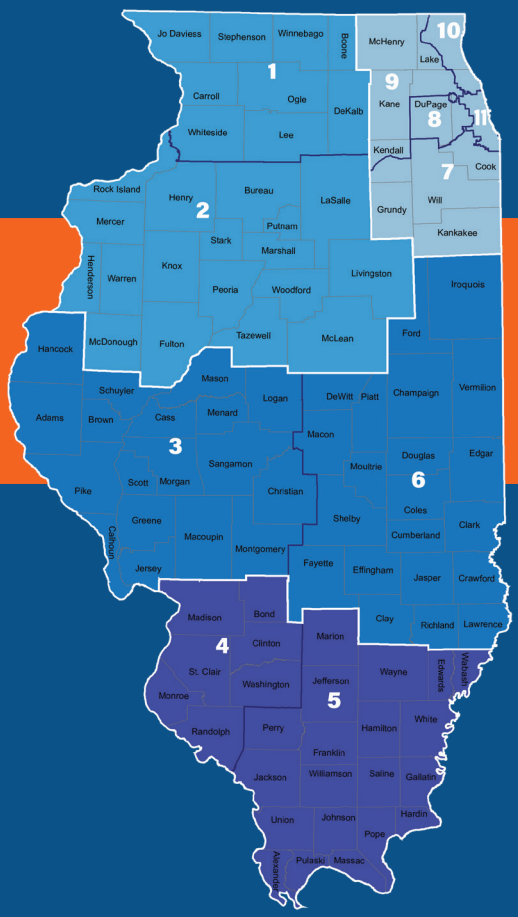
IDFPR
División de Bienes Raíces

Fase 3: Guía de recuperación

para licenciatarios y consumidores de bienes raíces



RESTAURAR ILLINOIS

Un enfoque de la salud pública a la reapertura segura de nuestro estado

- Correduría de bienes raíces
- Valuadores
- Inspectores de vivienda
- Subastadores
- Gerentes de asociaciones comunitarias

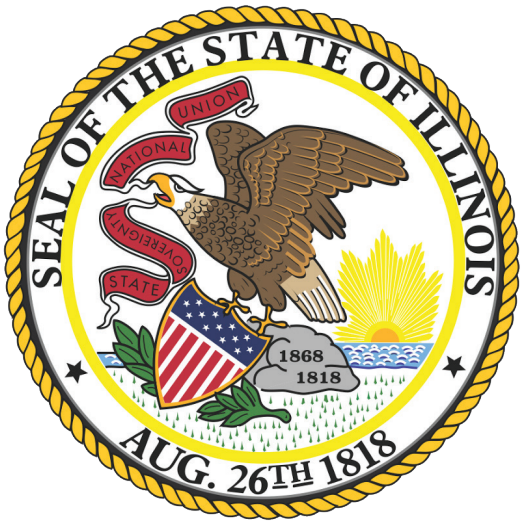
JB PRITZKER
Governor

DEBORAH HAGAN
Secretary

MARIO TRETO, JR.
Director of Real Estate

Declaración de la misión

La misión de la División de Bienes Raíces es servir, proteger y promover el bienestar público al asegurar que las los requisitos y normas para las profesiones relacionadas con los bienes raíces con licencia se evalúen de manera adecuada, se apliquen de manera uniforme y se hagan cumplir sistemáticamente. Nos esforzamos por proporcionar un servicio eficiente a través de una comunicación eficaz y transparencia en las operaciones, manteniendo al mismo tiempo un compromiso de excelencia tanto con los consumidores como con la industria.



Índice de contenido

Numero de pagina

Carta del director……...…….……...…..3

Directrices básicas para todas las profesiones de bienes raíces.....4

Funcionamiento general de las empresas de bienes raíces.....4

Directrices generales para las oficinas…….....4

Directrices generales para las reuniones…....……..…....5

Guía general para la cobertura facial……...……..…....5

Directrices específicas para las profesiones.....6

Correduría de bienes raíces.....6

Evaluadores.....7

Subastadores.....7-8

Inspectores de vivienda.....8

Gerentes de asociaciones comunitarias.....8

Carta del director

Saludos de parte de la División de Bienes Raíces.

