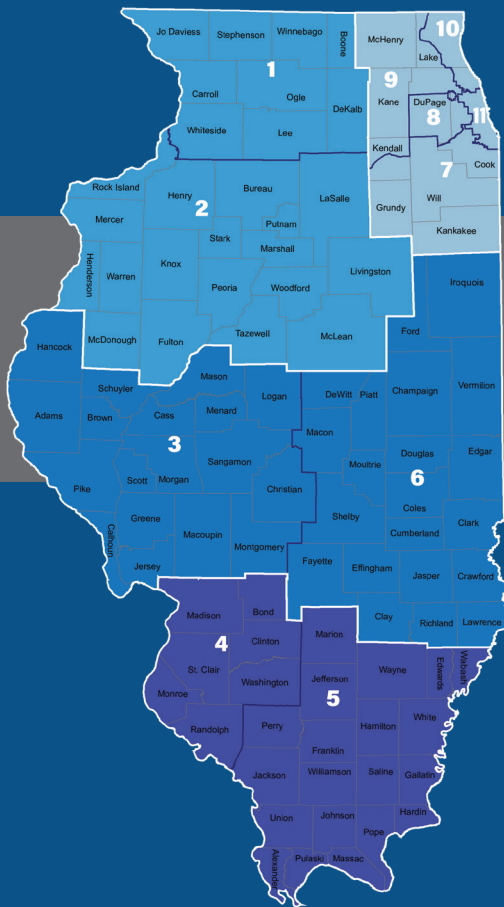


# Fase 4: revitalización para los licenciatarios y consumidores



## RESTAURAR ILLINOIS

Un enfoque de salud pública para reabrir  
nuestro estado de forma segura

- Corretaje de bienes raíces
- Peritos
- Inspectores de viviendas
- Subastadores
- Gerentes de asociaciones comunitarias

# Misión

La misión de la División de Bienes Raíces es atender, salvaguardar y promover el bienestar público al garantizar que las calificaciones y normas para las profesiones relacionadas con los bienes raíces y con licencia se evalúen adecuadamente, se apliquen de manera uniforme y se cumplan de forma sistemática. Nos esforzamos por prestar un servicio eficiente a través de la comunicación y la transparencia en las operaciones, mientras mantenemos un compromiso con la excelencia tanto con los consumidores como con la industria.



|                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------|-----|
| Carta del Director.....                                         | 3   |
| Pautas básicas para todas las profesiones de bienes raíces..... | 4   |
| Funcionamiento general de las empresas de bienes raíces.....    | 4   |
| Pautas generales de oficinas.....                               | 4   |
| Pautas generales de reuniones.....                              | 5   |
| Pautas generales de cubiertas faciales.....                     | 5   |
| Pautas específicas de la profesión.....                         | 6   |
| Corretaje de bienes raíces.....                                 | 6   |
| Peritos.....                                                    | 7   |
| Subastadores.....                                               | 7-8 |
| Inspectores de viviendas.....                                   | 8   |
| Gerentes de asociaciones comunitarias.....                      | 8   |

# Carta del Director

¡Saludos de parte de la División de Bienes Raíces!

Espero que se encuentre bien y saludable. Debido a la pandemia del COVID-19, las funciones del día a día se han alterado de manera significativa a medida que navegamos juntos por estos tiempos sin precedentes. Bajo la excelente administración del gobernador JB Pritzker, hemos presenciado cómo el estado de Illinois se ha erigido en un líder de nuestra Nación en su gestión de la situación.

