

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 Refresh” 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 2 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 cuenta 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 puede actuar bajo el nombre del afiliado que lo agregó. El cambio de usuario se ejecuta en la parte superior derecha en Matrix.

El reglamento 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 el reglamento?

- 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 el reglamento?

- El reglamento del MLS se puede 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) bajo la pestaña de “Resources” y también desde la página de la universidad de Stellar MLS

¿Cómo navego el reglamento?

- La página con el reglamento del MLS muestra una lista con todas las reglas del MLS pero también le permite navegar el reglamento basado en 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 posibles compradores de la propiedad, en cuyo caso no se le debe comisión al agente/brokers. 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 formulario titulado *Owner(s) Exclusion*
- Esta regla no aplica a listados comerciales o alquileres a corto plazo (menos de 6 meses)

Listados excluidos del MLS

- Las propiedades residenciales deben agregarse al MLS a más tardar 5 días laborables de la fecha de firma del contrato o la fecha de inicio del listado, la que sea más reciente.
- Si el propietario no desea agregar el listado al MLS o necesita más tiempo antes de agregarlo, es obligatorio que firme el formulario titulado *Owner(s) Authorization to Exclude Listing From MLS (Article 5.11 – Exempt Listings)*
- La multa por incumplir esta regla es de 2.500 USD

¿Dónde encuentro el formulario?

En la sección de Enlaces Externos de Matrix
En *StellarMLS.com* bajo la pestaña de *Resources > Document Library* y luego *Listing Forms*
En Form Simplicity o TransactionDesk

¿A dónde envió el formulario?

Abra la página web *StellarMLS.com* e ingrese sus credenciales para acceder a sus herramientas de trabajo

Haga clic en *My Stellar MLS Account* (lado derecho de la pantalla)

Haga clic en *Owner(s) Exclusion*

Llene y someta el formulario

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

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

- 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/brokers cooperantes pueden participar en la oferta
- Los agentes/brokers vendedores pueden participar en la contraoferta

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

- 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

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
 - Retirado sin 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

¿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

¿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

Las 5 infracciones más comunes

- #5: Documentación incompleta de la Construcción Nueva
- #4: Precio de venta incorrecto
- #3: Foto principal incorrecta

#2: Falta de información/incorrecta

#1: Fecha de cierre esperada desactualizada

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: Compliance@stellarmls.com

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