

## Resumen del curso “Compliance 101” — Reglamentos del MLS

*¡Creamos una mejor experiencia para los usuarios del MLS!*

### Requisitos educativos del MLS

Los suscriptores nuevos deben completar los siguientes cursos durante los primeros 60 días de afiliación:

- MLS Basic
- Compliance 101

Para poder agregar sus propiedades al MLS, debe completar el siguiente curso:

- Adding & Editing Listings

El curso titulado “Compliance Refresher” se debe completar cada 2 años.

### Objetivos del curso

- Visión general del MLS y sus reglas
- ¿Dónde se encuentran los reglamentos del MLS?
- Listados (contratos de venta)
- Declaraciones y documentos obligatorios
- Compensación y cooperación
- Fotos y visitas virtuales
- Descripción pública de la propiedad
- Cambios de estado
- Reportar problemas con los listados

### La razón del MLS

- Información confiable
- Facilitar la cooperación entre agentes de bienes raíces
  - Oferta de compensación uniforme y unilateral
  - A nivel nacional, menos del 25% de las ventas ocurren a través de un solo agente
  - La cooperación es clave para este negocio

### La razón de este curso

- Conocer los reglamentos ayuda a producir información confiable
- Las infracciones pueden llegar a ser costosas
- El objetivo es contar con una herramienta de trabajo confiable

### ¿Quién es Stellar MLS?

- El MLS más grande en el estado de la Florida
- Informamos a 14 asociaciones accionistas y a 3 asociaciones clientes
- Ofrecemos una gran variedad de herramientas de trabajo

### Afiliación al MLS

- La afiliación al MLS es para un solo usuario (no compartir sus credenciales)

- El MLS tiene información confidencial
- Las multas van desde \$500 (primera infracción) hasta \$15,000 (múltiples infracciones)
- Los asistentes deben comprar acceso independiente al MLS a través de su asociación
- Usar Configuración del Equipo en Matrix para asistentes

### **Equipo de trabajo en Matrix**

- Un afiliado al MLS puede usar la función de Configuración del Equipo para compartir acceso a su cuentas del MLS sin tener que compartir su contraseña. Esta función se accede desde la pestaña Mi Matrix > Configuración > Configuración del Equipo. Aquí, el afiliado puede agregar a otro agente o asistente a su equipo de trabajo.
- Luego de agregar a otro a su equipo, dicha persona pueden actuar bajo el nombre del afiliado que lo agregó. El cambio de usuario se ejecuta en la parte superior derecha en Matrix.

### **Los reglamentos del MLS**

- Contribuyen a que la información del listado sea sometida a tiempo y que sea correcta
- Promueve la cooperación entre profesionales de bienes raíces
- Están disponibles en internet las 24 horas del día

### **¿De dónde provienen los reglamentos?**

- Parte de las reglas proviene de la Asociación Nacional de Realtors® (NAR). Manual para los MLS a nivel nacional
- Las reglas específicas para nuestro mercado provienen de la junta de directores de Stellar MLS

### **¿Dónde encuentro los reglamentos?**

- Los reglamentos del MLS se pueden leer a través de la sección Enlaces Externos en la página principal de Matrix. También se pueden leer a través de la página principal de Stellar MLS ([www.stellarmls.com](http://www.stellarmls.com)) bajo la pestaña de "Support" y también desde la página de la universidad de Stellar MLS

### **¿Cómo navego las reglas?**

- La página con los reglamento del MLS muestra una lista con todos las reglas del MLS pero también le permite los detalles del reglamento de acuerdo a términos específicos de búsqueda

### **Listados en el MLS**

Tipos de listados que se aceptan en el MLS:

- Exclusive Right to Sell Listings
- Exclusive Agency Listings
- *Exclusive Listings with Exceptions\* Estos listados nombran a una o varias personas como posible compradores de la propiedad, en cuyo caso no se le debe comisión al*

*agente/bróker. Cualquier agente interesado en estos listados es responsable de averiguar los detalles de dicha transacción.*

No se aceptan en el MLS:

- Net Listings
- Open Listings

### **Tipos de servicios del listado**

*Limited Service Listings.* Con este tipo de listados, el bróker desempeña funciones a la carta a cambio de un honorario preestablecido. Por ejemplo, el propietario pudiera contratar a un bróker para agregar su propiedad al MLS y nada más. El propietario se encargaría de mostrar la propiedad, negociar la venta, etc. Este tipo de listado se permite en el MLS siempre y cuando el agente que tiene el listado haga una oferta de compensación a otros agentes y actualice el estatus de la propiedad en el MLS. Nota: Es posible que los agentes interesados en este tipo de listados tengan que gestionar directamente con el propietario.

