



BIENES RAÍCES

Descripción general de contenidos

MINNESOTA

Descripciones de contenidos para el examen de bienes raíces del estado

Descripción de contenidos del examen general para representantes de venta y corredores

Vigencia: 15 de febrero de 2021

La parte general del examen de bienes raíces está compuesta por ochenta (80) items calificados, que se distribuyen como se muestra en la siguiente descripción de contenidos.

I. CARACTERÍSTICAS DE BIENES RAÍCES, DESCRIPCIONES LEGALES Y USO DE PROPIEDAD (VENTAS 9; CORREDOR 9)

A. Bienes inmuebles versus bienes personales

1. Accesorios, accesorios comerciales, frutos naturales anuales que se obtienen como resultado de trabajos agrícolas, o sea no silvestres
2. Embargo, separación y contrato de transferencia

B. Características de bienes inmuebles

1. Características económicas
2. Características físicas

C. Descripciones legales

1. Métodos utilizados para describir bienes inmuebles
2. Relevamiento

D. Controles públicos y privados de uso de tierras: cargas

1. Controles públicos: poderes gubernamentales
 - a. Poder policial, dominio eminente, impuestos, herencia vacante
 - b. Ordenanzas de zonificación
2. Controles privados, restricciones y usurpaciones
 - a. Convenios, condiciones y restricciones (CC&R), Asociaciones de propietarios (HOA)
 - b. Usufructos
 - c. Licencias y usurpaciones

II. FORMAS DE PROPIEDAD, TRANSFERENCIA E INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO (VENTAS 8; CORREDOR 8)

A. Propiedad, patrimonio, derechos e intereses

1. Formas de propiedad
2. Dominio pleno
 - a. Dominio pleno e irrevocable
 - b. Dominio imperfecto, restringido y sujeto a condición
 - c. Dominio vitalicio
 - d. Conjunto de derechos
3. Propiedades en arrendamiento y tipos de contratos de arrendamiento
 - a. Indefinido y renovable
 - b. Posesión indefinida y precaria
 - c. Alquiler bruto, neto y porcentual
4. Gravámenes y gravámenes prioritarios
5. Derechos sobre la superficie y bajo la superficie

B. Escritura, título, transferencia de título e inscripción del título

1. Elementos de una escritura válida
2. Tipos de escrituras

3. Transferencia de título
 - a. Alienación voluntaria de bienes
 - b. Alienación involuntaria de bienes
4. Inscripción del título
 - a. Notificación presunta o atribuida por la ley bajo ciertas circunstancias y notificación efectiva
 - b. Extracto de título y cadena de titularidad
 - c. Título de propiedad transferible sin restricciones, por no estar sujeto a gravámenes, vicios o limitaciones y vicio del título
 - d. Declaración legal sobre la validez del título, acción para determinar la validez y seguro contra vicios de título de propiedad

III. VALOR DE PROPIEDAD Y TASACIÓN (VENTAS 11; CORREDOR 10)

A. Concepto de valor

1. Valor de mercado versus precio de mercado
2. Características del valor
3. Principios del valor

B. Proceso de tasación

1. Propósito y pasos de una tasación
2. Supervisión federal del proceso de tasación

C. Métodos para calcular el valor y opinión del precio del corredor (BPO)

1. Enfoque comparativo de ventas (datos del mercado)
2. Enfoque de costos
 - a. Mejoras y depreciación
 - b. Deterioro físico, obsolescencia funcional y económica
 - c. Costo de reproducción o de reposición
3. Enfoque de ingresos
4. Multiplicadores de renta bruta y de ingresos brutos
5. Análisis comparativo de mercado (CMA)
6. Opinión del precio del corredor (BPO)
7. Tasación fiscal e implicaciones impositivas

IV. CONTRATOS DE BIENES RAÍCES Y AGENCIA (VENTAS 16; CORREDOR 17)

A. Tipos de contratos

1. Expreso versus implícito
2. Unilateral versus bilateral

B. Elementos requeridos de un contrato válido

C. Cumplimiento del contrato

1. Formalizado versus ejecutorio
2. Válido versus nulo

3. Anulable versus no exigible
4. Incumplimiento del contrato, rescisión y cese
5. Daños líquidos, punitivos o resarcimiento por daños y perjuicios
6. Ley de fraudes
7. Los plazos son esenciales

D. Contrato de compraventa

1. Oferta y contraoferta
2. Señal y daños líquidos
3. Título sobre un bien, derivado del régimen de *Equity*
4. Contingencias
5. Disputas e incumplimiento de contrato
6. Contrato de opciones y contrato de compraventa en cuotas

