

Notas del Curso para MLS Compliance

¡Creando una mejor experiencia MLS para todos los suscriptores!

Índice

VISIÓN GENERAL DEL MLS Y MARCO DE LAS REGLAS Y REGLAMENTOS	2
DONDE ENCONTRAR LAS REGLAS Y REGLAMENTOS DE STELLAR MLS	2
LISTADOS.....	3
CLEAR COOPERATION, DECLARACIÓN POLÍTICA 8.0.....	3
ARTÍCULO 05.11 LISTADOS EXENTOS.....	4
FORMULARIOS DE ENTRADA DE DATOS DE LISTADOS	5
DIVULGACIÓN REQUERIDA.....	6
CAMBIOS EN LA PRÁCTICA EXIGIDOS POR NAR.....	7
ACUERDOS ESCRITO CON EL COMPRADOR.....	7
FOTOS / VISITAS VIRTUALES	8
PRESENTACIÓN VIRTUAL	9
OBSERVACIONES SOBRE EL LISTADO.....	10
CAMBIOS DE ESTADO	11
DATOS DEL MLS.....	13
INFRACCIONES.....	13
INFRACCIONES PRINCIPALES	14

Requisitos para la Educación MLS

Los nuevos suscriptores deben tomar las siguientes clases de iniciación MLS dentro de los sesenta (60) días de unirse a Stellar MLS:

- **Starting out Stellar**
- **MLS Basic**
- **MLS Compliance**

Si añadir o modificar listados va a formar parte de su negocio, también debe completar el curso:

- **MLS Adding & Editing Listings**
 - Una vez completado este curso, es su corredor quien luego activa su acceso de agregar/editar en Matrix™, no Stellar MLS.
 - **Nota:** Si usted es el broker de su firma, el curso de *Añadir y Editar Listados en MLS* es requerido dentro de sus primeros sesenta (60) días de unirse a Stellar MLS. Para todos los demás suscriptores, este curso se puede tomar en cualquier momento.

Se requiere un curso de actualización “**Compliance Refresh**” cada 2 años.

Visión General del MLS y Marco de las Reglas y Reglamentos

¿Por qué un MLS?

- Proporciona un marco para la integridad de los datos
- Muchos productos y servicios para maximizar su negocio
- La cooperación impulsa los negocios
 - La cooperación consiste en la obligación de compartir información sobre los inmuebles que estén listados y de ponerlos a disposición de otros corredores para que los muestren a posibles compradores e inquilinos cuando sea en el mejor interés de su(s) cliente(s).

¿Por qué este curso?

- Comprender las reglas del MLS garantiza que todos dispongamos de mejores datos
- Las infracciones pueden resultar costosas para su empresa y para las empresas de los demás.

¿Quién es Stellar MLS?

- Ubicado en Altamonte Springs, Florida (Área de Orlando)
- Stellar MLS ofrece una amplia variedad de productos y herramientas para ayudar a los profesionales inmobiliarios.
- Stellar MLS es el tercero más grande de aproximadamente 600 Servicios de Listado Múltiple en los EE.UU.
- ¡El MLS más grande del estado de Florida!

Suscripción al MLS

- Una suscripción MLS es sólo para un usuario
- Password sharing is strictly prohibited, and fines can range from \$500 (first offense) to \$15,000 (multiple offenses)
- Unlicensed assistants must have their own account purchased through your local Realtor® Board
- Login patterns, locations, and other factors are closely monitored to identify account sharing

Reglas y Reglamentos del MLS

- Las Reglas y Reglamentos de Stellar MLS garantizan que se compartan datos precisos y oportunos.
- Las reglas se pueden buscar fácilmente, y la versión electrónica ofrece la información más actualizada.

¿De dónde proceden las reglas?

- Varias reglas proceden directamente del Manual de Política de Listados Múltiples de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (National Association of Realtors® Handbook on Multiple Listing Policy).
- Otras reglas, más específicas de nuestro mercado, son promulgadas por el Consejo de Administración de Stellar MLS.
- Recomendaciones del Consejo Asesor del MLS (MAC)

Donde Encontrar las Reglas y Reglamentos de Stellar MLS

Se puede acceder a las [Reglas y Reglamentos de Stellar MLS](http://www.stellarmls.com/) (1) desde la pestaña Recursos en <http://www.stellarmls.com/> o a través del enlace en la parte inferior de la mayoría de las páginas del sitio, (2) desde el widget Enlaces externos o la página Enlaces en Matrix™, y (3) en la parte inferior de la página Productos y Servicios de su espacio de trabajo Stellar Central en la sección MLS Education and Compliance.

