

MARATHON AND LOWER KEYS ASSOCIATION OF REALTORS®, INC.

REGLAS Y REGLAMENTOS DEL MLS (Última revisión 10/26)

Traducción de cortesía. Esta es una traducción al español de las Reglas y Reglamentos del MLS de MLKAR (MLS Rules and Regulations), revisión 10/26. Se ofrece solo como referencia. En caso de cualquier diferencia o duda de interpretación, prevalece la versión oficial en inglés, disponible en mlkar.com.

PARTE 1 – DEFINICIONES CLAVE y PARTE 2 POLÍTICAS

Consulte el Manual de la NAR sobre la Política de Listados Múltiples (NAR Handbook on Multiple Listing Policy) para toda la información adicional relativa a estas definiciones clave y políticas que no se indican a continuación:

Envío de fotografías: (Reglas locales)

o (Todas las fotos del MLS están protegidas por derechos de autor del MLKAR MLS)

o Todas las fotografías ingresadas en el servicio MLS por el corredor listador otorgan al servicio una licencia de propiedad intelectual perpetua e incondicional. El envío de fotografías al servicio MLS por parte de un corredor constituye una renuncia a cualquier derecho de propiedad intelectual que posea el corredor y, además, al enviar la fotografía, el corredor da fe de que se ha obtenido del fotógrafo una cesión por escrito de todos los derechos de propiedad intelectual.

o Los agentes deben contar con permiso para usar todas y cada una de las fotografías, videos y recorridos virtuales que no hayan tomado ellos mismos antes de ingresarlos en el sistema MLS.

o Los agentes deben incluir al menos una foto en todos los listados del MLS, excepto cuando los vendedores indiquen expresamente que las fotografías de su propiedad no aparezcan en las compilaciones del MLS.

o Se permiten fotos de estilo de vida en el sistema MLS, pero deben cumplir con las reglas relativas a la marca (los agentes no pueden aparecer en la foto).

o No se permite el uso de representaciones engañosas o que induzcan a error sobre el estado de la propiedad. (rev. 2/18)

Los comentarios del listado / públicos / para el consumidor y los documentos no deberán incluir nada de lo siguiente:

i. Información de contacto, personal o profesional sobre el participante o usuario

ii. Cualquier referencia a un acuerdo de caja de llaves (lockbox)

iii. Enlaces a sitios web, nombres de sitios web o nombre o información de contacto de empresas de terceros

iv. Información del usuario o de la empresa.

v. Información de proveedores o de proveedores de servicios externos

vi. Nombre o información de contacto del (de los) propietario(s) registral(es)

vii. Instrucciones de visita

viii. Información o lenguaje inapropiados

(rev. 1/15)

Reglas y Reglamentos Modelo para un MLS operado como comité de una Asociación de REALTORS®

• Sección 1 Procedimientos de listado

Los listados de bienes inmuebles o muebles de los siguientes tipos, que se listan al amparo de una licencia de corredor de bienes raíces, que están ubicados dentro del área de servicio del servicio de listados múltiples y que son tomados por los participantes en (indique la(s) forma(s) de listado(s) aceptada(s) por el Servicio — véanse las Notas 1 y 2) deberán entregarse al servicio de listados múltiples dentro de las _____ (normalmente 48) horas posteriores a la obtención de todas las firmas necesarias del (de los) vendedor(es): (Enmendado 11/17)

- a. viviendas unifamiliares en venta o permuta
- b. lotes baldíos y terrenos en venta o permuta
- c. edificios residenciales de dos, tres y cuatro unidades familiares en venta o permuta

Nota 1: El servicio de listados múltiples no exigirá a un participante que presente listados en un formulario distinto del que el participante elija utilizar individualmente, siempre que el listado sea de un tipo aceptado por el servicio, aunque podrá exigirse un formulario de datos de la propiedad según lo apruebe el servicio de listados múltiples. Sin embargo, el servicio de listados múltiples, a través de su asesor legal:

- podrá reservarse el derecho de rechazar un formulario de listado que no proteja adecuadamente los intereses del público y de los participantes
- asegurará que ningún formulario de listado presentado ante el servicio de listados múltiples establezca, directa o indirectamente, relación contractual alguna entre el servicio de listados múltiples y el cliente (comprador o vendedor). El servicio de listados múltiples aceptará contratos de listado de derecho exclusivo de venta y contratos de listado de agencia exclusiva, y podrá aceptar otras formas de acuerdo que permitan al corredor listador cooperar con otros participantes del servicio de listados múltiples que actúen como subagentes, agentes del comprador o ambos. (Enmendado 8/24)

El contrato de listado debe incluir la autorización por escrito del vendedor para presentar el contrato al servicio de listados múltiples. (Enmendado 11/96)

Los distintos tipos de contratos de listado incluyen:

- derecho exclusivo de venta • abierto
- agencia exclusiva • neto

El servicio no podrá aceptar **listados netos** porque se consideran contrarios a la ética y, en la mayoría de los estados, ilegales. No se aceptan **listados abiertos**, excepto cuando lo exija la ley, debido a la naturaleza inherente de un listado abierto. La cooperación es la obligación de compartir información sobre la propiedad listada y de poner la propiedad a disposición de otros corredores para mostrarla a posibles compradores y arrendatarios cuando ello redunde en el mejor interés de sus clientes. La cooperación es la obligación de compartir información sobre la propiedad listada y de poner la propiedad a disposición de otros corredores para mostrarla a posibles compradores y arrendatarios cuando ello redunde en el mejor interés de sus clientes (Enmendado 8/24)

El listado de **derecho exclusivo de venta** es la forma de listado en la que el vendedor otorga autorización exclusiva al corredor listador para cooperar con otros corredores en la venta de la propiedad. (Enmendado 8/24) El listado de **agencia exclusiva** también autoriza al corredor listador, como agente exclusivo, a cooperar con otros corredores en la venta de la propiedad, pero además reserva al vendedor el derecho general de vender la propiedad de manera ilimitada o restringida.

Los listados de agencia exclusiva y los listados de derecho exclusivo de venta con posibles compradores nombrados exentos deben distinguirse claramente, mediante una designación sencilla como un código o símbolo, de los listados de derecho exclusivo de venta sin posibles compradores nombrados exentos, ya que pueden presentar riesgos especiales de controversias sobre causa eficiente y problemas administrativos que no plantean los listados de derecho exclusivo de venta sin posibles compradores nombrados exentos. Debe tenerse cuidado de garantizar que se utilicen códigos o símbolos diferentes para indicar los listados de agencia exclusiva y los listados de derecho exclusivo de venta con reservas de posibles compradores. (Enmendado 4/92)

Nota 2: Un servicio de listados múltiples no regula el tipo de listados que pueden tomar sus miembros. Esto no significa que un servicio de listados múltiples deba aceptar todo tipo de listado. El servicio de listados múltiples se negará a aceptar listados abiertos (excepto cuando la ley exija su aceptación) y listados netos, y podrá limitar su servicio a listados de ciertos tipos de propiedad. Pero, si opta por limitar el tipo de listados que aceptará, deberá dejar a sus miembros en libertad de aceptar dichos listados para que se gestionen fuera del servicio de listados múltiples.

Nota 3: Un servicio de listados múltiples puede, como opción local, aceptar propiedades listadas en exclusiva que estén sujetas a subasta. Si dichos listados no muestran un precio de lista, podrán incluirse en una sección separada de la compilación del MLS de listados vigentes. **M**

• **Sección 1 Autoridad**

La Asociación de REALTORS® mantendrá, para el uso de sus miembros, un servicio de listados múltiples, que estará sujeto a los estatutos de la Asociación de REALTORS® y a las reglas y reglamentos que se adopten en lo sucesivo. **M**

• **Sección 1.01 Clear Cooperation (Cooperación Clara)**

Dentro de un (1) día hábil a partir de la promoción de una propiedad al público, el corredor listador debe presentar el listado al MLS para su cooperación con otros participantes del MLS. La promoción pública incluye, entre otros, volantes exhibidos en ventanas, letreros en el jardín, promoción digital en sitios web de cara al público, exhibiciones en sitios web de corretaje (incluidos IDX y VOW), promoción mediante comunicaciones digitales (envíos masivos de correo electrónico), redes de intercambio de listados entre múltiples corretajes y aplicaciones disponibles para el público en general. (Adoptado 11/19)

Nota: La información de listados exclusivos de los tipos de propiedad requeridos debe registrarse y distribuirse a los demás participantes del MLS para su cooperación conforme a la política de Clear Cooperation. Esto se aplica a los listados registrados conforme a la Sección 1 y a los listados exentos de distribución conforme a la Sección 1.3 de las reglas modelo del MLS de la NAR, y a cualquier otra situación en la que el corredor listador esté promocionando públicamente un listado exclusivo que deba registrarse ante el servicio y que no esté actualmente disponible para los demás participantes del MLS. **M**

Sección 1.16, Direcciones de las propiedades

Al momento de registrar un listado, los participantes y suscriptores deben incluir una dirección de la propiedad disponible para los demás participantes y suscriptores y, si no existe una dirección, puede utilizarse un número de identificación de la parcela. Cuando no se disponga de una dirección ni de un número de identificación de la parcela, la información registrada en el MLS debe incluir una descripción legal de la propiedad suficiente para describir su ubicación.

Sección 1.3 Listados exentos

Si el vendedor se niega a permitir que el servicio difunda el listado, el participante podrá entonces tomar el listado (exclusiva de oficina) y dicho listado deberá registrarse ante el servicio, pero no se difundirá a los participantes. El registro del listado debe ir acompañado de una certificación firmada por el vendedor en la que conste que no desea que el servicio difunda el listado.

Nota 1: La Sección 1.3 no es obligatoria si el servicio no exige que el participante presente al servicio todos los listados (indique el (los) tipo(s) de listado(s) aceptado(s) por el servicio).

Nota 2: Los participantes del MLS deben distribuir los listados exentos dentro de (1) un día hábil una vez que el listado se promoció públicamente. Véase la Sección 1.01, Clear Cooperation.

Todos los listados ingresados en el MLS DEBEN contar con un contrato de listado firmado por el (los) vendedor(es) (6/25)

No se permite ingresar nuevos listados en el sistema MLS si la propiedad está listada actualmente bajo cualquier estado distinto de expired, sold o cancelled. (5/14)

Las características del vecindario ingresadas en el sistema MLS deben estar en la misma isla que la propiedad listada. (5/14) La dirección física del condominio debe ingresarse en el campo de dirección, no el nombre del condominio. (5/14)

Los agentes deben ingresar el período mínimo y máximo de alquiler en todos los listados de condominios. (5/14)

El nombre del vendedor debe aparecer en el listado del sistema MLS, a menos que el corredor tenga autorización por escrito del vendedor que indique lo contrario. (5/14)

El Servicio no podrá aceptar **listados netos** porque se consideran contrarios a la ética y, en la mayoría de los estados, ilegales. No se aceptan **listados abiertos**, excepto cuando lo exija la ley, porque la naturaleza inherente de un listado abierto es tal que normalmente no incluye la autoridad para cooperar con otros corredores y compensarlos, y por su naturaleza desincentiva la cooperación.

El listado de **derecho exclusivo de venta** es la forma convencional de listado presentada al MLS, en la que el vendedor autoriza al corredor listador a cooperar con otros corredores y a compensarlos.

El listado de **agencia exclusiva** también autoriza al corredor listador, como agente exclusivo, a ofrecer cooperación y compensación de forma unilateral y general, pero además reserva al vendedor el derecho general de vender la propiedad de manera ilimitada o restringida. Los listados de agencia exclusiva y los listados de derecho exclusivo de venta con posibles compradores nombrados exentos deben distinguirse claramente, mediante una designación sencilla como un código o símbolo, de los listados de derecho exclusivo de venta sin posibles compradores nombrados exentos, ya que pueden presentar riesgos especiales de controversias sobre causa eficiente y problemas administrativos que no plantean los listados de derecho exclusivo de venta sin posibles compradores nombrados exentos. Debe tenerse cuidado de garantizar que se utilicen códigos o símbolos diferentes para indicar los listados de agencia exclusiva y los listados de derecho exclusivo de venta con reservas de posibles compradores.

NOTA 2: El MLS no regula el tipo de listados que pueden tomar sus miembros. Esto no significa que el MLS deba aceptar todo tipo de listado. El MLS se negará a aceptar listados abiertos (excepto cuando la ley exija su aceptación) y listados netos, y podrá limitar su servicio a listados de ciertos tipos de propiedad. Pero si opta por limitar el tipo de listados que aceptará, deberá dejar a sus miembros en libertad de aceptar dichos listados para que se gestionen fuera del MLS.

Nota 3: Un servicio de listados múltiples puede, como opción local, aceptar propiedades listadas en exclusiva que estén sujetas a subasta. Si dichos listados no muestran un precio de lista, podrán incluirse en una sección separada de la compilación del MLS de listados vigentes.

Las propiedades en subasta pueden ingresarse en el sistema MLS, pero deben ofrecer compensación. Las propiedades en subasta que se listen en el sistema MLS deben divulgar claramente todas las condiciones de la subasta, incluidos todos los cargos asociados a la presentación de una puja.

Sección 1.1 Tipos de propiedades

A continuación se indican algunos de los tipos de propiedades que pueden publicarse a través del servicio, incluidos los tipos descritos en el párrafo anterior que deben registrarse ante el servicio y otros tipos que pueden registrarse ante el servicio a opción del participante, siempre que, no obstante, todo listado presentado se haya celebrado dentro del ámbito de la licencia del participante como corredor de bienes raíces:

- a. Residencial
- b. Residencial de renta
- c. Lotes baldíos y terrenos subdivididos
- d. Oportunidades de negocio
- e. Motel-Hotel
- f. Casas móviles
- g. Parques de casas móviles
- h. Comercial de renta
- i. Industrial

Sección 1.1.1. Listados sujetos a las Reglas y Reglamentos del Servicio

Todo listado tomado mediante un contrato que deba registrarse en el MLS está sujeto a las Reglas y Reglamentos del Servicio a partir de la firma del (de los) vendedor(es).

Sección 1.2. Detalle de los listados registrados ante el Servicio

Un contrato de listado o formulario de datos de la propiedad, cuando sea registrado en el MLS por el corredor listador, deberá estar completo en todos los detalles que puedan determinarse según lo especificado en el formulario de datos de la propiedad.

Deben ingresarse todos los campos obligatorios para que el listado se incorpore al sistema MLS.

• Sección 1.2.0. Exactitud de los datos del listado

Los participantes y suscriptores están obligados a presentar datos de listado exactos y a corregir cualquier error conocido. **M**

Sección 1.2.1. Listados de servicio limitado

Los contratos de listado en virtud de los cuales el corredor listador no prestará uno o más de los siguientes servicios: a. concertar citas para que los corredores cooperantes muestren la propiedad listada a posibles compradores, sino que, en su lugar, otorga a los corredores cooperantes autoridad para concertar dichas citas directamente con el (los) vendedor(es) b. aceptar y presentar al (a los) vendedor(es) las ofertas de compra obtenidas por los corredores cooperantes, sino que, en su lugar, otorga a los corredores cooperantes autoridad para presentar las ofertas de compra directamente al (a los) vendedor(es)

- c. asesorar al (a los) vendedor(es) sobre los méritos de las ofertas de compra
- d. ayudar al (a los) vendedor(es) a elaborar, comunicar o presentar contraofertas
- e. participar en nombre del (de los) vendedor(es) en las negociaciones conducentes a la venta de la propiedad listada se identificarán con un código o símbolo apropiado (p. ej., LR o LS) en las compilaciones del MLS, de modo que los posibles corredores cooperantes conozcan el alcance de los servicios que el corredor listador prestará al (a los) vendedor(es), y cualquier posibilidad de que se pida a los corredores cooperantes que presten algunos o todos estos servicios a los clientes de los corredores listadores, antes de iniciar gestiones para mostrar o vender la propiedad.

• Sección 1.3 Listados exentos

Si el vendedor se niega a permitir que el servicio difunda el listado, el participante podrá entonces tomar el listado (exclusiva de oficina) y dicho listado deberá registrarse ante el servicio, pero no se difundirá a los participantes. El registro del listado debe ir acompañado de una certificación firmada por el vendedor en la que conste que no desea que el servicio difunda el listado.

