El reclamante usualmente será llamado a testificar y puede también traer un consejero legal si lo desea.

El reporte del examinador será distribuido a las partes concernientes. En diez días de recibido el reporte, el reclamante o licenciado puede presentar objeciones por escrito de los hallazgos y conclusiones del examinador de la audiencia. El Consejo de Evaluadores de Bienes Inmuebles de Ohio revisará el reporte y cualquier objeción se escrita en la próxima reunión. El reclamante y licenciado pueden estar presentes en esta revisión y presentar testimonio. El Consejo directivo decidirá adoptar o no los hallazgos y conclusiones del examinador de la audiencia. El Consejo puede entonces ordenar sanciones disciplinarias contra el licenciado.

La solicitud de reclamos esta disponible en la pagina en Internet de la División al [www.com.state.oh.us/real](http://www.com.state.oh.us/real) o puede ser obtenida llamando a la División. Después de haber completado la solicitud, adjunte copias (no originales) de los documentos pertinentes y envíelos por correo a la oficina de la División.