Espero que se encuentren bien y con salud. Debido a la pandemia del COVID-19, las funciones diarias se han alterado significativamente mientras atravesamos juntos estos tiempos sin precedentes. Bajo la gran dirección del gobernador JB Pritzker, hemos visto al estado de Illinois erigirse en un líder nacional en su manejo de la pandemia.

A fin de contener el contagio del COVID-19, el 20 de marzo de 2020, el gobernador Pritzker emitió su primer decreto ejecutivo al respecto, en el que se require a todos los habitantes de Illinois que permanezcan en sus hogares a partir del 21 de marzo de 2020. Posteriormente, el 1 de abril de 2020, el gobernador Pritzker emitió el Decreto Ejecutivo 2020-18, que prorrogaba el primer decreto ejecutivo hasta el 30 de abril de 2020. En virtud de la Subsección (1)(12)(r) del Decreto Ejecutivo 2020-10, se incluyeron los "servicios de bienes raíces (incluidos los servicios de tasación y de títulos de propiedad)" como negocios y operaciones esenciales que pueden seguir realizando sus actividades. De manera similar, se permitieron los servicios de inspección de viviendas y de subastas. Más recientemente, el gobernador Pritzker promulgó el Decreto Ejecutivo 2020-32, en el que se subrayaba la necesidad del distanciamiento social y la importancia de utilizar el equipo adecuado de protección personal ("PPE", por sus siglas en inglés). Durante todo este tiempo, agradezco a la industria de bienes raíces por su profesionalismo y por velar por la continuidad de los servicios esenciales de bienes raíces de manera segura y precavida.

El 5 de mayo de 2020, el gobernador y el Departamento de Comercio y Oportunidades Económicas ("DCEO", por sus siglas en inglés) emitieron el plan "Restaurar Illinois" para reabrir Illinois paulatinamente y por etapas. Después de revisar los consejos y consultar con numerosos expertos, el estado de Illinois entra en la "Fase 3: recuperación" del plan "Restaurar Illinois", el 29 de mayo de 2020. En respuesta a las consultas de los consumidores y de los licenciatarios, y en consonancia con la misión y la promesa de nuestra División, este folleto tiene por objeto responder a las continuas preguntas sobre los servicios inmobiliarios permitidos durante la Fase 3. Si bien este folleto constituye un recurso para nuestros profesionales de bienes raíces que complementa y suplementa el plan "Restaurar Illinois", los animo a que revisen las orientaciones y publicaciones pertinentes de la Gobernación, el Departamento de Salud Pública de Illinois y el Departamento de Comercio y Oportunidades Económicas.

Durante la Fase 3, la salud y el bienestar de los residentes de Illinois sigue siendo mi principal preocupación. Espero que esta guía de la División de Bienes Raíces proporcione las mejores prácticas en un momento en que nos dirigimos hacia la reapertura de nuestro gran estado. Juntos podemos asegurar que el sector de bienes raíces de Illinois siga avanzando a medida que nuestros licenciatarios presten servicios críticos a los residentes y consumidores de Illinois.