¡Busque en la versión en línea!

- Por artículo - hay una lista de cada artículo en la página de inicio de Reglas y Reglamentos.
- Por palabra clave/tema: busque palabras clave o temas utilizando el cuadro de búsqueda.

Listados

El MLS Acepta:

- Exclusive Right to Sell Listings (Listados con derecho exclusivo a vender)
- Exclusive Agency Listings (Listados de agencias exclusivas)
- Limited Service Listings (Listados de servicios limitados)
 - Redacción específica del contrato de listado (No es un FSBO).
 - Los corredores realizan funciones a la carta por una tarifa fija
 - El corredor del comprador puede recibir instrucciones de trabajar directamente con el vendedor.
 - Agente de listado es totalmente responsable de mantener los listados en el MLS.

El MLS no acepta:

- Net Listings (Listados Netos)
- Open Listings (Listados Abiertos)

Envío de Listados

- Los tipos de listados obligatorios deben introducirse en el MLS en un plazo de **5 días laborables** a partir de:
 - a) las firmas fechadas del propietario o propietarios registrados o
 - b) la fecha de inicio en el Acuerdo de listado o en el plazo de un día hábil desde la comercialización pública, lo que ocurra antes.
- Los tipos de listado obligatorios incluyen la **venta o intercambio** de los siguientes:
 - Viviendas unifamiliares
 - Condominios, cooperativas y townhouses
 - Parcelas residenciales vacías
 - Casas móviles con terreno
 - Dúplex, tríplex o cuádruplex

Clear Cooperation, Declaración Política 8.0

Según Clear Cooperation, Policy Statement 8.0, si hay **algún tipo de** comercialización pública de la propiedad, el listado debe activarse en el MLS en el plazo de **un (1) día laborable** desde dicha comercialización.

¿Qué se considera comercialización pública?

La comercialización pública incluye, aunque no exclusivamente:

- Folletos expuestos en escaparates
- Letreros en los jardines
- Comercialización digital en sitios web públicos

- Exposiciones en sitios web de intermediarios (incluyendo IDX y VOW)
- Comunicaciones digitales (envíos masivos de correos electrónicos)
- Redes de intercambio de listados de varias agencias

Artículo 05.11 Listados Exentos

Las opciones de publicación múltiple para dueños de la propiedad ofrecen a los dueños de la propiedad registrados múltiples opciones para publicar y difundir sus propiedades a través del participante mediante Stellar MLS (El MLS). Para obtener más información sobre las opciones de «exclusiva de la oficina / exclusión temporal» y «distribución retrasada» que se enumeran a continuación, consulte el [artículo 05.11](#).

NOTA: Si se elige alguna de las opciones que se indican a continuación, el agente inmobiliario (o su asociado autorizado), el agente y el dueño de la propiedad deberán completar y firmar el formulario **MLS Options for Property Owners - Authorization**. El formulario firmado deberá conservarse en el archivo de la oficina del corredor y enviarse a Stellar MLS en un plazo de dos (2) días laborables si así se solicita. **Si no se envía el formulario firmado en un plazo de dos (2) días laborables a partir de la solicitud del MLS, se aplicará una multa automática según lo establecido en la Lista de multas automáticas, Nivel II (véase el artículo 11 / sección 4.3).**

Exclusiva de Oficina: cuando el dueño de la propiedad registrado ha indicado a los participantes del MLS que NO difundan su propiedad a través del MLS a participantes y suscriptores fuera de su oficina. Un listado exclusivo de oficina debe introducirse íntegramente en el sistema MLS y solo estará disponible para la oficina del agente inmobiliario. **No se permite la comercialización pública de los listados exclusivos de oficina.** En caso de que se produzca una comercialización pública, el listado debe introducirse en el MLS en el plazo de un día laborable, de acuerdo con las presentes Reglas y Reglamentos.