Nota 1: La Sección 1.3 no es obligatoria si el servicio no exige que el participante presente al servicio todos los listados (indique el (los) tipo(s) de listado(s) aceptado(s) por el servicio).

Nota 2: Los participantes del MLS deben distribuir los listados exentos dentro de (1) un día hábil una vez que el listado se promoció públicamente. Véase la Sección 1.01, Clear Cooperation **M**

Sección 1.4. Cambio de estado del listado

Cualquier cambio en el precio de lista u otro cambio en el contrato de listado original se realizará únicamente cuando el vendedor lo autorice por escrito y deberá registrarse ante el Servicio dentro de las setenta y dos (72) horas siguientes a la recepción del cambio autorizado por parte del corredor listador. **(rev. 10/26)**

Cuando una propiedad listada quede bajo contrato con contingencias, el estado debe cambiarse a Contingent, Contingent Show o Kick Out dentro de un plazo de setenta y dos (72) horas; cuando se eliminen las contingencias, el estado debe cambiarse a Pending dentro de un plazo de setenta y dos (72) horas. **(rev. 10/26)**

• Sección 1.5 Retiro del listado antes de su vencimiento

El corredor listador podrá retirar listados de propiedades del servicio de listados múltiples antes de la fecha de vencimiento del contrato de listado, siempre que se presente un aviso al servicio, incluida una copia del acuerdo entre el vendedor y el corredor listador que autorice el retiro. Los vendedores no tienen el derecho unilateral de exigir a un MLS que retire un listado sin la conformidad del corredor listador. Sin embargo, cuando el (los) vendedor(es) pueda(n) documentar que su relación exclusiva con el corredor listador ha terminado, el servicio de listados múltiples podrá eliminar el listado a solicitud del vendedor. (Adoptado 11/96) **M**

No es aceptable solicitar la captación de un listado retirado, ya que este sigue sujeto a un contrato de listado vigente. (5/14)

Withdrawn: Un listado que ha sido retirado de la oferta pública conforme a instrucciones escritas del vendedor. Un listado retirado debe seguir sujeto a un contrato de listado vigente. No está permitido solicitar la captación de un listado retirado. (9/14/21)

Sección 1.6. Contingencias aplicables a los listados

Toda contingencia o condición de cualquier término de un listado deberá especificarse y notificarse a los participantes.

- **Sección 1.7 Precio de lista especificado**

El precio de lista bruto total indicado en el contrato de listado se incluirá en la información publicada en la compilación del MLS de listados vigentes, a menos que la propiedad esté sujeta a subasta. (Enmendado 11/92) **M**

El precio de lista no puede modificarse mientras la propiedad listada esté bajo contrato. (5/14)

- **Sección 1.8. Listado de propiedades de unidades múltiples**

Todas las propiedades que vayan a venderse o que puedan venderse por separado deben indicarse individualmente en el listado y en el formulario de datos de la propiedad. Cuando se haya vendido parte de una propiedad listada, debe notificarse debidamente al MLS.

- **Sección 1.9 Ausencia de control sobre las tasas de comisión u honorarios cobrados por los participantes**

El servicio de listados múltiples no fijará, controlará, recomendará, sugerirá ni mantendrá tasas de comisión u honorarios por los servicios que presten los participantes. Además, el servicio de listados múltiples no fijará, controlará, recomendará, sugerirá ni mantendrá la división de comisiones u honorarios entre participantes cooperantes o entre participantes y no participantes. **M**

- **Sección 1.10 Vencimiento de los listados**

Los listados registrados en el servicio de listados múltiples se eliminarán automáticamente de la compilación de listados vigentes en la fecha de vencimiento especificada en el contrato, a menos que, antes de esa fecha, el MLS reciba aviso de que el listado ha sido prorrogado o renovado. (Enmendado 11/01)

Si el aviso de renovación o prórroga se recibe después de que el listado haya sido eliminado de la compilación de listados vigentes, la prórroga o renovación se publicará de la misma manera que un listado nuevo. Las prórrogas y renovaciones de los listados deben estar firmadas por el (los) vendedor(es) y registrarse ante el servicio. (Enmendado 11/01) **M**

La prórroga del contrato de listado DEBE realizarse antes del vencimiento del listado. (5/14) Las prórrogas, los cambios de precio y otros cambios en los detalles de la propiedad deben contar con autorización por escrito del vendedor. (5/14)

- **Sección 1.11 Fecha de terminación de los listados**

Los listados registrados ante el servicio deberán tener una fecha de terminación definida y definitiva, según lo negociado entre el corredor listador y el vendedor. **M**

- **Sección 1.12 Área de servicio**

Solo es obligatorio presentar al servicio los listados de los tipos de propiedad designados ubicados dentro del Área de Servicio del MLS. Los listados de propiedades ubicadas fuera del Área de Servicio del MLS serán (o no serán) aceptados si un participante los presenta voluntariamente, pero el servicio no puede exigirlos. (Enmendado 11/17) Nota: Las asociaciones deben decidir si el servicio aceptará en la compilación del MLS listados de fuera de su área de servicio. (Enmendado 11/17) **M**

- **Sección 1.13 Listados de participantes suspendidos**

Cuando un participante del servicio sea suspendido del MLS por no cumplir con un deber de membresía (es decir, violación del Código de Ética, de los estatutos de la asociación, de los estatutos del MLS, de las reglas y reglamentos del MLS o de otra obligación de membresía, excepto la falta de pago de las cuotas, tarifas o cargos correspondientes), todos los listados registrados en ese momento en el MLS por el participante

suspendido se conservarán en el servicio, a opción del participante, hasta que se vendan, se retiren o venzan, y el MLS no los renovará ni prorrogará más allá de la fecha de terminación del contrato de listado vigente cuando la suspensión entró en vigor. Si un participante ha sido suspendido de la asociación (excepto cuando la ley permita la participación en el MLS sin membresía en la asociación) o del MLS (o de ambos) por falta de pago de las cuotas, tarifas o cargos correspondientes, el MLS de una asociación no está obligado a prestar servicios del MLS, incluida la inclusión continuada de los listados del participante suspendido en la compilación del MLS de información de listados vigentes. Antes de cualquier eliminación de los listados de un participante suspendido del MLS, se le debe notificar por escrito al participante suspendido la eliminación prevista, de modo que pueda informar a sus clientes. **M**

• **Sección 1.14 Listados de participantes expulsados**

Cuando un participante del servicio sea expulsado del MLS por no cumplir con un deber de membresía (es decir, violación del Código de Ética, de los estatutos de la asociación, de los estatutos del MLS, de las reglas y reglamentos del MLS o de otras obligaciones de membresía, excepto la falta de pago de las cuotas, tarifas o cargos correspondientes), todos los listados registrados en ese momento en el MLS por el participante expulsado se conservarán en el servicio, a opción del participante, hasta que se vendan, se retiren o venzan, y el MLS no los renovará ni prorrogará más allá de la fecha de terminación del contrato de listado vigente cuando la expulsión entró en vigor. Si un participante ha sido expulsado de la asociación (excepto cuando la ley permita la participación en el MLS sin membresía en la asociación) o del MLS (o de ambos) por falta de pago de las cuotas, tarifas o cargos correspondientes, el MLS de una asociación no está obligado a prestar servicios del MLS, incluida la inclusión continuada de los listados del participante expulsado en la compilación del MLS de información de listados vigentes. Antes de cualquier eliminación de los listados de un participante expulsado del MLS, se le debe notificar por escrito al participante expulsado la eliminación prevista, de modo que pueda informar a sus clientes. **M**

Sección 1.15. Listados de participantes que renuncian

Cuando un participante renuncia al MLS, el MLS no está obligado a prestar servicios, incluida la inclusión continuada de los listados del participante que renunció en la compilación del MLS de información de listados vigentes. Antes de cualquier eliminación de los listados del participante que renunció del MLS, se le debe notificar por escrito la eliminación prevista, de modo que el participante que renunció pueda informar a sus clientes.

• **Sección 1.16, Direcciones de las propiedades**

Al momento de registrar un listado, los participantes y suscriptores deben incluir una dirección de la propiedad disponible para los demás participantes y suscriptores y, si no existe una dirección, puede utilizarse un número de identificación de la parcela. Cuando no se disponga de una dirección ni de un número de identificación de la parcela, la información registrada en el MLS debe incluir una descripción legal de la propiedad suficiente para describir su ubicación. (Enmendado 05/21) **M**

PROCEDIMIENTOS DE VENTA

• **Sección 2 Propósito**

Un servicio de listados múltiples es un medio por el cual se fomenta la cooperación entre los participantes; por el cual se acumula y difunde información para permitir que los participantes autorizados preparen tasaciones, análisis y otras valoraciones de bienes inmuebles para clientes y consumidores de buena fe; por el cual los participantes que se dedican a la tasación de bienes raíces contribuyen a bases de datos comunes; y es

un mecanismo para la correlación y difusión ordenadas de la información de listados, de modo que los participantes puedan servir mejor a sus clientes y al público. (Enmendado) **M**

• **Sección 2 Visitas y negociaciones**

Las citas para visitas y las negociaciones con el vendedor para la compra de una propiedad listada registrada en el servicio de listados múltiples se llevarán a cabo a través del corredor listador, salvo en las siguientes circunstancias:

- a. el corredor listador otorga al corredor cooperante autoridad específica para mostrar y/o negociar directamente, o
- b. tras un esfuerzo razonable, el corredor cooperante no puede comunicarse con el corredor listador o su representante; sin embargo, el corredor listador, a su elección, puede impedir dichas negociaciones directas por parte de los corredores cooperantes. (Enmendado 4/92) **M**

• **Sección 2.1 Presentación de ofertas**

El corredor listador debe hacer los arreglos necesarios para presentar la oferta lo antes posible, o dar al corredor cooperante una razón satisfactoria para no hacerlo. (Enmendado 4/92) **M**

• **Sección 2.2 Presentación de ofertas y contraofertas por escrito**

El corredor listador presentará al vendedor todas las ofertas por escrito hasta el cierre, a menos que lo impida la ley o una norma o reglamento gubernamental, o que el vendedor y el corredor listador acuerden otra cosa por escrito. A menos que la oferta posterior esté condicionada a la terminación de un contrato existente, el corredor listador recomendará al vendedor que obtenga asesoramiento legal antes de aceptar la oferta posterior.

Los participantes que representen a compradores o arrendatarios presentarán al comprador o arrendatario todas las ofertas y contraofertas hasta su aceptación, y recomendarán a los compradores y arrendatarios que obtengan asesoramiento legal cuando exista alguna duda sobre si un contrato preexistente ha terminado. (Enmendado 11/05) **M**

• **Sección 2.3 Derecho del corredor cooperante en la presentación de ofertas**

El corredor cooperante (subagente o agente del comprador) o su representante tiene derecho a participar en la presentación al vendedor o arrendador de cualquier oferta de compra o arrendamiento que obtenga. No tiene derecho a estar presente en ninguna discusión o evaluación de dicha oferta por parte del vendedor o arrendador y el corredor listador. Sin embargo, si el vendedor o arrendador da instrucciones por escrito al corredor listador de que el corredor cooperante no esté presente cuando se presente una oferta obtenida por el corredor cooperante, el corredor cooperante tiene derecho a una copia de las instrucciones escritas del vendedor o arrendador. Nada de lo anterior disminuye el derecho del corredor listador a controlar la programación de las citas para dichas presentaciones. (Enmendado 4/92) **M**

Cuando el corredor cooperante no esté presente durante la presentación de la oferta, el corredor cooperante puede solicitar por escrito, y el corredor listador debe proporcionar, tan pronto como sea factible, una confirmación por escrito que indique que la oferta ha sido presentada al vendedor, o una notificación por escrito de que el vendedor ha renunciado a la obligación de que se le presente la oferta. (Adoptado 11/19) **M**

• **Sección 2.4 Derecho del corredor listador en la presentación de contraofertas**

El corredor listador o su representante tiene derecho a participar en la presentación de cualquier contraoferta hecha por el vendedor o arrendador. No tiene derecho a estar presente en ninguna discusión o evaluación de una contraoferta por parte del comprador o arrendatario (excepto cuando el corredor cooperante sea un

subagente). Sin embargo, si el comprador o arrendatario da instrucciones por escrito al corredor cooperante de que el corredor listador no esté presente cuando se presente una contraoferta, el corredor listador tiene derecho a una copia de las instrucciones escritas del comprador o arrendatario. (Adoptado 11/93) **M**

• Sección 2.5 Notificación de ventas al servicio

Los cambios de estado, incluidos bajo contrato, contingente, kick-out, pendiente, retirado, cancelado, y el cierre final de las ventas y los precios de venta, deberán ser notificados al servicio de listados múltiples por el corredor listador dentro de las setenta y dos (72) horas siguientes a que ocurran. **(rev. 10/26)**

Nota 1: El contrato de listado de una propiedad registrada en el MLS por el corredor listador debe incluir una disposición que otorgue expresamente al corredor listador la autoridad para anunciar; para registrar el listado en el MLS; para notificar oportunamente al MLS los cambios de estado del listado; y para proporcionar al MLS la información de la venta, incluido el precio de venta, una vez vendida la propiedad. Si el MLS considera conveniente publicar la información de ventas antes del cierre final (liquidación) de una transacción de venta, el contrato de listado también debe incluir una disposición que otorgue expresamente al corredor listador el derecho a autorizar la difusión de esta información por parte del MLS a sus participantes. (Enmendado 11/01)

Nota 2: En los estados de divulgación, si el precio de venta de una propiedad listada queda registrado, el MLS puede exigir que se notifique el precio de venta.

En los estados donde los precios de venta reales de las transacciones completadas no son de acceso público, la falta de notificación de los precios de venta puede dar lugar a medidas disciplinarias solo si el MLS:

1. clasifica la información sobre precios de venta como confidencial y
2. limita el uso de la información sobre precios de venta a los participantes y suscriptores en la prestación de servicios inmobiliarios, incluidas tasaciones y otras valoraciones, a clientes y consumidores; y a organismos gubernamentales y entidades de terceros solo según se dispone a continuación.

El MLS puede proporcionar información sobre precios de venta a organismos gubernamentales únicamente para ser utilizada con fines estadísticos (incluido el uso de datos agregados con el fin de valorar propiedades) y para confirmar la exactitud de la información presentada por los propietarios o sus representantes en relación con impugnaciones de valoración de propiedades; y a entidades de terceros únicamente para ser utilizada en investigación académica, análisis estadístico o para prestar servicios a participantes y suscriptores. En cualquier caso en que un organismo gubernamental o una entidad de terceros ponga a disposición la información sobre precios de venta proporcionada por el MLS de una manera distinta a la prevista en esta disposición, un participante listador puede solicitar, con autorización por escrito del vendedor, que la información sobre el precio de venta de una propiedad específica no se difunda para estos fines, y la retención de la información sobre precios de venta frente a dichas entidades no se interpretará como una violación del requisito de notificar los precios de venta. (Adoptado 11/11)

Nota 3: Según lo establecido en la política de Sitio Web de Oficina Virtual (“VOW”), los precios de venta solo pueden clasificarse como confidenciales en los estados donde los precios de venta reales de las transacciones completadas no son accesibles a través de registros públicos. (Adoptado 11/11) **M**

• Sección 2.6 Notificación de la resolución de contingencias

El corredor listador deberá notificar al servicio de listados múltiples, dentro de las setenta y dos (72) horas, que una contingencia registrada en el servicio de listados múltiples ha sido cumplida o renovada, o que el contrato ha sido cancelado. **(rev. 10/26) M**

- **Sección 2.7 Publicidad de los listados registrados en el servicio**

Ningún participante que no sea el corredor listador podrá anunciar un listado sin el consentimiento previo del corredor listador. **M**

- **Sección 2.8 Notificación de la cancelación de una venta pendiente**

El corredor listador deberá notificar al servicio de listados múltiples la cancelación de cualquier venta pendiente dentro de las setenta y dos (72) horas, y el listado será restablecido en ese momento. **(rev. 10/26) M**

Sección 2.9 Divulgación de la existencia de ofertas

Los corredores listadores, en respuesta a consultas de compradores o corredores cooperantes, deberán, con la aprobación del vendedor, divulgar la existencia de ofertas sobre la propiedad. Cuando se autorice la divulgación, el corredor listador también deberá divulgar, si se le pregunta, si las ofertas fueron obtenidas por el licenciatario listador, por otro licenciatario de la firma listadora o por un corredor cooperante.

