



Reglamento del MLS® V.04



Contenido

LAS REGLAS DEL MLS® 5

Parte I – Interpretación..... 5

 1. Definición 5

 2. Interpretación 6

 3. Encabezados..... 6

 4. El Multiple Listing Service 6

Parte II – Reglas o Reglamento de Conducta Profesional..... 7

 5. Uso de los Listados MLS 7

 6. Asesoramiento en materia de precios 7

 7. Contratos Escritos 7

 8. Prácticas no Éticas..... 7

 9. Tergiversación 7

 10. Deber de estar Informado..... 7

 11. El Miembro obtendrá la autorización del Vendedor 7

 12. Declaración de Conflicto de Intereses 8

 13. Trato con otros Miembros 8

 14. No Interferir con las Transacciones 8

 15. No Interferir con las Transacciones 8

 16. Competencia por los Listados 8

Parte III – Procedimientos del MLS® 9

 17. Formularios MLS® 9

 18. Políticas y Procedimientos para los Brókeres Cooperantes..... 9

 19. Responsabilidad de los Miembros con sus Agentes 10

 20. Detalles sobre Listados presentados al MLS® 10

 21. Procedimientos de los Listados..... 10

 22. Listado Sujeto a las Reglas del MLS®..... 10

 23. Todos los listados exclusivos serán listados en el MLS® 11

De la propiedad Listada 10

 24. Procedimiento del Co – Listante 11

 25. Cambios en una Lista 11

 26. Cancelación de la Lista– previo al vencimiento 12

27.	Precio de Lista Específico	12
28.	Vencimiento, extensión y renovación de los listados.....	12
29.	Visitas y Negociaciones.....	12
30.	No interferir con el Comprador.....	12
31.	Muestra de la Propiedad por Dos (2) Agentes diferentes.....	13
32.	Presentación de ofertas escritas.....	13
33.	Presentación de ofertas	13
34.	Múltiples ofertas para una misma propiedad.....	13
35.	Requisitos de Información entre miembros.....	13
36.	Informar la Reserva en el MLS®	14
37.	Informar la Promesa de Compra-Venta en el MLS®	14
38.	Informar cambios en una reserva o promesa de compraventa pendiente	14
39.	Rechazo del Vendedor a Vender.....	15
40.	La Publicidad del Listado presentado al MLS®	15
41.	Avisos o señales.....	15
	Previas o Existentes	15
42.	Tasa de la Comisión del Bróker	15
	Parte V – La Participación en MLS®	16
43.	Uso de marca MLS®	16
44.	Autoridad para publicar	16
45.	Participación de Interés.....	16
46.	Confidencialidad de la Información del MLS®.....	16
47.	Precisión en el descargo de responsabilidad del MLS®	16
	Parte VI - Aplicación y Disciplina	16
48.	Resolución de disputas y sanciones.....	16
49.	Multas	17
50.	Conversaciones entre los Miembros para resolver disputas.....	17
51.	El Comité del MLS®	17
52.	Sanciones Administrativas	17
53.	Procedimientos del Comité del MLS®	17
54.	Imposición de Sanciones y Penalidades.....	18
55.	Publicación de Decisiones	18

56.	Suspensión	18
57.	Expulsión.....	18
58.	Restablecimiento.....	18
59.	Montos adeudados en virtud de estas reglas	18
60.	IDX O ENLACE IFRAME entre miembros e inventario activo MLS®	19

LAS REGLAS DEL MLS®

Parte I – Interpretación

1. Definición – En estas reglas:

“MLS®” significa Multiple Listing Service (Sistema de Listado Múltiple) operado por RealtyServer Inc con licencia de uso para la **Asociación**.

“RealtyServer” significa RealtyServer International Inc o donde el contexto lo requiera significa una de las empresas miembros del grupo de empresas de RealtyServer.

“**Iniciales de la Asociación**” significa **nombre de la asociación**.

“Junta Directiva” significa la junta que gobierna la **Asociación**.

“Miembro” significa un Miembro de la **Asociación**.

“Bróker” significa el director o gerente de una oficina que es miembro de la **asociación**.

“Agente” significa un vendedor de una oficina que es miembro de una **asociación**.

“Cliente” significa un Comprador o Vendedor en una transacción de bienes raíces que reciba información, servicios o beneficios pero no tiene relación contractual con un Agente o Bróker.

“Compañía” es la empresa que va a captar la propiedad y representa al propietario.

“Co-lista” significa otro agente dentro de la misma oficina que capta la misma propiedad.

“Usuario” significa todo aquel que utiliza el sistema, los cuales pueden ser Gerente, agente, asistente.

“Miembro de Lista” incluye tanto al Bróker de Lista como al Agente de Lista.

“Bróker de Lista” significa un Bróker que tiene un listado MLS® con un Vendedor, y donde el contexto requiere que las obligaciones del Bróker de Lista será también las obligaciones del Agente de Lista.

“Agente de Lista” significa el Agente que es asociado al Bróker de Lista, y donde el contexto requiere que las obligaciones del Agente de Lista serán también las obligaciones del Bróker de Lista.

“Vendedor” significa el propietario dueño o arrendador o cualquier otra persona que es legalmente potenciada de vender o alquilar la propiedad, según sea el caso.

“Miembro Cooperante” incluye a ambos Bróker Cooperante y al Agente Cooperante

“Bróker Cooperante” significa un Bróker con quien un Agente Cooperante es asociado y donde el contexto requiere que las obligaciones del Bróker Cooperante también serán las obligaciones del Agente Cooperante”.