Exclusiva de Oficina con Exclusión Temporal: Cuando el dueño de la propiedad registrado ha indicado al participante del listado que NO difunda su propiedad en el MLS durante un período de tiempo definido para disponer del tiempo necesario para preparar la propiedad para su difusión a los participantes y suscriptor del MLS. Durante el período de exclusión, la propiedad solo estará disponible para el corredor y el agente de la propiedad. **No se permite la comercialización pública de los listados de exclusiva de la oficina con exclusión temporal.** En caso de que se produzca una comercialización pública, el listado deberá introducirse en el MLS en el plazo de un día laborable, de acuerdo con las presentes Reglas y Reglamentos.

Distribución Retrasada: Cuando el propietario o propietarios registrados han ordenado al participante en el listado que retrase la comercialización pública de su propiedad y retrase la visualización en IDX y plataformas de sindicación durante cinco (5) días naturales. Un listado debe introducirse en el MLS de acuerdo con todas las reglas y reglamentos y debe indicarse como «distribución retrasada» cuando se introduzca un listado. Durante el periodo de «retraso», un listado estará totalmente activo y disponible para todos los participantes y suscriptor del MLS en todas sus capacidades, pero no se difundirá fuera del MLS con fines de IDX o sindicación de terceros. Cuando finalice el periodo de «retraso», un listado se difundirá para IDX y la sindicación de terceros.

Dónde encontrar el formulario MLS Options for Property Owners - Authorization

- StellarMLS.com > Pestaña Recursos > Biblioteca de documentos > [Formularios de listado](#)
- Algunos sistemas de gestión de transacciones en línea, como Form Simplicity, TransactionDesk y SkySlope Forms.

Cómo reportar infracciones (Clear Cooperation, Policy Statement 8.0)

1. Desde su portal de cliente (descrito anteriormente) haga clic en Report a Clear Cooperation Violation.
2. Busque la dirección en cuestión.
3. Si no se encuentra ningún formulario de Exclusión, suba una prueba (foto, captura de pantalla, etc.) con la información de la propiedad y envíe el formulario. A continuación, el Equipo de Cumplimiento de Stellar MLS revisará la información para determinar si existe una infracción.

Formularios de Entrada de Datos de Listados

- Antes de activar un listado en el MLS, el corredor (o, si lo autoriza su corredor, el agente) y el vendedor o vendedores deben firmar un **Formulario de Introducción de Datos***.
- Existen formularios para cada tipo de listado
- ¿Cuál es el propósito?
 - El formulario de introducción de datos contiene todos los campos del MLS disponibles para una determinada clasificación de propiedades, lo que proporciona una vía para recopilar información detallada sobre el listado.
 - El formulario también contiene una declaración de indemnización y la autorización del vendedor para distribuir el listado en el MLS. La indemnización proporciona al corredor, a la junta directiva y a la MLS una protección adicional en caso de que el vendedor haya facilitado información incorrecta para el listado en el MLS, o en caso de que el vendedor o vendedores cuestionen lo que aparece en el MLS.

* Alternativamente, el/los propietario(s) registrado(s) puede(n) firmar la Pantalla de Autorización del Propietario, que también contiene una visualización de la información introducida para el listado, así como la declaración de indemnización adecuada. Nota: La Autorización del Propietario sólo está disponible cuando el listado en el MLS está todavía en estado Incompleto en Matrix™.

Clasificaciones de los Listados

- Si la introducción de listados va a formar parte de su negocio, asegúrese de utilizar la clasificación adecuada: ésta es una de las principales infracciones.
- Las propiedades de ingresos multifamiliares, como dúplex, tríplex, etc., se incluyen en “Propiedades de Ingresos”, no en “Residencial”.
- Los terrenos vacíos residenciales van en “Terrenos Vacantes”

Sold Data/For Entry Only Listings (SDEO) | Datos Vendidos/Entrada Solamente

- Los agentes que traen compradores a listados fuera del MLS o para la venta de una propiedad no listada pueden ingresar la transacción como un listado de “Datos Vendidos/ Entrada Solamente”
- Debe presentarse dentro de los 30 días siguientes al cierre y contener al menos una foto
- Formularios de entrada separados para cada uno de ellos.
- Consulte [Article 05.03](#) para más detalles

Divulgación requerida

Disposiciones de Venta Especiales

Deben divulgarse las siguientes disposiciones de venta especiales:

- Short Sales | Venta Cortas ([Article 04.14](#) & [Article 05.01-C](#))
- REO/Bank Owned ([Article 04.18](#))
- Auctions | Subastas ([Article 05.23](#))
- Consulte la(s) sección(es) correspondiente(s) de las Reglas y Reglamentos de Stellar MLS para conocer los requisitos de divulgación.