Atentamente,

Mario Treto, Jr.
Director

Funcionamiento general de las empresas de bienes raíces

Los decretos ejecutivos del gobernador Pritzker son facultativos en cuanto a permitir que las empresas y operaciones esenciales funcione, pero no ordenan ni exigen su funcionamiento. En la fase 3 del plan "Restaurar Illinois" se prevé que más empresas de Illinois se reabrirán al público y se identifican las formas de hacerlo de manera segura y con las preocupaciones de salud pública (y, especialmente, minimizando el riesgo de exposición y transmisión) a la vanguardia de la toma de decisiones de cada una de las empresas. Los licenciatarios, incluidos los particulares y las entidades comerciales, podrán utilizar su discreción para seguir o no prestando los servicios esenciales de su empresa dentro de los parámetros indicados en el presente documento. Se sugiere a todos los licenciatarios a que trabajen desde sus hogares o a distancia. Pueden considerace diverso aspectos, como la salud y las circunstancias financieras. Puede que las personas que trabajan por cuenta propia y los contratistas independientes deseen consultar con el Departamento de Seguridad del Empleo de Illinois a medida que Illinois se reabre de forma gradual para determinar el efecto en la elegibilidad para la Asistencia de Desempleo por Pandemia ("PUA", por sus siglas en inglés).

Directrices generales para las oficinas

Por regla general, todos los empleados y contratistas independientes que puedan trabajar desde sus hogares deberían seguir haciéndolo. Si un empleado o contratista independiente trabaja desde la oficina, debereá tomarce tomarse varias precauciones. Entre ellas:

1. Exigir a los empleados y contratistas independientes que se cubran la nariz y la boca y estén a seis (6) pies de distancia de los demás.
2. Indicar en las oficinas con letreros, cinta adhesiva o por otros medios el espacio de seis (6) pies para que las personas que estén en línea mantengan la distancia adecuada.
3. Proporcionar a todas las personas la capacidad de lavarse las manos o un desinfectante/ limpiador para las manos.
4. Fomentar el lavado frecuente de las manos por parte de los empleados y de los contratistas independientes, y proporcionar un suministro adecuado de jabón y toallas de papel.
5. Limpiar y desinfectar los lugares de reunión y los artículos que se tocan con frecuencia, como manillas, perillas y pestillos de puertas, asientos y apoyabrazos en los vestíbulos, entre otros.
6. Establecer horarios de trabajo separados para los clientes adultos de la tercera edad y otras personas vulnerables.
7. Publicar los horarios de trabajo en Internet, así como la mejor manera de llegar a la oficina/ establecimiento y continuar los servicios por teléfono o a distancia.

El Departamento de Comercio y Oportunidades Económicas de Illinois ("DCEO") ha publicado las "Directrices para las oficinas", los cuales establecen normas mínimas para la vigilancia de la salud y directrices mínimas para el espacio físico de trabajo. Para ver el documento completo, visite:

https://dceocovid19resources.com/assets/Restore-Illinois/businessguidelines3/offices.pdf.

Directrices generales para las reuniones

Todas las reuniones entre los profesionales de la inmobiliaria y los clientes o posibles clientes deberían tener lugar a distancia. Si las reuniones no pueden realizarse a distancia, deberían instituirse todos los requisitos de distanciamiento social descritos anteriormente, incluidas las cubiertas faciales para todos los participantes, para que puedan llevarse a cabo en la oficina.Además, deberían observarse las directrices de la DCEO con respecto a las oficinas.

Guía general para la cobertura facial

Siempre que sea necesario cubrirse la cara, las personas deberían llevar cubiertas la nariz y la boca cuando estén a menos de seis (6) pies de otras personas. Se prefieren las mascarillas de tela. Se pueden hacer excepciones cuando las adaptaciones sean apropiadas. Para una guía completa, consulte la Guía sobre cubiertas faciales del Departamento de Derechos Humanos de Illinois.

Información importante

Tenga en cuenta que como la pandemia de COVID-19 cambia rápidamente, también lo hacen las políticas y procedimientos relativos a la realización de negocios esenciales. Además, observe que las jurisdicciones locales pueden tener políticas y procedimientos diferentes en relación con los asuntos tratados en los decretos ejecutivos. Que cuando las jurisdicciones locales tienen políticas y procedimientos más restrictivos que el estado, deberán seguirse dichas políticas y procedimientos locales aplicables.