“Agente Cooperante” significa un agente que introduce a cualquier comprador al listado MLS® de otro miembro y que esté comprometido en convertirse en la causa de la obtención de la venta de ese comprador, y donde el

contexto requiere que las obligaciones del agente cooperante también serán las obligaciones del Bróker Cooperante”.

“Comprador” significa que un comprador o cualquier persona que esté queriendo comprar una propiedad e incluirá un comprador potencial y un arrendatario potencial que este queriendo alquilar una propiedad que esté para alquiler.

“Días Útiles” significa un día en el que los bancos están abiertos.

“Llenando el MLS®” significa ingresar los datos de la lista en el sistema de cómputo MLS® a través del módulo de entrada de datos y la entrega por vía electrónica a la asociación de las copias escaneadas del Acuerdo de Lista del MLS® y del Formulario de Entrada de Datos.

“Buen Estado” significa que ha cumplido con todas las normas y reglas y que todos los cargos y tarifas del MLS® han sido pagados en su totalidad.

“Puesta para la Venta” significa sujeto a un Listado MLS® y “Venta” tiene un significado correspondiente.

“Venta” incluye alquiler y “para venta” incluye “para alquiler”, y donde el contexto requiera “venta” incluye a una venta pendiente.

“Comisión-Broker” significa la porción de la comisión que se establece en el Listado MLS® a ser pagada por el Bróker de Lista al Bróker Cooperante.

“Escrito o por escrito” significa la presentación, reproducción o comunicación de palabras o numerales en forma permanente, incluida la impresión, la fotografía, la litografía, el correo electrónico o el fax.

2. **Interpretación** – En este Reglamento, donde el contexto lo permita:

- a) Palabras que importen, el número singular incluye el plural y viceversa.
- b) Palabras que importen, el género masculino incluye el femenino y viceversa.
- c) La palabra "podrá" es permisiva, la palabra "debe" es imperativa.

3. **Encabezados** – Los títulos en este Reglamento son para facilitar la consulta y no afectarán la construcción o interpretación de este Reglamento.

4. **El Multiple Listing Service** – El Multiple Listing Service es:

- a) un sistema de listado de propiedades para la venta que logra una mayor exposición al mercado para los Vendedores que aquella que lograrían usando numerosos listados abiertos, mientras que al mismo tiempo incorpora todas las ventajas inherentes a la estabilidad y motivación de los listados exclusivos;
- b) un medio para lograr la seguridad y la equidad en el mercado de bienes raíces a través de la creación de un mercado más transparente;

- c) un medio por el cual los Compradores y los Vendedores tienen la ventaja de una representación profesional independiente de su elección durante todo el proceso de compra y venta;
- d) la facilidad para la correlación ordenada y la difusión de la información del listado a fin de que los Miembros puedan servir mejor a los Vendedores, los Compradores y el público en general;
- e) un medio por el cual los Miembros hacen una oferta unilateral de compensación a otro miembro;
- f) un medio para mejorar y fortalecer la cooperación y productividad entre Miembros;
- g) un medio por el cual la información es acumulada y difundida entre los participantes autorizados a preparar inspecciones, análisis, y otras valuaciones de bienes raíces para clientes y clientes de buena fe.
- h) un medio por el cual los participantes involucrados en tasaciones o valuaciones de bienes raíces contribuyen a una base de datos común;

El derecho a la compensación se dará al miembro que traiga al comprador y que ha sido causa de la obtención de la venta

Parte II – Reglas o Reglamento de Conducta Profesional

5. **Uso de los Listados MLS®** - El uso de los listados de propiedades MLS® deberá ser impulsado y practicado por los Miembros como medio para asegurar una mejor y mayor exposición al mercado para el Vendedor. La comisión a pagar al Bróker Cooperante deberá ser informada en el sistema MLS.
6. **Asesoramiento en materia de precios** - Antes de poner a la venta una propiedad listada por el Miembro, es deber del Miembro con el Vendedor asesorarlo honesta e inteligentemente acerca del valor real de mercado de la propiedad.
7. **Contratos Escritos** – Todos los contratos y acuerdos relacionados al MLS en los que los Miembros son parte, deberán ser hechos por escrito y deberán estar completos y exactos.
8. **Prácticas no Éticas** – Es deber de cada Miembro proteger al público contra fraudes, tergiversaciones, o prácticas no éticas relacionadas con transacciones de bienes raíces.
9. **Tergiversación**– La Propiedad deberá ser ofrecida por **un Miembro solamente** en su mérito sin exageración, ocultamiento o cualquier otra forma de engaño o representación engañosa.
10. **Deber de estar Informado** – Es deber del miembro comprobar todo los hechos pertinentes y concernientes a cada propiedad que él acepte listar, de tal manera que al ofrecer la propiedad pueda evitar un error.
11. **El Miembro obtendrá la autorización del Vendedor** – Un Miembro **nunca** deberá ofrecer una propiedad sin la autorización del Vendedor; y el Miembro de lista deberá actuar solamente en representación del Vendedor

quien es el dueño de la propiedad o quien de otra manera está legalmente potestado para vender o alquilar la propiedad si ese fuese el caso.

