

# Código de Ética y Normas de Comportamiento San Carlos Multiple Listing, A.C. Adoptadas de The National Association of realtors

Mientras que el Código de Ética establece obligaciones que pudieran ser mas grandes que las especificadas en la ley, en cualquier instancia que el Código de Ética entre en conflicto con la ley, las obligaciones de la ley tendrán precedencia.

## Preámbulo

Bajo todo está la tierra. De su sabia utilización y distribución apropiada de propiedad depende la supervivencia y crecimiento de las instituciones libres y de nuestra civilización. LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS deberán reconocer que el interés de la nación y sus ciudadanos requiere el mayor y mejor uso de la tierra y la más amplia distribución de la propiedad de la tierra. Se requiere la creación de casas adecuadas, la construcción de ciudades funcionales, el desarrollo de industrias y granjas productivas, y la preservación de un medio ambiente saludable.

En reconocimiento y aprecio a sus obligaciones para con clientes, clientela, el público, y entre ellos, LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS dentro de San Carlos MLS continuamente se esfuerzan para informarse y continuar informados en asuntos que afecten los bienes raíces, y como profesionales reconocidos, voluntariamente comparten el fruto de su experiencia y estudio con otros. Ellos identifican y toman providencias mediante la aplicación de este Código de Ética y entidades regulatorias supletorias, para la eliminación de prácticas que puedan dañar al público, o que puedan desacreditar o deshonrar la profesión de bienes raíces. LOS MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. (Directores) deberán tener oficinas profesionales en lugares comerciales o centros de venta. LOS MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. que tengan conocimiento directo de conductas que violen el Código de Ética, que involucre el abuso de fondos o propiedad de clientes o clientela, discriminen voluntariamente, o cometan fraudes, resultando en daño económico substancial, deberán hacer esto del conocimiento de la Mesa Directiva o el comité de disciplina.

El reconocer que la cooperación con otros profesionales de bienes raíces promueve el mejor interés de aquellos que utilizan sus servicios, LOS MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. solicitan la exclusividad de representación de sus clientes; no pretenden obtener beneficios de desventajas sobre sus competidores; y se abstienen de hacer comentarios no pedidos acerca de otros practicantes. En situaciones que su opinión es requerida, o cuando un MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. considere que un

comentario es necesario, su opinión es ofrecida de manera objetiva y profesional, sin la influencia de cualquier motivación personal o para la obtención de alguna posible ventaja.

Aceptando estas normas como suyas, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. prometen la observancia de su espíritu en todas sus actividades, ya sean hechas personalmente, a través de asociados u otros, o vía medios tecnológicos, y a llevar a cabo sus negocios en concordancia con los postulados establecidos abajo.

## Deberes para con Clientes y Clientela

### Artículo 1

Cuando se represente a un comprador, vendedor, u otro cliente como agente, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. prometen proteger y promover los intereses de su cliente. Esta obligación para con el cliente es primordial, pero no libera a los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. de sus obligaciones de tratar a todas las partes con honestidad. Cuando presten sus servicios a un comprador, vendedor, u otra parte sin representación directa, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. permanecen obligados a tratar a todas las partes con honestidad.

#### • Norma de Comportamiento 1-1

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., cuando actúen como directores de transacciones de bienes raíces, permanecen obligados en los deberes impuestos por el Código de Ética.

#### • Norma de Comportamiento 1-2

Los deberes impuestos por el Código de Ética comprenden todas las actividades orientadas a bienes raíces, y a transacciones ya sea que sean efectuadas en persona, electrónicamente o a través de cualquier otro medio.

El significado en este Código de Ética, "cliente" significa la persona(s) o entidad(es) con los que los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. o la firma de un MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. tengan una relación legalmente reconocida de representación o sin representación; "clientela" significa una de las partes en una transacción de bienes raíces, la cual recibe información, servicios, o beneficios, pero no tiene relación contractual con la firma de MIEMBROS DE SAN

CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. o el listado múltiple de la firma de MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C.; “prospecto” significa un comprador, vendedor, o aquel que no está sujeto a una relación de representación con MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. o una firma MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C.; “agente” significa un agente certificado por la Secretaría de Economía del Estado de Sonora (incluyendo corredores y asociados de ventas) actuando en una relación de representación a como se define por la ley estatal o sus reglamentos; y “corredor” significa un dueño de una corporación mexicana legítima y aquel que es un agente certificado por la Secretaría de Economía del Estado de Sonora (incluyendo corredores y asociados de ventas) actuando como agente o en su capacidad legal reconocida de agente sin representación.

• **Norma de Comportamiento 1-3**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., al tratar de asegurar un corretaje, no deberán engañar voluntariamente a un dueño acerca del valor de mercado.

• **Norma de Comportamiento 1-4**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. podrán representar al vendedor y comprador en la misma transacción sol después de presentar la información completa a ellos y un informe de consentimiento de ambas partes.

• **Norma de Comportamiento 1-5**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. deberán someter ofertas y contraofertas objetivamente y tan prono como sea posible.

• **Norma de Comportamiento 1-6**

Cuando actúen como corredores exclusivos, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. deberán seguir informando al vendedor todas las ofertas y contraofertas, hasta el cierre de la venta, a menos que el vendedor haya renunciado a tal derecho por escrito. Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no estarán obligados a negociar la propiedad después de que una oferta haya sido aceptada por el vendedor.