Sección 2.10 Disponibilidad de la propiedad listada

Los corredores listadores no deberán tergiversar la disponibilidad de acceso para mostrar o inspeccionar la propiedad listada.

NEGATIVA A VENDER

Sección 3. Negativa a vender

Si el vendedor de cualquier propiedad listada registrada en el MLS se niega a aceptar una oferta por escrito que satisfaga los términos y condiciones establecidos en el listado, dicho hecho debe transmitirse de inmediato al servicio y a todos los participantes.

- **Sección 3 Participación**

Cualquier REALTOR® de esta o de cualquier otra asociación que sea principal, socio, funcionario corporativo o gerente de sucursal que actúe en nombre de un principal, sin más requisitos, salvo que se estipule lo contrario en estos estatutos, será elegible para participar en el listado múltiple al aceptar por escrito cumplir con las reglas y reglamentos del mismo y pagar los costos inherentes.* Sin embargo, bajo ninguna circunstancia una persona o firma, independientemente de su condición de miembro, tiene derecho a la membresía o participación en el servicio de listados múltiples a menos que posea una licencia de corredor de bienes raíces vigente y válida y coopere, o que tenga licencia o certificación de una agencia reguladora estatal correspondiente para dedicarse a la tasación de bienes inmuebles.** La cooperación es la obligación de compartir información sobre las propiedades listadas y de poner las propiedades a disposición de otros corredores para mostrarlas a posibles compradores y arrendatarios cuando ello redunde en el mejor interés de sus clientes. El uso de la información desarrollada o publicada por el servicio de listados múltiples de una asociación está estrictamente limitado a las actividades autorizadas por la(s) licencia(s) o certificación del Participante, y los usos no autorizados están prohibidos. Además, nada de lo anterior tiene por objeto otorgar participación o membresía ni ningún derecho de acceso a la información desarrollada o publicada por el servicio de listados múltiples de una asociación cuando el acceso a dicha información esté prohibido por la ley. (Enmendado)

La mera posesión de una licencia de corredor no es suficiente para calificar para la participación en el MLS. Más bien, el requisito de que una persona o firma coopere significa que el Participante se esfuerza activamente, durante la operación de su negocio inmobiliario, por listar bienes inmuebles del tipo que se lista en el MLS, compartir información sobre las propiedades listadas y poner las propiedades a disposición de otros corredores para mostrarlas a posibles compradores y arrendatarios cuando ello redunde en el mejor

interés de su(s) cliente(s). “Activamente” significa de manera continua y permanente durante la operación del negocio inmobiliario del Participante. El requisito de hacerlo “activamente” no tiene por objeto impedir la participación en el MLS de un Participante o posible Participante que opere un negocio inmobiliario a tiempo parcial, de temporada o con una limitación de tiempo similar, o cuyo negocio se vea interrumpido por periodos de relativa inactividad ocasionados por las condiciones del mercado. Del mismo modo, el requisito no tiene por objeto negar la participación en el MLS a un Participante o posible Participante que no haya alcanzado un número mínimo de transacciones a pesar de sus esfuerzos de buena fe. Tampoco tiene por objeto permitir que un MLS niegue la participación en función del nivel de servicio prestado por el Participante o posible Participante, siempre que dicho nivel de servicio cumpla con la ley estatal.

Lo fundamental es que el Participante o posible Participante se esfuerce activamente por cooperar con respecto a las propiedades del tipo que se listan en el MLS en el que se solicita la participación. La cooperación es la obligación de compartir información sobre las propiedades listadas y de poner las propiedades a disposición de otros corredores para mostrarlas a posibles compradores y arrendatarios cuando ello redunde en el mejor interés de sus clientes. Este requisito no permite que un MLS niegue la participación a un Participante o posible Participante que opere un “Sitio Web de Oficina Virtual” (VOW) (incluido un VOW que el Participante utilice para remitir clientes a otros Participantes) si el Participante o posible Participante se esfuerza activamente por cooperar. Un MLS puede evaluar si un Participante o posible Participante se esfuerza activamente por cooperar durante la operación de su negocio inmobiliario solo si el MLS tiene una base razonable para creer que el Participante o posible Participante, de hecho, no lo está haciendo. El requisito de membresía se aplicará de manera no discriminatoria a todos los Participantes y posibles Participantes.

*Requisitos opcionales que pueden adoptarse a discreción de la asociación local: Todo solicitante de participación en el MLS y todo licenciario (incluidos los tasadores con licencia o certificados) afiliado a un participante del MLS que tenga acceso a la información generada por el MLS y haga uso de ella deberá completar un programa de orientación de no más de ocho (8) horas de clase dedicado a las reglas y reglamentos del MLS y a la capacitación informática relacionada con el ingreso y la consulta de información en el MLS, dentro de los treinta (30) días posteriores a que se le haya otorgado el acceso. (Enmendado 11/96)

No se exige a las asociaciones que establezcan requisitos previos para la participación en el MLS más allá de ser miembro REALTOR® (principal) de una asociación. Sin embargo, si la asociación desea establecer estos requisitos para la participación en el MLS o para el acceso a la información generada por el MLS, el requisito de asistencia a un programa de orientación es el requisito más riguroso que puede establecerse. (Enmendado 2/94)

**Por lo general, las asociaciones de REALTORS®, cuando hay más de un principal en una firma inmobiliaria, definen al funcionario principal de mayor rango de la firma como el participante del MLS. Si cada principal se define como participante, entonces cada uno tendrá un voto independiente en los asuntos del MLS. Los corredores o vendedores que no sean principales no se consideran participantes del servicio, pero tienen acceso al servicio y uso del mismo a través del principal o los principales a los que están afiliados.

PROHIBICIONES

• Sección 4 Información solo para participantes

Ningún listado registrado en el servicio podrá ponerse a disposición de ningún corredor o firma que no sea miembro del MLS sin el consentimiento previo del corredor listador. **M**

• Sección 4.1 Letreros de “Se vende”

Solo el letrero de “Se vende” del corredor listador podrá colocarse en una propiedad. (Enmendado 11/89) **M**

• Sección 4.2 Letreros de “Vendido”

Antes del cierre, solo el letrero de “Vendido” del corredor listador podrá colocarse en una propiedad, a menos que el corredor listador autorice al corredor cooperante (vendedor) a colocar dicho letrero. (Enmendado 4/96) **M**

• Sección 4.3 Captación de listados registrados en el servicio

Los participantes no deberán solicitar un listado sobre una propiedad registrada en el servicio a menos que dicha solicitud sea coherente con el Artículo 16 del Código de Ética de los REALTORS®, sus Normas de Práctica y sus Interpretaciones de Casos.

Nota: Esta sección debe interpretarse de manera coherente con el Artículo 16 del Código de Ética y, en particular, con la Norma de Práctica 16-4. Esta sección tiene por objeto alentar a los vendedores a permitir que sus propiedades se registren en el servicio, protegiéndolos de ser contactados, antes del vencimiento del listado, por corredores y vendedores que buscan obtener el listado a su vencimiento.

Sin dicha protección, un vendedor podría recibir cientos de llamadas, comunicaciones y visitas de corredores y vendedores que, a través del registro en el MLS, se han enterado de la fecha en que vencerá el listado y desean sustituir al corredor actual.

Esta sección también tiene por objeto alentar a los corredores a participar en el servicio, asegurándoles que otros participantes no intentarán persuadir al vendedor de incumplir el contrato de listado ni interferir en sus esfuerzos por comercializar la propiedad. Sin la protección que brinda esta sección, los corredores listadores serían muy reacios a divulgar de forma general la identidad del vendedor o la disponibilidad de la propiedad a otros corredores.

Esta sección no impide la captación de listados en las circunstancias que de otro modo reconocen las Normas de Práctica relacionadas con el Artículo 16 del Código de Ética. **M**

Sección 4.4 Uso de los términos MLS y Servicio de Listados Múltiples

Ningún participante o suscriptor del MLS, ni ningún licenciatario afiliado a un participante, deberá, mediante el nombre de su firma, sus URL, sus direcciones de correo electrónico, las direcciones de sus sitios web o de cualquier otra forma, representar, sugerir o dar a entender que la persona o firma es un MLS, o que opera un MLS. Los participantes, suscriptores y licenciatarios afiliados a participantes no deberán representar, sugerir ni dar a entender que los consumidores u otras personas tienen acceso directo a las bases de datos del MLS, o que los consumidores u otras personas pueden realizar búsquedas en bases de datos del MLS disponibles únicamente para participantes y suscriptores. Esto no prohíbe que los participantes y suscriptores indiquen que cualquier información que las reglas del MLS les autorizan a proporcionar a clientes o consumidores está disponible en sus sitios web o de otro modo

Sección 4.5 Solo puede haber un listado de la misma propiedad en el MLS

En caso de que un comprador, en virtud de un contrato de compraventa resultante de un listado vigente del MLS, liste la propiedad para su reventa, el MLS no aceptará el listado sino hasta después de que se produzca el cierre. Por lo tanto, solo puede haber un listado de la misma propiedad en el MLS a la vez. (4/05)

• Sección 4.5, Servicios anunciados como “gratuitos”

Los participantes y suscriptores del MLS no deben representar que sus servicios de corretaje a un cliente o consumidor son gratuitos o están disponibles sin costo para sus clientes, a menos que el participante o suscriptor no vaya a recibir compensación económica de ninguna fuente por dichos servicios. (Enmendado 11/21) **M**

• **Sección 4.6 Prohibición de filtrar listados**

Los Participantes y Suscriptores no deben filtrar ni restringir los listados del MLS que se comunican a consumidores o clientes con base en la existencia o el nivel de la compensación ofrecida al corredor cooperante o en el nombre de una agencia de corretaje o de un agente. (Adoptado 8/24) **M**

• **Sección 5 Suscriptores**

Los suscriptores (o usuarios) del MLS incluyen a los corredores no principales, los asociados de ventas y los tasadores con licencia y certificados afiliados a los participantes. (Disposición opcional: Los suscriptores también incluyen al personal administrativo y de oficina sin licencia afiliado, a los asistentes personales y a las personas que buscan obtener la licencia o certificación como tasadores de bienes raíces y que están bajo la supervisión directa de un participante del MLS o de la persona con licencia designada por el participante.) (Adoptado 4/92) **M**

DIVISIÓN DE COMISIONES

• **Sección 5 No se especifica compensación en los listados del MLS**

Los Participantes, los Suscriptores o sus vendedores no pueden hacer ofertas de compensación a corredores de compradores ni a otros representantes de compradores en el MLS.

Se prohíbe el uso de datos del MLS o de feeds de datos para establecer o mantener, directa o indirectamente, una plataforma para hacer ofertas de compensación de múltiples corredores a corredores de compradores u otros representantes de compradores, y dicho uso debe resultar en que el MLS cancele el acceso de ese Participante a todos los datos y feeds de datos del MLS.

Nota 1: El servicio de listados múltiples no debe tener una regla que exija al corredor listador divulgar el monto de la comisión total negociada en su contrato de listado, y el servicio de listados múltiples no publicará la comisión total negociada de un listado que haya sido presentado al MLS por un participante. El servicio de listados múltiples deberá de prohibir la divulgación, de cualquier forma, de la comisión total negociada entre el vendedor y el corredor listador, o de la compensación total de los corredores (es decir, la compensación combinada tanto para los corredores listadores como para los corredores de compradores).

Nota 2: El servicio de listados múltiples no establecerá ninguna regla sobre la división de comisiones entre Participantes y no Participantes. Esto debe seguir siendo responsabilidad exclusiva del corredor listador.

Nota 3: Los servicios de listados múltiples deben dar a los Participantes la posibilidad de divulgar a otros Participantes cualquier posibilidad de una venta corta (short sale). Tal como se utiliza en estas reglas, las ventas cortas se definen como una transacción en la que se transfiere la titularidad, en la que el precio de venta es insuficiente para pagar el total de todos los gravámenes y costos de la venta y en la que el vendedor no aporta al cierre activos líquidos suficientes para subsanar todas las deficiencias. Los servicios de listados múltiples pueden, como asunto de discreción local, exigir a los Participantes que divulguen las posibles ventas cortas cuando los Participantes sepan que una transacción es una posible venta corta (Enmendado 8/24) **M**

• **Sección 5.0.0 Divulgación obligatoria al consumidor**

Divulgación de la compensación: Los Participantes y Suscriptores del MLS deben:

1. Divulgar a los posibles vendedores y compradores que la compensación de los corredores no está fijada por ley y es totalmente negociable. Esto debe incluirse en un lenguaje claramente visible como parte de todo contrato de listado, acuerdo escrito con el comprador y documentos de divulgación previos al cierre (si los hubiera).

2. Divulgar de forma claramente visible y por escrito a los vendedores, y obtener la autorización del vendedor, respecto de cualquier pago u oferta de pago que el Participante listador o el vendedor vaya a hacer a otro corredor, agente u otro representante (por ejemplo, un abogado de bienes raíces) que actúe en nombre de los compradores. Esta divulgación debe incluir el monto o la tarifa de dicho pago y debe hacerse por escrito antes de cualquier pago o acuerdo de pago. **M**

• **Sección 5.0.1 Divulgación de posibles ventas cortas**

Seleccione una de las dos opciones siguientes. **M**

Opción n.º 1: Los servicios de listados múltiples que permiten, pero no exigen, que los participantes divulguen las posibles ventas cortas deben adoptar la siguiente regla.

Los participantes pueden, aunque no están obligados a ello, divulgar a otros participantes y suscriptores las posibles ventas cortas (definidas como una transacción en la que se transfiere la titularidad, en la que el precio de venta es insuficiente para pagar el total de todos los gravámenes y costos de la venta y en la que el vendedor no aporta al cierre activos líquidos suficientes para subsanar todas las deficiencias).

Opción n.º 2: Alternativamente, los servicios de listados múltiples que exigen que los participantes divulguen las posibles ventas cortas deben adoptar la siguiente regla.

Los participantes deben divulgar las posibles ventas cortas (definidas como una transacción en la que se transfiere la titularidad, en la que el precio de venta es insuficiente para pagar el total de todos los gravámenes y costos de la venta y en la que el vendedor no aporta al cierre activos líquidos suficientes para subsanar todas las deficiencias) cuando los participantes listadores tengan conocimiento razonable de ello. (Enmendado 8/24)

• **Sección 5.0.2 Acuerdo escrito con el comprador**

Salvo que sea incompatible con las leyes o reglamentos estatales o federales, todos los Participantes del MLS que trabajen con un comprador deben celebrar un acuerdo por escrito con el comprador antes de visitar una vivienda. El acuerdo escrito debe incluir: a. una divulgación específica y claramente visible del monto o la tarifa de la compensación que recibirá el Participante o de la forma en que se determinará dicho monto, en la medida en que el Participante vaya a recibir compensación de cualquier fuente;

b. el monto de la compensación expresado de una manera objetivamente determinable y no abierta. c. una cláusula que prohíba al Participante recibir, de cualquier fuente, una compensación por servicios de corretaje que exceda el monto o la tarifa acordados en el acuerdo con el comprador; y **d.** una declaración claramente visible de que los honorarios y comisiones de los corredores no están fijados por ley y son totalmente negociables. (Adoptado 8/24) **M**

• **Sección 5.1 El participante como principal**

Si un participante o cualquier licenciario (o tasador con licencia o certificado) afiliado a un participante tiene algún interés de propiedad en un inmueble cuyo listado se vaya a difundir a través del servicio de listados múltiples, dicha persona deberá divulgar ese interés al registrar el listado en el servicio de listados múltiples, y dicha información deberá difundirse a todos los participantes del servicio de listados múltiples. **M**

• **Sección 5.2 El participante como comprador**

Si un participante o cualquier licenciario (incluidos los tasadores con licencia y certificados) afiliado a un participante desea adquirir un interés en una propiedad listada con otro participante, dicho interés previsto deberá divulgarse por escrito al corredor listador a más tardar en el momento en que se presente al corredor listador una oferta de compra. (Adoptado 2/92) **M**

Sección 5.3 Acuerdos de comisión dual o de tarifa variable

La existencia de un acuerdo de comisión dual o de tarifa variable (es decir, aquel en el que el vendedor/arrendador acepta pagar una comisión específica si la propiedad es vendida/arrendada por el corredor listador sin ayuda y una comisión diferente si la venta/el arrendamiento resulta de los esfuerzos de un corredor cooperante; o aquel en el que el vendedor/arrendador acepta pagar una comisión específica si la propiedad es vendida/arrendada por el corredor listador, ya sea con o sin la ayuda de un corredor cooperante, y una comisión diferente si la venta/el arrendamiento resulta de los esfuerzos del vendedor/arrendador) deberá ser divulgada por el corredor listador mediante una clave, código o símbolo, según lo exija el MLS. El corredor listador deberá, en respuesta a consultas de posibles corredores cooperantes, divulgar la diferencia que resultaría ya sea en una transacción cooperativa o, alternativamente, en una venta/un arrendamiento que resulte de los esfuerzos del vendedor/arrendador. Si el corredor cooperante es representante del comprador/arrendatario, el representante del comprador/arrendatario debe divulgar dicha información a su cliente antes de que el cliente haga una oferta de compra o arrendamiento.