12. **Declaración de Conflicto de Intereses** – Si cualquier Miembro tiene un conflicto de intereses en una transacción que no sea otra que solamente ganar la comisión de bienes raíces, él deberá informar este interés a través de un comunicado escrito al Vendedor y al Comprador a la primera oportunidad; y deberá obtener un acuse de recibo firmado por el Vendedor y el Comprador.
13. **Trato con otros Miembros** – Todos los Miembros deberán conducir su negocio de manera tal que evite controversias con los otros Miembros, pero en un caso de controversia entre Miembros; la controversia debe ser presentada al Comité del MLS® para su resolución, y de no resolver en 5 días hábiles podrán aplicar a la Junta Directiva a través del Fiscal.
14. **No Interferir con las Transacciones** – Un Miembro nunca deberá buscar información acerca de la transacción de un competidor para usarla con el fin de que sea él el que cierre la transacción o desviar al cliente a otra propiedad.
15. **No Interferir con las Transacciones** - Cuando un Miembro haya firmado un acuerdo de lista o un contrato, los otros Miembros no inducirán a su incumplimiento o ruptura, no interferirán con ese contrato o acuerdo de lista, y no se comunicarán con el Vendedor sino a través o con el permiso escrito del Miembro de Lista. En caso que un Vendedor o Propietario inicie contacto con otro Miembro, éste deberá explicarle que como Miembro él no puede negociar un futuro listado mientras el Vendedor esta listando actualmente con otro Miembro del MLS®. Un Miembro no intentará obtener un listado futuro de una propiedad presentada en el MLS® hasta que este listado haya expirado. Inmediatamente después de la expiración del listado actual, la solicitud es permitida.

Penalidades y Sanciones: La sanción por una infracción a esta sección es:

Primera Ofensa: una multa de US\$150.

Segunda Ofensa: una multa de US\$300.

Tercera Ofensa: Suspensión del usuario (agente o bróker) por 3 meses.

Cuarta Ofensa: Expulsión del usuario (agente o bróker)

16. **Competencia por los Listados** – Todos los Miembros están prohibidos de mencionar o implicar al Vendedor que el fallo en obtener un Listado MLS® dará lugar al rechazo o al no intento por parte ese Miembro en vender la propiedad a través de otro Miembro del MLS®.

Penalidades y Sanciones: La sanción por una infracción a esta sección es:

Primera Ofensa: una multa de US\$150.

Segunda Ofensa: una multa de US\$300.

Tercera Ofensa: Suspensión del usuario (agente o bróker) por 3 meses

Cuarta Ofensa: Expulsión del usuario (agente o bróker)

Parte III – Procedimientos del MLS®

17. **Formularios MLS®** - Todos los Miembros están obligados a usar el formulario MLS® aprobado. El MLS® no aceptará listados salvo aquellos presentados en el formulario de lista MLS® aprobado.
18. **Políticas y Procedimientos para los Brókeres Cooperantes** - El Miembro de Lista reconoce la importancia de los servicios proporcionados por el Miembro Cooperante y se compromete a cooperar completamente con todos los Miembros en la promoción y venta de la propiedad que está Listada para Venta por el Miembro de Lista.

La comisión del Miembro Cooperante será pagada por el Miembro de Lista, tal como lo establece el punto 43 de esta sección

- a) **Funciones del Miembro de Lista** – Además de listar una propiedad en el sistema MLS®, el Miembro de Lista representará al Vendedor durante el proceso y proporcionará servicios al Vendedor incluyendo pero no limitado a los siguientes:
- i. Podrá ilustrar al Vendedor en cuanto al valor real de su propiedad y recomendar el precio apropiado para su propiedad.
 - ii. Asesorar al Vendedor en la preparación de su propiedad para ser mostrada o exhibida.
 - iii. Coordinar y colaborar en la programación de las visitas a la propiedad y estar personalmente presente durante las visitas, si así se lo solicite Vendedor o el Miembro Cooperante.
 - iv. Negociar y revisar con el Vendedor los términos y las condiciones de todas las ofertas y contra ofertas escritas.
 - v. Orientar al Vendedor en asuntos relacionados con el cierre de una transacción.
- b) **Funciones del Miembro Cooperante** – El Miembro Cooperante representará al Comprador durante todo el proceso de compra y proporcionará servicios al Comprador, incluyendo pero no limitado a los siguientes:
- i. Acompañar al Comprador mientras visita las propiedades, ya sea personalmente o a través de la asistencia de cualquier otro Agente Cooperante
 - ii. Preparar, negociar y revisar con el Comprador los términos y condiciones de una oferta escrita para la compra y el contrato de venta. Solamente ofertas escritas por el Comprador se presentarán al Vendedor; y no se aceptarán ni presentarán ofertas verbales, y
 - iii. Coordinar y colaborar en la programación de inspecciones, evaluaciones, aplicaciones de hipotecas, y todos los asuntos relacionados con el cierre de una transacción.
- c) **Funciones del Miembro Referente** – Cualquier Miembro puede proporcionar al Miembro de Lista información relacionada a Compradores potenciales y dirigir a estos Compradores potenciales a contactar directamente al Miembro de Lista. En tal caso, el Miembro de referencia no ha proporcionado servicios substanciales o actividades que justifiquen el estado de Miembro Cooperante, o de otra manera ser considerado la causa de la obtención de la venta de la propiedad en cuestión. Por tales servicios el Agente de Lista pagará al Miembro referente un honorario por referencia equivalente al 25% de la Comisión del Bróker Cooperante.

19. **Responsabilidad de los Miembros y sus Agentes ante ACOBIR** – Los Miembros serán responsables ante Acobir de los pagos de las multas e incumplimientos de sus agentes por lo que se asegurarán que sus agentes cumplan con las Reglas del MLS®.