• **Norma de Comportamiento 1-7**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., actuando como agentes, o corredores de compradores, deberán presentar a los compradores todas las ofertas y contraofertas hasta su aceptación, pero no tendrán la obligación de mostrar propiedades a sus clientes después de que la oferta se acepte a menos que se convenga lo contrario por escrito.

• **Norma de Comportamiento 1-8**

La obligación de los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. de preservar información confidencial (a como lo define la ley estatal) entregada por sus clientes en el curso de una relación de representación o una relación sin representación reconocida por la ley, continua después de la terminación de las relaciones de representación o sin representación reconocida por la ley. Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no podrán voluntariamente, durante y después de la terminación de una relación profesional con sus clientes:

- 1) revelar información confidencial de los clientes; o
- 2) usar información confidencial de los clientes en perjuicio de los clientes; o

3) usar información confidencial de los clientes para ventaja de los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. o en ventaja de terceras personas, a menos que:

- a) los clientes permitan después de ser totalmente informados; o
- b) Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. sean requeridos judicialmente; o
- c) sea la intención de un cliente el cometer un crimen y la información sea necesaria para prevenir el crimen; o
- d) esta sea necesaria para defender empleados o asociados de SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. o SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. en contra de cualquier conducta errónea.

Información concerniente a defectos materiales latentes no se considera como información confidencial dentro de este Código de Ética.

• **Norma de Comportamiento 1-9**

Cuando se celebren contratos de corretaje, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. deberán notificar al vendedor de:

- 1) las políticas de la compañía SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. referente a la cooperación y cantidad(es) de cualquier compensación mas el IVA que será ofrecido a subagentes, agentes del comprador, y/o corredores que actúen en su personalidad legalmente reconocida sin representación;
- 2) el hecho de que los agentes del comprador o corredores, aun cuando se les compense por los corredores contratados, o por los vendedores podrán representar los intereses del comprador; y
- 3) cualquier posibilidad de que un corredor contratado actúe como agente doble al descubierto, por ejemplo, agentes del comprador.

• **Norma de Comportamiento 1-10**

Cuando se celebre un contrato de comprador los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. deben notificar a clientes potenciales de:

- 1) las **pólizas** de la compañía SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. en relación a la cooperación;
- 2) la cantidad de compensación a ser pagada por el cliente; mas IVA
- 3) la posibilidad de compensación adicional o la deducción de compensación de otros corredores, del vendedor o de otras personas;
- 4) cualquier posibilidad de representación del comprador, para actuar como agente doble al descubierto, por ejemplo, corredor contratado, subagente, agente del vendedor, etc., y
- 5) la posibilidad que el vendedor o los representantes del vendedor no puedan tratar la existencia, términos, o condiciones de ofertas como confidenciales, a menos que la confidencialidad sea requerida por la ley, reglamentos o cualquier convenio de confidencialidad entre las partes.

• **Norma de Comportamiento 1-11**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., en respuesta a preguntas de compradores o corredores en cooperación, deberán, con la aprobación del vendedor, revelar la existencia de ofertas por la propiedad. Cuando la información sea autorizada, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. también pondrán al descubierto, si las ofertas fueron obtenidas por el agente contratado, otro agente en la firma de corretaje, o por un corredor en cooperación.

Artículo 2

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. deberán evitar exageraciones, tergiversación, o ocultamiento de hechos pertinentes relacionados con la propiedad o transacción. Los

MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. sin embargo, no estarán obligados a divulgar defectos latentes en la propiedad, y aconsejar en asuntos fuera de su rango de certificación de bienes raíces, o divulgar hechos, los cuales sean confidenciales bajo el rango de la relación de representación o sin representación a como se define en la ley estatal.

• **Norma de Comportamiento 2-1**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. solo estarán obligados a divulgar y **reveler** factores adversos razonablemente aparentes a alguien con experiencia en esas áreas requeridas por su certificación de agente inmobiliario. El artículo 2 no le impone a los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. la obligación de ser expertos en otra profesión o disciplina técnica.

Artículo 3

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. deberán cooperar con otros corredores, excepto cuando la cooperación no sea en el mejor interés del cliente. La obligación de cooperar no incluye la obligación de compartir comisiones, honorarios, o de otra forma compensar a otro corredor.

• **Norma de Comportamiento 3-1**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., actuando como agentes exclusivos o corredores del vendedor, establecen los términos y condiciones de ofertas de cooperación. A menos que se indique expresamente en ofertas de cooperación, los corredores que cooperen podrán asumir que la oferta de cooperación incluye una oferta de compensación. Los términos de la compensación deberán ser precisados por los corredores en cooperación antes de empezar los esfuerzos de aceptación de la oferta de cooperación.

• **Norma de Comportamiento 3-2**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., con respecto a ofertas de compensación con otro MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., deberán comunicar a tiempo cualquier cambio de compensación por servicios en cooperación al otro MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. antes del momento en que el MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. haga una oferta de compra de la propiedad.

• **Norma de Comportamiento 3-3**

La Norma de Comportamiento 3-2 no excluye al corredor contratado y al corredor en cooperación de celebrar un convenio para cambios de compensación por la cooperación.