Nueva Construcción

- Para ser introducida en el MLS bajo la clasificación de propiedad Residencial, la nueva construcción debe tener:
 - Lote específico
 - Estructura específica
 - Precio específico
- De lo contrario, el listado debe introducirse bajo la clasificación de Terreno Vacante.
- Para la preconstrucción (terreno sin romper), consulte [Article 04.21](#).
- En el caso de las obras en construcción (terreno iniciado pero sin cédula de habitabilidad), consulte [Article 04.22](#).

Casas prefabricadas/móviles

- Debe estar en un terreno propiedad del vendedor o en un parque de casas móviles propiedad de un residente, no en un terreno arrendado.
- De lo contrario, no se permite en el MLS
- Verifique los datos de propiedad en los registros fiscales

Viviendas para personas mayores

La divulgación de viviendas calificadas para personas mayores en el MLS es obligatoria. Cualquier listado elegible para su difusión en la base de datos MLS que esté situado en una comunidad que sea una “vivienda cualificada para personas mayores” según la Ley de Vivienda Justa, y que por lo tanto pueda limitar legalmente la ocupación a dichas personas mayores (por ejemplo, una comunidad “para mayores de 55 años” o “para mayores de 62 años”). [Article 04.16](#)

Propiedad del Agente / Compra de Propiedad

Los inmuebles de propiedad personal de los participantes o suscriptores en los que el propietario es el agente del listado son un tipo de listado opcional en el MLS ([Article 05.01-Section 1-B](#)). Esto no se aplica a las propiedades que pertenecen a una entidad comercial. Si se introduce, se aplican todas las Reglas y Reglamentos de Stellar MLS y se puede indicar durante la introducción del listado que el agente del listado es el propietario o está relacionado con el propietario.

Si un Participante o Usuario desea adquirir un interés en una propiedad listada en Stellar MLS, dicho interés contemplado deberá ser revelado, por escrito, al Participante del Listado no más tarde del momento en que se presente una oferta de compra.

Otras Divulgaciones Obligatorias

- HUD Listings | Listados HUD - [Article 04.17](#)
- Fractional Listings (partial ownership) | Listados fraccionados (propiedad parcial) - [Article 05.03](#)

- Joint Listings (multiple brokers) | Listados conjuntos (varios corredores) - [Article 05.03](#)
- In-Foreclosure and Pre-Foreclosure | En ejecución y preejecución hipotecaria - [Article 04.19](#)

Cambios en la práctica exigidos por NAR

- Exigir al MLS que elimine todos los campos de compensación del corredor y la información sobre compensación en el MLS.
- Eliminar y prohibir que los participantes del MLS, los suscriptores y los vendedores hagan ofertas de compensación en el MLS a los corredores compradores u otros representantes de compradores.
- Exigir a al MLS que no cree, facilite o apoye ningún mecanismo ajeno al MLS (incluido el suministro de información de listados al sitio web de un agregador de Internet para tal fin) para que los participantes, suscriptores o vendedores realicen ofertas de compensación a los corredores de compradores u otros representantes de compradores.
- Prohibir el uso de datos o fuentes de datos del MLS para establecer o mantener directa o indirectamente una plataforma de ofertas de compensación de múltiples corredores u otros representantes de los compradores.
- Exigir a los participantes del MLS que trabajen con un comprador que celebren un acuerdo por escrito con el comprador antes de visitar una propiedad.

No se permite absolutamente ninguna referencia a compensación, ya sea directa o indirecta, en NINGÚN LUGAR en el MLS o en cualquier plataforma ofrecida por el MLS.

Esto incluye campos del MLS tales como Comentarios Públicos, Comentarios del Agente Inmobiliario, otros campos de texto abiertos e instrucciones de presentación a través de ShowingTime, así como dentro de cualquier foto, documento adjunto, enlace web, visita virtual, etc.