- a) Todos los miembros tienen la obligación de registrar a cada uno de sus agentes en el MLS®, en un plazo no mayor de 60 días, a partir de la incorporación del agente a la compañía. Cumplido este período, si los miembros no han notificado la adición de sus nuevos agentes, Acobir procederá a la creación automática de los mismos y aplicará, desde ese momento, los respectivos cargos por agentes, los cuales deben cumplir con el proceso de capacitación para el acceso de uso del sistema.
- b) Los miembros que sean compañías tienen la obligación de informar a la Asociación de cualquier cambio, adición, suspensión de sus agentes como usuarios en el MLS,

20. **Detalles sobre Listados presentados al MLS®** - Cuando el Miembro de Lista presente al MLS® el Acuerdo de Listado MLS® y el Formulario de Entrada de Datos, éstos deberán ser completos en cada detalle que pueda verificarse tal como se especifica en el formulario. Los bienes personales que se incluyen o se excluyen en la venta deben ser mencionados en el formulario de Entrada de Datos, no se puede incluir ningún tipo de contacto como logos o marca de agua en las fotos, número contacto de la empresa, se hará referencia solo al inmueble.

21. **Procedimientos de los Listados** – El listado de propiedades ubicadas dentro de Panamá tomados por los Miembros en el formulario aprobado “Acuerdo de Lista MLS®” se ingresará al MLS® dentro de diez (10) días hábiles después de que todas las firmas necesarias del Vendedor se hayan obtenido. Cualquier listado que no se completó correctamente será rechazado por la asociación y el Miembro será notificado.

- a) Todos los Acuerdos de Lista deberán ser firmados por todas las partes involucradas para hacer del listado un contrato vinculante.
- b) Los acuerdos de Co-Lista presentados al MLS® serán en un solo formulario con una fecha de expiración única y firmados por ambos Miembros de Lista.

Penalidades y Sanciones: Cualquier Miembro que presente un formulario de listado MLS® incompleto o incorrecto será sujeto a una multa de US\$10 y deberá volver a presentar el listado.

22. **Listado Sujeto a las Reglas del MLS®** – Cualquier listado que se presente al MLS® es sujeto de las reglas en caso de haber sido firmado por el Vendedor y el Miembro de Lista.

23. **Todos los listados exclusivos serán listados en el MLS®** – Si un corredor toma un Listado Exclusivo para el MLS debe de firmar el formulario aprobado únicamente y no debe utilizar ningún formato distinto al aprobado por el MLS®.

Penalidades y Sanciones: La sanción por incumplir con esta sección será de:

Primera Ofensa: una multa de US\$150

Segunda Ofensa: una multa de US\$300

Tercera Ofensa: Suspensión del usuario (agente o bróker) por tres (3) meses.

Cuarta Ofensa: Expulsión del usuario (agente o bróker)

De la propiedad Listada – Los Vendedores que tienen una propiedad listada en el MLS® no podrán venderla por sí mismos. Sin embargo, los Vendedores pueden nombrar individuos específicos en el Acuerdo de Lista que se interesaron en la propiedad antes de la firma del Acuerdo de Lista.

24. **Procedimiento del Co – Listante** – Una propiedad no será listada para la venta en el MLS® por dos (2) Agentes Miembros como Agentes co-listantes salvo que ellos estén asociados con el mismo Bróker.
25. **Cambios en una Lista** - Cualquier cambio en el precio de lista o cualquier otro cambio en el Acuerdo de Lista original se realizará únicamente con autorización escrita del Vendedor y deberá ser presentado al MLS® dentro de tres (3) días hábiles después de que la autorización del cambio ha sido recibida por el Miembro. El Formulario de Cambio de Lista será usado cuando se reporte algún cambio.

Penalidades y Sanciones: Cualquier Miembro que presente una documentación incompleta o incorrecta y/o de no hacerlo en cinco (5) días hábiles será sancionado con una multa equivalente a US\$ 100 exigibles a la presentación de la lista.

26. **Cancelación de la Lista previo al vencimiento** – Los Acuerdos de Lista pueden ser cancelados por el Bróker de Lista antes de la fecha de expiración o vencimiento del Acuerdo de Lista. Todas las cancelaciones deberán estar acompañadas de una declaración del motivo de la cancelación y deberán estar por escrito y acordadas por el Vendedor y el Bróker de Lista. En el caso de la ausencia del acuerdo escrito del Vendedor, se aceptará una declaración escrita por el Bróker de Lista declarando que ambas partes del acuerdo han acordado cancelar la lista y será presentada dentro de cinco (5) días hábiles a la **oficina de la asociación**.

Penalidades o Sanciones

Primera Ofensa: una multa de US\$150

Segunda Ofensa: una multa de US\$300

Tercera Ofensa: una Suspensión del usuario (agente o bróker) por tres (3) meses.

Cuarta Ofensa: Expulsión del usuario (agente o bróker)

27. **Precio de Lista Específico** – El precio de lista completo y bruto será listado en el Acuerdo de Lista MLS® y en el formulario de entrada de datos, El MLS® no aceptará precios de lista netos es decir que incluye la comisión, impuestos y otros.

Penalidades y Sanciones: Cualquier Miembro que presente un precio que no sea otro que el precio de lista completo y bruto al MLS® será penalizado con una multa de US\$150 por cada ofensa.

28. **Vencimiento, extensión y renovación de los listados** - Toda lista presentada al MLS® vence ~~expira~~ automáticamente en la fecha especificada en el acuerdo de lista salvo que este sea renovado por el Vendedor y el aviso de renovación sea presentado al MLS®.

Todas las renovaciones se presentarán en el formulario de renovación del MLS® dentro de cinco (5) días hábiles de la ejecución, o será sujeto de una multa por presentación fuera de plazo.