RESTAURAR ILLINOIS

Un enfoque de la salud pública a la reapertura segura de nuestro estado

Fase 1 Propagación rápida	Fase 2 Aplanamiento	Fase 3 Recuperación	Fase 4 Revitalización	Fase 5 Illinois restaurado
Se establecen directrices estrictas de permanencia en casa y distanciamiento social y solo los comercios esenciales permanecen abiertos. Cada región ha experimentado esta fase una vez y podría retomarla si fallan los esfuerzos de mitigación.	Las tiendas no esenciales de venta al por menor vuelven a abrir para el intercambio de mercancía en las aceras. Se exige a los residentes de Illinois usar cubiertas faciales cuando estén fuera de sus hogares y pueden comenzar a disfrutar de actividades al aire libre como el golf, paseos en bote y pesca, siempre que practiquen el distanciamiento social.	Las fábricas, las oficinas, las barberías y los salones de belleza pueden volver a abrir al público con límites de capacidad y otras precauciones de seguridad. Se permiten reuniones de un máximo de 10 personas. Se mantienen las normas de cubiertas faciales y distanciamiento social.	Se permiten reuniones de un máximo de 50 personas, vuelven a abrir los bares y restaurantes, se reanudan los viajes, vuelven a abrir las guarderías y escuelas, en virtud de las guías del Departamento de Salud Pública de Illinois. Se mantienen las normas de cubiertas faciales y distanciamiento social.	Se retoma por completo la economía con la continuación de precauciones de seguridad. Se permiten las convenciones, los festivales y demás eventos de magnitud. También abren todos los comercios, las escuelas y los lugares de esparcimiento, con nuevas guías y procedimientos de seguridad.

Correduría de bienes raíces

Jornadas de puertas abiertas. Si bien se siguen fomentando las jornadas de puertas abiertas virtuales o remotas, las que sean físicas o presenciales solo podrán realizarse con (10) personas o menos. Se sigue exigiendo el distanciamiento físico y el uso de cubiertas faciales. También se alienta el uso de guantes y botas desechables.

Exhibiciones. A los efectos de esta guía, se permiten las exhibiciones individuales y grupales, compuestas por el licenciatario y otras personas, sin exceder un total de diez personas, incluyendo al licenciatario. Se sigue exigiendo el distanciamiento físico y el uso de cubiertas faciales. También se recomienda el uso de guantes y botas desechables.

Inmuebles desocupados o vacíos. Los licenciatarios de bienes raíces pueden realizar exhibiciones individuales o en grupo de inmuebles desocupados o vacíos. Sin embargo, deberían cumplir con todos los requisitos del Decreto Ejecutivo, lo que incluye limitar las reuniones a un máximo de diez (10) personas.

Inmuebles ocupados por el propietario. Aunque se siguen fomentando las exhibiciones virtuales o remotas, se permiten las exposiciones individuales y en grupo de los inmuebles ocupados por sus propietarios. En el caso de todos los inmuebles ocupados por sus propietarios, para poder llevar a cabo exhibiciones individuales o en grupo, las exhibiciones deberían programarse con antelación y el corredor inmobiliario debería obtener el consentimiento. En todos los casos, el licenciatario de bienes raíces debería cumplir con todos los requisitos de distanciamiento social y de PPE especificados en el Decreto Ejecutivo 2020-32.

Inmuebles en alquiler ocupados. Se permite la exhibición individual o en grupo de los inmuebles en al alquiler que estén ocupados, siempre y cuando el inquilino lo consienta y se cumpla con todos los requisitos del Decreto Ejecutivo 2020-32. Para todos los inmuebles en alquiler que estén ocupados, las exhibiciones individuales o en grupo deberían programarse con anticipación y el inquilino debería recibir el aviso correspondiente. Se recomienda a los propietarios e inquilinos a que trabajen juntos en una solución amistosa para ambas partes. Los términos y condiciones del contrato de alquiler y las ordenanzas locales pueden dictar qué aviso se requiere.