• **Norma de Comportamiento 3-4**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., actuando como corredores contratados, tienen la obligación positiva de divulgar la existencia de arreglos de comisión doble o tasa variable (por ejemplo, contratos donde una cantidad de comisión es pagadera si la firma del corredor contratado es la causa de procuración de la venta y una cantidad diferente de comisión es pagadera si la venta resulta a través del esfuerzo del vendedor o un corredor en cooperación). El corredor contratado deberá, tan pronto sea posible, divulgar la existencia de tal arreglo a corredores en cooperación potenciales y deberá, en respuesta a preguntas de corredores en cooperación, revelar el diferencial que resultaría en una transacción en cooperación o en una venta que resulte a través del esfuerzo del vendedor. Si el corredor en cooperación es representante de un comprador, el representante del comprador deberá divulgar tal información a su cliente, antes de que el cliente haga una oferta de compra.

• **Norma de Comportamiento 3-5**

Es obligación de los subagentes la divulgación oportuna de todos los hechos pertinentes al agente principal, antes y después de que un convenio de compra se haya celebrado.

• **Norma de Comportamiento 3-6**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. deberán divulgar la existencia de ofertas aceptadas, incluyendo ofertas con eventualidades no resueltas a cualquier corredor en busca de entablar cooperación.

• **Norma de Comportamiento 3-7**

Cuando se busque información de otro MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. concerniente a propiedades bajo convenio de corretaje, el MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. deberá divulgar su estado en SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. y si su interés es personal o para un cliente, si representa a un cliente, el estado de su representación.

• **Norma de Comportamiento 3-8**

MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no deberán tergiversar la disponibilidad de acceso para mostrar o inspeccionar una propiedad bajo corretaje.

Artículo 4

MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no deberán adquirir intereses o comprar o presentar ofertas para si mismos, para cualquier miembro de su familia inmediata, sus compañías, o cualquier miembro de estas o para entidades en los que tenga participación de propietario, en ninguna propiedad sin hacer saber su verdadera intención al dueño, o al agente del dueño o corredor. Para la venta de su propiedad, o en la que tengan cualquier interés, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. deberán revelar su propiedad o interés por escrito al comprador o al representante del comprador.

• **Norma de Comportamiento 4-1**

Como protección para todas las partes, las divulgaciones requeridas en el Artículo 4 deberán ser por escrito y los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. las deberán poner a disposición de las partes antes de firmar cualquier contrato.

Artículo 5

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no deberán ofrecer servicios profesionales concernientes a una propiedad o su valor, donde tengan ahora o tengan previsto tener interés, a menos que dicho interés se divulgue específicamente a todas las partes afectadas.

Artículo 6

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no deberán aceptar ninguna comisión, bonificación, o utilidad sobre gastos hechos por sus clientes, sin el conocimiento y consentimiento del cliente.

Cuando se recomienden productos inmobiliarios o servicios (por ejemplo, seguro de vivienda, programas de programas de valores, financiamiento hipotecario, seguro de títulos, etc.), los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. MEMBERS deberán divulgar al cliente o clientela a quien se le hace la recomendación, de cualquier beneficio financiero u honorarios, diferentes a los honorarios por referencia inmobiliaria, que los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. o firmas MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. podrán recibir como resultado directo de tal recomendación.

#### • Norma de Comportamiento 6-1

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no deberán recomendar o sugerir a un cliente, el uso de servicios de otra organización o negocio en el cual tengan un interés directo, sin divulgar tal interés al momento de la recomendación o sugerencia.

#### Artículo 7

En una transacción, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no aceptarán compensación de más de una de las partes, aun cuando lo permita la ley, sin divulgar esto a todas las partes y la información de consentimiento del cliente o cliente del MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C.

#### Artículo 8

MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. deberán mantener en una cuenta especial en una institución financiera apropiada, separados de sus propios fondos, el dinero que llegue a su posesión en prenda por otras personas, así como en depósitos en garantía, fideicomiso de fondos, dinero de clientes, y otros artículos similares.

#### Artículo 9

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., para la protección de todas las partes, deberá asegurar, cuando sea posible, que todos los convenios relacionados con transacciones inmobiliarias, incluyendo, pero sin limitarse, a convenios de corretaje y representación, contratos de compra, sean por escrito en lenguaje claro y entendible, expresando los términos específicos, condiciones y obligaciones, y compromisos de las partes. Una copia de cada convenio será entregada a cada parte de tales convenios con su firma o rúbrica.

#### • Norma de Comportamiento 9-1

Para la protección de todas las partes, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. deberán tener el debido cuidado de asegurar que los documentos pertinentes a la compra y venta de inmuebles se mantengan vigentes a través de ampliaciones y enmiendas por escrito.

#### • Norma de Comportamiento 9-2

Cuando ayuden o autoricen un cliente o clientela a establecer un relación contractual (por ejemplo, contratos de corretaje y representación, convenios de compra, rentas, etc.) electrónicamente, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. harán los debidos esfuerzos para explicar la naturaleza y divulgar los términos específicos de la relación contractual, antes de que está sea convenida por las partes contratantes.

### Deberes para con el Público

#### Artículo 10

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no deberán denegar servicios profesionales equitativos a cualquier persona por razones de raza, color, religión, sexo, discapacidades, rango familiar, o nación de origen. Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no serán parte de ningún plan o convenio discriminatorio en contra de persona o personas basados en raza, color, religión, sexo, discapacidades, rango familiar, o nación de origen.