Penalidades y Sanciones: Todo Miembro que presente una documentación incorrecta y/o incompleta y/o de no hacerlo dentro de los tres (5) días hábiles será sujeto de una multa de US\$100.

29. **Visitas y Negociaciones** – Las citas para las visitas y las negociaciones con el Vendedor para la compra de la propiedad listada en el MLS® siempre serán conducidas a través del Agente de Lista excepto cuando el Agente de Lista dé al Agente Cooperante autoridad específica (**por escrito**) para mostrar la propiedad listada.

Penalidades y Sanciones: La sanción por infringir esta sección serán las siguientes:

Primera Ofensa – una multa de US\$50.

Segunda Ofensa – una multa de US\$100.

Tercera Ofensa – suspensión del usuario (agente o bróker) por tres (3) meses.

30. **No interferir con el Comprador** – Si el Agente de Lista está presente durante la muestra de una propiedad hecha por otro Agente Cooperante no debe hacer ninguna interferencia entre el Agente de Lista y el Comprador Potencial del otro Agente Cooperante salvo que el Agente Cooperante pida ayuda. El Agente de Lista se esforzará por ser discreto durante la muestra de la propiedad.

Penalidades y Sanciones: La pena por infringir esta sección será

de: Primera Ofensa – una multa de US\$50.

Segunda Ofensa – una multa de US\$100.

Tercera Ofensa – suspensión del usuario (agente o bróker) por tres (3) meses.

31. **Muestra de la Propiedad por Dos (2) Agentes diferentes** – Si algún Miembro tiene conocimiento de que el Comprador al que le está mostrando una propiedad ha sido previamente presentado y se le ha mostrado la propiedad por otro Miembro, él no continuará con las negociaciones a menos que se llegue a un acuerdo con el otro miembro.
32. **Presentación de ofertas escritas** – El Agente de Lista presentará al Vendedor todas las ofertas y las contra ofertas escritas recibidas antes del momento en que el Vendedor acepte una oferta incondicional o una oferta condicional se convierta en incondicional. El Agente de Lista no continuará promocionando la propiedad después de que el Vendedor acepte una oferta incondicional o una oferta condicional se convierta en incondicional. El Agente de Lista se asegurará de que el Vendedor sea consciente de las implicaciones de aceptar cualquier oferta(s) subsecuente(s) excepto donde la aceptación es sujeta de terminación de un acuerdo de compra pre existente.
33. **Presentación de ofertas** – El Agente de Lista hará los arreglos necesarios para presentar al Vendedor cualquier oferta escrita comunicada a él a través del Agente Cooperante dentro de un (1) día hábil, o dará al Agente Cooperante una explicación escrita por no haberlo hecho. A petición del Bróker Cooperante, el Bróker de Lista proporcionará una confirmación escrita por el Vendedor en la que se confirma que el Vendedor ha recibido la oferta escrita.

Penalidades y Sanciones: Todo Miembro que no cumpla con presentar cualquier oferta al Vendedor como se describe en estas reglas será sujeto de las siguientes penalidades:

Primera Ofensa: una multa de US\$150.

Segunda Ofensa: una multa de US\$300.

Tercera Ofensa: Suspensión del usuario (agente o bróker) por un período de tres (3) meses.

Cuarta Ofensa: Expulsión del usuario (agente o bróker).

34. **Múltiples ofertas para una misma propiedad** - En el caso de múltiples ofertas para una misma propiedad, el Miembro deberá seguir las siguientes pautas:
- a) Todas las ofertas con respecto a una propiedad serán recibidas por el Agente de Lista (como el Agente del Vendedor) y serán manejadas por el Agente de Lista. El Agente de Lista tiene la obligación de transmitir todas estas ofertas al Vendedor.
La presencia de una contra oferta no altera esta obligación
 - b) En caso que una contra oferta no haya sido aceptada por el Comprador y la propiedad esté disponible, el Miembro de Lista proporcionará aviso a cualquier otro Miembro que represente a un Comprador potencial que haya presentado una oferta, o cualquier cambio en el estado de las negociaciones.
 - c) El Agente de Lista asesorará a todos los Miembros con las ofertas si hay otras ofertas presentadas al Vendedor.
 - d) Un Miembro no asesorará ni informará a un Comprador o a ninguna otra persona o terceros de que actualmente hay otras ofertas para la propiedad cuando tales ofertas no existen.
35. **Requisitos de Información entre miembros** – El Miembro que haya recibido una oferta o contra-oferta de cualquier otro Miembro, proporcionará según sea requerido, un reporte escrito de cualquier cambio de estado en las negociaciones en curso a otro Miembro dentro cinco (5) días hábiles.

Penalidades y Sanciones:

Primera Ofensa – una multa de US\$50.

Segunda Ofensa – una multa de US\$100.

Tercera Ofensa – suspensión del usuario (agente o bróker) por tres (3) meses.

En el caso de supuesta violación o abuso de esta regla o cualquiera de las disposiciones de las reglas 31 a 34 arriba descritas, el Comité del MLS® se reserva el derecho a comunicarse con el Vendedor (Propietario) directamente y las otras partes involucradas en la transacción y de solicitar la información pertinente a las acciones de los Miembros. Esta información, además de observaciones hechas por las partes involucradas en las controversias se pondrá a disposición del Comité MLS en primera instancia y de no resolverse, a la Junta Directiva a través del fiscal.

36. **Informar la Reserva en el MLS®** - Una vez que el acuerdo de reserva en negociación por escrito se ha alcanzado entre las partes involucradas, la propiedad es considerada “RESERVADA” lo que requiere una notificación al MLS®. Ambos el Agente de Lista y el Agente Cooperante presentarán el formulario de cambio de estado confirmando la reserva de la propiedad dentro de tres (3) días hábiles.