El incumplimiento de estas reglas constituye una infracción automática de Nivel III - Severa.
[Article 11.04.3.3](#)

Acuerdos Escrito con el Comprador

A partir del 6 de agosto de 2024, los suscriptores de Stellar MLS deberán tener un acuerdo escrito con el comprador (a veces denominado «buyer broker agreement» o similar) con sus clientes antes de visitar una propiedad residencial o de ingresos. Se entiende por visita a una propiedad: a) cuando el comprador o compradores y el agente de la agencia inmobiliaria que trabaja con el comprador entran físicamente en una vivienda, o b) cuando un agente de la agencia inmobiliaria que trabaja con el comprador o compradores entra en una vivienda para ofrecer una visita virtual en tiempo real si el comprador o compradores no están físicamente presentes, ya sea en persona o a través de una visita virtual en tiempo real.

La decisión sobre qué formulario utilizar corresponde a la agencia inmobiliaria. Si una agencia inmobiliaria decide elaborar sus propios formularios, debe asegurarse de que se incluyan todos los elementos necesarios para cumplir con las Reglas y Reglamentos de Stellar MLS. Para más detalles, consulte el [artículo 06.01](#).

Información adicional:

- Estos acuerdos no son necesarios para ninguna otra clase de propiedad en el MLS, incluyendo los alquileres.
- Stellar MLS no exige los acuerdos de visita de propiedades que no estén listado en Stellar MLS (por ejemplo, propiedades en venta por el propietario (FSBO), nueva construcción no listada en Stellar MLS, etc.).
- Aunque Stellar MLS **no** recogerá estos acuerdos, debemos exigir su existencia y asegurarnos de que se incluyan los componentes requeridos identificados por la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (National Association of REALTORS®). (Consulte el artículo 06.01).
- Al igual que con los contratos de venta, Stellar MLS solicitará una copia del acuerdo original escrito con el comprador si se denuncia que se utiliza de forma indebida.

Denuncias de infracciones y proceso de ejecución

Puede denunciar una posible infracción a través de los enlaces disponibles en su portal de cliente de Stellar MLS, el sitio web de Stellar MLS y Matrix™. El proceso de ejecución es el siguiente:

1. Stellar MLS recibe la notificación de la sospecha de incumplimiento a través de sus sistemas de denuncia.
2. Se envía al agente inmobiliario una solicitud de copia del acuerdo escrito con el comprador relacionado con el reporte.
 - a. El agente inmobiliario tiene un (1) día laborable para cumplir con la solicitud y evitar una sanción.
3. Una vez recibida, el personal encargado del cumplimiento revisará la correcta ejecución y verificación de las estipulaciones requeridas.

Responsabilidad

- Por no presentar un acuerdo completado cuando se le solicita, la sanción recae sobre el **AGENTE INMOBILIARIO**.
- Por presentar un formulario de acuerdo escrito con el comprador que no cumple con las normas, la sanción recae sobre el **AGENTE INMOBILIARIO** del agente inmobiliario.

¡El incumplimiento de estas reglas constituye una infracción severa de Nivel III! [Article 11.04.3.3](#)

Fotos / Visitas Virtuales

Fotos del Listado

- Se requiere al menos una foto antes de activar el listado (máximo 100).
- Prohibida la copia de fotos de otros corredores sin consentimiento por escrito.
- Stellar no elimina fotos. Los participantes/suscriptores tienen que eliminarlas y/o actualizarlas.
- En las fotos no puede aparecer la marca de ningún agente/empresa, ni rótulos, ni ningún otro texto.

- Las fotos (y visitas virtuales) en las que aparezcan personas, incluso disfrazadas, no están permitidas en el MLS.
- Se prohíbe añadir una vista que no sea posible desde el lugar de ubicación.
- Los planos de planta están permitidos como imágenes, pero no pueden contener ninguna marca.

Reglas de la Primera Foto | [Article 04.05](#)

La foto exterior de la fachada o imagen debe introducirse en el primer espacio para fotos del listado en todos los tipos de propiedad, a menos que el primer espacio sea una foto aérea o una foto exterior de una vista del agua desde la propiedad (unidad), en cuyo caso la foto exterior de la fachada debe estar en el segundo espacio.

Nota: una foto de una piscina **no** se considera una vista del agua.

Matrix™ Privacidad de los medios de comunicación

De forma predeterminada, la foto en la casilla principal será la foto seleccionada para la exposición externa después de que la propiedad salga del mercado. Esta foto externa puede cambiarse haciendo clic en la estrella de la esquina superior derecha de la foto. Esto debe hacerse ANTES de que la propiedad salga al mercado.