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., en sus practicas laborales de bienes raíces, no discriminarán contra ninguna persona o personas en base a su raza, color, religión, sexo, discapacidades, rango familiar, o nación de origen.

#### • Norma de Comportamiento 10-1

Cuando se involucren en la venta de una residencia, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no darán información referente a la composición de algún vecindario en relación a raza, religión o etnicidad de este, y no participará en actividades que pudieran resultar en ventas de pánico, sin embargo, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. podrán otorgar otra información demográfica.

#### • Norma de Comportamiento 10-2

Cuando no estén involucrados en la venta de una residencia, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. podrán dar información demográfica relacionada con la propiedad, transacción o asignación profesional a una parte si es que tal información demográfica sea considerada primordial por el MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. y sea necesaria para la asistencia o la consecución, de manera consistente con el Artículo 10, una transacción de bienes raíces o asignación profesional, y (b) se obtiene o se deriva de una fuente imparcial reconocida, confiable, independiente e imparcial. La fuente de tal información t cualquier adición, disminución, modificaciones, interpretaciones, u otros cambios deberán ser divulgados en su debido detalle.

#### • Norma de Comportamiento 10-3

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no imprimirán, mostrarán o circularán ninguna declaración o anuncio relacionado con la venta de una propiedad que indique alguna preferencia, limitación o discriminación basada en raza, color, religión, sexo, discapacidades, rango familiar, o nación de origen.

#### • Norma de Comportamiento 10-4

Según el uso dado en el Artículo 10 “prácticas laborales inmobiliarias” se refiere a los empleados y contratistas independientes otorgando servicios relacionados con bienes raíces, y el personal administrativo y auxiliar que apoyan directamente a estos individuos.

#### Artículo 11

Los servicios que los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. prestan a sus clientes y clientela deberán sujetarse a las normas de comportamiento y competencia que se esperan razonablemente de las disciplinas específicas inmobiliarias en las que se involucren; específicamente corretaje de inmuebles residenciales y corretaje de inmuebles comerciales e industriales, avalúos inmobiliarios, consultoría inmobiliaria, publicaciones inmobiliarias, subastas inmobiliarias, y bienes raíces internacionales.

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no promoverán el otorgar servicios especializados profesionales concernientes a un tipo de propiedad o servicio que esté fuera de su campo de competencia , a menos que pidan la asistencia de alguien competente en tal tipo de propiedades o servicios, o a menos que los hechos se informen totalmente al cliente. Cualquier persona contactada para otorgar tal asistencia será identificada como tal al cliente y su contribución a la asignación será fijada.

#### • Norma de Comportamiento 11-1

Cuando un MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. formule opiniones de valor o precio de un bien raíz, diferente a lograr un corretaje o para ayudar a un comprador potencial en formular una oferta de compra, tales opiniones deberán incluir lo siguiente:

- 1) identificación de la propiedad objeto
- 2) fecha de preparación
- 3) definición de valor o precio
- 4) condiciones limitantes, incluyendo manifiestos de propósito(s) y usuario(s) deseados

- 5) cualquier interés actual o esperado, incluyendo la posibilidad de representar al vendedor o compradores
- 6) base de la opinión, incluyendo datos de Mercado aplicables
- 7) si la opinión no es un avalúo, una declaración para tal efecto

• **Norma de Comportamiento 11-2**

Las obligaciones del Código de Ética con respecto a disciplinas inmobiliarias, diferentes al avalúo, deberán ser interpretadas y aplicadas de acuerdo con los estándares de competencia y práctica con clientes y el público donde se requiere la debida protección de sus derechos e intereses, considerando la complejidad de la transacción, la disponibilidad de asistencia profesional donde un MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. MEMBER sea un agente o subagente, las obligaciones de un fiduciario.

• **Norma de Comportamiento 11-3**

Cuando un MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. de servicios de consultoría a un cliente que involucra un consejo o consulta por honorarios (no comisión), tal consejo deberá ser otorgado de manera objetiva y el honorario no deberá ser fortuito sobre la sustancia del consejo o consultoría dada. Si los servicios de corretaje o transacción serán otorgados adicionalmente a los servicios de consultoría, una compensación por separado podrá ser pagada mediante previo consentimiento entre el cliente y un MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. MEMBER.

• **Norma de Comportamiento 11-4**

La competencia requerida en el Artículo 11 se refiere a servicios contratados entre un MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. y sus clientes o clientela; a los deberes expresamente impuestos por el Código de Ética; y a los deberes impuestos por la ley o reglamentos.

Artículo 12

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. deberán cuidar en todo momento el presentar una imagen real en sus publicidades y publicaciones al público. Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. también asegurarán que su estado profesional o su estado como MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. sea claramente identificable en cualquier tal publicidad.

• **Norma de Comportamiento 12-1**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. podrán usar el término “gratis” y términos similares en su publicidad y otras publicaciones, siempre y cuando todos los términos regulando la disponibilidad del producto o servicio que se ofrece estén claramente divulgados al mismo tiempo.

• **Norma de Comportamiento 12-2**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. MEMBERS podrán representar sus servicios como “gratis” o sin costo, aun cuando esperan recibir compensación de alguna fuente diferente a la de sus clientes, tomando en consideración que la posibilidad de que un MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. obtenga un beneficio de una tercera persona esté claramente divulgado al mismo tiempo.