Penalidades y Sanciones: Cualquier Miembro que con conocimiento reporte al MLS® un precio de venta falso, será sujeto de la siguiente penalidad.

Primera Ofensa: Suspensión del usuario (agente o bróker)

Segunda Ofensa: Expulsión del usuario (agente o bróker).

Cualquier Miembro que no cumpla con reportar una venta al MLS® dentro del plazo provisto en esta sección será sujeto de una multa de US100 por cada ofensa.

37. **Informar la Promesa de Compra-Venta en el MLS®** - Una vez que el contrato promesa de compraventa ha sido firmado entre las partes involucradas, la propiedad es considerada “BAJO CONTRATO PROMESA” lo que requiere una notificación al MLS®. Ambos el Agente de Lista y el Agente Cooperante presentarán el formulario de cambio de estado confirmando la promesa de compraventa de la propiedad y el precio de venta acordado dentro de cinco (5) días hábiles.

Penalidades y Sanciones: Cualquier Miembro que con conocimiento reporte al MLS® un precio de venta falso, será sujeto de la siguiente penalidad.

Primera Ofensa: una multa de US\$150.

Segunda ofensa: una multa de US\$300.

Tercera ofensa: Suspensión del usuario (agente o bróker) por tres (3) días

Cuarta Ofensa: Expulsión del usuario (agente o bróker)

38. **Informar cambios en una reserva o promesa de compraventa pendiente** – El Agente de Lista informará al MLS® dentro de tres (3) días hábiles la cancelación de cualquier negociación o promesa de compraventa pendiente y el listado deberá ser restablecido inmediatamente.

Penalidades y Sanciones: El Agente de Lista que no cumpla con reportar la cancelación de una reserva o promesa de compraventa al MLS® dentro del plazo provisto en esta sección será sujeto de una multa de US100 por cada ofensa.

39. **Rechazo del Vendedor a Vender** – Si el Vendedor de cualquier propiedad Listada para la Venta se niega a aceptar una oferta escrita que cumpla con todos los términos y condiciones establecidas en el listado, esta información deberá ser transmitida al MLS® para la divulgación entre todos sus Miembros y la comisión recibida en concepto de penalidad será dividida según acuerdo entre los miembros involucrados en esta transacción.
40. **La Publicidad del Listado presentado al MLS®**- Un Miembro no hará publicidad a un listado MLS® como suyo, si el listado MLS® pertenece a otro Miembro, a menos que tenga el permiso escrito del Miembro de Lista. Cualquier publicidad hecha por el Miembro no incluirá ninguna información sensible o confidencial tomada desde el MLS® sin la autorización por escrito del Vendedor; e incluirá el número MLS® del listado.

Penalidades y Sanciones: La pena por incumplir con este artículo será de:

Primera Ofensa: una multa de US\$150.

Segunda Ofensa: una multa de US\$300.

Tercera Ofensa: Suspensión del usuario (agente o bróker) por tres (3) meses.

41. **Avisos o señales**

Previas o Existentes Sólo los rótulos del Bróker de Lista de una propiedad Listada pueden ser puestos en dicha propiedad. El nuevo Agente de Lista debe contactar a cualquier otro Miembro que tenga avisos o rótulos puestos en la propiedad en cuestión para su remoción. El nuevo Agente de Lista podrá remover los avisos de un Agente de Lista previo, después de haber informado por escrito cinco (5) días hábiles sin responsabilidad alguna de los letreros.

Penalidades o Sanciones: Cualquier Miembro que ponga un rotulo o aviso en una propiedad sin el consentimiento del Bróker de Lista, será sujeto de una multa de US\$50 por cada ofensa en un término de cinco (5) días hábiles

42. **Tasa de la Comisión del Bróker** – El Bróker de Lista debe especificar la Comisión en cada listado presentado al MLS®. La Comisión del Bróker será mostrada como un porcentaje del precio de venta bruto. El desglose de las comisiones es el siguiente:

- a) Una venta hecha por el Agente de Lista o el Bróker de Lista resulta en el 100% de la comisión para el Miembro de Lista.
- b) Una venta de una propiedad listada en el MLS® hecha por otro Miembro resultará en una Comisión al Bróker pagable al Miembro cooperante según el monto o ratio especificado en el Listado MLS®.
- c) La Comisión deberá ser pagada al Bróker Cooperante dentro de diez (10) días hábiles después de recibidos los fondos por el Miembro de Lista. Los cheques deben de tener fondos disponibles.

Penalidades y Sanciones: Después del plazo especificado, si la deuda no se paga dentro de 14 días entonces el Miembro de Lista será sujeto de una multa de US\$500. Es decir, la multa a Acobir más la comisión correspondiente al miembro Cooperante.