Sólo se puede seleccionar una foto y debe cumplir las reglas y reglamentos.

Visitas Virtuales

- Solo se permiten visitas virtuales sin marca en el MLS, lo que significa que no puede haber información de contacto ni marca de agente/oficina.
- Solo se pueden colocar visitas virtuales en enlaces de visitas virtuales en Matrix™.
- Los vídeos de YouTube deben ser un enlace integrado (sin información visible del canal)
- Property Panorama ofrece una visita virtual sin marca para las primeras 5 imágenes.

Presentación Virtual

[Article 04.04](#)

La puesta en escena virtual se define como el uso de software de edición fotográfica para crear una representación fotográfica o conceptual de cómo sería el interior de la(s) habitación(es) y/o el interior de la propiedad, si estuviera puesta en escena o habitada.

La escenificación virtual no se utilizará para propiedades en fase de pre-construcción o en construcción.

La divulgación de la(s) foto(s) virtualmente escenificada(s) es obligatoria en el campo especificado, es decir, en el campo de entrada de la descripción de la foto añadiendo las palabras “Virtually staged” y verificando el campo virtualmente escenificada. Además, las primeras palabras de los

comentarios públicos deben decir “Una o más fotos fueron virtualmente escenificadas.” Las fotos deben presentar siempre una “Imagen verdadera” de la propiedad.

Usos permitidos de la presentación virtual:

- Se permite la modificación de la(s) foto(s)/representación(es) para incluir elementos de propiedad personal no transmitidos con el bien inmueble. Las modificaciones de bienes personales permitidas incluyen, entre otras, las siguientes: aplicar fotos digitales de muebles, espejos, obras de arte, plantas, etc. a una foto de una habitación.
- Eliminar muebles existentes de una foto y sustituirlos por imágenes digitales de muebles, espejos, obras de arte, plantas, etc.
- Las fotos de atardeceres son aceptables siempre y cuando no se añada iluminación donde no existe, y la puesta/salida del sol sea un reflejo real de por dónde sale y se pone el sol.

Usos prohibidos de la presentación virtual:

- No se realizarán escenificaciones virtuales de fotos del exterior de la propiedad, a excepción de los muebles o la decoración no fijados.
- No se añadirán, quitarán, alterarán ni fijarán a las fotos elementos permanentes del interior o el exterior del inmueble.
- Queda estrictamente prohibido modificar las fotos o renderizaciones para incluir elementos visuales que no estén bajo el control del propietario. (ejemplo: edición de una vista del golfo/océano, iluminación y/o puntos de referencia populares que no son físicamente posibles desde la ubicación especificada en el mundo real).
- Queda estrictamente prohibido modificar fotos o renderizaciones para excluir elementos visuales negativos. (ejemplo: hoyos en la pared, cables expuestos, suelos dañados, etc.)
- No se permite el uso de marcas. Queda estrictamente prohibido el uso de personas y/o palabras en cualquier fotografía de la propiedad enviada al Servicio.
- Queda estrictamente prohibido modificar la(s) foto(s)/representación(es) para distorsionar las dimensiones de una habitación o espacio. (ejemplo: colocar muebles pequeños para que una habitación parezca más grande de lo que es en realidad).

Todas las fotos deben representar una imagen verdadera y exacta de todas las características de la propiedad y sus alrededores.

Observaciones sobre el Listado

Public Remarks | Comentarios Públicos

- Los comentarios públicos pueden verse en los sitios web públicos y en los informes de los clientes.
- Limítese a los hechos sobre la propiedad
- Nada de información sobre agentes/empresas, sitios web, recomendaciones de vendedores, información sobre exposiciones, información sobre Open House, etc.

Public Remarks, Ethics, & Fair Housing | Comentarios Públicos, ética y equidad en la vivienda

- Tenga cuidado de no presentar la propiedad de forma engañosa ni utilizar términos demasiado ambiguos (por ejemplo, cerca de la playa).

- Evite las condiciones de financiación que puedan dar lugar a revelaciones obligatorias.
- Tenga cuidado de no “dirigir” a los compradores (Equidad en la Vivienda)
- Palabras Restringidas-El sistema puede resaltar palabras en amarillo durante la entrada/actualización de listados para que usted compruebe que no ha violado la Ley de Equidad en la Vivienda en su uso. Si el contexto es correcto, podrá enviar su anuncio. Cualquier palabra resaltada en rojo está en la lista de palabras restringidas y debe ser eliminada / sustituida.