*Sold Data/For Entry Only Listings (SDEO).*

- Se usa para la venta de propiedades ubicadas fuera del área de cobertura del MLS
- Debe someterse a más tardar 30 días de la fecha de cierre y debe incluir al menos una foto
- Existen formularios SDEO para cada tipo de propiedad
- Ver detalles de este tipo de listado en el artículo 5.1H

### **Los listados y el MLS**

- Los listados deben agregarse al MLS a más tardar 2 días laborables de la fecha del contrato
- La única excepción es que el propietario firme el documento “Owner’s Waiver of MLS Entry”
- Esta regla no aplica a listados comerciales o alquileres a corto plazo (menos de 6 meses)

### **Los listados no agregados al MLS a tiempo**

- El documento “Owner’s Waiver of MLS Entry” debe firmarse y enviarse a Stellar MLS (admin@stellarmls.com) cuando un listado no es agregado al MLS en 2 días laborables
- Incumplir esta regla podría en una multa de \$500 e infracción al código de ética

### **¿Cuál es la importancia de esto?**

- Exigencia de los reglamentos
- Agregar el listado a tiempo es parte de su obligación contractual

### **Formulario para agregar listados al MLS**

- Antes de agregar un listado residencial al MLS, complete y firme junto con el propietario el formulario titulado “Residential Listing Form”
- Existe un formulario para cada tipo de propiedad
- ¿Por qué es obligatorio utilizar este formulario?

- Sirve para recolectar los datos de la propiedad
- El propietario afirma las características de su propiedad que aparecerán en el MLS. Esto provee protección a los involucrados en dicha transacción.

### **Clasificación de los listados**

- Asegúrese de utilizar la clasificación correspondiente al tipo de propiedad
- “Duplexes” o “triplexes” se categorizan como Ingresos, no como Residencial
- Lotes de tierra ubicados en áreas residenciales se categorizan como Terreno Vacante, no como Residencial

### **Transacciones reguladas que requieren documentación adicional**

#### **Declaración de ventas especiales**

Los siguientes tipos de ventas especiales deben ser declaradas:

- “Short Sales” (Ventas Cortas, artículo 4.14 y artículo 5.1)
- “REO/Bank Owned” (Recuperadas, artículo 4.18)
- “Auctions” (Subastas, artículo 5.25)
- Leer los artículos correspondientes para conocer los detalles de estas ventas especiales

#### **Construcción nueva**

- La construcción nueva se considera residencial siempre y cuando:
  - Tenga un terreno específico
  - Tenga una estructura específica
  - Tenga un precio específico
- De lo contrario, categorizarla como Terreno Vacante
- Leer artículo 4.21 para saber cómo agregar propiedades categorizadas Pre-construcción
- Leer artículo 4.22 para saber cómo agregar propiedades categorizadas En construcción

#### **Casas móviles/prefabricadas en el MLS**

- La propiedad debe estar ubicada sobre un terreno propiedad del vendedor o en una urbanización de casas móviles de residentes-propietarios
- De lo contrario, no se permiten en el MLS
- Verificar esta información a través del registro público

#### **Residencias para personas mayores de 55 años de edad**

- Al agregar restricciones de edad al MLS se deberá incluir uno de los siguientes:
  - Verificación de la fecha válida de renovación en el directorio FCHR 55+
  - Afidávit firmado por la gerencia de la urbanización 55+
- Detalles de este reglamento en el botón de ayuda en Matrix
- Acceso al directorio FCHR 55+ a través de Enlaces Externos en Matrix

#### **Transacciones personales**

- Indicar si está vendiendo propiedad personal o de algún pariente a través de la sección Información del Agente de Bienes Raíces y Comentarios del Agente de Bienes Raíces Únicamente en Matrix (artículo 9.4)
- Indicar por escrito al bróker vendedor si la compra es para uso personal y antes de presentar oferta

### **Transacciones especiales**

- Listado HUD – Artículo 4.17
- Listado Fraccionario – Artículo 5.3  
(*Fractional Listing*)
- Listado Conjunto (múltiples “brokers”) – Artículo 5.3  
(*Joint Listing*)
- Pre-Ejecución Hipotecaria - Artículo 4.19  
(*Pre-Foreclosure*)

### **Comisión y cooperación**

#### **Comisión**

- La comisión ofrecida en Matrix queda a discreción del bróker. Stellar MLS no se involucra con este tipo de decisiones
- Para poder activar un listado, la comisión ofrecida en Matrix debe corresponder a lo acordado en el contrato de venta
- Dicha oferta debe ser libre de condiciones