• **Norma de Comportamiento 12-3**

El ofrecimiento de primas, premios, descuento de mercancías u otros alicientes para conseguir un corretaje, vender o comprar, no es por sí solo, amoral, aun cuando la obtención del beneficio es contingente de un listado de corretaje, venta o compra a través del ofrecimiento hecho por un MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. Sin embargo, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. deberán tener cuidado y franqueza en cualquier tal publicidad u otra publicación pública o privada, de manera que

cualquier persona interesada en recibir o ser beneficiada de otro modo de la oferta de MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. tenga un entendimiento previo de todos los términos y condiciones de la oferta. El ofrecimiento de cualquier incentivo para hacer negocio esta sujeto a las limitantes y restricciones de la ley estatal y las obligaciones de ética establecidas por cualquier Norma de Comportamiento aplicable.

• **Norma de Comportamiento 12-4**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no ofrecerán en venta o publicitarán propiedades sin autorización. Cuando actúen como corredores contratados o como subagentes, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no citarán un precio diferente al convenido con el vendedor.

• **Norma de Comportamiento 12-5**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no publicitarán ni permitirán que ninguna persona empleada o afiliada con ellos para publicitar una propiedad contratada en cualquier medio (por ejemplo, electrónico, impreso, en radio, televisión, etc.) sin divulgar el nombre de la firma del MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. de manera razonable y de fácil acceso

• **Norma de Comportamiento 12-6**

CUANDO LOS MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., publiciten inmuebles no contratados para su venta en el que tengan un interés de propietario, divulgarán su estado, tanto como dueños como MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. o licenciados inmobiliarios.

• **Norma de Comportamiento 12-7**

Solamente los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. que participaron en la transacción como el corredor contratado o corredor en cooperación (corredor que vendió) podrán reclamar la “venta” de la propiedad. Previo al cierre, un corredor en cooperación podrá poner la señal de “vendido” solo con el consentimiento del corredor contratado.

• **Norma de Comportamiento 12-8**

La obligación de presentar imágenes reales en publicaciones al público, incluye información presentada, otorgada, o mostrada en los sitios de Internet de MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. deberán hacer los debidos esfuerzos para asegurar que la información en sus páginas electrónicas esté al día. Cuando sea aparente que la información en una página de un MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no este vigente o precisa, el MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. deberá tomar las medidas correctivas oportunas.

• **Norma de Comportamiento 12-9**

LA OBLIGACIÓN DE LOS MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. de presentar una imagen verdadera en sus publicidades y publicaciones al público, incluye las URL y nombres de dominio usados por ellos, y le prohíbe a los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. de :

- 1) involucrarse en sitios de Internet de corretaje inmobiliario engañosos o de encuadramiento no autorizado;
- 2) manipulación (por ejemplo, presentar contenidos desarrollados por otros) enlistar contenidos de tal manera que produzca resultados engañosos o confusos; o
- 3) el uso engañoso de metatags, palabras clave u otros dispositivos para dirigir, manejar o desviar el tráfico de Internet, o de algún otro modo engañar a la clientela.

• **Norma de Comportamiento 12-10**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. que pretendan compartir o vender información de clientela obtenida vía

Internet, deberán divulgar esa posibilidad de manera razonable y de fácil acceso.

#### Artículo 13

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no se involucrarán en actividades que constituyan la práctica no autorizada de la ley y deberán recomendar que la consulta legal sea obtenida cuando el interés de cualquiera de las partes en una transacción así lo requiera.

#### Artículo 14

Si se le levantan cargos por prácticas deshonestas o se le solicite la presentación de evidencias o cooperar de algún otro modo, en cualquier procedimiento profesional estándar o de investigación, el MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. deberá entregar todos los hechos pertinentes ante los propios tribunales del Consejo de Miembros.

##### • Norma de Comportamiento 14-1

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no estarán sujetos a procedimientos disciplinarios en más de un Consejo de MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. o institutos, sociedades o concilios afiliados en los que pudiera tener membresía, con respecto a las presuntas violaciones al Código de Ética relacionadas con la misma transacción o evento.

##### • Norma de Comportamiento 14-2

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no harán divulgaciones no autorizadas o diseminarán los alegatos, hallazgos, o decisiones desarrolladas en conexión en una audiencia de ética o apelación o en conexión con una audiencia de arbitraje o revisión procesal.

##### • Norma de Comportamiento 14-3

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. MEMBERS no obstaculizarán las investigaciones del Consejo o los procedimientos profesionales estándar mediante insinuaciones o amenazas de interponer acciones de calumnia, o difamación de cualquiera de las partes en un procedimiento profesional estándar o su testimonio se base en solicitar un arbitrio, una queja de ética, o testificar ante cualquier tribunal.

##### • Norma de Comportamiento 14-4

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. MEMBERS no impedirán voluntariamente las investigaciones o procedimientos disciplinarios del Consejo presentando múltiples quejas de ética, basados en el mismo evento o transacción.

#### Deberes para los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C.

#### Artículo 15

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no harán a sabiendas o por descuido comentarios falsos o engañosos acerca de competidores, o sus prácticas mercantiles.

##### • Norma de Comportamiento 15-1

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. MEMBERS no presentarán a sabiendas o por descuido quejas de ética sin fundamento o falsas.