ShowingTime Secure Remarks | Información Para Mostrar La Propiedad

- Este es el único lugar para introducir información confidencial como códigos de puerta/alarma.
- Sólo se puede ver haciendo clic en el botón ShowingTime en el listado.
- Los suscriptores deben tener una licencia inmobiliaria válida para acceder a esta información.
- Recordatorio: **¡NO haga ninguna referencia a compensaciones en ningún lugar del MLS!**

Driving Directions | Indicaciones de Manejo

- Se requieren indicaciones giro a giro para cada listado, comenzando por una intersección principal.
- La primera dirección debe ser una dirección cardinal/de la brújula antes de indicar izquierda/derecha, etc.
- Sin referencias a un GPS o mapa electrónico
- No se permiten URL ni información de contacto

Cambios de Estado

Reglas de Cambio de Estados

Los cambios de estado deben realizarse en el sistema en un plazo de **dos (2) días laborables** (incluyendo cambios de precio y cambios de fecha de expiración).

Debe tener algo por escrito del vendedor o vendedores que justifique la actualización:

- Stellar MLS Formulario de cambio de estado*
- o Papeleo firmado - debe ser firmado por TODAS las partes.
- o un correo electrónico del vendedor (s).

*Si Stellar MLS debe hacer el cambio, el Formulario de Cambio de Estado debe ser completado y firmado por todas las partes.

Listados Pendientes

- Cambie el estado a Pendiente en un plazo de dos (2) días laborables a partir de la fecha de entrada en vigor del contrato.
- Indique si se aceptan ofertas adicionales, según las instrucciones del vendedor

Si es así, la propiedad debe permanecer disponible para mostrar.

- Si no se firma el contrato, cambie de nuevo a Activo en un plazo de 2 días hábiles.
- Si la fecha de cierre prevista se retrasa, asegúrese de actualizarla.

Listados Vendidos

- Cambiar a vendido en el plazo de 2 días hábiles desde el cierre de la transacción
- Facilite toda la información pertinente (precio de venta, agente vendedor, condiciones, etc.)

Temporarily Off-Market (TOM) | Temporalmente Fuera del Mercado

- Los Listados Activos en el MLS deben estar disponibles para ser mostrados.
- Los listados **no pueden** ser introducidos como Activos antes de estar disponibles para ser mostrados por todos los Participantes/Suscriptores.
 - (Por ejemplo) Stellar MLS no aceptará listados con "No showings until MM-DD."
- Si un listado no está disponible para visitas, el estado puede cambiarse a "Temporalmente fuera del mercado" (con el permiso por escrito del vendedor).
 - **No se puede** hacer más publicidad mientras el listado esté en estado TOM (Temporalmente Fuera del Mercado)
- Puede permanecer en estado "Temporalmente fuera de mercado" hasta la fecha de expiración.
- Nota: Al cambiar de TOM a Activo, NO se restablece el ADOM / CDOM.

Listados Retirados

- Dos Estados:
 - Withdrawn Conditional | Retirado Condicional
 - Canceled (Unconditional Withdrawal) | Cancelado (Retirado Incodicional)

NOTA: Los listados retirados con condiciones indican algún tipo de elemento u obligación contractual pendiente entre el agente con contrato de venta y el vendedor hasta la fecha de vencimiento de dichas condiciones.

Días en el Mercado

- Días activos en el mercado (ADOM) vinculados a un ID MLS específico
Al crear un nuevo listado, ADOM se reinicia a 0.
- Los días acumulados en el mercado (CDOM) están vinculados al ID de la propiedad.
 - Un listado expirado o retirado debe estar fuera del mercado durante 60 días completos para que el CDOM se restablezca.

Manipulación de Listados | [Article 04.15](#)

Un listado dentro de la misma oficina que expira, es retirado o cancelado debe ser **reactivado** con el mismo MLS ID si esto ocurre dentro de los 30 días de la fecha de expiración, retiro o cancelación.

La creación de un nuevo ID de listado antes de los 30 días de un listado vencido, retirado o cancelado por la misma oficina para hacerlo aparecer como nuevo es una manipulación de listado sujeta a una multa de \$500.