#### ***Listado de comisión dual/variable***

- El bróker vendedor le cobra una comisión diferente al propietario si éste mismo trae al comprador en comparación a si otro agente trae al comprador
- Este tipo de listado se debe marcar en Matrix como Comisión Variable/Dual ya que el agente externo al listado tendría una desventaja al presentarse múltiples ofertas al mismo tiempo

#### **Ofertas de compra**

- El agente vendedor debe presentar las ofertas al vendedor lo antes posible
- Los agentes/brókeres cooperantes pueden participar en la oferta
- Los agentes/brókeres vendedores pueden participar en la contraoferta

### **Fotos y Tours Virtuales**

#### **Fotos de la propiedad en el MLS**

- Para poder activar un listado se necesita un mínimo de una foto de la propiedad
- La primera foto debe ser una de la siguientes:
  - Frente de la propiedad (**excluir anuncio del agente**)
  - Vista a extensiones de agua desde la propiedad
  - Foto aérea (**sin comprometer derecho de autor**)

- Si la primera foto es con vista aérea o al agua, la segunda foto debe ser la del frente de la propiedad
- No utilizar fotos de otras personas sin previa autorización

### **Ambientación (Decoración) Virtual**

- Uso de software para crear fotos con ambientes virtuales del interior de la propiedad
- Agregar “foto ambientada virtualmente” al título de la foto con dicho efecto
- Marcar “Y” en la casilla correspondiente a “ambientación virtual” para agregar dicho texto a la descripción pública de la propiedad

### **Se permite:**

- Agregar artículos personales que no se incluyen en la venta (e.g. muebles, cuadros, plantas, etc.) en la foto
- Quitar o reemplazar muebles virtualmente

### **Se prohíbe:**

- Alterar fotos del exterior de la propiedad
- Quitar/alterar/agregar accesorios permanentes de la propiedad
- Modificar vistas panorámicas
- Alterar aspectos materiales de la propiedad (e.g. huecos/manchas en la pared, etc.)
- Agregar textos/logotipos a las fotos

### **Tours virtuales en el MLS**

- Sólo se permiten tours virtuales sin anuncios publicitarios
- No se permite anunciar cualquier información de contacto del agente vendedor
- Matrix tiene espacios específicos en donde agregar enlaces a tours virtuales externos
- Video de YouTube deben agregarse a través de código (sin mostrar información de contacto)

### **Descripción pública de la propiedad**

#### **Descripción pública de la propiedad**

- La descripción pública de la propiedad se puede ver en internet y en los reportes para clientes
- Utilice esta sección para describir la propiedad fielmente
- No utilice esta sección para mostrar números telefónicos, sitios web, instrucciones de cómo mostrar la propiedad, detalles de jornada de puertas abiertas, etc

#### **Descripción pública de la propiedad, la ética y el “Fair Housing Act”**

- Describa la propiedad fielmente y evite expresiones inciertas (i.e. “cerca a la playa”)
- Evite anunciar cláusulas de financiamiento
- Evite insinuar cualquier preferencia a ciertos grupos de personas (Fair Housing Act)

- Diccionario de palabras restringidas

#### **Instrucciones de cómo mostrar una propiedad**

- Información Confidencial Para ShowingTime es el único lugar en Matrix donde se publica información confidencial para mostrar la propiedad
- Dicha información se puede acceder únicamente pulsando el botón ShowingTime desde el listado
- Tener una licencia válida y activa de bienes raíces es un requisito para poder utilizar ShowingTime

#### **Instrucciones de cómo llegar a una propiedad**

- Debe proveer instrucciones claras empezando desde una intersección principal
- No hacer referencias a la utilización de GPS
- No proveer enlaces a mapas o pedir que llamen para averiguar cómo llegar a la propiedad

#### **Cambio de estado al listado**

##### **Reglas para el cambio de estado del listado**

- Los cambios de estado del listado deben ocurrir a más tardar 2 días laborables desde que se autorizó el cambio (incluye cambio de precio de la propiedad)
- La persona encargada del cambio debe tener consigo una autorización por escrito del vendedor

#### **Propiedad con contrato**

- Cambiar el estatus a Pendiente a más tardar 2 días laborables a partir de la fecha del contrato
- Indicar si el vendedor continuará aceptando ofertas
  - **Si es así, la propiedad debe permanecer disponible para la muestra**
- Si el contrato no se ejecuta, cambiar el estatus a Activa a más tardar 2 días
- Si la fecha esperada de cierre cambia, asegúrese de actualizar dicha información