Sección 5.4, Exhibición de la oferta de compensación del corredor listador

Los participantes y suscriptores que compartan la oferta de compensación del corredor listador para un listado activo deben exhibir el siguiente aviso de exención de responsabilidad o uno similar. La oferta de compensación del corredor listador se hace únicamente a los participantes del MLS en el que está registrado el listado.

CARGOS POR SERVICIO

o tasador certificado que esté empleado por dicho participante o afiliado a él como contratista independiente. El pago de dichas cuotas deberá realizarse a más tardar el primer día del año fiscal del servicio de listados múltiples. Las cuotas se prorratearán mensualmente.

Sin embargo, los MLS deben ofrecer a los participantes la opción de una exención sin costo de las cuotas, contribuciones y cargos del MLS para cualquier licenciario o tasador con licencia o certificado que pueda demostrar su suscripción a un MLS o CIE diferente en el que participe el corredor principal. Los MLS pueden, a su discreción, exigir que los corredores participantes firmen una certificación de no uso de sus servicios de MLS por parte de sus licenciarios, la cual puede incluir sanciones y la terminación de la exención en caso de incumplimiento.* *(Enmendado 5/18 y 8/18)* **M**

Nota 1: Un servicio de listados múltiples puede optar por que dichas cuotas se paguen de forma trimestral o incluso mensual. Sin embargo, una mayor frecuencia de dichos pagos hace necesarios servicios administrativos adicionales.

Sección 6.1 MULTAS DEL MLS:

Estas Reglas y Reglamentos se han establecido para brindar al público comprador y vendedor el mejor servicio posible y para proporcionar una cooperación adecuada y equitativa entre los participantes. Se notificará a la oficina listadora si existe una violación de las Reglas y Reglamentos del MLS.

(a) Por no ingresar un nuevo listado en el servicio informático dentro de los 7 días posteriores a la obtención de todas las firmas, a menos que se cuente con una solicitud firmada por el vendedor de no colocarlo en el MLS, el miembro listador recibirá una advertencia, citando la política vigente, por la primera infracción. La segunda conllevará un cargo de \$50. La tercera infracción conllevará un cargo de \$100.

(b) Por información incorrecta en un listado, información de contacto personal y/o información de la empresa en recorridos virtuales, documentos, comentarios para el consumidor y fotos de un listado, y/o por no ubicar

las propiedades en el mapa, el miembro listador recibirá una advertencia citando la política vigente por la primera infracción. La segunda conllevará un cargo de \$50. La tercera infracción conllevará un cargo de \$100.

(c) Por no realizar cambios de precio o cambios de estado (incluidos contingente, pendiente, vendido, retirado y todos los demás cambios de estado) en el MLS dentro de las setenta y dos (72) horas, el miembro listador recibirá una advertencia, citando la política vigente, el primer día de retraso del cambio. El segundo día conllevará un cargo de \$250. El tercer día conllevará un cargo de \$500. El cuarto día conllevará una suspensión del acceso al MLS por 30 días, y el acceso no se reactivará hasta que se paguen todas las multas y se cambie el estado. En caso de violaciones reiteradas dentro del mismo año calendario, las multas se duplicarán. **(rev. 10/26)**

(d) Por no cumplir con una auditoría de listado, auditoría de venta o auditoría de cambio de estado solicitada, incluida la entrega del contrato de listado, el contrato de compraventa u otra documentación solicitada por el personal dentro de las 24 horas posteriores a la fecha solicitada, el miembro listador recibirá una advertencia citando la política vigente por la primera infracción. La segunda conllevará un cargo de \$50. La tercera infracción conllevará un cargo de \$100. Si la información no se proporciona dentro de 48 horas, podrá multarse una infracción adicional.

(e) Por el uso de fotografías que no sean suyas sin la autorización previa por escrito del propietario de la fotografía, el miembro listador recibirá una advertencia citando la política vigente por la primera infracción. La segunda conllevará un cargo de \$50. La tercera infracción conllevará un cargo de \$100.

(f) Por incluir información de marca, como: información de contacto del agente, número de teléfono, dirección de correo electrónico, dirección de sitio web, logotipo de la empresa, letrero visible en el jardín, foto del agente u otro texto no descriptivo de la propiedad en fotos, recorridos y videos en cualquier parte de un listado del MLS, excepto (comentarios para agentes), el miembro listador recibirá una advertencia citando la política vigente por la primera infracción. La segunda conllevará un cargo de \$50. La tercera infracción conllevará un cargo de \$100.

(g) Por la violación de cualquier regla de IDX, el miembro listador recibirá la suspensión del feed de datos y una advertencia citando la política vigente por la primera infracción. La segunda conllevará un cargo de \$50. La tercera infracción conllevará un cargo de \$100.

(h) Por proporcionar acceso al MLS a una parte no autorizada, el miembro listador recibirá una multa de \$5,000.00 dólares. (rev. 1/15)

(i) Por “no presentarse” (“No Show’s”) en una caravana de los Lower Keys, se podrá imponer una multa de \$25.00. Se define como “no presentarse” (“No show”) el caso de un agente que coloca una propiedad en la caravana y luego no se presenta para abrir la casa para la caravana (rev. 5/14)

(j) El correo masivo del MLS es solo para correos electrónicos oficiales de negocios inmobiliarios. (Tales como: actualizaciones de listados del MLS, casas abiertas, solicitudes de alquiler, etc.) No se permite el uso del correo masivo del MLS para ningún uso personal. (Tales como, entre otros: cualquier asunto no inmobiliario, invitaciones a fiestas, bienes personales a la venta, quejas de cualquier tipo, etc.) Primera infracción: advertencia. Segunda infracción: \$250. Tercera infracción: \$500. Cuarta infracción: suspensión del acceso al MLS. **(rev. 10/26)**

(k) No se permite el uso de representaciones engañosas o que induzcan a error sobre el estado de la propiedad. El miembro listador recibirá una advertencia citando la política vigente por la primera infracción. La segunda conllevará un cargo de \$50. La tercera infracción conllevará un cargo de \$100. (rev. 2/18)

(l) Por no ingresar un listado al MLS dentro de un (1) día hábil a partir de la promoción pública de la propiedad (Clear Cooperation (Cooperación Clara), Sección 1.01), el miembro listador recibirá, por la primera

infracción, una advertencia que cite la política vigente. La segunda infracción conllevará un cargo de \$250. La tercera infracción conllevará un cargo de \$500. La cuarta infracción conllevará la suspensión del acceso al MLS. **(adoptado 10/26)**

CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS

• Sección 7 Cumplimiento de las normas—Facultad para imponer medidas disciplinarias

Al convertirse y mantenerse como participante o suscriptor de este MLS, cada participante y suscriptor acepta quedar sujeto a las normas y reglamentos y a cualquier otra disposición de gobierno del MLS. El MLS podrá, mediante los procedimientos administrativos y de audiencia establecidos en estas normas, imponer medidas disciplinarias por violaciones de las normas y de otras disposiciones de gobierno del MLS. Las medidas disciplinarias que pueden imponerse solo podrán consistir en una o más de las siguientes:

- a. carta de advertencia
- b. carta de amonestación
- c. asistencia a una orientación del MLS o a otros cursos o seminarios apropiados a los que el participante o suscriptor pueda asistir razonablemente, tomando en consideración el costo, la ubicación y la duración d. multa apropiada y razonable que no exceda de \$15,000
- e. suspensión de los derechos, privilegios y servicios del MLS por no menos de treinta (30) días ni más de un (1) año
- f. terminación de los derechos, privilegios y servicios del MLS sin derecho a volver a solicitarlos durante un periodo especificado que no exceda de tres (3) años. *(Revisado 11/14)* **M**

Nota 1: Un participante (o usuario/suscriptor, cuando corresponda) puede ser sometido a un periodo de prueba. El periodo de prueba no es una forma de medida disciplinaria. Cuando un participante (o usuario/suscriptor, cuando corresponda) es sometido a un periodo de prueba, la medida disciplinaria queda en suspenso durante un periodo de tiempo estipulado no mayor de un (1) año. Cualquier determinación posterior de una violación de las normas del MLS durante el periodo de prueba podrá, a discreción de la Junta Directiva, dar lugar a la imposición de la medida disciplinaria suspendida. De no existir determinaciones posteriores de una violación durante el periodo de prueba, tanto la condición de periodo de prueba como la medida disciplinaria suspendida se considerarán cumplidas, y el expediente de la persona reflejará dicho cumplimiento. El hecho de que una o más formas de medida disciplinaria queden en suspenso durante el periodo de prueba no impide la imposición de otras formas de medida disciplinaria que no quedarán en suspenso. *(Revisado 05/14)* **M**

Nota 2: Los participantes y suscriptores del MLS no pueden recibir más de tres (3) sanciones administrativas en un año calendario antes de que se les exija comparecer a una audiencia por sus actos y posibles violaciones de las normas del MLS, salvo que el MLS podrá permitir más sanciones administrativas por violaciones relacionadas con la información de listados proporcionada por participantes y suscriptores antes de exigir una audiencia. El MLS debe enviar una copia de todas las sanciones administrativas impuestas a un suscriptor al participante de dicho suscriptor, y el participante está obligado a asistir a la audiencia de un suscriptor que haya recibido más de tres (3) sanciones administrativas dentro de un año calendario. *(Adoptado 11/20)* **M**

Sección 7.1 Cumplimiento de las normas

Se podrán tomar las siguientes medidas por incumplimiento de las normas:

a. por no pagar cualquier cargo por servicio o cuota dentro de un (1) mes a partir de la fecha de vencimiento, y siempre que se haya dado un aviso de al menos diez (10) días, el servicio se suspenderá hasta que los cargos por servicio o las cuotas se paguen en su totalidad

b. por no cumplir con cualquier otra norma, se aplicarán las disposiciones de las Secciones 9 y 9.1

Nota: Por lo general, la advertencia, la censura y la imposición de una multa moderada son suficientes para constituir un elemento disuasorio de la violación de las normas y reglamentos del servicio de listados múltiples. La suspensión o la terminación es una sanción extrema que debe utilizarse en casos de violación extrema o reiterada de las normas y reglamentos del servicio. Si el MLS desea establecer una serie de multas moderadas, estas deberán especificarse claramente en las normas y reglamentos.

Sección 7.2 Aplicabilidad de las normas a usuarios y/o suscriptores

Los corredores no principales, los licenciarios de ventas, los tasadores y otras personas autorizadas a tener acceso a la información publicada por el MLS están sujetos a estas normas y reglamentos y podrán ser sancionados disciplinariamente por violaciones de los mismos, siempre que el usuario o suscriptor haya firmado un acuerdo en el que reconozca que el acceso a la información del MLS y su uso están condicionados al cumplimiento de las normas y reglamentos. Además, el incumplimiento por parte de cualquier usuario o suscriptor de las normas y/o de cualquier sanción impuesta por violaciones de las mismas puede someter al participante a la misma u otra medida disciplinaria. Esta disposición no elimina la responsabilidad y rendición de cuentas última del participante por todos los usuarios o suscriptores afiliados con el participante.

Nota: La adopción de la Sección 7.2 es opcional y deberían adoptarla los servicios de listados múltiples que deseen establecer la facultad de imponer medidas disciplinarias a usuarios o suscriptores no principales afiliados con miembros o participantes del MLS.

REUNIONES

Sección 8 Reuniones del Comité del MLS

El Comité del MLS se reunirá para tratar sus asuntos en la fecha, hora y lugar que determine el comité o cuando lo convoque el presidente.

Sección 8.1 Reuniones de los participantes del MLS

El comité podrá convocar reuniones de los participantes del servicio, que se conocerán como reuniones del MLS. Sección 8.2 Conducción de las reuniones

El presidente o el vicepresidente presidirá todas las reuniones o, en su ausencia, el presidente nombrará a un presidente temporal de entre los miembros del comité o, si este no lo hiciera, lo nombrará el comité.

APLICACIÓN DE LAS NORMAS O CONTROVERSIAS

• Sección 9 Consideración de presuntas violaciones

El comité considerará todas las quejas por escrito relacionadas con violaciones de las normas y reglamentos. Al convertirse y mantenerse como participante, cada participante acepta quedar sujeto a estas normas y reglamentos, cuya aplicación queda a la exclusiva discreción del Comité (Junta Directiva).

Cuando así lo solicite un denunciante, el MLS tramitará una queja sin revelar la identidad del denunciante. Si posteriormente una queja se remite a una audiencia y el denunciante original no consiente en participar en el proceso, el MLS designará a un representante para que actúe como denunciante. *(Enmendado 11/20)* **M**

• Sección 9.1 Violaciones de las normas y reglamentos

Si la presunta infracción es una violación de las normas y reglamentos del servicio y no implica una acusación de presunta conducta contraria a la ética ni una solicitud de arbitraje, podrá ser considerada y resuelta administrativamente por la junta directiva del servicio y, si se determina que hubo una violación, la junta directiva podrá ordenar la imposición de una sanción, siempre que el destinatario de dicha sanción pueda solicitar una audiencia ante el comité de Normas Profesionales de la asociación, de conformidad con los estatutos y las normas y reglamentos de la Asociación de REALTORS®, dentro de los veinte (20) días siguientes a la recepción de la decisión de los directores. *(Enmendado 11/96)*

Si, en lugar de realizar una revisión administrativa, el MLS tiene establecido un procedimiento para celebrar audiencias, cualquier decisión del tribunal de audiencia podrá apelarse ante la junta directiva del MLS dentro de los veinte (20) días siguientes a la decisión del tribunal. Las presuntas violaciones que impliquen conducta contraria a la ética se remitirán al comité de Normas Profesionales de la Asociación de REALTORS® para su tramitación de conformidad con los procedimientos de Normas Profesionales de la asociación. Si la acusación alega una negativa a someterse a arbitraje, dicha acusación se remitirá directamente a la junta directiva de la Asociación de REALTORS®. *(Enmendado 2/98)* **M**

Disposición opcional para establecer derechos de participación de no miembros (MLS abierto)* Si la presunta infracción es una violación de las normas y reglamentos del servicio y no implica una acusación de presunta violación de una o más de las disposiciones de la Sección 16 de las normas y reglamentos ni una solicitud de arbitraje, podrá ser considerada y resuelta administrativamente por la junta directiva del MLS y, si se determina que hubo una violación, la junta directiva podrá ordenar la imposición de una sanción, siempre que el destinatario de dicha sanción pueda solicitar una audiencia ante el comité de Normas Profesionales de la asociación de conformidad con los estatutos de la Asociación de REALTORS®. Las presuntas violaciones de la Sección 16 de las normas y reglamentos se remitirán al comité de quejas de la asociación para su tramitación de conformidad con los procedimientos de Normas Profesionales de la asociación. *(Enmendado 2/98)*

*Adopte esta disposición únicamente si el MLS de la asociación está abierto a participantes no miembros (personas que, de otro modo, reúnen los requisitos, pero que no son miembros REALTOR® en ninguna parte).