E. Tipos de agencia y relaciones entre licenciatario y cliente

F. Creación y finalización de agencia

G. Obligaciones de licenciatario con respecto a las partes de una transacción

V. PRÁCTICA DE BIENES RAÍCES (VENTAS 14; CORREDOR 13)

A. Responsabilidades del corredor

1. Ejercicio de su función en el ámbito de práctica profesional
2. Ejercicio profesional de la abogacía no autorizado

B. Acuerdos de corretaje entre el corredor y el principal (vendedor, comprador, propietario o inquilino)

1. Declaración del vendedor: tipos de contratos que ofrecen inmuebles en venta
 - a. Derecho exclusivo de venta y contrato de corretaje exclusivo
 - b. Contrato de corretaje no exclusivo y contrato de corretaje abierto
 - c. Contrato neto de venta (conflicto de intereses)
 - d. Servicio múltiple de ofertas de inmuebles en venta (MLS)
2. Declaración del comprador
3. Contrato de administración de propiedad
 - a. Recuento de fondos
 - b. Mantenimiento de propiedad
 - c. Propiedad en arrendamiento
 - d. Cobro del alquileres y depósitos de garantía
4. Cese de contratos
5. Servicios, tarifas y contraprestación

C. Equidad de Vivienda

1. Igualdad de oportunidades de vivienda
2. Clases protegidas
3. Leyes de equidad de vivienda
4. Prácticas ilegales, aplicación de normas y sanciones
5. Publicidad prohibida
6. Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)
7. Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA)

D. Gestión de riesgos

1. Supervisión
2. Cumplimiento con las regulaciones federales, incluso Privacidad y No comunicarse

3. Responsabilidad indirecta por los hechos de terceros
4. Leyes antimonopolio
5. Fraude y declaración falsa
6. Tipos de seguro
 - a. Seguro contra errores y omisiones
 - b. Seguro de responsabilidad civil general

VI. DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN Y PROBLEMAS AMBIENTALES DE PROPIEDAD (VENTAS 8; CORREDOR 8)

A. Condiciones y problemas ambientales de propiedad

1. Sustancias peligrosas
 - a. Pintura a base de plomo
 - b. Asbesto, radón y hongos
 - c. Contaminación de agua subterránea y tanques de almacenamiento subterráneo
 - d. Lugares para eliminación de residuos y zonas industriales abandonadas
 - e. Valles inundables, zonas de inundaciones y seguro contra inundaciones
2. Ley de Aire Limpio y Ley de Agua Limpia
3. Agencia de Protección Ambiental (EPA)
 - a. Ley de Responsabilidad, Compensación y Respuesta Ambiental Integral (CERCLA)
 - b. Ley de Enmiendas y Reautorización del Superfondo (SARA)
 - c. Evaluación ambiental del lugar (incluso estudios de fases I y II) y declaraciones de impacto
 - d. Protección de humedales

B. Obligaciones y responsabilidad de divulgación

VII. FINANCIAMIENTO Y TRANSACCIÓN (VENTAS 7; CORREDOR 7)

A. Conceptos y componentes de financiamiento

1. Métodos de financiamiento
 - a. Financiamiento de hipoteca: préstamos convencionales y no convencionales
 - b. Financiamiento de vendedor: contrato de compraventa de terreno, contrato por escritura
2. Teoría del gravamen versus escritura de constitución de fideicomiso
3. Fuentes de financiamiento (mercados de primera y segunda hipotecas, y financiamiento de vendedor)
4. Tipos de préstamos y programas de préstamos
5. Cláusulas de préstamos

B. Requisitos del prestamista

1. Requisitos de la FHA
2. Requisitos de VA
3. Calificación del comprador y relación préstamo-valor (LTV)
4. Seguro contra riesgos e inundaciones
5. Seguro hipotecario privado (PMI) y prima de seguro hipotecario (MIP)

C. Regulaciones de financiamiento y organismos regulatorios federales

1. Ley de Veracidad en las Operaciones de Préstamos y Regulación Z
2. Divulgación integrada de TILA-RESPA (TRID)
 - a. Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB)

- b. Cálculo aproximado de préstamo (LE)
- c. Información de cierre (CD)
- 3. Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces (RESPA)
 - a. Derivaciones
 - b. Reducciones de la prima
- 4. Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (Equal Credit Opportunity Act, ECOA)
- 5. Fraude hipotecario y prácticas abusivas en el otorgamiento de préstamos