#### **Una vez se vende la propiedad**

- Cambiar el estado a Vendida a más tardar 2 días laborables de la fecha de cierre
- Actualizar Matrix con la información allí requerida (agente vendedor, términos del contrato, etc)

#### **Temporalmente fuera del mercado (TOM)**

- Tenga en cuenta que los listados activados deben estar disponibles para la muestra
- Si la propiedad no se puede mostrar, se debe actualizar su estatus a Temporalmente Fuera del Mercado e incluir la autorización por escrito del vendedor
- La propiedad puede permanecer en este estatus hasta la fecha de expiración

### Listados retirados/cancelados

- ) Dos categorías:
  - Retirado con Condiciones
  - Cancelado
- ) Es posible que el agente vendedor tenga el derecho a recibir pago en el caso de un listado Retirado con Condiciones durante el periodo en que las condiciones están vigentes

### Días activa en el mercado

- El número de días activa en el mercado (ADOM) está ligado al identificador MLS del listado (MLS ID)
- Cuando se crea un listado nuevo en Matrix, su ADOM es cero
- El número de días acumulados en el mercado (CDOM) está ligado al identificador de la propiedad (Property ID)
- Un listado vencido o cancelado debe permanecer fuera del mercado durante 60 días antes de que el CDOM cambie a cero

### Manipulación del listado

- Razones válidas para crear un número MLS de listado nuevo:
  - Ejecución de contrato de venta nuevo por oficina nueva
  - Ejecución de contrato de venta nuevo por la misma oficina con fecha mayor a 30 días de la fecha de vencimiento o cancelación de la fecha original del contrato
- Crear un número MLS de listado nuevo antes de los 30 días de vencimiento o cancelación de la fecha original del contrato por alguien de la misma oficina para cambiar el ADOM a cero constituye una infracción (multa de \$500)
- Detalles en el Artículo 4.15

### Información del listado en Internet

#### ¿A dónde van los listados?

- Cuando se agrega un listado al MLS, existen varios sitios en internet a donde enviarlo
- El propietario debe escoger a donde se enviará el listado, lo cual debe corresponder con lo estipulado en el contrato de venta

### Conceptos relacionados

- Distribución de Listados: sirve para enviar listados a Terceros (páginas web para cálculos derivados). El bróker decide en que páginas web se difunde el listado. Seleccionar Y en la sección de Internet Y/N activa la difusión
- Internet Data Exchange (IDX). Seleccionar Y en las opciones de IDX permite enviar listados a páginas de búsquedas de otros brókeres. Esta opción también se activa al seleccionar Y en Internet Y/N



- Virtual Office Web Site (VOW). Estas páginas web son similares a un IDX pero requieren el uso de credenciales. Para estos sitios el propietario solo puede negar el uso de algoritmos para valorar la propiedad y comentarios

### **Uso de la información proveniente del MLS**

- Un IDX es la única manera de promover los listados de otros brókeres sin previa autorización
- La publicidad impresa no puede contener los listados activos de otros brókeres sin previa autorización por escrito
- La publicidad impresa puede contener información proveniente del MLS siempre y cuando se incluya en la publicidad el texto disponible en el Artículo 6.5. La publicidad no debe confundir al lector

### **Infracciones**

#### **¿Cómo detectamos las infracciones?**

- Stellar MLS vigila la información de los listados en Matrix
- Usamos software especializado para encontrar infracciones automáticamente
- Los suscriptores al MLS también pueden reportar infracciones

#### **¿Cómo reportar las infracciones?**

- Los suscriptores al MLS pueden reportar infracciones de manera anónima a través de un enlace (link) ubicado al final de cada listado en Matrix

[Si cree que hay una violación en esta lista, haga clic aquí para informar el problema.](#)

#### **Aviso de infracción versus multa automática**

- En ciertos casos, usted recibirá un aviso de infracción. Siga las instrucciones allí descritas y arregle el problema lo antes posible para evitar una multa
- Hay ciertas infracciones que producen multas automáticas
- Si usted no corrige su infracción a tiempo, el costo de la multa aumentará
- Si recibe una multa por error, usted tiene el derecho a apelarla

#### **Asistencia disponible**

- Recuerde que los reglamentos del MLS se pueden consultar a través de internet
- Si necesita ayuda con los reglamentos o los avisos de infracción, comuníquese con nosotros:

**Toll Free: (800) 686-7451**

**Local: (407) 960-5300**

**Email: [dataintegrity@stellarmls.com](mailto:dataintegrity@stellarmls.com)**

**Horario: Lun. – Vie. 8:00 a.m. – 5:00 p.m.**