Con miras a prevenir una mayor propagación del COVID-19, el 20 de marzo de 2020, el gobernador Pritzker emitió su primer Decreto Ejecutivo en relación con la pandemia, mediante el cual se exhortaba a todos los ciudadanos de Illinois quedarse en sus casas a partir del 21 de marzo de 2020. Posteriormente, el uno de abril de 2020, el gobernador Pritzker emitió el Decreto Ejecutivo 2020-18, que prolongaba del primero hasta el 30 de abril de 2020, inclusive. Conforme a la Subsección (1)(12)(r) del Decreto Ejecutivo 2020-10: “los servicios de bienes raíces (incluidos el avalúo y la titularidad)” se incluyeron como empresas y operaciones esenciales, que pueden continuar prestando sus servicios profesionales. Igualmente, se permitían los servicios de inspección de viviendas y de subasta. Mecientemente, el gobernador Pritzker emitió el Decreto Ejecutivo 2020-32, donde se resalta la necesidad del distanciamiento social y la importancia de usar un equipo adecuado de protección personal (“PPE”, por sus siglas en inglés). Durante todo, he estado agradecido a la industria de bienes raíces por su profesionalismo y atención para garantizar que los servicios de bienes inmuebles esenciales continúen de manera segura y precavida.

El 5 de mayo de 2020, el Gobernador y el Departamento de Comercio y Oportunidad Económica (“DCEO”, por sus siglas en inglés) lanzaron el plan “Restaurar Illinois” para reabrir el Estado de forma gradual y por fases. Después de continuas revisiones de consejos y consultas con numerosos expertos y profesionales de la salud, el estado de Illinois ingresó a la “Fase 4: revitalización” del plan “Restaurar Illinois”, el 26 de junio de 2020, conforme al Decreto Ejecutivo 2020-43. En respuesta a las inquietudes de consumidores y licenciarios y de acuerdo con la misión y compromiso de nuestra División, este folleto pretende abordar las preguntas en curso sobre los servicios permitidos de bienes inmuebles durante la Fase 4. Si bien este folleto proporciona un recurso para nuestros profesionales de bienes raíces, que complementa y suplementa el plan “Restaurar Illinois”, lo aliento a que revise las guías y publicaciones pertinentes de la Gobernación, del Departamento de Salud Pública de Illinois y del Departamento de Comercio y Oportunidad Económica.

Durante la Fase 4, la salud y el bienestar de los residentes de Illinois continúa siendo mi principal preocupación. Espero que esta guía de la División de Bienes Raíces proporcione las mejores prácticas a medida que avanzamos en la reapertura de nuestro gran Estado. Juntos podemos garantizar que la industria de bienes raíces de Illinois avance a medida que nuestros licenciarios presten servicios fundamentales a los residentes y consumidores locales.



Mario Treto, Jr.  
Director

# Funcionamiento general de las empresas de bienes raíces

Los decretos ejecutivos del gobernador Pritzker son permisivos en cuanto a que las empresas lleven a cabo sus actividades, pero no ordenan ni exigen su funcionamiento. La Fase 4 del plan “Restaurar Illinois” prevé que las empresas del Estado vuelvan a abrir sus puertas al público e identifica las formas de hacerlo de manera segura, anteponiendo los temas de salud pública (y, especialmente, minimizando la exposición y el contagio) en la toma de decisiones de cada una de las empresas. Los licenciarios, incluidas las personas naturales y jurídicas, pueden ejercer su discreción sobre si operar o no su negocio dentro de los parámetros delineados en este documento. Se alienta a todos los licenciarios a que trabajen desde su casa o a distancia. Hay toda una gama de aspectos que pueden tomarse en consideración, tales como las circunstancias de salud y las financieras. Puede que las personas que trabajan por cuenta propia y los contratistas independientes deseen consultar con el Departamento de Seguridad Laboral de Illinois durante la reapertura gradual del Estado, con el fin de determinar el efecto en la elegibilidad para la Asistencia de desempleo por la pandemia (“PUA”, por sus siglas en inglés).

## Pautas generales de oficinas

Por regla general, todos los empleados y contratistas independientes que puedan trabajar desde su casa deberán continuar haciéndolo. Las oficinas pueden operar a una ocupación máxima de 50% de su espacio. Si un empleado o contratista independiente trabaja desde la oficina, deberán tomarse varias precauciones, entre las que se encuentran:

1. Exigir a los empleados y contratistas independientes que usen cubiertas faciales cuando estén a menos de seis (6) pies de distancia de los demás.
2. Designar con señales, cinta adhesiva o por otros medios un espaciamiento de seis (6) pies para las personas en fila para mantener una distancia adecuada.
3. Proporcionar a todas las personas la capacidad de lavado de manos o desinfectante/higienizador de manos.
4. Alentar el lavado frecuente de manos entre los empleados y contratistas independientes, y proporcionar un suministro adecuado de jabón y toallas de papel.
5. Higienizar y desinfectar los lugares de reunión común y los artículos que se toquen con frecuencia, tales como manillas de puertas, pomos y cerrojos de portones, asientos y apoyabrazos en vestíbulos, entre todos.
6. Implementar horarios de operación por separado para los adultos mayores y clientes vulnerables.
7. Publicar horarios de operación en línea y la mejor manera de llegar a la oficina/centro y continuar con los servicios por teléfono o medios a distancia.

El Departamento de Comercio y Oportunidad Económica de Illinois (“DCEO”, por sus siglas en inglés) ha publicado las “Pautas de la oficina”, que establecen las normas mínimas para la vigilancia de la salud y los lineamientos mínimos para el espacio físico en el lugar de trabajo. Para obtener el documento completo, visite:

<https://dceocovid19resources.com/restore-illinois/restore-illinois-phase-4/offices/>

## Pautas generales de reuniones

Todas las reuniones entre los profesionales de bienes raíces y clientes o clientes potenciales deberán llevarse a cabo a distancia, por teléfono, video u otros medios electrónicos. De no poder celebrarse a distancia, deberán establecerse todos los requisitos de distanciamiento social descritos anteriormente, incluidas las cubiertas faciales para todos los participantes, en previsión de la reunión en una oficina. Las reuniones o encuentros en oficinas deberán ser de menos de 50 personas o el 50% del espacio. Además, deberá acatarse la guía del DCEO, relativas a las oficinas.

## Pautas generales de cubiertas faciales

Cuando se exijan las cubiertas faciales, las personas deberán usar cubiertas faciales sobre su nariz y boca cuando estén a menos de seis (6) pies de distancia de otras personas. Se prefieren las mascarillas de tela. Puede haber excepciones cuando las adaptaciones sean adecuadas. Para obtener las pautas integrales con respecto al uso de las cubiertas faciales, consulte las [Pautas de cubiertas faciales del Departamento de Derechos Humanos de Illinois](#).

## Información importante

Tenga presente que la pandemia del COVID-19 cambia con rapidez, de la misma manera que ocurre con las políticas y los procedimientos con respecto a todas las actividades comerciales. Además, tenga en cuenta que posiblemente las jurisdicciones locales tengan distintas políticas y procedimientos en relación con los asuntos abordados en los decretos ejecutivos. Considere que cuando las jurisdicciones locales tengan políticas y procedimientos que sean más restrictivos que los del Estado, se seguirán las correspondientes políticas y procedimientos locales.

| <b>PLAN RESTAURAR ILLINOIS</b><br>Un enfoque de salud pública para reabrir nuestro estado de forma segura                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fase 1<br>Propagación rápida                                                                                                                                                                                                                        | Fase 2<br>Aplanamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Fase 3<br>Recuperación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fase 4<br>Revitalización                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Fase 5<br>Illinois restaurado                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Se establecen pautas estrictas de quedarse en casa y distanciamiento social, y solo las empresas esenciales permanecen abiertas.<br><br>Cada región ya ha experimentado esta fase una vez y podría retomarla si fallan los esfuerzos de mitigación. | Las tiendas minoristas no esenciales vuelven a abrir para la recogida y entrega en la acera.<br><br>Se exige a los ciudadanos de Illinois usar cubiertas faciales cuando se encuentren fuera de sus hogares y pueden comenzar a disfrutar de actividades al aire libre como el golf, paseos en bote y la pesca, siempre que practiquen el distanciamiento social. | La industria manufacturera, las oficinas, las tiendas minoristas, las barberías y los salones de belleza vuelven a abrir al público con límites de capacidad y demás precauciones de seguridad.<br><br>Se permiten los encuentros de un máximo de 10 personas.<br><br>Las cubiertas faciales y el distanciamiento social son la norma. | Se permiten los encuentros de un máximo de 50 personas, los restaurantes y bares vuelven a abrir, se reanudan los viajes, las guarderías y escuelas vuelven a abrir, conforme a las pautas del Departamento de Salud Pública de Illinois.<br><br>Las cubiertas faciales y el distanciamiento social son la norma. | Se retoma por completo la economía con la continuidad de las precauciones de seguridad.<br><br>Se permiten las convenciones, los festivales y los grandes eventos. También abren todas las empresas, las escuelas y los lugares de esparcimiento, con nuevas pautas y procedimientos de seguridad. |