Razones válidas para crear un nuevo número de listado:

- Ejecución de un nuevo acuerdo de listado por parte de una nueva oficina
- Ejecución de un nuevo contrato de listado de una propiedad por la misma agencia con fecha de 30 días o más después de la expiración o retirada del listado original

En caso de que el corredor de registro deba **cambiar** un listado a otro agente de la misma oficina, el corredor o su representante autorizado con acceso de adición/edición para la empresa (director de oficina, etc.) pueden actualizar los campos aplicables en la pestaña Agente de Bienes Raíces de Matrix™:

- Una vez actualizado, el agente anterior es eliminado, y el nuevo agente (s) será capaz de mantener el listado en el futuro.
- Esto puede hacerse sin crear un nuevo ID de listado.

Datos del MLS

¿Adónde van los listados?

Al introducir un listado, existen varias opciones sobre dónde enviar los datos del listado

- Los corredores eligen a qué sitios pueden distribuirse los listados de toda su oficina.
- Un listado individual puede excluirse de determinados sitios si el vendedor no desea que su propiedad aparezca en ellos.
- Varias de las selecciones disponibles en Matrix™ tienen su origen en el FR Exclusive Right of Sale Listing Agreement.
- Para más información, visite stellarmls.com/distribution.

Utilizar los datos del MLS

- Un listado IDX es la única forma autorizada de anunciar el listado activo de otro corredor por Internet sin permiso por escrito.
- Los anuncios impresos no pueden contener listados activos de otros corredores sin autorización por escrito.
- Los anuncios impresos pueden contener información sobre listados vendidos y datos agregados, siempre y cuando se utilice la divulgación adecuada [del Artículo 06.05](#) y el anuncio no sea engañoso.

IMPORTANTE

- Stellar MLS no creará, facilitará ni apoyará ningún mecanismo ajeno a MLS (incluido el suministro de información de listados al sitio web de un agregador de Internet para tal fin) para que los participantes, suscriptores o vendedores realicen ofertas de compensación a los corredores de compras u otros representantes de compradores.
- Stellar MLS prohíbe utilizar datos del MLS o fuentes de datos para establecer o mantener, directa o indirectamente, una plataforma de ofertas de compensación de múltiples corredores u otros representantes de compradores.

Infracciones

Cómo se detectan las infracciones

Para mantener la integridad de los datos:

- Stellar MLS utiliza software de escaneo para identificar las infracciones más comunes.
- El equipo de integridad de datos supervisa de cerca los listados.
- Investiga las quejas recibidas a través de los mecanismos de reporte

Cómo reportar una infracción

- Si observa una infracción en un listado, puede ponerse en contacto con el agente del listado para corregirla o reportarla anónimamente haciendo clic en el enlace que aparece en la parte inferior del listado

[If you believe there is a violation on this listing, click here to report the problem.](#)

O

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

Todos los informes son confidenciales.

Información sobre infracciones

- Stellar MLS emitirá automáticamente una notificación de advertencia de cortesía antes de emitir cualquier multa, excepto por cualquier violación que resulte en una multa automática como se define en las Reglas y Reglamentos.
- Si la infracción se corrige en el plazo de cortesía de tres días hábiles (excluyendo fines de semana y festivos) a menos que se indique lo contrario, no se impondrá multa alguna.
- La infracción repetida o deliberada de las mismas reglas por el mismo abonado estará sujeta inmediatamente al plan de multas progresivas sin previo aviso.
- Si se impone una multa por error, existe un procedimiento de exoneración y apelación.

Infracciones principales

Las 6 principales infracciones

#6: Información de contacto en Comentarios Públicos

#5: Listados Exentos

#4: Listados Pendientes con una Fecha de Cierre Esperada Pasada

#3: No reportar un listado vendido

#2: Manipulación de listados

#1: Infracciones relacionadas con fotos, montajes virtuales y visitas virtuales

Asistencia disponible

En caso de duda, consulte siempre la última versión de Reglas y Reglamentos de Stellar MLS en línea:

<https://rules.stellarmls.com/hc/en-us>

Si necesita ayuda con las notificaciones de cumplimiento, reglas y reglamentos, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

Llamada gratuita: (800) 686-7451

Local: (407) 960-5300

Email: dataintegrity@stellarmls.com

Horas: lunes – viernes 8:00 a.m. – 5:00 p.m.