##### • Norma de Comportamiento 15-2

La obligación de abstenerse de hacer declaraciones falsas o engañosas acerca de los negocios de la competencia y prácticas mercantiles de la competencia incluye el deber de involuntariamente o por descuido repetir, retrasmitir, o republicar las declaraciones falsas o engañosas

hechas por otros. Este deber aplica ya sea que las declaraciones falsas o engañosas se repitan en persona, por escrito, o medios tecnológicos (ejemplo, el Internet), o por algún otro medio.

#### Artículo 16

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. MEMBERS no se involucrarán en prácticas o tomar acción inconsistente con la relación de representación exclusiva o corretaje exclusivo de convenios que otros MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. tienen con clientes.

##### • Norma de Comportamiento 16-1

Artículo 16 no se pretende mermar la agresividad o las prácticas innovadoras de negocios que son de otro modo éticas y no prohíbe desacuerdos con otros MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. referente a camiones, honorarios, compensaciones u otras formas de pagos y gastos.

##### • Norma de Comportamiento 16-2

Artículo 16 no excluye a un MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. de hacer anuncios generales a prospectos describiendo sus servicios los términos de su disponibilidad, aun cuando algunos receptores puedan haber celebrado convenios de agencia u otra relación exclusiva con otro MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. Una encuesta telefónica, correo general o distribución dirigida a todos los prospectos del área geográfica o en una dada profesión, negocio, club, u organización, u otra clasificación o grupo se considerará como “general” (para los propósitos de estas normas)

Artículo 16 pretende reconocer como deshonestas dos tipos básicos de solicitudes:

Primera, abordar clientes por teléfono o personalmente a dueños de propiedades que han sido identificados por un letrado de bienes raíces, por compilación de listado múltiple, u otro servicio informativo habiendo sido contratado el corretaje de su propiedad en exclusividad con otro MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. MEMBER; y

Segunda, abordar prospectos mediante el correo u otras formas escritas, cuyas propiedades están contratadas en exclusiva con otro MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. cuando esos envíos no son parte de un correo general sino dirigidos específicamente a dueños de propiedades identificados a través de compilaciones de listados vigentes, anuncios de “en venta” o “se renta” u otras fuentes de información requerida por el Artículo 3 y las reglas del Servicio de Listado Múltiple puesto a disposición de otros MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. bajo ofertas de sub-agencia o en cooperación.

##### • Norma de Comportamiento 16-3

Artículo 16 no excluye a MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. de contactar a un cliente de otro corredor con el propósito de ofrecer otorgar, o celebrar un contrato de ofrecimiento a otorgar, un tipo de servicio inmobiliario diferente, no relacionado con el tipo de servicio que se le está otorgando en el momento (ejemplo, administración de propiedad opuesto a corretaje) o de ofrecer el mismo tipo de servicio para propiedades no sujetas a convenios de exclusividad con otros corredores. Sin embargo, información recibida a través del Servicio de Listado Múltiple o cualquier otra oferta de cooperación no podrá ser usada para detectar clientes de otros MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. a quienes tal ofertas de otorgar servicios se le pueda hacer.

• **Norma de Comportamiento 16-4**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no podrán solicitar un corretaje el cual esté actualmente contratado en exclusividad con otro corredor. Sin embargo, si el corredor contratado, cuestionado por MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. MEMBER, se negase a divulgar la fecha de expiración y naturaleza de ese corretaje; por ejemplo, el derecho exclusivo a vender una representación en exclusiva, u otra forma de convenio contractual entre el corredor contratado y el cliente, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. podrán contactar al dueño para asegurar tal información y podrán discutir los términos bajo los cuales el MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. podrá tener un corretaje futuro, o alternativamente, podrá tomar el corretaje y hacerse efectivo a la fecha de expiración de cualquier corretaje en exclusividad existente.

• **Norma de Comportamiento 16-5**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no solicitarán convenios de compra de compradores que estén sujetos a un convenio de exclusividad de compra. Sin embargo, si un MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., cuestiona, y un corredor se negase a divulgar la fecha de expiración del convenio de exclusividad de compra, el MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. podrá contactar al comprador para asegurar tal información y podrá discutir los términos bajo los cuales el MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. podría celebrar un convenio futuro de compra o, alternativamente, podrá celebrar un convenio de compra a ser efectivo a la expiración de cualquier convenio exclusivo de compra existente.

• **Norma de Comportamiento 16-6**

Cuando MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. sean contactados por el cliente de otro MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. referente a la creación de una relación exclusiva para otorgar el mismo tipo de servicio, y el MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no ha iniciado directa o indirectamente tal discusión, ellos podrán discutir los términos bajo los cuales ellos podrían celebrar un contrato a futuro o, alternativamente, pueden celebrar un contrato que sería efectivo a la expiración de cualquier convenio de exclusividad existente.

• **Norma de Comportamiento 16-7**

El hecho de que un prospecto haya contratado a un MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. como representante exclusivo o corredor exclusivo en una o mas transacciones pasadas, no excluye que otro MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. busque a tal prospecto para negocios futuros.

• **Norma de Comportamiento 16-8**

El Hecho de que un convenio de exclusividad haya sido celebrado con un MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no excluye o inhibe a cualquier otro MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. de celebrar un convenio similar después de la expiración del convenio previo.