## Corretaje de bienes raíces

**Recepción a puertas abiertas:** si bien todavía se alientan las recepciones a puertas abiertas, virtuales o a distancia, se pueden realizar de manera presencial solo si el número de asistentes es inferior a cincuenta (50) personas o el equivalente a 50% de la capacidad de la sala en general. Sin embargo, cuando no se pueda cumplir con los requisitos del distanciamiento social de seis (6) pies, debido al tamaño y a la disposición del inmueble, los licenciarios deberán ajustar el número permitido de asistentes, según sea necesario. Tanto las visitas programadas como la gestión de entrada de visitantes son prácticas altamente recomendadas, que valdría la pena implementar. Se continúan exigiendo las cubiertas faciales. También se alienta el uso de guantes desechables y botines.

**Exhibiciones:** a los efectos de esta guía, se permiten las exhibiciones individuales y grupales, que consten del licenciario y otros, siempre que el total de asistentes equivalga a lo que sea menor entre un número de hasta cincuenta (50) personas y el 50% de la capacidad de la sala en general. Sin embargo, cuando no se pueda cumplir con los requisitos del distanciamiento social de seis (6) pies, debido al tamaño y a la disposición del inmueble, los licenciarios deberá ajustar el número permitido de asistentes, según sea necesario. Todavía se exige el distanciamiento social y el uso de cubiertas faciales. También se alienta el uso de guantes desechables y botines.

**Inmuebles desocupados o vacantes:** los corredores profesionales de bienes raíces pueden realizar exhibiciones individuales o grupales en inmuebles desocupados o vacantes. Sin embargo, deberá cumplir con todos los requisitos del Decreto Ejecutivo.

**Inmuebles ocupados por su propietario:** si bien todavía se alientan las exhibiciones virtuales o a distancia, se permiten las exhibiciones individuales o grupales en los inmuebles ocupados por sus propietarios. A tal fin, las exhibiciones deberá programarse con anticipación y el corredor profesional de bienes raíces deberá obtener el consentimiento del propietario del inmueble. En todos los casos, el licenciario de bienes raíces deberá cumplir con todos los requisitos de distanciamiento social y los requisitos de PPE que se especifican en los decretos ejecutivos 2020-43.

**Inmuebles en alquiler que estén ocupados:** se permiten las exhibiciones individuales o grupales de los inmuebles en alquiler que están ocupados, previo el consentimiento por parte del arrendatario y en cumplimiento con todos los demás requisitos del Decreto Ejecutivo 2020-43. A tal efecto, las exhibiciones deberán programarse con anticipación y el arrendatario deberá recibir el aviso correspondiente. Se alienta a los propietarios y arrendatarios a trabajar juntos hacia una solución amigable para ambas partes. Los términos de arrendamiento y ordenanzas locales podrán dictar qué aviso se requiere.

**Cierre de la transacción:** se permite el cierre de las transacciones de bienes raíces ya sea a distancia o en cumplimiento con todos los requisitos establecidos de distanciamiento social y PPE, incluso las restricciones en el número de personas que pueden estar presentes con base en las Pautas generales de oficinas de este folleto para cualquier transacción presencial.

Si bien la Fase 4 representa un tiempo menos restrictivo para las empresas de Illinois, incluidos los profesionales de bienes raíces, sigue siendo de vital importancia que todos sigamos un camino seguro y consciente.

### Peritos

Se permiten los servicios de avalúo dentro del marco de los decretos ejecutivos. Sin embargo, debido a que el Congreso de los Estados Unidos es el que promulga las normas y calificaciones de avalúo, los peritos deberán cumplir con los reglamentos, tanto estatales como federales.