Parte V – La Participación en MLS®

43. **Uso de marca MLS®** - MLS® es una marca registrada. Sólo debe ser usado por los Miembros y sólo para describir el Multiple Listing Service (MLS®) o Servicio de Listado Múltiple (en castellano). Nunca debe ser escrito con letras minúsculas y sin el símbolo ®. Adicionalmente el miembro deberá utilizar siempre el logo del MLS ACOBIR en todas las publicaciones y avisos de sus listas.
44. **Autoridad para publicar** – Por el acto de presentar listados de datos de propiedad al MLS® el Miembro declara que ha sido autorizado a conceder y por lo tanto concede la autoridad al MLS® de incluir el listado de la propiedad en el Multiple Listing Service y también en cualquier reporte estadístico, que se rige por las reglas del MLS®
45. **Participación de Interés** – Todos los derechos, títulos e intereses en todas y en cada una de las copias de cualquier revista, publicación, documento, página web, impresión o reporte creado por el MLS® en todo momento seguirán perteneciendo a RealtyServer y ACOBIR.
46. **Confidencialidad de la Información del MLS®** - Cualquier información proporcionada por el MLS® a los Miembros deberá ser considerada confidencial y de uso exclusivo de los Miembros. Los Miembros no permitirán el acceso a información confidencial del MLS® a cualquiera que no sea Miembro del MLS®. Ningún Miembro compartirá su clave de acceso al sistema MLS®. Asimismo, ningún Miembro facilitará o permitirá el acceso al MLS® a cualquiera que no sea Miembro, además de proveer información limitada del MLS® a Vendedores y Compradores como sea razonablemente necesario para efectuar la lista, compra, venta, o arrendamiento de bienes raíces.
- Penalidades y Sanciones:** Cualquier Miembro que divulgue una información no autorizada del MLS® será sujeto de:
- Primera Ofensa: una multa de US\$150.
Segunda ofensa: una multa de US\$300.
Tercera ofensa: Suspensión del usuario (agente o bróker) por tres (3) días
Cuarta Ofensa: Expulsión del usuario (agente o bróker)
47. **Precisión en el descargo de responsabilidad del MLS®** - La información publicada y divulgada por el MLS® se comunica al pie de la letra, sin cambios por el MLS®, según es provista por el Miembro. RealtyServer no verifica la información proporcionada y se exime de cualquier responsabilidad por su exactitud. Cada Miembro acuerda mantener a RealtyServer y Acobir libre de cualquier responsabilidad derivada de cualquier inexactitud o inadecuada información provista por el Miembro.

Parte VI - Aplicación y Disciplina

48. **Resolución de disputas y sanciones** – Las disputas entre los Miembros y violaciones a las Reglas serán tratadas conforme lo descrito en este Reglamento. Con respecto a ciertos temas, las Reglas dan pautas de las sanciones y penalidades a ser usadas por el Comité del MLS® si ocurriese alguna infracción a estas normas. En el caso que no haya una sanción específica en este reglamento, la sanción apropiada a ser impuesta será recomendada por Comité del MLS®, sujeto a la revisión de la Junta Directiva de Acobir. Las sanciones que pueden imponerse incluyen multas, suspensión o expulsión y aprobación.

49. **Multas** – Las multas impuestas serán cargadas al estado de cuenta del miembro infractor y las mismas deberán ser canceladas dentro de los siguientes 30 días, de lo contrario se desactivaran sus listas y acceso al sistema MLS®.
50. **Conversaciones entre los Miembros para resolver disputas** – En el caso de una acusación, ésta deberá ser hecha por escrito y presentado al otro miembro y deberá hacerse un intento de reconciliación. Esta comunicación debe dejar en claro a cual Regla del MLS® se refiere la acusación. El miembro que recibe la acusación debe responder por escrito dentro de diez (10) días hábiles. Solamente después de que se ha seguido este procedimiento y no se ha acordado una solución, cualquiera de las partes deberá presentar el asunto al Comité del MLS®.
51. **El Comité del MLS®** – El propósito del Comité del MLS® es de proporcionar un procedimiento de solución a una disputa privada para resolver disputas entre los Miembros.
- a) El Comité será elegido por el Presidente de la Junta Directiva.
 - b) El comité constara de mínimo 5 miembros.
 - c) Se requiere un quórum de un 50% de los miembros para convocar a una Audiencia.
 - d) Cualquier persona escogida para formar parte del Comité del MLS se descalificará del Comité en caso de que exista un conflicto potencial de intereses. Por ejemplo, si alguna de las partes de la controversia es de la misma empresa que la persona elegida para servir en el Comité de MLS, esta persona no debe estar en la Audiencia, en este caso entrara el presidente.
52. **Sanciones Administrativas** – Los asuntos cuyas penas no excedan US\$100 serán resueltos administrativamente por el Comité MLS®. Cualquier Miembro afectado por esta resolución puede apelar a la Junta Directiva.
53. **Procedimientos del Comité del MLS®**– Cuando la pena exceda US\$100, el Comité del MLS® conducirá una Audiencia. El Comité del MLS® deberá contar con copias de toda la correspondencia y cualquier otra documentación relevante de cada uno de los Miembros involucrados en la disputa.
- a) Como condición del Comité del MLS® que convoca a una audiencia, cada Miembro involucrado en cualquier disputa deberá firmar un acuerdo en el que acepte seguir las recomendaciones dadas por el Comité de MLS®.
 - b) Los Miembros involucrados deberán presentar sus descargos por escrito al comité del MLS.
 - c) Después de considerar toda la documentación relevante, el Comité del MLS hará las recomendaciones del caso y las comunicara a los Miembros involucrados en la disputa.
 - d) Si el miembro no esta de acuerdo con la recomendación y solicita una apelación debe llevarse a una audiencia presencial en el comité del MLS.
 - e) El Miembro que rechace o refute obedecer las recomendaciones de la Audiencia Presencial con el Comité del MLS® comete una violación de estas reglas y debe ser expulsado del MLS.
 - f) Si el Miembro solicita una apelación a la expulsión, el Comité del MLS debe llevar el caso a la Junta Directiva y la decisión de la Junta Directiva será final.
 - g) El Comité del MLS® determinará su propio procedimiento.