Si, en lugar de realizar una revisión administrativa, el MLS tiene establecido un procedimiento para celebrar audiencias, cualquier decisión del tribunal de audiencia podrá apelarse ante la junta directiva del MLS dentro de los veinte (20) días siguientes a la decisión del tribunal. Las presuntas violaciones que impliquen conducta contraria a la ética se remitirán al comité de Normas Profesionales de la Asociación de REALTORS® para su tramitación de conformidad con los procedimientos de Normas Profesionales de la asociación. Si la acusación alega una negativa a someterse a arbitraje, dicha acusación se remitirá directamente a la junta directiva de la Asociación de REALTORS®. *(Adoptado 2/98)*

• Sección 9.2 Quejas por conducta contraria a la ética

Todas las demás quejas por conducta contraria a la ética serán remitidas por la junta directiva del servicio a la Asociación de REALTORS® para que se tomen las medidas apropiadas de conformidad con los procedimientos de Normas Profesionales establecidos en los estatutos de la asociación. *(Enmendado 11/88)* **M**

• Sección 9.3 Quejas por uso no autorizado del contenido de listados

Cualquier participante que considere que otro participante ha incurrido en el uso o la exhibición no autorizados del contenido de listados, incluidos fotografías, imágenes, grabaciones de audio o video y recorridos virtuales, deberá enviar al MLS un aviso de dicho presunto uso no autorizado. Dicho aviso deberá constar por escrito, identificar específicamente el contenido presuntamente no autorizado y entregarse al MLS

a más tardar sesenta (60) días después de que se haya identificado por primera vez el presunto uso indebido. Ningún participante podrá emprender acciones ante un tribunal de justicia por el presunto uso y exhibición no autorizados del contenido de listados sin haber completado primero los procedimientos de aviso y respuesta descritos en esta Sección 9.3 de las normas del MLS.

Al recibir un aviso, el comité (Junta Directiva) enviará el aviso al participante acusado del uso no autorizado. Dentro de los diez (10) días siguientes a su recepción, el participante deberá: 1) retirar el contenido presuntamente no autorizado, o 2) presentar al comité (Junta Directiva) pruebas de que el uso está autorizado. Cualquier prueba presentada será considerada por el Comité (Junta Directiva), y dentro de los treinta (30) días se tomará una decisión sobre si dicha prueba establece la autorización para usar el contenido del listado.

Si el Comité (Junta Directiva) determina que el uso del contenido no estaba autorizado, el Comité (Junta Directiva) podrá imponer una sanción conforme a la Sección 7 de las normas del MLS, incluida una solicitud para retirar y/o dejar de usar el contenido no autorizado dentro de los diez (10) días siguientes a la transmisión de la decisión. Si el uso no autorizado se deriva de una violación de las normas del MLS, esta también se tendrá en cuenta al establecer una sanción apropiada.

Si, transcurridos diez (10) días desde la transmisión de la determinación del Comité (Junta Directiva), la presunta violación sigue sin subsanarse (es decir, el contenido no se ha retirado o la violación de las normas sigue sin subsanarse), la parte denunciante podrá emprender acciones ante un tribunal de justicia. *(Adoptado 5/18) M*

• **Sección 9.4 Violaciones de las normas del MLS**

Los participantes del MLS no podrán emprender acciones legales contra otro participante por presunta(s) violación(es) de las normas, a menos que el participante denunciante haya agotado primero los recursos previstos en estas normas. *(Adoptado 5/18) M*

Nota: La adopción de las Secciones 9.3 y 9.4 no es obligatoria si el MLS ha adoptado procedimientos alternativos para atender el presunto uso indebido del contenido de listados que incluyan un aviso al presunto infractor.

CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN DEL MLS

• **Sección 10 Confidencialidad de la información del MLS**

Toda información proporcionada por el servicio de listados múltiples a los participantes se considerará información oficial del servicio. Dicha información se considerará confidencial y para el uso exclusivo de los participantes y de los licenciarios de bienes raíces afiliados con dichos participantes, así como de aquellos participantes que tengan licencia o certificación de un organismo regulador estatal apropiado para dedicarse a la tasación de bienes inmuebles y de los tasadores con licencia o certificación afiliados con dichos participantes. *(Enmendado 4/92) M*

Sección 10.1 El MLS no es responsable de la exactitud de la información

La información publicada y difundida por el servicio se comunica textualmente, sin cambios por parte del servicio, tal como fue presentada al servicio por el participante. El servicio no verifica dicha información proporcionada y se exime de toda responsabilidad por su exactitud. Cada participante acepta mantener indemne al servicio frente a cualquier responsabilidad que surja de cualquier inexactitud o insuficiencia de la información que dicho participante proporcione.

Sección 10.2 Acceso a información comparable y estadística

Los Miembros de la Asociación que se dedican activamente al corretaje, la administración, el financiamiento hipotecario, la tasación, el desarrollo de terrenos o la construcción de bienes raíces, pero que no participan en el MLS, tienen no obstante derecho a recibir, mediante compra o arrendamiento, toda la información, distinta de la información de listados vigentes, generada total o parcialmente por el MLS, incluida la información "comparable", la información de "vendidos" y los informes estadísticos. Esta información se proporciona para el uso exclusivo de los Miembros de la Asociación y de las personas afiliadas con Miembros de la Asociación que también se dedican al negocio de bienes raíces, y no podrá transmitirse, retransmitirse ni proporcionarse de ninguna manera a ninguna persona, oficina o firma no autorizada, salvo que se disponga otra cosa en estas Normas y Reglamentos.

PROPIEDAD DE LAS COMPILACIONES¹ DEL MLS Y DERECHOS DE AUTOR

• Sección 11

Mediante el acto de presentar cualquier contenido de listados de propiedades al MLS, el participante declara y garantiza que está plenamente autorizado para otorgar licencia sobre el contenido de listados de propiedades según lo previsto en esta sección y en estas normas y reglamentos, y en cumplimiento de los mismos, y además, por ese mismo acto, otorga al MLS una licencia para incluir el contenido de listados de propiedades en su compilación del MLS protegida por derechos de autor y también en cualquier informe estadístico sobre comparables. El contenido de listados incluye, entre otros, fotografías, imágenes, gráficos, grabaciones de audio y video, recorridos virtuales, dibujos, descripciones, comentarios, narraciones, información de precios y otros detalles o información relacionados con la propiedad listada. (Enmendado 5/18) **M**

Cada participante que presente contenido de listados al MLS acepta defender y mantener indemne al MLS

¹ El término compilación del MLS, tal como se usa en las Secciones 11 y 12 del presente, se interpretará de modo que incluya cualquier formato en el que se recopilen y difundan datos de listados de propiedades a los participantes, incluidos, entre otros, libro encuadernado, carpeta de hojas sueltas, base de datos informática, fichero o cualquier otro formato.

y a todos los demás participantes frente a cualquier responsabilidad o reclamación que surja de cualquier inexactitud del contenido de listados presentado o de cualquier insuficiencia de la titularidad, licencia o título sobre el contenido de listados presentado. (Adoptado 5/18) **M**

Sección 11.1

Todos los derechos, títulos e intereses sobre cada copia de toda compilación de listados múltiples creada y protegida por derechos de autor por la Marathon and Lower Keys Association of REALTORS®, y sobre los derechos de autor de las mismas, permanecerán en todo momento en poder de la Marathon and Lower Keys Association of REALTORS®.

• Sección 11.2 Exhibición

Cada participante tendrá derecho a arrendar de la Asociación de REALTORS® _____ un número de copias de cada compilación del MLS suficiente para proporcionar al participante y a cada persona afiliada como licenciatario (incluidos los tasadores con licencia o certificación) con dicho participante una copia de dicha compilación. El participante pagará por cada una de dichas copias la tarifa de alquiler fijada por la asociación.*

*Esta sección no debe interpretarse en el sentido de exigir que el participante arriende una copia de la compilación del MLS para cualquier licenciatario (o tasador con licencia o certificación) afiliado con el participante que se dedique exclusivamente a una especialidad del negocio de bienes raíces distinta de listar, vender o tasar los tipos de propiedades que deben presentarse al MLS y que en ningún momento tenga acceso a la información del MLS o a las instalaciones del MLS de la asociación, ni haga uso de ellas.

Mediante dicho arrendamiento, los participantes adquirirán únicamente el derecho a usar la compilación del MLS de conformidad con estas normas. **M**

USO DE LAS COMPILACIONES DEL MLS PROTEGIDAS POR DERECHOS DE AUTOR

Sección 12 Distribución

Los participantes mantendrán, en todo momento, el control y la responsabilidad de cada copia de cualquier compilación del MLS que la asociación les haya arrendado, y no distribuirán dichas copias a personas distintas de los suscriptores que estén afiliados con dicho participante como licenciarios, las personas que tengan licencia o certificación de un organismo regulador estatal apropiado para dedicarse a la tasación de bienes inmuebles y cualesquiera otros suscriptores autorizados conforme a los documentos de gobierno del MLS. El uso de la información elaborada o publicada por el MLS de una asociación se limita estrictamente a las actividades autorizadas en virtud de la(s) licencia(s) o certificación del participante, y se prohíben los usos no autorizados. Además, nada de lo anterior tiene por objeto conferir la participación, la membresía ni ningún derecho de acceso a la información elaborada o publicada por el MLS de una asociación cuando el acceso a dicha información esté prohibido por la ley.

• Sección 12.1 Exhibición

Los participantes y las personas afiliadas como licenciarios con dichos participantes podrán exhibir la compilación del MLS a posibles compradores únicamente en relación con sus actividades comerciales ordinarias destinadas a encontrar compradores dispuestos, deseosos y capaces para las propiedades descritas en dicha compilación del MLS. **M**

• Sección 12.2 Reproducción

Opción n.º 1: Los participantes o sus licenciarios afiliados no reproducirán ninguna compilación del MLS ni parte alguna de ella, salvo en las siguientes circunstancias limitadas:

Los participantes o sus licenciarios afiliados podrán reproducir a partir de la compilación del MLS y distribuir a posibles compradores un número razonable* de copias individuales de los datos de listados de propiedades contenidos en la compilación del MLS que se refieran a cualquier propiedad en la que los posibles compradores estén o puedan estar interesados, a juicio del participante o de sus licenciarios afiliados.

*Se pretende que el participante pueda proporcionar a los posibles compradores datos de listados relativos a propiedades que el posible comprador tenga un interés genuino en comprar o en las que el participante procure promover interés. Por lo tanto, el término razonable, tal como se usa en el presente, debe interpretarse de modo que permita únicamente una reproducción limitada de los datos de listados de propiedades destinada a facilitar el proceso de toma de decisiones del posible comprador al considerar una compra. Los factores que se tendrán en cuenta para decidir si las reproducciones realizadas son coherentes con esta intención y, por lo tanto, razonables en número incluirán, entre otros, el número total de listados en la compilación del MLS, el grado en que los tipos de propiedades contenidos en dichos listados se ajustan a los deseos expresados y a la capacidad de compra del posible comprador, si las reproducciones se realizaron de forma selectiva y si el tipo de propiedades contenido en los datos de listados de propiedades es coherente con un itinerario normal de propiedades que se mostrarían al posible comprador.

Las reproducciones realizadas de conformidad con esta norma se prepararán de manera tal que los datos de listados de propiedades distintas de aquellas en las que el posible comprador haya expresado interés, o en las que el participante o los licenciarios afiliados procuren promover interés, no aparezcan en dicha reproducción. Nada de lo contenido en el presente se interpretará en el sentido de impedir que cualquier participante utilice, exhiba, distribuya o reproduzca hojas de listados de propiedades u otras compilaciones de datos relativas exclusivamente a propiedades actualmente listadas para la venta con el participante.

Toda información del MLS, ya sea proporcionada en forma escrita o impresa, proporcionada electrónicamente o proporcionada en cualquier otra forma o formato, se proporciona para el uso exclusivo del participante y de los licenciarios afiliados con el participante que estén autorizados a tener acceso a dicha información. Dicha información no podrá transmitirse, retransmitirse ni proporcionarse de ninguna manera a ninguna persona, oficina o firma no autorizada.

Nada de lo anterior se interpretará en el sentido de impedir que cualquier persona que esté legítimamente en posesión de información de listados vigentes, información de vendidos, comparables o información estadística utilice dicha información para respaldar valoraciones de propiedades específicas para clientes y consumidores. Todo contenido del MLS en los feeds de datos disponibles para los participantes con fines de corretaje de bienes raíces también debe estar disponible para los participantes con fines de valoración, incluidas las valoraciones automatizadas. Los MLS deben permitir el uso de los feeds de datos existentes o crear un feed de datos independiente para cumplir con este requisito. Los MLS podrán exigir la firma de un acuerdo de licencia con terceros cuando el MLS lo considere apropiado. Los MLS podrán exigir a los participantes que vayan a utilizar dichos feeds de datos que paguen los costos razonablemente estimados en que incurra el MLS para agregar o mejorar su capacidad de descarga con este fin. La información considerada confidencial no podrá utilizarse como documentación de respaldo. Cualquier otro uso de dicha información no está autorizado y está prohibido por estas normas y reglamentos. *(Enmendado 05/14)*

Opción n.º 2: Los participantes o sus licenciarios afiliados no reproducirán ninguna compilación del MLS ni parte alguna de ella, salvo en las siguientes circunstancias limitadas:

Los participantes o sus licenciarios afiliados podrán reproducir a partir de la compilación del MLS y distribuir a posibles compradores un número razonable* de copias individuales de los datos de listados de propiedades contenidos en la compilación del MLS que se refieran a cualquier propiedad en la que los posibles compradores estén o puedan estar interesados, a juicio de los participantes o de sus licenciarios afiliados.

*Adopte esta sección únicamente si el MLS de la asociación está abierto a participantes no miembros (personas que, de otro modo, reúnen los requisitos, pero que no son miembros REALTOR® en ninguna parte). Si se adopta, la Sección 15 no podrá modificarse.

Nada de lo contenido en el presente se interpretará en el sentido de impedir que cualquier participante utilice, exhiba, distribuya o reproduzca hojas de listados de propiedades u otras compilaciones de datos relativas exclusivamente a propiedades actualmente listadas para la venta con el participante.

Toda información del MLS, ya sea proporcionada en forma escrita o impresa, proporcionada electrónicamente o proporcionada en cualquier otra forma o formato, se proporciona para el uso exclusivo del participante y de los licenciarios afiliados con el participante que estén autorizados a tener acceso a dicha información. Dicha información no podrá transmitirse, retransmitirse ni proporcionarse de ninguna manera a ninguna persona, oficina o firma no autorizada.

Nada de lo anterior se interpretará en el sentido de impedir que cualquier persona que esté legítimamente en posesión de información de listados vigentes, información de vendidos, comparables o información estadística utilice dicha información para respaldar valoraciones de propiedades específicas para clientes y consumidores. Todo contenido del MLS en los feeds de datos disponibles para los participantes con fines de corretaje de bienes raíces también debe estar disponible para los participantes con fines de valoración, incluidas las valoraciones automatizadas. Los MLS deben permitir el uso de los feeds de datos existentes o crear un feed de datos independiente para cumplir con este requisito. Los MLS podrán exigir la firma de un acuerdo de licencia con terceros cuando el MLS lo considere apropiado. Los MLS podrán exigir a los participantes que

vayan a utilizar dichos feeds de datos que paguen los costos razonablemente estimados en que incurra el MLS para agregar o mejorar su capacidad de descarga con este

fin. La información considerada confidencial no podrá utilizarse como documentación de respaldo. Cualquier otro uso de dicha información no está autorizado y está prohibido por estas normas y reglamentos.