Se permite cualquier servicio de avalúo de bienes raíces que pueda realizarse dentro de una oficina o en el exterior del inmueble en cuestión. Previo consentimiento del dueño del inmueble y cuando una institución financiera exija el avalúo, se permite la inspección de interiores por parte de peritos autorizados, solo cuando se cumpla con todos los requisitos aplicables de distanciamiento social y PPE que se especifican en los decretos ejecutivos. Si el dueño no otorga el acceso a su inmueble debido a las preocupaciones por el COVID-19, deberán hacerse otros arreglos.

En relación con las alternativas de avalúos modificados, como las revisiones técnicas, hasta donde lo permita la empresa patrocinada por el gobierno (“GSE”, por sus siglas en inglés) o las agencias federales, se alienta a los peritos a que apliquen estos métodos. Los peritos deberán empaparse de todos los asuntos relacionados con tales alternativas.

Al momento de esta publicación, las pautas federales fueron el aporte de la Fundación de Tasación, Fannie Mae, Freddie Mac, la Corporación Federal de Seguros de Depósitos, el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos, la Administración de Asuntos Veteranos y la Administración Federal de Viviendas. El Departamento alienta a los licenciarios a que revisen con regularidad los requisitos y actualizaciones federales.

### Subastadores

Estas pautas se aplican a las subastas reguladas a través de la División de Bienes Raíces. Se alienta encarecidamente a estas empresas a que tomen las medidas para proteger a los empleados, a los clientes y al público general de la exposición y del contagio del COVID-19.

Se permiten los servicios de subastadores virtuales o a distancia. Durante la Fase 4, podrán realizarse las subastas exteriores en directo únicamente cuando no haya más de cincuenta (50) personas presentes y se cumpla con los requisitos de distanciamiento social y PPE. Podrán realizarse las subastas interiores en directo únicamente con hasta 50 personas o el 50% de la capacidad del centro en general, lo que sea menor, y se cumpla con los requisitos de distanciamiento social y PPE.

**Preparación de la subasta:** coloque señales para restringir el acceso únicamente a quienes estén saludables, en resguardo de los empleados y de los participantes en la subasta. Las entradas al área de ventas deberán limitarse a los empleados y a quienes porten tarjetas de licitadores en un lugar visible. Los consignadores deberán descargar los artículos para la subasta y luego salir de las instalaciones, a menos que estén ofertando. Se alienta el registro de los consignadores.

### Subastadores (continuación)

**Preparación de la fuerza laboral de la subasta.** Los subastadores deberán proporcionar las pautas para el lavado de manos y el manejo de materiales. Todos los empleados deberán evitar los encuentros de más de 50 personas, usar cubiertas faciales y practicar el distanciamiento social. Las horas de receso y almuerzo de los empleados deberían escalonarse para promover el distanciamiento social entre ellos.

### Inspectores de viviendas

Se permiten los servicios de inspectores de viviendas conforme a los decretos ejecutivos. Los inspectores de viviendas deberá procurar el consentimiento válido del dueño del inmueble o del corredor profesional autorizado por este antes de ingresar al inmueble en cuestión. Cuando se realice la inspección de viviendas, deberán cumplirse todos los requisitos aplicables de distanciamiento social y de PPE que se establecen en los decretos ejecutivos.

### Gerentes de asociaciones comunitarias

Se permiten los servicios de gerentes de asociaciones comunitarias, dentro del marco de los decretos ejecutivos. Los gerentes de asociaciones comunitarias deberán cumplir con todos los requisitos aplicables de distanciamiento social que se establecen en los decretos ejecutivos. Las gerencias de asociaciones comunitarias de atención al cliente deberán cumplir con los requisitos para oficinas que se mencionan en esta publicación.



# RESTAURAR ILLINOIS

Un enfoque de salud pública para reabrir  
nuestro estado de forma segura

*Gracias al equipo de la División de Bienes Raíces por su trabajo arduo y dedicación a nuestros licenciados y consumidores en estos tiempos sin precedentes. Un agradecimiento especial a Jeremy Reed, Adrienne Levatino, Gabriela Nicolau, Brian Weaver y Laurie Murphy por sus aportes significativos a esta publicación.*