

1195 Third Street, Suite 301  
Napa, CA 94559  
Main: (707) 253-4521  
Fax: (707) 259-8220



A Tradition of Stewardship  
A Commitment to Service

## NAPA COUNTY OFFICE OF COUNTY COUNSEL

**County Counsel**  
Jeffrey M. Brax

**Chief Deputies**  
Sherri S. Kaiser  
Thomas C. Zeleny

**Deputies**  
Silva Darbinian  
Laura J. Anderson  
Chris R. Y. Apallas  
Susan B. Altman  
Thomas S. Capriola  
Jason M. Dooley  
John L. Myers  
Rachel L. Ross  
Shana A. Bagley  
Corey S. Utsurogi  
Douglas V. Parker

### **Guía para la Industria de Bienes Raíces respecto a la Orden de Mantener Refugio en el Hogar del Condado de Napa.**

Esta guía explica que la Orden de Refugio en Casa, identifica las transacciones de bienes raíces como actividades esenciales que pueden continuar, identifica los requisitos de citas y visitas residenciales, y provee información para mantener a los compradores, vendedores y profesional de bienes raíces seguros.

Sección 13(f)(x) de la Orden de Refugio en Casa, identifica lo siguiente como Negocio Esencial:

- x. Proveedores de servicios que permiten transacciones residenciales (alquileres, arrendamientos y ventas de viviendas), incluidos, entre otros, agentes inmobiliarios, agentes de fideicomiso, notarios y compañías de hipotecas. Las exhibiciones residenciales deberían ocurrir virtualmente (a través de video o transmisión en vivo) en la medida de lo posible. Las visitas residenciales en persona serán solo con cita previa, con no más de dos visitantes a la vez que residan dentro del mismo hogar o unidad de vivienda y un individuo que muestre la unidad. Las visitas en persona no están permitidas cuando el ocupante aún vive en la residencia a menos que se usen guantes, cubrebocas de tela y coberturas para los zapatos durante la visita, no debe tocar artículos de decoración o propiedad personal durante la exhibición, y el vendedor o el propietario deben limpiar la propiedad después de la visita con productos en la lista aprobada por la Agencia de Protección Ambiental de desinfectantes, prestando atención a cualquier área que pueda ser tocada frecuentemente, como manijas de las puertas, manijas, encimeras y artículos de decoración;

A continuación, respuestas a las preguntas planteadas por la industria inmobiliaria.

**Pregunta: ¿Pueden los agentes inmobiliarios mostrar residencias en persona? O si acabo de cerrar en una casa, ¿puedo hacer un paseo de la casa con el agente o vendedor?**

**Respuesta:** Generalmente, si con restricciones. Las exhibiciones residenciales deberían ocurrir virtualmente (a través de video o transmisión en vivo) en la medida de lo posible. Las exhibiciones en persona pueden ocurrir con cita previa con no más de dos visitantes de el mismo hogar a la vez, y sólo un agente que muestra la unidad. Las visitas en persona no están permitidas cuando el ocupante aún vive en la residencia a menos que se usen guantes, cubrebocas de tela y coberturas para los zapatos durante la visita, no debe tocar artículos de decoración o propiedad personal durante la exhibición, y el vendedor o el propietario deben limpiar la propiedad después de la visita con productos en la lista aprobada por la Agencia de Protección Ambiental de desinfectantes, prestando atención a cualquier área que pueda ser tocada frecuentemente, como manijas de las puertas, manijas, encimeras y artículos de decoración. Estas restricciones son similares a las identificadas en la Declaración y Aviso para Entrar a una Propiedad sobre Coronavirus de la Asociación de REALTORS® de California (PEAD por sus siglas en inglés).

**Pregunta: A los efectos de las disposiciones inmobiliarias de la Orden, ¿cuándo un ocupante "sigue residiendo en la residencia"?**

**Respuesta:** Una casa está ocupada si tiene habitantes, es decir, una o más personas viven en la residencia. Una casa está desocupada si los habitantes se han mudado mientras la casa está de venta.

**Pregunta: ¿Qué proveedores de servicios pueden acceder a una casa para facilitar una transacción inmobiliaria si su trabajo no se puede realizar virtualmente?**

**Respuesta:** Los siguientes son ejemplos de los tipos de proveedores de servicios que pueden acceder a una casa para fines de trabajo relacionados con una transacción inmobiliaria: agentes inmobiliarios, inspectores de viviendas, decoradores, fotógrafos/videografistas de bienes raíces, tasadores, contratistas y proveedores de servicios que deben realizar trabajos en una residencia para que sea seguro y habitable. Todos los proveedores de servicios deben cumplir con todos los requisitos de la Orden, incluyendo el distanciamiento social. Por ejemplo, la decoración sólo se puede llevar a cabo si el distanciamiento social se puede mantener en la entrega y eliminación de los artículos de decoración, y si no hay contacto con los artículos durante las exhibiciones. Los agentes inmobiliarios, los posibles compradores y los proveedores de servicios también deben seguir las recomendaciones del Condado con respecto al uso de mascarillas o cubrebocas durante su trabajo.

**Pregunta: ¿Los proveedores de servicios que acceden a casa para facilitar una transacción inmobiliaria deben llevar una copia de su Protocolo de Distanciamiento Social mientras están en el campo?**

**Respuesta:** En general, sí. Cada proveedor de servicios debe ser un Negocio Esencial y cumplir con el requisito del Protocolo de Distanciamiento Social y la Orden de Refugio en Casa para garantizar la seguridad del público, los empleados y los ocupantes actuales/futuros de propiedades que son objeto de transacciones inmobiliarias durante la Orden de Refugio en Casa. Una copia del Protocolo de Distanciamiento Social debe llevarse a cabo mientras esté sobre el terreno porque la Orden requiere, entre otras cosas, que todas los Negocios Esenciales implementen el Protocolo de Distanciamiento Social y aporte pruebas de su aplicación a cualquier autoridad que haga cumplir la Orden a petición. Los negocios esenciales deben publicar su Protocolo de Distanciamiento Social en su lugar de trabajo. Los empleados, los contratistas autónomos, los agentes individuales, los AGENTES ® y proveedores de servicios similares que trabajan en el campo en las residencias de los clientes, deben llevar una copia de su Protocolo de Distanciamiento Social para poder proporcionarlo bajo demanda a cualquier autoridad.

