

REGLAMENTO APROBADO POR LA JUNTA DIRECTIVA DE LA C.C.C.B.R, PARA EL USO DE LA BOLSA INMOBILIARIA, BOLSA NACIONAL DE PROPIEDADES O BOLSA DE PROPIEADES

Se informa a los asociados sobre la obligatoriedad del cumplimiento del presente reglamento para todos los miembros de la Bolsa Inmobiliaria:

- a. Todos los CBR miembros activos de la CCCBR tienen derecho a utilizar los servicios de la Bolsa de Inmobiliaria, mediante la firma de un contrato con la CCCBR y la Bolsa.
- b. El servicio es gratuito por acuerdo de la Asamblea General de Asociados de la CCCBR y se mantendrá así, mientras esta misma Asamblea no acuerde lo contrario.
- c. Los miembros de la CCCBR, usuarios de la Bolsa, deben cumplir con los reglamentos de funcionamiento aprobados por la Junta Directiva de la Bolsa Inmobiliaria y los Estatutos y Código de Ética de la CCCBR. De lo contrario, podrá suspenderse o eliminar el servicio o perderán sus derechos como usuarios de este servicio.
- d. El contrato de uso de la Bolsa Inmobiliaria se firmará de conformidad con el formulario que aporte la CCCBR y la Bolsa.

COMISIÓN PARA LA FISCALIZACIÓN Y DEBIDO PROCESO POR INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA INMOBILIARIA.

La Junta Directiva de la Bolsa Inmobiliaria, acordó nombrar una comisión que fiscalizará la utilización de los servicios de la Bolsa por parte de los asociados, con apego al Reglamento de Uso de la Bolsa Inmobiliaria. Será también esta comisión la encargada de seguir el debido proceso en cuanto al incumplimiento del Reglamento por parte de los miembros de la Bolsa y de aplicar las correspondientes sanciones administrativas.

DE LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS Y CÓMO SE APLICARÁN

1. Este Reglamento y sus posteriores modificaciones deberán ser notificados a todos los miembros de la Cámara, vía correo electrónico, a la mayor brevedad posible. Además se pondrá a disposición de los asociados, a través de la página www.camara.cr
2. Si un asociado incumple lo estipulado en alguna o algunas cláusulas del Reglamento o del “Contrato de Funcionamiento de la Bolsa Inmobiliaria” que hubiere firmado, se le comunicará por escrito, vía correo electrónico, cuál es la falta y se le pedirá que corrija en el sistema cualquier error que se haya señalado. Para corregirlo se le dará un plazo de 3 días hábiles, contados a partir de la notificación oficial de la falta.
3. Si el asociado no lo corrige dentro del plazo estipulado en el punto anterior, se le retirarán del sistema la propiedad o propiedades en las cuales hubiera incumplido el Reglamento.
4. Si por segunda vez el asociado cometiere la misma falta o una similar contra el Reglamento, se le amonestará, retirándole además de inmediato las propiedades que hubieren sido incluidas en contra del Reglamento.

5. La reincidencia por tercera vez dará lugar para que la comisión envíe el caso al Tribunal de Ética y éste, según sea el caso, retire al asociado de la nómina de la Bolsa Inmobiliaria o, si así lo considera pertinente, lo expulse de la Cámara como asociado, siguiendo el debido proceso

CONDICIONES GENERALES PARA USO DEL SISTEMA DE LA BOLSA Y DE LAS OPCIONES “BUSCO” Y “OFREZCO” POR PARTE DE LOS ASOCIADOS.

INCLUSIÓN DE PROPIEDADES EN EL SISTEMA DE LA BOLSA INMOBILIARIA

- 1- Es obligatorio incluir el precio real de la propiedad que se anuncia en el sistema. Se sancionará a los asociados que incluyan precios por metro cuadrado en la casilla “PRECIO” de la propiedad, precio 000 y otros que no corresponden a la realidad.
- 2- Es obligación incluir al menos una fotografía de la propiedad en su publicación, en: “agregar fotografía principal”.
- 3- Se sancionará al asociado que publique fotografías de otras propiedades que no correspondan a la propiedad misma o a su entorno, planos, etc. Es absolutamente prohibido publicar fotografías de personas, animales, cosas, etc.
- 4- Es obligación del asociado incluir los datos correctos de ubicación de la propiedad: Provincia, Cantón, Distrito, zona (urbana, suburbana, rural, costa, montaña, llanura), puntos cardinales (si está al norte, al sur, al este, al oeste o en el centro de la provincia), etc. No es obligación incluir el nombre de Zona o Barrio, pero sí es conveniente para la correcta ubicación del inmueble.
- 5- El asociado debe tener un contrato firmado de autorización para incluir en la Bolsa la propiedad, de parte del propietario legítimo o su representante legal Este contrato, exclusivo o no, debe ser literal, en base al formulario aprobado por la Bolsa Inmobiliaria, que se facilita a los asociados. El contrato debe autorizar al CBR para incluir la propiedad en la Bolsa en forma exclusiva (solo un CBR puede incluir la misma propiedad en la Bolsa, aunque otros CBRs tuvieran autorización para venderla). Los datos que se incluyen en el contrato y en el sistema deben haber sido corroborados por el CBR y éste es personalmente responsable por la veracidad de los mismos ante la Bolsa y ante otros CBR que colaboraran con la venta de dicha propiedad.