D. Liquidación y cierre de la transacción

VIII. CÁLCULOS MATEMÁTICOS DE BIENES RAÍCES (VENTAS 7; CORREDOR 8)

A. Cálculos de superficie de propiedad

1. Superficie en pies cuadrados
2. Total de superficie en acres

B. Tasación de la propiedad

1. Análisis comparativo de mercado (CMA)
2. Ingresos netos de operación (NOI)
3. Tasa de capitalización
4. Multiplicadores de renta bruta: **corredor solamente**
5. Multiplicador de ingresos brutos: **corredor solamente**
6. Valor neto de propiedad
7. Establecimiento de un precio de inmuebles ofrecidos en venta
8. Tasación fiscal e impuestos sobre la propiedad

C. Comisión/contraprestación

D. Costos de financiamiento de préstamo

1. Intereses
2. Relación préstamo-valor (LTV)
3. Tarifas
4. Amortización, puntos de descuento y multas por efectuar pagos por adelantado

E. Costos de liquidación y cierre

1. Precio de compra y pago inicial
2. Cálculos hipotecarios mensuales: principal, interés, impuestos y seguro (PITI)
3. Neto para el vendedor
4. Costo para el comprador
5. Elementos prorrateados
6. Débitos y créditos
7. Impuesto sobre la transferencia y cargo de inscripción

F. Inversión

1. Rendimiento de la inversión
2. Aumento de valor
3. Depreciación
4. Implicaciones impositivas en la inversión

G. Cálculos de administración de propiedad

1. Cálculos de administración de propiedad y de presupuesto
2. Cálculos de propiedad y arrendamiento

Recursos generales y nacionales de bienes raíces

- Mastering Real Estate Principles, Gerald R. Cortesi, 7th Edition, Dearborn (Manejo de los principios de bienes raíces, Gerald R. Cortesi, 7.º edición, Dearborn)
- Modern Real Estate Practice, Fillmore W. Galaty, Wellington J. Allaway, Robert C. Kyle, etc., 20th edition, Dearborn (Práctica moderna de bienes raíces, Fillmore W. Galaty, Wellington J. Allaway, Robert C. Kyle, etc., 20.º edición, Dearborn)
- Principles of Real Estate Practice, Stephen Mettling, 6th Edition, Performance Programs Company (Principios de práctica de bienes raíces, Stephen Mettling, 6.º edición, Performance Programs Company)
- Property Management, Robert C. Kyle, 10th Edition, Dearborn (Administración de propiedades, Robert C. Kyle, 10.º edición, Dearborn)
- Real Estate Finance, J. Keith Baker and John P Wiedemer, 10th Edition, OnCourse Learning Publishing (Finanzas de bienes raíces, J. Keith Baker y John P Wiedemer, 10.º edición, OnCourse Learning Publishing)
- Real Estate Fundamentals, Wade E. Gaddy, 10th Edition Dearborn (Aspectos fundamentales de bienes raíces, Wade E. Gaddy, 10.º edición, Dearborn)
- Real Estate Law, Charles J. Jacobus, 3rd Edition, OnCourse Learning Publishing (Derecho aplicable a bienes raíces, Charles J. Jacobus, 3.º edición, OnCourse Learning Publishing)
- Real Estate Law, Elliot Klayman, 10th Edition, Dearborn (Derecho aplicable a bienes raíces, Elliot Klayman, 10.º edición, Dearborn)
- The Language of Real Estate, John W. Reilly, 8th Edition, Dearborn (El lenguaje de bienes raíces, John W. Reilly, 8.º edición, Dearborn)

Pearson VUE no promociona a ningún proveedor en particular ni material de estudio previo a la licencia.

Descripción de contenidos del examen para obtener la licencia de bienes raíces de Minnesota

Fecha de entrada en vigencia: 15 de febrero de 2021

Representante de venta 50 ítems calificados.

I. LEY DE LICENCIAS PARA CORRETAJE DE BIENES RAÍCES (REPRESENTANTE DE VENTA 15; CORREDOR 24)

- A. Definiciones Cap. 82.55**
- B. Licencias Cap. 82.57- 82.63, 82.65**
- C. Cuentas de fideicomiso Cap. 82.75**
- D. Estándares de conducta Cap. 82.69, 82.72 - 82.73, 82.81-82.82**
- E. Autoridad del Comisionado Cap. 45.011- 45.43**
- F. Fondo de Educación, Investigación y Recuperación de Bienes Raíces Cap. 82.86**
- G. Ley de Derechos Humanos de Minnesota Cap. 363A Departamento de Derechos Humanos**