(Enmendado 05/14) M

USO DE LA INFORMACIÓN DEL MLS

• Sección 13 Limitaciones al uso de la información del MLS

Opción n.º 1: No podrá prohibirse el uso, por parte de un participante del MLS, de información de la compilación del MLS de información de listados vigentes, del informe estadístico de la asociación o de cualquier informe de vendidos o de comparables de la asociación o del MLS para publicidad en medios de comunicación masiva o en otras manifestaciones públicas. Sin embargo, cualquier forma de publicidad impresa o no impresa u otras formas de manifestaciones públicas basadas total o parcialmente en información proporcionada por la asociación o su MLS deberán indicar claramente el periodo de tiempo en el que se basan dichas afirmaciones y deberán incluir el siguiente aviso, o uno sustancialmente similar:

Basado en información de la Asociación de REALTORS® (o, alternativamente, del MLS ____)
correspondiente al periodo comprendido entre (fecha) y (fecha). *(Enmendado 11/93)*

Opción n.º 2: Los participantes del MLS podrán utilizar la información de las compilaciones del MLS de información de listados vigentes, de los informes estadísticos y de cualquier informe de vendidos o de comparables de la asociación o del MLS como base para demostraciones agregadas de participación de mercado o comparaciones de firmas en publicidad en medios de comunicación masiva o en otras manifestaciones públicas. Esta autorización no confiere el derecho de incluir en dicha publicidad o manifestación información sobre propiedades específicas que estén listadas con otros participantes, o que hayan sido vendidas por otros participantes (ya sea como corredor listador o como corredor cooperante).

Sin embargo, cualquier forma de publicidad impresa o no impresa u otras formas de manifestaciones públicas basadas total o parcialmente en información proporcionada por la asociación o su MLS deberán indicar claramente el periodo de tiempo en el que se basan dichas afirmaciones y deberán incluir el siguiente aviso, o uno sustancialmente similar:

Basado en información de la Asociación de REALTORS® (o, alternativamente, del MLS ____)
correspondiente al periodo comprendido entre (fecha) y (fecha). *(Enmendado 11/97)*

Nota: Se recomienda a las asociaciones que seleccionen una norma de entre las dos (2) alternativas anteriores.
M

CAMBIOS EN LAS NORMAS Y REGLAMENTOS

• Sección 14 Cambios en las normas y reglamentos

Las enmiendas a las normas y reglamentos del servicio se realizarán mediante la consideración y aprobación de la junta directiva del servicio de listados múltiples, sujetas a la aprobación final de la junta directiva de la Asociación de REALTORS® ____ (accionista).

Nota: Algunas asociaciones pueden preferir cambiar las normas y reglamentos mediante una votación de los participantes del servicio, sujeta a la aprobación de la junta directiva del servicio, con la aprobación final de la

junta directiva de la Asociación de REALTORS® que es la única y exclusiva accionista de las acciones de la corporación del servicio. **M**

ARBITRAJE DE CONTROVERSIAS

Sección 15 Arbitraje de controversias

Al convertirse y mantenerse como participante, cada participante acepta someter a arbitraje los asuntos y cuestiones contractuales, así como los asuntos y cuestiones no contractuales específicos definidos en la Norma de Práctica 17-4 del Código de Ética, con participantes del MLS de otras firmas, que surjan de sus relaciones como participantes del MLS, con sujeción a las siguientes salvedades:

- a. Si todas las partes en la controversia son miembros de la misma Asociación de REALTORS® o tienen su sede principal de negocios dentro de la jurisdicción territorial de la misma asociación, se someterán a arbitraje conforme a los procedimientos de dicha Asociación de REALTORS®
- b. Si las partes en la controversia son miembros de distintas Asociaciones de REALTORS® o si su sede principal de negocios se encuentra dentro de la jurisdicción territorial de distintas Asociaciones de REALTORS®, seguirán obligadas a someterse a arbitraje de conformidad con los procedimientos de la Asociación de REALTORS de Florida (Florida Association of REALTORS).

Procedimientos de arbitraje entre asociaciones: El arbitraje se llevará a cabo de conformidad con cualquier acuerdo existente entre asociaciones o, alternativamente, de conformidad con los procedimientos de arbitraje entre asociaciones del *Manual de Código de Ética y Arbitraje* de la National Association of REALTORS®. Nada de lo aquí dispuesto impedirá que los participantes acuerden someter la controversia a arbitraje ante una asociación de REALTORS® en particular.

Laudos: La obligación de arbitrar incluye el deber de 1) pagar un laudo a la(s) parte(s) nombrada(s) en el laudo o 2) depositar los fondos con el Administrador de Normas Profesionales para que se mantengan en una cuenta de depósito en garantía o fiduciaria mantenida para este fin. No cumplir con el laudo o no depositar los fondos con la asociación dentro de un plazo de diez (10) días podrá considerarse una violación de las reglas del MLS y podrá someter al participante a medidas disciplinarias a la entera discreción del MLS.

NORMAS DE CONDUCTA PARA LOS PARTICIPANTES DEL MLS

Sección 16.1

Los participantes del MLS no incurrirán en ninguna práctica ni tomarán ninguna acción incompatible con los acuerdos de representación exclusiva o de relación de corretaje exclusiva que otros participantes del MLS tengan con sus clientes.

Sección 16.2

No se colocarán en una propiedad letreros que anuncien la propiedad en venta, alquiler, arrendamiento o permuta sin el consentimiento del vendedor/arrendador.

Sección 16.3

Los participantes del MLS que actúen como subagentes o como representantes o corredores del comprador/arrendatario no intentarán extender a otros corredores la oferta de cooperación y/o compensación de un corredor listador sin el consentimiento del corredor listador.

Sección 16.4

Los participantes del MLS no solicitarán un listado que se encuentre actualmente listado en exclusiva con otro corredor. Sin embargo, si el corredor listador, cuando el participante del MLS se lo pregunte, se niega a revelar la fecha de vencimiento y la naturaleza de dicho listado;(es decir, un derecho exclusivo de venta, una agencia exclusiva, un listado abierto u otra forma de acuerdo contractual entre el corredor listador y el cliente) el participante del MLS podrá comunicarse con el propietario para obtener dicha información y podrá conversar sobre los términos en los que el participante del MLS podría obtener un listado futuro o, alternativamente, podrá obtener un listado que entre en vigor al vencimiento de un listado exclusivo existente.

Sección 16.5

Los participantes del MLS no solicitarán acuerdos de agencia del comprador/arrendatario a compradores/arrendatarios que estén sujetos a acuerdos exclusivos de comprador/arrendatario. Sin embargo, si, cuando un participante del MLS se lo pregunte, el corredor se niega a revelar la fecha de vencimiento del acuerdo exclusivo de comprador/arrendatario, el participante del MLS podrá comunicarse con el comprador/arrendatario para obtener dicha información y podrá conversar sobre los términos en los que el participante del MLS podría celebrar un futuro acuerdo de comprador/arrendatario o, alternativamente, podrá celebrar un acuerdo de comprador/arrendatario que entre en vigor al vencimiento de cualquier acuerdo exclusivo de comprador/arrendatario existente.

Sección 16.6

Los participantes del MLS no utilizarán la información obtenida de los corredores listadores a través de ofertas de cooperación realizadas por medio de servicios de listado múltiple o a través de otras ofertas de cooperación para referir a los clientes de los corredores listadores a otros corredores ni para crear relaciones de comprador/arrendatario con los clientes de los corredores listadores, a menos que dicho uso esté autorizado por los corredores listadores.

Sección 16.7

El hecho de que se haya celebrado un acuerdo con un participante del MLS no impedirá ni inhibirá que cualquier otro participante del MLS celebre un acuerdo similar después del vencimiento del acuerdo anterior.

Sección 16.8

El hecho de que un cliente potencial haya contratado a un participante del MLS como representante exclusivo o corredor exclusivo en una o más transacciones pasadas no impide que otros participantes del MLS procuren los negocios futuros de dicho cliente potencial.

Sección 16.9

Los participantes del MLS son libres de establecer relaciones contractuales o de negociar con vendedores/arrendadores, compradores/arrendatarios u otras personas que no estén sujetos a un acuerdo exclusivo, pero no los obligarán a sabiendas a pagar más de una comisión, salvo con su consentimiento informado.

Sección 16.10

Cuando el cliente de otro participante del MLS se comunique con participantes del MLS en relación con la creación de una relación exclusiva para prestar el mismo tipo de servicio, y los participantes del MLS no hayan iniciado dicha conversación directa ni indirectamente, estos podrán conversar sobre los términos en los que podrían celebrar un acuerdo futuro o, alternativamente, podrán celebrar un acuerdo que entre en vigor al vencimiento de cualquier acuerdo exclusivo existente.

Sección 16.11

En las transacciones cooperativas, los participantes del MLS compensarán a los participantes del MLS cooperantes (corredores principales) y no compensarán ni ofrecerán compensar, directa o indirectamente, a ninguno de los licenciarios de ventas empleados por otros participantes del MLS o afiliados a ellos sin el conocimiento y consentimiento expreso y previos del corredor cooperante.

Sección 16.12

No se impide a los participantes del MLS hacer anuncios generales a clientes potenciales que describan sus servicios y los términos de su disponibilidad, aunque algunos destinatarios puedan haber celebrado acuerdos de agencia u otras relaciones exclusivas con otro participante del MLS. Un sondeo telefónico general, un envío postal general o una distribución dirigida a todos los clientes potenciales de un área geográfica determinada o de una profesión, negocio, club u organización determinados, u otra clasificación o grupo considerado "general" a los efectos de esta regla.

Se prohíben los siguientes tipos de solicitud:

Las solicitudes telefónicas y personales a propietarios que hayan sido identificados mediante un letrado inmobiliario, una compilación de listado múltiple u otro servicio de información como propietarios que han listado su propiedad en exclusiva con otro participante del MLS; y las solicitudes por correo y otras formas de solicitud escrita a clientes potenciales cuyas propiedades estén listadas en exclusiva con otro participante del MLS, cuando dichas solicitudes no formen parte de un envío postal general, sino que estén dirigidas específicamente a propietarios identificados mediante compilaciones de listados vigentes, letrados de "se vende" o "se alquila", u otras fuentes de información destinadas a fomentar la cooperación con otros participantes del MLS.

Sección 16.13

Los participantes del MLS, antes de celebrar un acuerdo de representación, tienen la obligación afirmativa de hacer esfuerzos razonables para determinar si el cliente potencial está sujeto a un acuerdo exclusivo vigente y válido para la prestación del mismo tipo de servicio inmobiliario.

Sección 16.14

Los participantes del MLS, cuando actúen como representantes o corredores del comprador o del arrendatario, revelarán dicha relación al representante o corredor del vendedor/arrendador en el primer contacto y proporcionarán confirmación por escrito de dicha divulgación al representante o corredor del vendedor/arrendador a más tardar en el momento de la firma de un contrato de compraventa o de arrendamiento.

Sección 16.15

Los participantes del MLS, cuando actúen como representantes o corredores de compradores o arrendatarios, revelarán dicha relación al representante del vendedor/arrendador en el primer contacto y proporcionarán confirmación por escrito de dicha divulgación al representante del vendedor/arrendador a más tardar en el momento de la firma de cualquier contrato de compraventa o de arrendamiento.

Los participantes del MLS harán cualquier solicitud de compensación prevista por parte del vendedor/arrendador en el primer contacto.

Sección 16.16

Los participantes del MLS, cuando actúen como representantes o corredores de vendedores/arrendadores o como subagentes de corredores listadores, revelarán dicha relación a los compradores/arrendatarios tan pronto como sea factible, y proporcionarán confirmación por escrito de dicha divulgación a los compradores/

arrendatarios a más tardar en el momento de la firma de cualquier contrato de compraventa o de arrendamiento.

Sección 16.17

No se impide a los participantes del MLS comunicarse con el cliente de otro corredor con el fin de ofrecer prestar, o celebrar un contrato para prestar, un tipo distinto de servicio inmobiliario no relacionado con el tipo de servicio que se presta actualmente (por ejemplo, administración de propiedades en lugar de corretaje), ni ofrecer el mismo tipo de servicio para una propiedad que no esté sujeta a acuerdos exclusivos de otros corredores. Sin embargo, la información recibida a través de un servicio de listado múltiple o de cualquier otra oferta de cooperación no podrá utilizarse para dirigirse a clientes de otros participantes del MLS a quienes puedan hacerse dichas ofertas de prestación de servicios.

Sección 16.18

Los participantes del MLS, cuando actúen como subagentes o como representantes o corredores del comprador/arrendatario, no utilizarán los términos de una oferta de compra/arrendamiento para intentar modificar la oferta de compensación del corredor listador a los subagentes o a los representantes o corredores del comprador/arrendatario, ni condicionarán la presentación de una oferta de compra/arrendamiento firmada a que el corredor listador acepte modificar la oferta de compensación.

Sección 16.19

Todas las gestiones relativas a una propiedad listada en exclusiva o con compradores/arrendatarios que estén sujetos a un acuerdo exclusivo se llevarán a cabo con el representante o corredor del cliente, y no con el cliente, salvo con el consentimiento del representante o corredor del cliente o salvo cuando dichas gestiones sean iniciadas por el cliente.

Antes de prestar servicios sustantivos (como redactar una oferta de compra o presentar un CMA) a clientes potenciales, los participantes del MLS preguntarán a los clientes potenciales si son parte de algún acuerdo de representación exclusiva. Los participantes del MLS no prestarán a sabiendas servicios sustantivos relativos a una posible transacción a clientes potenciales que sean parte de acuerdos de representación exclusiva, salvo con el consentimiento de los representantes exclusivos de los clientes potenciales o por indicación de los clientes potenciales.

Sección 16.20

Los participantes, usuarios y suscriptores, antes o después de que termine su relación con su firma actual, no inducirán a los clientes de su firma actual a cancelar los acuerdos contractuales exclusivos entre el cliente y dicha firma. Esto no impide que los participantes establezcan acuerdos con sus licenciarios asociados que regulen la cesibilidad de los acuerdos exclusivos.

Sección 16.21

Estas reglas no tienen por objeto prohibir prácticas comerciales éticas, aunque sean agresivas o innovadoras, y no prohíben los desacuerdos con otros participantes del MLS relativos a comisiones, honorarios, compensación u otras formas de pago o gastos.

Sección 16.22

Los participantes del MLS no harán, a sabiendas o de manera temeraria, declaraciones falsas o engañosas sobre otros profesionales inmobiliarios, sus negocios o sus prácticas comerciales.

Sección 16.23

Los sitios web de las firmas de los participantes del MLS indicarán el nombre de la firma y el (los) estado(s) en que tiene licencia de manera razonable y fácilmente visible.

Los sitios web de los licenciarios afiliados a la firma de un participante indicarán el nombre de la firma y el (los) estado(s) en que tiene licencia el licenciario de manera razonable y fácilmente visible.

Sección 16.24

Los participantes del MLS presentarán una imagen veraz en su publicidad y en sus manifestaciones al público, incluido el contenido de Internet, las imágenes y los URL y nombres de dominio que utilicen, y los participantes no podrán:

- a. realizar un enmarcado (framing) engañoso o no autorizado de sitios web de corretaje inmobiliario;
- b. manipular (por ejemplo, presentando contenido desarrollado por otros) listados y otro contenido de cualquier forma que produzca un resultado engañoso o que induzca a error; o
- c. utilizar de forma engañosa metaetiquetas, palabras clave u otros dispositivos/métodos para dirigir, atraer o desviar tráfico de Internet; d. presentar contenido desarrollado por otros sin atribución o sin permiso; o e. inducir a error a los consumidores de cualquier otra forma, incluido el uso de imágenes engañosas.