• **Norma de Comportamiento 16-9**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., previo a la celebración de un convenio de representación, tienen la obligación positiva de hacer los debidos esfuerzos de determinar si el prospecto está sujeto a un convenio de exclusividad valido y vigente para otorgar el mismo tipo de servicios inmobiliarios.

• **Norma de Comportamiento 16-10**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., actuando como compradores o representantes o corredores, deberán

divulgar esa relación al representante del vendedor o corredor en el primer contacto y deberán dar por escrito la confirmación de esa divulgación al representante del vendedor o corredor a mas tardar a la celebración de un convenio de compra.

• **Norma de Comportamiento 16-11**

En propiedades no enlistadas, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. actuando como representantes de un comprador o corredores, deberán divulgar esa relación al vendedor en el primer contacto, para ese comprador y deberán entregar por escrito la confirmación de tal divulgación al vendedor a mas tardar a la celebración de cualquier convenio de compra.

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. harán cualquier requerimiento de anticipo de compensación del vendedor en el primer contacto.

• **Norma de Comportamiento 16-12**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., actuando como representantes o corredores de vendedores como subagentes de corredores contratados, deberán divulgar esa relación a los compradores tan pronto como sea práctico y deberán dar confirmación por escrito de tal divulgación a los compradores a mas tardar a la celebración de cualquier convenio de venta.

• **Norma de Comportamiento 16-13**

Todas las negociaciones concernientes a propiedad contratada en exclusiva, o con compradores que están sujetos a un convenio de exclusividad, deberán proceder con el representante o corredor del cliente, y no con el cliente, excepto con el consentimiento del representante o corredor del cliente o excepto cuando tales negociaciones hayan sido iniciadas por el cliente.

Antes del otorgamiento de servicios sustanciales (tales como escribir un oferta de compra o presentar un CMA) a prospectos, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. cuestionarán a los prospectos si es que son parte de algún convenio de representación en exclusiva. Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. MEMBERS no otorgarán a sabiendas servicios sustantivos concernientes a transacciones propuestas a prospectos que sean parte en un convenio de representación en exclusiva, excepto con el consentimiento de los representantes exclusivos del prospecto o por directiz del prospecto.

• **Norma de Comportamiento 16-14**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. son libres de celebrar relaciones contractuales o negociar con vendedores, compradores u otros que no estén sujetos a convenios de exclusividad, pero sin saberlo los obligan a pagar mas de una comisión excepto con su consentimiento expresado.

• **Norma de Comportamiento 16-15**

En transacciones cooperativas, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. deberán compensar a los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. (corredores principales) y no deberán compensar, directa o indirectamente a cualquier otro licenciado empleado o afiliado con otro MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. sin el previo conocimiento y consentimiento del corredor en cooperación.

• **Norma de Comportamiento 16-16**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. MEMBERS, actuando como subagentes o representantes o corredores del comprador, no podrán usar los términos de una oferta de compra para tratar de modificar la oferta del corredor contratado de

compensación a subagentes o representantes del comprador o corredores ni someter una oferta ejecutada de compra en contingencia con el convenio del corredor contratado para modificar la oferta de compensación.

• **Norma de Comportamiento 16-17**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., actuando como subagentes o como representantes o corredores de compradores, no tratarán de ampliar la oferta de cooperación del corredor contratado y/o compensación a otros corredores sin el consentimiento del corredor contratado.

• **Norma de Comportamiento 16-18**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. no usarán información obtenida de corredores contratados a través de ofertas en cooperación hechas a través del servicio de listado múltiple o a través de otras ofertas de cooperación para referirse a los clientes del corredor contratado o para crear una relación de comprador con los clientes del corredor contratado, a menos que tal uso esté autorizado por el corredor contratado.

• **Norma de Comportamiento 16-19**

Letreros anunciando que una propiedad está a la venta, en renta, en arrendamiento, o a cambio, no deberán de ser colocados en la propiedad sin el consentimiento del vendedor.

• **Norma de Comportamiento 16-20**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., previo o después de terminar su relación con su firma actual, no deberá inducir a los clientes de su firma actual para cancelar convenios contractuales de exclusividad entre el cliente y esa firma. Esto no excluye a MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. (principales) de establecer convenios con sus asociados con licencia regulando la asignación de convenios de exclusividad.

Artículo 17

En el caso de disputas contractuales o disputas específicas no contractuales a como se define en la Norma de Comportamiento 17-4 entre los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. (principales) asociadas con diferentes firmas, que emanen de su relación como MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. someterán la disputa a arbitrio de acuerdo con los reglamentos de su Consejo en lugar de litigar el asunto.

En el caso de que clientes de MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. desearan un arbitraje para disputas contractuales, emanadas fuera de transacciones inmobiliarias, MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. actuaran como arbitro de esas disputas de acuerdo con los reglamentos de su Consejo, provisto que el cliente acepte el apegarse a su decisión.

La obligación de participar en arbitrio contemplada en este Artículo incluye la obligación de los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. (PRINCIPALES) a causar que sus firmas entren en arbitrio y estén apegadas a cualquier concesión.

• **Norma de Comportamiento 17-1**

La presentación de un litigio y la negación a retirarlo por un MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. en un asunto arbitrable, constituye una negación a arbitrio.