Cierre de transacciones. Se permite realizar cierres de transacciones de bienes inmuebles, ya sea por medios remotos o con todos los requisitos de distanciamiento social y de PPE, y con restricciones en el número de asistentes (un máximo de 10) para cualquier transacción en persona.

Aunque la Fase 3 representa un tiempo menos restrictivo para los negocios de Illinois, incluidos los profesionales de los bienes raíces, sigue siendo de vital importancia que todos sigamos un camino seguro y deliberado hacia adelante.

Evaluadores

Los servicios de evaluación están permitidos bajo las Órdenes Ejecutivas. Sin embargo, dado que las normas y calificaciones de evaluación las autoriza el Congreso de los Estados Unidos, los evaluadores autorizados deberían cumplir las normas estatales y federales.

Se permite cualquier servicio de evaluación que pueda realizarse dentro de una oficina o fuera del inmueble en cuestión. En los casos en que el propietario del inmueble otorgue su consentimiento y una institución financiera exija un avalúo, los evaluadores autorizados solo podrán realizar inspecciones interiores cuando cumplan con todos los requisitos de distanciamiento social y de PPE, especificados en los decretos ejecutivos. Si el propietario no concede el acceso al interior del inmueble debido a las preocupaciones por el COVID-19, deberían hacerse otros arreglos.

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

Al momento de esta publicación, 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 Veteranos y la Administración Federal de la Vivienda han proporcionado directrices federales. El Departamento alienta a los licenciatarios a revisar los requisitos y actualizaciones federales con regularidad.

Subastadores

Esta guía se aplica a las subastas reguladas por la División de Bienes Raíces. Se alienta a estas empresas a que tomen medidas para proteger a los empleados, clientes y al público en general de la exposición y la difusión del COVID-19.
Se permiten las subastas virtuales o remotas. Durante la Fase 3, las subastas presenciales solo podrán realizarse cuando no haya más de diez (10) personas presentes y se cumplan los requisitos de distanciamiento social y de PPE.

Preparación de la subasta. Deberán colocarse carteles de señalización, que restrinjan el acceso solo a personas sanas para proteger el bienestar de los empleados y de los asistentes de la subasta. Se recomienda encarecidamente a las personas con alguna enfermedad crónica que se abstengan de participar en las subastas presenciales. Las entradas al área de ventas deberían limitarse a los empleados y a las personas con tarjetas de postor visibles. Los consignadores deberían descargar los artículos para la subasta y abandonar el local, a menos que estén participando en la subasta. Se alienta a los consignadores a que se registren.

Subastadores (continuación)

Preparación de los trabajadores de la subasta. Los subastadores subastadores deben proporcionar orientación para el lavado de manos y el manejo de materiales. Debería advertirse a todos los empleados que eviten las reuniones grandes y practiquen el distanciamiento social. Las horas de descanso o de almuerzo de los empleados deberían ser alternadas para promover el distanciamiento social.

Inspectores de vivienda

Los servicios de inspectores de vivienda están permitidos bajo las Órdenes Ejecutivas. Antes de entrar en el inmueble, los inspectores deberían obtener el consentimiento válido del propietario o del corredor de bienes raíces autorizado por este. Al realizar la inspección de la vivienda, deberían cumplirse todos los requisitos de distanciamiento social y de PPE, que se especifican en las Órdenes Ejecutivas.

Gerentes de asociaciones comunitarias

Se permiten los servicios de de gerentes de asociaciones comunitarias en virtud de llas Órdenes Ejecutivas. Los gerentes de las asociaciones comunitarias deberían cumplir con todos los requisitos de distanciamiento social especificados en las Órdenes Ejecutivas. Las oficinas de atención al cliente de los gerentes de asociaciones comunitarias deberían cumplir con los requisitos para las oficinas antes mencionados.

IDFPR División de Bienes Raíces

RESTAURAR ILLINOIS

Un enfoque de la salud pública a la reapertura segura de nuestro estado

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