II. CONTRATOS Y DIVULGACIÓN (REPRESENTANTE DE VENTA 15, CORREDOR 18)

- A. Contratos 82.66**
- B. Requisitos de divulgación de la agencia Cap. 82.67**
- C. Otros requisitos de divulgación Cap. 82.68**
- D. Problemas ambientales**
 - 1. Sistemas sépticos; sistemas individuales de tratamiento de aguas residuales Sec. 115.55
 - 2. Pozos; venta de bienes inmuebles; divulgación de ubicación de pozos Sec. 1031.235
 - 3. Filtraciones en tanques de almacenamiento subterráneo
 - a. Agencia de control de contaminación Sec. 116.46-48
 - b. Liberación de tanques de petróleo Sec. 115C.01-09
- E. Contraprestación Cap. 82.70**

III. INTERESES EN BIENES INMUEBLES (REPRESENTANTE DE VENTA 7, CORREDOR 6)

- A. Propiedad**
 - 1. Traspaso por cónyuges Cap. 507.02, 500.19
 - 2. Tierras subdivididas Cap. 83.20 - 83.45
 - 3. Copropiedad de interés común
 - a. Condominios Cap. 515
 - b. Ley Uniforme de Condominios Cap. 515A
 - c. Ley de Copropiedad de interés común de Minnesota Cap. 515B
 - 4. Impuestos sobre bienes raíces y tasaciones especiales Cap. 279, Cap. 273.124

B. Propietarios e inquilinos Cap. 504B

IV. PROCEDIMIENTOS DE TRASPASO Y PROTECCIÓN DE LAS PARTES (REPRESENTANTE DE VENTA 8, CORREDOR 6)

A. Inscripción y tarifas

- 1. Registro, Torrens Cap. 508
- 2. Impuesto de registro de hipotecas; impuesto de escritura Cap. 287

B. Garantías legales de vivienda Cap. 327A.02 Garantías legales

C. Ley de fraudes de Minnesota

- 1. Aplicación de contratos de propiedad y otros contratos Cap. 513
- 2. Fraudes Cap. 336.2A-201

V. INSTRUMENTOS FINANCIEROS: OBLIGACIONES, DERECHOS, RECURSOS (REPRESENTANTE DE VENTA 5, CORREDOR 6)

A. Hipotecas/contratos por escritura

- 1. Ejecuciones hipotecarias/derechos de cancelación y redención
 - a. Hipotecas; Ejecuciones hipotecarias por publicidad Cap. 580
 - b. Hipotecas; Ejecuciones hipotecarias por acción legal Cap. 581
 - c. Hipotecas; Ejecuciones hipotecarias, Disposiciones generales Cap. 582
- 2. Contrato por escritura Sec. 559
- 3. Exenciones de bien de familia Cap. 510

B. Gravámenes; Empleo, Material Cap. 514

Descripción de contenidos del examen para obtener la licencia de funcionario emisor de extractos de títulos de Minnesota

Fecha de entrada en vigencia: 15 de febrero de 2021

50 ítems calificados.

I. DESCRIPCIÓN LEGAL Y ELEMENTOS DE BIENES INMUEBLES (10 ÍTEMS)

A. Definiciones y componentes de bienes inmuebles

1. Métodos de descripción legal
2. Derechos relativos a bienes inmuebles
3. Formas de propiedad

B. Transferencia y alienación de bienes inmuebles

1. Escrituras
 - a. Tipos
 - b. Características/elementos
 - c. Garantías
2. Otros métodos de transferencia

C. Controles de uso de tierras

1. Público
2. Privado; convenios, condiciones y restricciones (CC&R)

D. Comunidad de intereses comunes (CIC)

II. DOCUMENTOS (15 ÍTEMS)

A. Traspaso

1. Escrituras
2. Otro

B. Cargas

1. Tipos de gravámenes y gravámenes prioritarios
2. Usufructos
3. Usurpaciones

III. INVESTIGACIÓN Y COMPILACIÓN DE EXTRACTO DE TÍTULO (20 ÍTEMS)

A. Índices

1. Extracto de título
2. Torrens

B. Requisitos y técnicas del estudio de título

C. Documentos e inscripciones

D. Descripción legal en extracto de título

E. Estudios de títulos de nombres (incluidos sentencias, quiebras y gravámenes fiscales)

F. Estudios de títulos de registros de impuestos sobre bienes inmuebles

G. Certificación

IV. LICENCIAS Y CONDUCTA PROFESIONAL (5 ÍTEMS)

A. Requisitos de licencias