• **Norma de Comportamiento 17-2**

El Artículo 17 no requiere a los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. a arbitrio en esas circunstancias cuando todas las partes en la disputa le avisan por escrito al Consejo el haber escogido no arbitrar ante el Consejo.

• **Norma de Comportamiento 17-3**

Los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., cuando actúen solos como principales en una transacción de bienes raíces, no están obligados a arbitrar disputas con otros MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. en la ausencia de un convenio por escrito específico por el contrario.

• **Norma de Comportamiento 17-4**

Disputas específicas no contractuales que están sujetas a arbitrio en seguimiento del Artículo 17 son:

1) Donde un corredor contratado haya compensado a un corredor en cooperación y otro corredor en cooperación subsecuentemente demande ser el procurador que causó la venta. En tales casos la queja podría llevar el nombre del primer corredor en cooperación como demandado y arbitrio procederá sin estar el corredor contratado nombrado como demandado. Cuando un arbitraje ocurra entre dos (o mas) corredores en cooperación y donde el corredor contratado no es parte de, la cantidad en disputa de cualquier posible concesión, se limita a la cantidad pagada al demandado por el corredor contratado, y cualquier cantidad acreditada o pagada a una parte de la transacción por instrucciones del demandado. Alternativamente, si la queja es llevada ante el corredor contratado, el corredor contratado podrá nombrar al primer corredor en cooperación como tercero demandado. En cualquiera de las instancias, la decisión de la mesa de debate como procurador de causa será concluyente con relación a todas las demandas actuales o subsecuentes de las partes como compensación emanada de la subyacente transacción cooperativa.

2) Donde un comprador o su representante sea compensado por el vendedor, y no por el corredor contratado, y el corredor contratado, como resultado, reduce la comisión que debe el vendedor y, subsecuentemente a tales acciones, otro corredor en cooperación demanda ser el procurador que causó la venta. En tales casos el quejoso podrá nombrar al primer corredor en cooperación como demandado y arbitraje procederá sin ser el corredor contratado nombrado como demandado. Cuando el arbitraje ocurre entre dos (o mas) corredores en cooperación y donde el corredor contratado no es parte de, la cantidad en disputa y la cantidad de cualquier posible concesión resultante se limita a la cantidad pagada al demandado por el vendedor y cualquier cantidad acreditada o pagada a una parte de la transacción por instrucción del demandado. Alternativamente, si la queja es llevada en contra del corredor contratado, el corredor contratado podrá nombrar al primer corredor en cooperación como tercero demandado. En cualquiera de las instancias, la decisión de la mesa de debates como procuradora de causa será conclusiva con relación a todas las demandas actuales y subsecuentes de las partes por las compensaciones emanadas de la subyacente transacción cooperativa.

3) Donde un agente de comprador o representante es compensado por el comprador y, como resultado, el corredor contratado reduce la comisión que debe el vendedor y subsecuentemente a tales acciones, otro corredor en cooperación reclama ser el procurador que causó la venta. En tales casos el quejoso podrá nombrar al primer corredor en cooperación como demandado y arbitraje podrá proceder sin el corredor contratado ser nombrado como demandado. Alternativamente, si la queja es llevada en contra del

corredor contratado, el corredor contratado podrá nombrar al primer corredor en cooperación como tercero demandado. En cualquiera de las instancias la decisión de la mesa de debates como procurador de causa será conclusiva con respecto a demandas subsecuentes de las partes por compensaciones emanadas de la subyacente transacción cooperativa.

4) Donde dos o mas corredores contratados reclaman derecho a compensación en seguimiento de listados abiertos con un vendedor que conviene en participar en arbitrio (o requiere de arbitraje), el cual acepta apegarse a su decisión. En los casos donde uno de los corredores contratados ha sido compensado por el vendedor, el otro corredor contratado, como quejoso, podrá nombrar al primer corredor contratado como demandado y arbitraje procederá entre los corredores.

5) Donde un agente de comprador o representante es compensado por el vendedor, y no por el corredor contratado, y el corredor contratado, como resultado, reduce la comisión que debe el vendedor, subsecuentemente a estas acciones, hay reclamos de ser el procurador que causó la venta. En tales casos el arbitraje será entre corredor contratado y el comprador o representante del comprador y la cantidad en disputa se limita a la cantidad de la reducción de la comisión la cual fue aceptada por el corredor contratado.

La obligación de arbitraje establecida en el Artículo 17 incluye disputas entre AMPI (principales) en diferentes estados en instancias donde, haya ausencia de convenios de arbitrios de ínter-asociaciones establecidos, los MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C. (principal) que requieran arbitraje, convienen en someterse a la jurisdicción de, en viaje, a participar en y apegarse a cualquier concesión otorgada in arbitraje conducido por los demandado(s) de la asociación de MIEMBROS DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., en instancias donde los demandados de la AMPI asociación determinen que un asunto arbitrable existe.

Al presentar un cargo por una supuesta violación al Código de Ética por un MIEMBRO DE SAN CARLOS MULTIPLE LISTING, A.C., el cargo debe leerse como presunta violación de uno o mas Artículos del Código. Normas de Comportamiento podrán ser citadas como apoyo del cargo.

Las Normas de Comportamiento sirven para clarificar las obligaciones éticas impuestas por los diversos Artículos y suplementa, y no sustituye para el caso, interpretaciones del Código de Ética.

• **Norma de Comportamiento 17-5**

---