ORIENTACIÓN

• Sección 17 Orientación

Todo solicitante de participación en el MLS y todo licenciario (incluidos los tasadores con licencia o certificados) afiliado a un participante del MLS que tenga acceso a la información generada por el MLS y la utilice deberá completar un programa de orientación de no más de ocho (8) horas lectivas dedicado a las reglas y reglamentos del MLS y a la capacitación informática relacionada con el ingreso y la recuperación de información del MLS y el funcionamiento del MLS, dentro de los treinta (30) días posteriores a la concesión del acceso. (Enmendado 11/04) **M**

Podrá exigirse a los participantes y suscriptores, a discreción del MLS, que completen capacitación adicional de no más de cuatro (4) horas lectivas en cualquier periodo de doce (12) meses cuando el MLS lo considere necesario para familiarizar a los participantes y suscriptores con cambios o mejoras del sistema y/o cambios en las reglas o políticas del MLS. Se debe dar a los participantes y suscriptores la oportunidad de completar a distancia cualquier capacitación adicional obligatoria. (Adoptado 11/09)

POLÍTICA Y REGLAS DE INTERNET DATA EXCHANGE (IDX)

POLÍTICA Y REGLAS DE INTERNET DATA EXCHANGE (IDX)

• Sección 18 Definición de IDX

IDX ofrece a los participantes del MLS la posibilidad de autorizar la exhibición y entrega electrónica limitada de sus listados por parte de otros participantes a través de los siguientes medios autorizados bajo el control del participante: sitios web, aplicaciones móviles y dispositivos de audio. Tal como se utiliza en estas reglas, "exhibición" incluye la "entrega" de dicho listado. (Enmendado 5/17) **M**

Sección 18.1 Autorización

• Sección 18.1 Autorización

Nota: Seleccione una de las dos opciones siguientes. **M**

Opción n.º 1: Se presume el consentimiento de los participantes para la exhibición de sus listados por parte de otros participantes conforme a estas reglas y reglamentos, a menos que un participante notifique expresamente al MLS que se niega a permitir la exhibición (ya sea de forma general o listado por listado). Si un participante se niega de forma general a permitir la exhibición de sus listados, dicho participante no podrá descargar, enmarcar ni exhibir los datos agregados del MLS de otros participantes.*

Opción n.º 2: El consentimiento de los participantes para la exhibición de sus listados por parte de otros participantes conforme a estas reglas y reglamentos debe constar por escrito. Si un participante niega su consentimiento de forma general para permitir la exhibición de sus listados, dicho participante no podrá descargar, enmarcar ni exhibir los datos agregados del MLS de otros participantes.*

*Aun cuando los participantes hayan otorgado autorización general para que otros participantes exhiban sus listados a través de IDX, dicho consentimiento podrá retirarse listado por listado cuando el vendedor haya prohibido toda exhibición en Internet u otras formas electrónicas de exhibición o distribución. *(Enmendado 05/17)*

• Sección 18.2 Participación

Nota: Seleccione una de las cuatro opciones siguientes. La participación en IDX puede limitarse a los participantes del MLS que se dediquen al corretaje inmobiliario mediante la adopción de la Opción n.º 3 o la Opción n.º 4. **M**

Opción n.º 1: La participación en IDX está disponible para todos los participantes del MLS que consientan la exhibición de sus listados por parte de otros participantes.

Opción n.º 2: La participación en IDX está disponible para todos los participantes del MLS que sean REALTORS® y que consientan la exhibición de sus listados por parte de otros participantes.

Opción n.º 3: La participación en IDX está disponible para todos los participantes del MLS que se dediquen al corretaje inmobiliario y que consientan la exhibición de sus listados por parte de otros participantes. *(Enmendado 11/09)*

Opción n.º 4: La participación en IDX está disponible para todos los participantes del MLS que sean REALTORS®, que se dediquen al corretaje inmobiliario y que consientan la exhibición de sus listados por parte de otros participantes. *(Enmendado 11/09)*

• Sección 18.2.1

Los participantes deben notificar al MLS su intención de exhibir información de IDX y deben dar al MLS acceso directo con el fin de supervisar/garantizar el cumplimiento de las reglas y políticas aplicables. *(Enmendado 05/12)* **M**

• Sección 18.2.2

Los participantes del MLS no podrán utilizar los listados proporcionados por IDX para ningún fin que no sea la exhibición conforme a lo previsto en estas reglas. Esto no exige que los participantes impidan la indexación de los listados de IDX por parte de motores de búsqueda reconocidos. *(Enmendado 05/12)* **M**

• Sección 18.2.3

Los listados, incluidas las direcciones de las propiedades, pueden incluirse en las exhibiciones de IDX, excepto cuando un vendedor haya indicado a su corredor listador que excluya su listado o la dirección de la propiedad del listado de toda exhibición en Internet (incluidos, entre otros, los sitios web de acceso público o los VOW) u otras formas electrónicas de exhibición o distribución. *(Enmendado 05/17)* **M**

• Sección 18.2.4

Los participantes podrán seleccionar los listados que deseen exhibir a través de IDX basándose únicamente en criterios objetivos, incluidos, entre otros, factores como la geografía o la ubicación ("zona alta", "centro", etc.), el precio de lista, el tipo de propiedad (por ejemplo, condominios, cooperativas, viviendas unifamiliares independientes, viviendas multifamiliares) o el tipo de listado (por ejemplo, derecho exclusivo de venta o agencia exclusiva). La selección de los listados exhibidos a través de IDX debe ser realizada de forma independiente por cada participante. *(Enmendado 11/21)* **M**

• Sección 18.2.5

Los participantes deben actualizar todas las descargas del MLS y las exhibiciones de IDX alimentadas automáticamente por dichas descargas al menos una vez cada doce (12) horas. *(Enmendado 11/14)* **M**

• Sección 18.2.6

Salvo lo dispuesto en la política de IDX y en estas reglas, un sitio de IDX o un participante o usuario que opere un sitio de IDX o que exhiba información de IDX según lo permitido de otro modo no podrá distribuir, proporcionar ni poner a disposición de ninguna persona o entidad ninguna parte de la base de datos del MLS. *(Enmendado 05/12)* **M**

• Sección 18.2.7

Toda exhibición de IDX controlada por un participante debe identificar claramente el nombre de la firma de corretaje bajo la cual opera, en un color y tipo de letra fácilmente visibles. A los efectos de la política de IDX y de estas reglas, "control" significa la capacidad de agregar, eliminar, modificar y actualizar información según lo exijan la política de IDX y las reglas del MLS. *(Enmendado 05/12)* **M**

• Sección 18.2.8

Toda exhibición de IDX controlada por un participante o suscriptor que:

- a. permita a terceros escribir comentarios o reseñas sobre listados determinados o muestre un hipervínculo a dichos comentarios o reseñas inmediatamente junto a listados determinados, o
- b. muestre una estimación automatizada del valor de mercado del listado (o un hipervínculo a dicha estimación) inmediatamente junto al listado,

Cualquiera de esas funciones, o ambas, se desactivarán o suspenderán para los listados del vendedor a solicitud del vendedor. El corredor o agente listador comunicará al MLS que el vendedor ha optado por que una o ambas de estas funciones se desactiven o suspendan en todas las exhibiciones controladas por participantes. Salvo lo anterior y sujeto a la Sección 18.2.9, la exhibición de IDX de un participante podrá comunicar el criterio profesional del participante sobre cualquier listado. Nada impedirá que una exhibición de IDX notifique a sus clientes que una función determinada ha sido desactivada a solicitud del vendedor. *(Adoptado 05/12)* **M**

• Sección 18.2.9

Los participantes mantendrán un medio (por ejemplo, una dirección de correo electrónico o un número de teléfono) para recibir comentarios sobre la exactitud de cualquier dato o información que sea agregado por el participante o en su nombre, más allá de lo suministrado por el MLS, y que se refiera a una propiedad específica. Los participantes corregirán o eliminarán cualquier dato o información falsa relativa a una propiedad específica al recibir una comunicación del corredor listador o del agente listador de la propiedad en la que se explique por qué el dato o la información es falsa. Sin embargo, los participantes no estarán

obligados a eliminar ni corregir ningún dato o información que simplemente refleje una opinión, un consejo o un criterio profesional de buena fe. *(Enmendado 05/12)* **M**

• **Sección 18.2.10**

Un participante del MLS (o, cuando se permita localmente, un suscriptor del MLS) podrá combinar los listados de otros corredores recibidos en un feed de IDX con listados disponibles de otros feeds de IDX de MLS, siempre que todas esas exhibiciones sean coherentes con las reglas de IDX y que el participante del MLS (o suscriptor del MLS) tenga derechos de participación en esos MLS. Tal como se utiliza en esta política, "combinación" significa que los consumidores pueden realizar una única búsqueda de propiedades en múltiples feeds de datos de IDX que dé como resultado la exhibición de información de IDX de cada uno de los MLS en una sola página de resultados de búsqueda; y que los participantes pueden exhibir listados de cada feed de IDX en una sola página web o exhibición. *(Adoptado 11/14)* **M**

• **Sección 18.2.11**

Los participantes no modificarán ni manipularán la información relativa a los listados de otros participantes. Los participantes del MLS podrán complementar su exhibición de IDX de datos del MLS con información aplicable sobre la propiedad procedente de otras fuentes, para que aparezca en la misma página web o exhibición, claramente separada de los datos suministrados por el MLS. La(s) fuente(s) de la información debe(n) identificarse claramente en la proximidad inmediata de dichos datos. Este requisito no restringe el formato de exhibición de los datos del MLS ni la exhibición de menos de la totalidad de los listados disponibles o de menos campos autorizados. *(Adoptado 05/15)* **M**

• **Sección 18.2.12**

Todos los listados exhibidos conforme a IDX identificarán la firma listadora, y el correo electrónico o número de teléfono proporcionado por el participante listador, en un lugar razonablemente destacado y en un color y tipo de letra fácilmente visibles, de tamaño no inferior a la mediana utilizada en la exhibición de los datos del listado.* *(Enmendado 11/21)* **M**

Sección 18.3 Exhibición

La exhibición de información de listados conforme a IDX está sujeta a las siguientes reglas:

Sección 18.3.1

Los listados exhibidos conforme a IDX contendrán únicamente los campos de datos designados por el MLS. Se prohíbe la exhibición de todos los demás campos (según lo determine el MLS). No podrán exhibirse los campos confidenciales destinados únicamente a otros participantes y usuarios del MLS (por ejemplo, ofertas de compensación cooperativa, instrucciones de visita, información de seguridad de la propiedad, etc.).

Sección 18.3.1.1

No podrá exhibirse el tipo de contrato de listado (por ejemplo, derecho exclusivo de venta, agencia exclusiva, etc.).

Sección 18.3.5

Los corredores no principales y los licenciarios de ventas afiliados a participantes de IDX pueden exhibir en sus propios sitios web la información disponible a través de IDX, sujeto al consentimiento y control de su participante y a los requisitos de la ley y/o reglamentación estatal.

Sección 18.3.7

Todos los listados exhibidos conforme a IDX deberán indicar al MLS como la fuente de la información.* (Enmendado 05/17)

*Las exhibiciones de información mínima (p. ej., “miniaturas”, mensajes de texto, “tweets”, etc., de doscientos [200] caracteres o menos) están exentas de este requisito, pero solo cuando estén enlazadas directamente a una exhibición que incluya todas las divulgaciones requeridas. En el caso de la entrega en audio del contenido de los listados, todas las divulgaciones requeridas deberán entregarse posteriormente por vía electrónica al consumidor registrado que realiza la búsqueda de propiedades, o estar enlazadas a través de la aplicación del dispositivo. (Enmendado 5/17)

Sección 18.3.8

Los participantes (y sus licenciarios afiliados, si corresponde) deberán indicar en sus sitios web que la información de IDX se proporciona exclusivamente para el uso personal y no comercial de los consumidores, que no puede utilizarse para ningún fin que no sea identificar posibles propiedades que los consumidores puedan estar interesados en comprar, y que los datos se consideran confiables, pero el MLS no garantiza su exactitud. El MLS podrá, a su discreción, exigir el uso de otras exenciones de responsabilidad según sea necesario para proteger a los participantes y/o al MLS de responsabilidad.* (Enmendado 05/17)

Sección 18.3.13

Se prohíbe la exhibición del (de los) nombre(s), número(s) de teléfono y dirección(es) de correo electrónico del (de los) vendedor(es) y/o del (de los) ocupante(s). Sección 18.3.16

Se prohíbe la publicidad (incluida la marca compartida (co-branding)) en las páginas que exhiben listados proporcionados mediante IDX. Sección 18.3.17

Si en el sitio se ofrece una vista en miniatura del listado, el Participante deberá exhibir el logotipo del MLS en cada listado que no sea propiedad del Participante, con una indicación de que el logotipo representa listados que no son propiedad del Participante que los exhibe. Toda la información detallada de los listados también deberá exhibir el logotipo del MLS, indicando que el listado no es propiedad del corredor que lo exhibe. (Véanse los requisitos de divulgación).

Sección 18.3.18

Todo Participante que utilice la función de descarga de datos del MLS deberá celebrar un “Acuerdo de Descarga” (“Downloading Agreement”) antes de que se exhiba cualquier dato del MLS de The Marathon and Lower Keys Association of REALTORS®, Inc. Todas las descargas se realizarán mediante el método y en el formato establecidos por el MLS de The Marathon and Lower Keys Association of REALTORS®, Inc., a su exclusiva discreción, para el uso de los Participantes.

Sección 18.3.19

Un participante o un agente puede optar por utilizar la Smart Frame Solution del Florida Keys MLS para exhibir los listados activos del MLS. En ese caso, no se requiere que figure el nombre de la Compañía del Corredor Listador ni sería necesario el uso del Logotipo del MLS en este sitio para identificar los listados que no pertenecen al Corredor que los exhibe.

Sección 18.4 Tarifas y cargos por servicio

Las tarifas y cargos por servicio por la participación en IDX serán los que establezca anualmente la Junta Directiva. Divulgación Requerida por el MLS en la información detallada y en miniatura:

“Los datos relativos a bienes raíces en venta en este sitio web provienen en parte del programa Internet Data Exchange del MLS de Marathon and Lower Keys Association of REALTORS®, Inc. Los listados de

bienes raíces en poder de firmas de corretaje distintas de (nombre de la firma de bienes raíces que los exhibe) están marcados con el logotipo del MLS, y la información detallada sobre ellos incluye el nombre de la oficina del corredor listador.”Sección 19 Sitios Web de Oficina Virtual (VOW)

• **Sección 19.1 Definición de VOW**

- a. Un “Sitio Web de Oficina Virtual” (VOW) es el sitio web en Internet de un participante, o una función del sitio web de un participante, a través del cual el participante puede prestar servicios de corretaje de bienes raíces a consumidores con quienes el participante haya establecido previamente una relación corredor-consumidor (según lo define la ley estatal), en el que el consumidor tiene la oportunidad de buscar información de listados del MLS, sujeto a la vigilancia, supervisión y responsabilidad del participante. Un corredor no principal o licenciario de ventas afiliado a un participante puede, con el consentimiento de su participante, operar un VOW. Todo VOW de un corredor no principal o licenciario de ventas está sujeto a la vigilancia, supervisión y responsabilidad del participante. **M**
- b. Según se usa en la Sección 19 de estas reglas, el término “participante” incluye a los corredores no principales y licenciarios de ventas afiliados a un participante, excepto cuando el término se usa en las frases “consentimiento del participante” y “vigilancia, supervisión y responsabilidad del participante”. Las referencias a “VOW” y “VOWs” incluyen todos los Sitios Web de Oficina Virtual, ya sean operados por un participante, por un corredor no principal o licenciario de ventas, o por un “Socio Afiliado de VOW” (AVP) en nombre de un participante. **M**
- c. “Socio Afiliado de VOW” (AVP) se refiere a una entidad o persona designada por un participante para operar un VOW en nombre del participante, sujeto a la supervisión y responsabilidad del participante y al cumplimiento de la política de VOW. Ningún AVP tiene derechos de participación independientes en el MLS en virtud de su derecho a recibir información en nombre de un participante. Ningún AVP tiene derecho a usar la información de listados del MLS, salvo en relación con la operación de un VOW en nombre de uno o más participantes. El acceso de un AVP a la información de listados del MLS se deriva de los derechos del participante en cuyo nombre el AVP opera un VOW. **M**
- d. Según se usa en la Sección 19 de estas reglas, el término “información de listados del MLS” se refiere a la información de listados activos y a los datos de ventas proporcionados por los participantes al MLS, y compilados y distribuidos por el MLS a los participantes. **M**

• **Sección 19.2**

- a. El derecho del VOW de un participante a exhibir información de listados del MLS se limita a la suministrada por el (los) MLS en el (los) que el participante tiene derechos de participación. Sin embargo, un participante con oficinas que participan en distintos MLS puede operar un sitio web maestro con enlaces a los VOW de las demás oficinas. **M**
- b. Sujeto a las disposiciones de la política de VOW y de estas reglas, el VOW de un participante, incluido cualquier VOW operado en nombre de un participante por un AVP, puede ofrecer otras funciones, información o funcionalidades, p. ej., “Internet Data Exchange” (IDX). **M**
- c. Salvo que se disponga otra cosa en la política de VOW o en estas reglas, un participante no necesita obtener un permiso por separado de otros participantes del MLS cuyos listados se exhibirán en el VOW del participante. **M**

Sección 19.3

- a. Antes de permitir que cualquier consumidor busque u obtenga información de listados del MLS en su VOW, el participante deberá tomar cada una de las siguientes medidas.