54. **Imposición de Sanciones y Penalidades** – La Junta Directiva puede ratificar la implementación de la recomendación del Comité del MLS, o puede modificarla si la Junta Directiva considera necesaria o conveniente: siempre que no haya una sanción mayor que pueda ser impuesta salvo que al Miembro afectado se le dé la oportunidad de presentar su caso ante la Junta Directiva. La Junta Directiva comunicará la decisión final al(os) Miembro(s) afectado(s).
55. **Publicación de Decisiones** – Las recomendaciones del Comité del MLS, ratificadas o modificadas por la Junta Directiva pueden ser publicadas.
56. **Suspensión** – Cuando un Agente es suspendido, no podrá ejercer ninguno de sus derechos como Miembro durante el periodo de la suspensión. En particular, el Miembro no está permitido de participar en el MLS® y no tendrá acceso al sistema MLS®.
- a) Durante el periodo que un Agente es suspendido, éste no tendrá derecho a votar y no podrá ocupar ningún cargo en la Junta Directiva o formar parte de ningún comité.
 - b) Durante el periodo que un Agente es suspendido, éste estará prohibido de usar el logo MLS® o la expresión “Miembro del MLS®” o cualquier otra frase similar en cualquier tipo de publicidad, correspondencia, literatura de negocios, y tratos con el público. Durante la suspensión, el Miembro no podrá declarar que es miembro activo y con pleno derecho del MLS®.
 - c) Durante el periodo que un usuario está suspendido, el Miembro del MLS deberá asignar los listados a otro de sus usuarios e informar inmediatamente al propietario de la reasignación de su listado.
 - d) Si el usuario suspendido es el brokers y este resulta que no tiene otros usuarios o agentes asociados al miembro deberá notificar inmediatamente al propietario y llenar el formulario de cambios ya sea reasignando a un agente de otro miembro o cancelando el listado, dependiente del acuerdo al que haya llegado con el propietario
57. **Expulsión** – Además del poder de ratificar o modificar recomendaciones dadas por el Comité del MLS, la Junta Directiva, actuando bajo su propia iniciativa, o la denuncia de un agente, de una persona del público, o de RealtyServer, puede expulsar a un Miembro si su conducta, en opinión de la Junta Directiva, es perjudicial para el carácter y los intereses del MLS®. Se notificará al Miembro, y éste tendrá derecho de hacer una declaración a la Junta Directiva.
- La Junta Directiva debe determinar su propio procedimiento.
- Bajo expulsión, el agente dejará de ser un usuario y estará prohibido de usar el MLS® de forma alguna, el nombre del MLS® o el logo del MLS® en su publicidad. Se publicará un aviso sobre la expulsión del agente
58. **Restablecimiento** – Los criterios el restablecimiento de un agente suspendido y/o expulsado quedan a discreción de la Junta Directiva.
59. **Montos adeudados en virtud de estas reglas** – Todos los montos adeudados y pagaderos por los Miembros de conformidad con el presente Reglamento, y todos los montos pagaderos al MLS® deberán ser considerados como una deuda impaga por el Miembro a Acobir. Acobir puede a su discreción suspender del uso del MLS® a cualquier Miembro que tenga una deuda pendiente impaga a Acobir.

Parte VII – IDX O ENLACE IFRAME ENTRE MIEMBROS E INVENTARIO ACTIVO MLS

60. Inventario activo MLS– Todo miembro cooperante puede incluir el inventario activo a su página web, ya sea mediante **IDX O ENLACE IFRAME**, bajo las siguientes condiciones.

- a) Todo Miembro cooperante puede incluir el inventario activo del MLS a su sistema interno y a su página web, más no en portal de un tercero o cualquier otro medio de publicidad masivo.

Penalidades y Sanciones: Todo Miembro cooperante que incumpla con este punto será sujeto de las siguientes penalidades:

Primera Ofensa – una multa de US\$150

Segunda Ofensa- una multa de US\$300

Tercera Ofensa-suspensión del usuario (agente o bróker) por tres (3) meses

- b) Todo miembro cooperante que haya incorporado en su página web el inventario activo proveniente del MLS tiene que actualizarlo en un máximo de cada 48 horas.

Penalidades y Sanciones: Todo Miembro cooperante que incumpla con este punto será sujeto de las siguientes penalidades:

Primera Ofensa – una multa de US\$50

Segunda Ofensa- una multa de US\$100

Tercera Ofensa-suspensión del usuario (agente o bróker) por tres (3) meses

- c) Todo miembro cooperante que incorpore el inventario activo de otro miembro de lista proveniente del MLS en su página web debe colocar de forma visible **“cortesía MLS Acobir”** con mínimo un tamaño de letra 10.
- d) Todo miembro de lista que ingrese propiedades al sistema MLS es responsable de la información que divulgue y publique, por lo que el miembro cooperante que tome ese inventario activo para colocarlo en su página web queda eximido de cualquier responsabilidad.
- e) Todo miembro cooperante que sea contactado por un bróker o agente que tenga un cliente interesado en una propiedad de otro miembro de lista producto de un inventario activo MLS, debe redireccionarlo a la página web www.mlsacobir.com para que contacte directamente al miembro de lista.
- f) Todo miembro cooperante que desee exponer el inventario activo MLS en su página web debe llenar la solicitud de usuario y contraseña; Acobir enviara en aproximado de 15 días Hábiles su usuario y contraseña junto con el manual de alimentación idx.
- g) Todo miembro cooperante que llega a desafilarse de Acobir, pierde el derecho de utilizar IDX o ENLACE IFRAME y tiene la obligación desactivarlo en un máximo de 30 días.