



Illinois Department of Financial and Professional Regulation

Division of Real Estate

JB PRITZKER
Governor

DEBORAH HAGAN
Secretary

MARIO TRETO, JR.
Director
Division of Real Estate

Departamento de Regulación Financiera y Profesional de Illinois

Para ayudar a prevenir una mayor propagación de COVID-19, el 20 de marzo de 2020, el gobernador JB Pritzker emitió orden ejecutiva 2020-10 ("Orden") que requiere que todos los habitantes de Illinois permanezcan en sus hogares a partir del 21 de marzo de 2020 a las 5:00 p.m. A través de la Orden Ejecutiva 2020-18, esta directiva es actualmente programado para durar hasta el 30 de abril de 2020 inclusive. Subsección 1 (12) de la Orden Ejecutiva 2020-10 establece varias categorías de "Negocios y Operaciones Esenciales", que incluyen servicios inmobiliarios (incluidos los servicios de tasación y título) bajo la Subsección 1 (12) (r), "Servicios Profesionales." Las siguientes preguntas frecuentes están destinadas a responder consultas en curso sobre este tema desde licenciatarios y público en general.

Preguntas frecuentes

P. ¿Cómo afectan la Orden Ejecutiva 2020-10 y la Orden Ejecutiva 2020-18 (las "Órdenes Ejecutiva") a los servicios profesionales de bienes raíces?

R. Según la subsección (1) (12) (r) de la Orden Ejecutiva 2020-10, los "servicios inmobiliarios (incluidos los servicios de tasación y título)" se incluyen como negocios y operaciones esenciales que pueden continuar prestando sus servicios profesionales. Sin embargo, la Subsección 1 (15) de la Orden Ejecutiva 2020-10 requiere que "negocios y operaciones esenciales" tomen medidas proactivas para garantizar el cumplimiento de los requisitos de distancia social, que incluyen, cuando sea posible: (1) designar con señalización, cinta o por otros medios espacio de seis pies para empleados y clientes en línea para mantener la distancia adecuada; (2) tener productos desinfectantes y desinfectantes para manos fácilmente disponibles para empleados y clientes; (3) implementar horas de funcionamiento separadas para clientes mayores y vulnerables; y (4) publicar en línea si una instalación está abierta y cuál es la mejor manera de llegar a la instalación y continuar los servicios por teléfono o de forma remota. Teniendo esto en cuenta, estas preguntas brindan orientación práctica adicional para corredores de bienes raíces y empresas, tasadores, inspectores de viviendas, subastadores, gerentes de asociaciones comunitarias y proveedores de educación.

P. ¿Las Órdenes Ejecutivas significan que debo operar mi negocio inmobiliario?

R. Las Órdenes Ejecutivas son permisivas al permitir que operen negocios y operaciones esenciales, pero no requieren operación. Los licenciatarios, incluidos los individuos y las entidades comerciales, pueden usar su discreción si desean o no continuar operando los servicios esenciales de su negocio dentro de los parámetros descritos en este documento. Se alienta a todos los licenciatarios a trabajar desde casa o de forma remota. Las personas pueden tener en cuenta una serie de preocupaciones, incluidas las circunstancias financieras y de salud.

P. Actualmente tengo un contrato de bienes raíces con una fecha de cierre dentro del plazo de la orden de refugio en el lugar. ¿Debo hacer alguna modificación al contrato?

R. Se recomienda encarecidamente a los consumidores que modifiquen sus contratos inmobiliarios para cambiar la fecha de cierre a una fecha posterior al 30 de abril de 2020, reconociendo que el período efectivo de las Órdenes Ejecutivas puede extenderse. Dado que conjuntos únicos de circunstancias individuales podrían hacer que un cierre de bienes raíces sea esencial durante el período actual de las Órdenes Ejecutivas, se permite que ocurran cierres durante este período de tiempo. Los profesionales de bienes raíces deben continuar actuando de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Licencia de Bienes Raíces de 2000 y no pueden realizar cambios unilaterales al contrato entre compradores y vendedores. Cualquier cambio en las fechas de cierre debe ser acordado por las partes de la transacción y debidamente documentado.

P. Si elijo continuar con mis servicios esenciales de agente de bienes raíces, ¿qué mejores prácticas debo adoptar durante la vigencia de las Órdenes Ejecutivas?

R. La salud y el bienestar de los residentes de Illinois es la principal preocupación del Departamento. Las transacciones inmobiliarias también son críticas para la capacidad de un individuo de poseer, arrendar y / o vender propiedades, así como para la economía del estado. En consecuencia, el Departamento presenta la siguiente guía para las profesiones de corretaje de bienes raíces permitidas bajo la Orden:

1. Reuniones entre licenciados y clientes. Todas las reuniones entre profesionales de corretaje de bienes raíces y clientes o posibles clientes deben realizarse de forma remota por teléfono, video u otros medios electrónicos. Si las reuniones no pueden llevarse a cabo de forma remota, todos los requisitos aplicables de distanciamiento social deben estar vigentes para que la reunión se realice en una oficina física.
2. Casas abiertas. No se permiten jornadas de puertas abiertas físicas o en persona. Casas abiertas virtuales o remotas está permitido.
3. Proyecciones. Al fin de este guía, las exhibiciones individuales consisten en el titular de la licencia y una persona adicional y presentaciones grupales consistentes con el titular de la licencia y dos o más personas, que no excedan un total de cuatro personas, incluido el titular de la licencia.
 - a. Propiedades desocupadas o vacantes. Los profesionales de corretaje de bienes raíces pueden realizar exhibiciones individuales o grupales de propiedades desocupadas o vacantes. Sin embargo, los profesionales de corretaje de bienes raíces deben cumplir con todos los requisitos de distanciamiento social especificados en las Órdenes Ejecutivas.
 - b. Propiedades ocupadas por el propietario. Si bien se recomiendan las exhibiciones virtuales o remotas, se permiten exhibiciones individuales y grupales para las propiedades ocupadas por el propietario. Para todas las propiedades ocupadas por el propietario, para realizar exhibiciones individuales o grupales, las exhibiciones deben programarse con anticipación y el profesional de corretaje de bienes raíces debe recibir el consentimiento del propietario de esa propiedad. En todos los casos, el profesional de corretaje de bienes raíces debe cumplir con todos los requisitos de distanciamiento social especificados en las Órdenes Ejecutivas.
 - c. Propiedades de alquiler ocupadas. Las exhibiciones individuales o grupales están prohibidas para el alquiler ocupado.
4. Cierres. Se permite el cierre de bienes inmuebles a través de medios remotos o con todos los requisitos de distanciamiento social vigentes establecidos para cualquier transacción en persona.

P. Como subastador con licencia, ¿qué servicios se me permiten proporcionar durante la duración de las Órdenes Ejecutivas?

R. Los servicios de subastadores virtuales o remotos pueden llevarse a cabo durante la duración de las Órdenes Ejecutivas. Dado que es probable que las subastas atraigan a un gran número de personas en un solo lugar, superando así la disposición de limitación de diez personas en las Órdenes Ejecutivas, todas las subastas en persona están prohibidas en este momento. Esta prohibición incluye subastas en vivo físicas y en persona.

P. ¿Los servicios del administrador de la asociación comunitaria se incluyen en un negocio o servicio esencial y qué requisitos debo cumplir durante la vigencia de las Órdenes Ejecutivas?

R. Los servicios de gerente de asociación comunitaria están permitidos bajo las Órdenes Ejecutivas. Los gerentes de las asociaciones comunitarias deben cumplir con todos los requisitos de distanciamiento social especificados en la Orden.

P. Si elijo continuar con mis servicios esenciales de evaluación, ¿qué mejores prácticas debo adoptar durante la vigencia de las Órdenes Ejecutivas?

R. Los servicios de tasación están permitidos bajo las Órdenes Ejecutivas. Sin embargo, como profesión cuyas normas y calificaciones están autorizadas por el Congreso de los Estados Unidos, esta profesión requiere que los licenciarios cumplan con las regulaciones estatales y federales.

Se permite cualquier servicio de tasación de bienes raíces que se pueda realizar dentro de una oficina o fuera de una propiedad sujeta. Cuando el propietario otorga el consentimiento y una institución financiera requiere una tasación, los tasadores inmobiliarios autorizados permiten las inspecciones interiores sólo cuando cumplen con todos los requisitos de distanciamiento social especificados en las Órdenes Ejecutivas. Si el dueño de una propiedad no otorga acceso al interior de la propiedad debido a preocupaciones de COVID-19, se deben buscar arreglos alternativos.

Cómo se relaciona con las evaluaciones alternativas modificadas, como las evaluaciones de escritorio, según lo permitido por su empresa patrocinada por el gobierno ("GSE") o agencias federales, se alienta a los evaluadores a seguir estos métodos de evaluación. Los evaluadores deben educarse sobre todos los asuntos relacionados con estas evaluaciones alternativas modificadas.

En el momento de esta publicación, la Fundación Appraisal, Fannie Mae, Freddie Mac, la Corporación Federal de Seguros de Depósitos, el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos, la Administración de Veteranos y la Administración Federal de Vivienda han proporcionado orientación federal. El Departamento alienta a los licenciarios a revisar periódicamente los requisitos y actualizaciones federales.

P. Si elijo continuar con mis servicios esenciales de inspector de viviendas, ¿qué mejores prácticas debo adoptar durante la vigencia de las Órdenes Ejecutivas?

R. Los servicios del inspector de viviendas están permitidos en virtud de las Órdenes Ejecutivas. Los inspectores de viviendas deben continuar obteniendo un consentimiento válido antes de ingresar a la propiedad en cuestión del profesional de corretaje de bienes raíces autorizado por el propietario para dar su consentimiento o del propietario. Al realizar la inspección de la vivienda, se deben cumplir todos los requisitos de distancia social aplicables especificados en las Órdenes Ejecutivas.

P. Como proveedor de educación para profesionales inmobiliarios con licencia, ¿qué cursos puedo ofrecer durante la vigencia de las Órdenes Ejecutivas?

R. Solo se pueden ofrecer cursos de educación virtual, en línea o de estudio en el hogar durante la duración de las Órdenes Ejecutivas.

P. ¿Hay otros elementos que debería considerar durante este período de tiempo?

R. Ante todo, la salud y el bienestar de nuestros licenciarios, residentes de Illinois y posibles residentes de Illinois es nuestra principal prioridad en la División de Bienes Raíces. No te pongas a ti ni a otros en riesgo. Tome todas las precauciones necesarias para garantizar un ambiente saludable y seguro para las transacciones inmobiliarias.

Tenga en cuenta que a medida que la pandemia de COVID-19 está cambiando rápidamente, también cambian las políticas y los procedimientos. Además, tenga en cuenta que las jurisdicciones locales pueden tener diferentes políticas y procedimientos establecidos en relación con la Orden Ejecutiva 20-10 y la Orden Ejecutiva 2020-18.

Lo invitamos a que visite regularmente nuestro sitio web para obtener actualizaciones: www.idfpr.com.