- i. El participante deberá primero establecer con dicho consumidor una relación corredor-consumidor legal (según lo define la ley estatal), lo que incluye completar todas las acciones exigidas por la ley estatal en relación con la prestación de servicios de corretaje de bienes raíces a clientes y consumidores (en adelante, “Registrantes”). Dichas acciones incluirán, entre otras, el cumplimiento de todas las obligaciones aplicables de divulgación de representación, de no representación y otras, y la firma de cualquier acuerdo requerido.
- ii. El participante deberá obtener el nombre y una dirección de correo electrónico válida de cada Registrante. El participante deberá enviar un correo electrónico a la dirección proporcionada por el Registrante, confirmando que el Registrante ha aceptado los términos de uso (descritos en la Subsección d., más adelante). El participante deberá verificar que la dirección de correo electrónico proporcionada por el Registrante sea válida y que el Registrante haya aceptado los términos de uso.
- iii. El participante deberá exigir que cada Registrante tenga un nombre de usuario y una contraseña, cuya combinación sea diferente de la de todos los demás Registrantes del VOW. El participante podrá, a su elección, proporcionar el nombre de usuario y la contraseña, o permitir que el Registrante establezca su propio nombre de usuario y contraseña. El participante también deberá asegurarse de que cada dirección de correo electrónico esté asociada con un solo nombre de usuario y contraseña. **M**
- b. El participante deberá asegurarse de que la contraseña de cada Registrante venza en una fecha determinada, aunque podrá prever la renovación de la contraseña. El participante deberá mantener en todo momento un registro del nombre, la dirección de correo electrónico, el nombre de usuario y la contraseña vigente de cada Registrante. El participante deberá conservar dichos registros durante no menos de ciento ochenta (180) días después del vencimiento de la validez de la contraseña del Registrante. **M**
- c. Si el MLS tiene motivos para creer que el VOW de un participante ha causado o permitido una violación de la seguridad de la información de listados del MLS o una infracción de las reglas del MLS, el participante deberá, a solicitud del MLS, proporcionar el nombre, la dirección de correo electrónico, el nombre de usuario y la contraseña vigente de cualquier Registrante sospechoso de estar involucrado en la violación o infracción. El participante también deberá, si el MLS lo solicita, proporcionar un registro de auditoría de la actividad de dicho Registrante. **M**
- d. El participante deberá exigir que cada Registrante revise y exprese afirmativamente su aceptación (mediante un clic del ratón o de otro modo) de una disposición de términos de uso que establezca, como mínimo, lo siguiente:
- i. que el Registrante reconoce que establece una relación consumidor-corredor legal con el participante
 - ii. que toda la información obtenida por el Registrante del VOW está destinada únicamente al uso personal y no comercial del Registrante
 - iii. que el Registrante tiene un interés genuino en la compra, venta o arrendamiento de bienes raíces del tipo que se ofrece a través del VOW
 - iv. que el Registrante no copiará, redistribuirá ni retransmitirá ninguna parte de la información proporcionada, salvo en relación con la consideración por parte del Registrante de la compra o venta de una propiedad individual
 - v. que el Registrante reconoce la titularidad del MLS sobre la base de datos del MLS y la validez de los derechos de autor del MLS sobre dicha base de datos. **M**
- e. El acuerdo de términos de uso no podrá imponer una obligación financiera al Registrante ni crear ningún acuerdo de representación entre el Registrante y el participante. Cualquier acuerdo celebrado en cualquier momento entre el participante y el Registrante que imponga una obligación financiera al Registrante o que

cree una representación del Registrante por parte del participante deberá establecerse por separado de los términos de uso, deberá estar identificado de manera destacada como tal y no podrá aceptarse únicamente mediante un clic del ratón. **M**

f. El acuerdo de términos de uso también deberá autorizar expresamente al MLS y a otros participantes del MLS, o a sus representantes debidamente autorizados, a acceder al VOW con el fin de verificar el cumplimiento de las reglas del MLS y de supervisar la exhibición de los listados de los participantes por parte del VOW. El acuerdo también podrá incluir otras disposiciones que acuerden el participante y el Registrante. **M**

• Sección 19.4

El VOW de un participante deberá exhibir de manera destacada una dirección de correo electrónico, un número de teléfono o la identificación específica de otro medio de comunicación (p. ej., chat en vivo) mediante el cual un consumidor pueda comunicarse con el participante para hacer preguntas u obtener más información sobre cualquier propiedad exhibida en el VOW. El participante, o un corredor no principal o licenciario de ventas con licencia bajo el participante, deberá estar dispuesto y en condiciones de responder con conocimiento a las consultas de los Registrantes sobre propiedades dentro del área de mercado atendida por dicho participante y exhibidas en el VOW. **M**

Sección 19.5

El VOW de un participante deberá emplear esfuerzos razonables para vigilar y prevenir la apropiación indebida, la extracción automatizada (scraping) y otros usos no autorizados de la información de listados del MLS. El VOW de un participante deberá utilizar protecciones de seguridad adecuadas, como cortafuegos (firewalls), siempre que este requisito no imponga obligaciones de seguridad mayores que las empleadas simultáneamente por el MLS. **M**

Nota: Los MLS pueden adoptar reglas que exijan a los Participantes emplear medidas de seguridad específicas, siempre que ninguna medida de seguridad requerida imponga obligaciones mayores que las empleadas por el MLS.

Sección 19.6

a. El VOW de un participante no deberá exhibir los listados ni las direcciones de las propiedades de ningún vendedor que haya indicado afirmativamente al corredor listador que no exhiba en Internet el listado o la dirección de la propiedad del vendedor. El corredor listador deberá comunicar al MLS que el vendedor ha optado por no permitir la exhibición del listado o de la dirección de la propiedad en Internet. Sin perjuicio de lo anterior, un participante que opere un VOW podrá proporcionar a los consumidores, mediante otros medios de entrega, como correo electrónico, fax u otros, los listados de los vendedores que hayan decidido no exhibir en Internet el listado de su propiedad. **M**

b. Un participante que liste una propiedad para un vendedor que haya optado por no exhibir en Internet el listado de la propiedad o la dirección de la propiedad deberá hacer que el vendedor firme un documento que incluya la siguiente disposición (o una sustancialmente similar). **M**

Formulario de Exclusión del Vendedor (Seller Opt-out Form)

1. Marque una opción.

a. He informado a mi corredor o agente de ventas que no deseo que la propiedad listada se exhiba en Internet.

b. He informado a mi corredor o agente de ventas que no deseo que la dirección de la propiedad listada se exhiba en Internet.

2. Entiendo y reconozco que, si he seleccionado la Opción a., los consumidores que realicen búsquedas de listados en Internet no verán información sobre la propiedad listada en respuesta a sus búsquedas.

Iniciales del Vendedor

c. El participante deberá conservar dichos formularios durante al menos un (1) año a partir de la fecha en que se firmen o un (1) año a partir de la fecha en que el listado salga del mercado, lo que sea mayor. **M**

• Sección 19.7

a. Sujeto a la Subsección b., más adelante, el VOW de un participante podrá permitir a terceros:

i. escribir comentarios o reseñas sobre listados específicos o exhibir un hipervínculo a dichos comentarios o reseñas inmediatamente junto con los listados específicos, o

ii. exhibir una estimación automatizada del valor de mercado del listado (o un hipervínculo a dicha estimación) inmediatamente junto con el listado. **M**

b. Sin perjuicio de lo anterior, a solicitud de un vendedor, el participante deberá desactivar o suspender una o ambas de las funciones descritas en la Subsección a. con respecto a cualquier listado del vendedor. El corredor o agente listador deberá comunicar al MLS que el vendedor ha optado por que una o ambas de estas funciones se desactiven o suspendan en los sitios web de todos los participantes. Sujeto a lo anterior y a la Sección 19.8, el VOW de un participante podrá comunicar el criterio profesional del participante con respecto a cualquier listado. El VOW de un participante podrá notificar a sus clientes que una función determinada ha sido desactivada a solicitud del vendedor. **M**

• Sección 19.8

El VOW de un participante deberá mantener un medio (p. ej., dirección de correo electrónico, número de teléfono) para recibir comentarios del corredor listador sobre la exactitud de cualquier información que sea agregada por el participante o en su nombre, adicional a la suministrada por el MLS, y que se relacione con una propiedad específica exhibida en el VOW. El participante deberá corregir o eliminar cualquier información falsa relacionada con una propiedad específica dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la recepción de una comunicación del corredor listador que explique por qué los datos o la información son falsos. Sin embargo, el participante no estará obligado a corregir ni eliminar ningún dato o información que simplemente refleje una opinión, un consejo o un criterio profesional de buena fe. **M**

• Sección 19.9

Un participante deberá hacer que la información de listados del MLS disponible en su VOW se actualice al menos una vez cada tres (3) días. **M**

• Sección 19.10

Salvo lo dispuesto en estas reglas, en la política de VOW de la NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS® o en cualquier otra regla o política aplicable del MLS, ningún participante deberá distribuir, proporcionar ni hacer accesible ninguna parte de la información de listados del MLS a ninguna persona o entidad. **M**

• Sección 19.11

El VOW de un participante deberá exhibir la política de privacidad del participante, informando a los Registrantes de todas las formas en que puede utilizarse la información que proporcionen. **M**

• Sección 19.12

El VOW de un participante podrá excluir listados de la exhibición únicamente con base en criterios objetivos, incluidos, entre otros, factores como la ubicación geográfica, el precio de lista y el tipo de propiedad.

(Enmendado 11/21) **M**

• Sección 19.13

Un participante que tenga la intención de operar un VOW para exhibir información de listados del MLS deberá notificar al MLS su intención de establecer un VOW y deberá hacer que el VOW sea fácilmente accesible para el MLS y para todos los participantes del MLS, con el fin de verificar el cumplimiento de estas reglas, de la política de VOW y de cualquier otra regla o política aplicable del MLS. **M**

• Sección 19.14

Un participante podrá operar más de un VOW por sí mismo o a través de un AVP. Un participante que opere su propio VOW podrá contratar con un AVP para que este opere otros VOW en su nombre. Sin embargo, todo VOW operado en nombre de un participante por un AVP está sujeto a la supervisión y responsabilidad del participante. **M**

Nota: La adopción de las Secciones 19.15 a 19.19 queda a discreción del MLS. Sin embargo, si se adopta cualquiera de las siguientes secciones, deberá imponerse un requisito equivalente al uso que hagan los participantes de la información de listados del MLS al prestar servicios de corretaje a través de todos los demás medios de entrega.

Sección 19.15

El VOW de un participante no podrá poner a disposición de los Registrantes para su búsqueda, ni exhibirles, ninguna de la siguiente información:

- a. La compensación ofrecida a otros participantes del MLS;
 - b. El tipo de contrato de listado, es decir, derecho exclusivo de venta o agencia exclusiva;
 - c. El (los) nombre(s), número(s) de teléfono o dirección(es) de correo electrónico del vendedor y del ocupante;
 - d. Instrucciones u observaciones destinadas únicamente a los corredores cooperantes, como las relativas a las visitas o a la seguridad de la propiedad listada.
 - e. instrucciones u observaciones destinadas únicamente a los corredores cooperantes, como las relativas a las visitas o a la seguridad de la propiedad listada
 - f. Precio de venta, si la información de ventas no es de acceso público en la jurisdicción del MLS
- Nota:** Si la información de ventas es de acceso público en la jurisdicción del MLS, debe omitirse la Subsección 19.15 f. (Revisado 11/15)

Sección 19.16

Un participante no deberá modificar el contenido de ninguna información de listados del MLS que se exhiba en un VOW con respecto al contenido tal como se proporciona en el MLS. Sin embargo, el participante podrá complementar la información de listados del MLS con información adicional que no esté prohibida de otro modo por estas reglas ni por otras reglas o políticas aplicables del MLS, siempre que la fuente de dicha otra información esté claramente identificada. Esta regla no restringe el formato de exhibición de la información de listados del MLS en los VOW ni la exhibición en los VOW de menos de la totalidad de los listados o de menos de la totalidad de los campos de información autorizados.

Sección 19.17

Un participante deberá hacer que se coloque en su VOW un aviso que indique que la información de listados del MLS exhibida en el VOW se considera confiable, pero el MLS no garantiza su exactitud. El VOW de un participante podrá incluir otras exenciones de responsabilidad apropiadas necesarias para proteger al participante y/o al MLS de responsabilidad.

Sección 19.20

Un participante deberá exigir que las contraseñas de los Registrantes se reconfirмен o cambien cada 180 días.

(Nota: El número de días que las contraseñas permanecen válidas antes de ser cambiadas o reconfirmadas debe ser especificado por el MLS en el contexto de esta regla y no puede ser inferior a 90 días. Los participantes pueden, a su elección, exigir a los Registrantes que reconfirмен o cambien sus contraseñas con mayor frecuencia).

Sección 19.21

Un participante podrá exhibir publicidad y la identificación de otras entidades (“marca compartida (co-branding)”) en cualquier VOW que el participante opere o que se opere en su nombre. Sin embargo, un participante no podrá exhibir en dicho VOW publicidad o marca compartida engañosa o que induzca a error. A los efectos de esta sección, se presumirá que la marca compartida no es engañosa ni induce a error si el logotipo y la información de contacto del participante (o los de al menos un participante, en el caso de un VOW establecido y operado en nombre de más de un participante) se exhiben inmediatamente junto con los de cada una de las demás partes, y el logotipo y la información de contacto de todos los participantes exhibidos en el VOW son tan grandes como el logotipo del AVP y más grandes que los de cualquier tercero.

Sección 19.22

Un participante deberá hacer que todo listado exhibido en su VOW que se obtenga de otras fuentes, incluso de otro MLS o de un corredor que no participe en el MLS, identifique la fuente del listado.

Sección 19.23

Un Participante deberá hacer que todo listado exhibido en su VOW obtenido de otras fuentes, incluso de otro MLS o de un corredor que no participe en el MLS, se busque por separado de los listados del MLS.

Sección 19.24

Los participantes y los AVP que operan VOW en su nombre deben firmar el acuerdo de licencia requerido por el MLS.

Sección 19.25

Cuando un vendedor indique afirmativamente a su corredor listador que no exhiba en Internet el listado del vendedor o la dirección del listado del vendedor, deberá proporcionarse al MLS una copia de la indicación afirmativa del vendedor dentro de las 48 horas.

Sección 20 Fotografías e información de listados

El Corredor Listador consiente el almacenamiento, la reproducción, la compilación y la distribución de los listados y de la información de los listados, incluidas las fotografías, en la medida necesaria para cumplir los fines definidos del MLS. Al presentar fotografías u otra información, el corredor listador garantiza que tiene sobre la información presentada los derechos necesarios para otorgar estos derechos al MLS.

Sección 21 Responsabilidad informática

El MLS de la Asociación tiene FBS FLEXMLS disponible para que los participantes lo utilicen para el listado, la venta y todas las actividades del Multiple Listing.

- a. Cada participante será responsable de ingresar en el sistema informático en línea todos los contratos de listado, ventas, condiciones, cambios de precio y retiros de su inventario. La única excepción a esto será la reactivación de un listado vencido. Esta función debe ser realizada por el MLS.
- b. Las ventas, condiciones, cambios de precio y retiros deben ingresarse en el sistema informático del MLS dentro de las setenta y dos (72) horas posteriores a la recepción de todas las firmas. **(rev. 10/26)**
- c. Las ventas deberán ingresarse en el sistema informático del MLS dentro de las setenta y dos (72) horas posteriores a que tanto el comprador como el vendedor hayan firmado el contrato de compraventa. **(rev. 10/26)**
- d. Cuando la venta se cierre, se cancele o el comprador sea descalificado, será responsabilidad del Participante ingresar esta información en el sistema informático del MLS dentro de las setenta y dos (72) horas. **(rev. 10/26)**
- e. El uso de todas las funciones informáticas deberá realizarse de conformidad con las instrucciones informáticas