CORREOS: BUSCO Y OFREZCO

Recuerde: antes de enviar un correo “BUSCO” a sus colegas, “BUSQUE” en www.camara.cr para ver si entre las propiedades enlistadas se encuentra la que necesita.

¿A quiénes se dirigen estos correos?

Estos correos llegan solo a los miembros activos de la CCCBR, que han aceptado los servicios de la Bolsa Inmobiliaria, mediante la firma de un contrato.

¿Quiénes pueden enviar estos correos y cómo?

1- CLIENTES PROPIETARIOS Y COMPRADORES

Pueden enviarlos los clientes, compradores y propietarios. Para hacerlo, el cliente debe marcar la casilla que dice: “Soy el propietario” (en “OFREZCO”) o “Soy el cliente interesado en una propiedad” (en “BUSCO”). Una vez que ingresa como cliente, debe dar sus datos personales, nombre, teléfonos, nacionalidad, correo, cédula o pasaporte y comisión que ofrece (en el caso del cliente que ofrece una propiedad). Además, deberá marcar una casilla que dice: “Acepto las políticas de uso de la Bolsa Inmobiliaria”. Al marcar esta casilla, tanto en el caso del cliente propietario como en el caso del cliente comprador, hace una declaración de que “es cliente” y, por lo tanto, NO ES CBR. Además, firma una nota en que se compromete a pagar la comisión que ofrece (en el caso de “OFREZCO”) si un CBR afiliado a la CCCBR le presenta un cliente interesado en la propiedad.

2- CORREDORES DE BIENES RAÍCES MIEMBROS ACTIVOS DE LA CCCBR, QUE SE AFILIAN A LA BOLSA INMOBILIARIA.

Para ello, los CBR miembros activos de la CCCBR deberán marcar la casilla que dice “Soy corredor” y el sistema lo que les pedirá es el número de carné de la CCCBR. Una vez ingresado el número de carné, pueden incluir los datos de la propiedad que ofrecen o solicitan y, en las observaciones, todos los datos que consideren pertinentes.

No se preocupen por incluir su nombre, teléfono, correo, etc, porque el sistema los incluirá automáticamente por su número de carné. Eso sí, deben poner el carné correcto pues, de lo contrario, aparecerá en el anuncio el nombre de otro compañero.

¿Como se identifican los correos?:

- 3- Los correos de CBR o clientes que buscan propiedades, inician con “Bus”.
- 4- Los correos de CBR o clientes que ofrecen propiedades, inician con “Ofr”.
- 5- Los correos de respuesta de nuestros colegas a nuestras solicitudes inician con: “Re: bus” (cuando yo envié un correo de “BUSCO”) o “Re: Ofr” (cuando yo envié un correo de “OFREZCO”)
- 6- Cuando un CBR o cliente está interesado en una propiedad que nosotros incluimos en el sistema de la Bolsa Inmobiliaria, el correo que recibimos inicia con: “web contact”. Estos correos los recibe solo el CBR que incluyó la propiedad correspondiente.
- 7- Cuando un CBR o cliente está interesado en una propiedad similar a alguna de las que está incluida en el sistema de la Bolsa, el correo que recibimos inicia con: “web contact. Buscando propiedades similares”. Estos correos los reciben todos los corredores, de acuerdo a los cantones anotados. Para saber cómo son las características de la

propiedad que busca el cliente, ingresamos al página de la Bolsa e incluimos el ID de la propiedad que se indica en el correo recibido.

NOTAS IMPORTANTES:

- 1- Cuando haya llenado los datos en “BUSCO” u “OFREZCO”, no le de clic a enviar más que una vez pues, de lo contrario, el correo se repetirá. Tenga paciencia si el sistema está saturado.

EL SISTEMA DE LA BOLSA INMOBILIARIA. O MLS-CR.COM

¿Quiénes pueden buscar propiedades en el sistema?

Cualquier persona en Costa Rica o en cualquier país del mundo, podrá encontrar sus propiedades en español y en inglés.

¿Qué datos sobre una propiedad encontrarán las personas que consulten el sistema?

Encontrarán una gran cantidad de datos, tantos como el corredor que incluyó la propiedad haya marcado al ingresarla. También podrá ver las fotografías que el CBR haya publicado. Podrá ver en cada propiedad los datos individuales del corredor que la ingresó.

El nombre del propietario, sus teléfonos y datos personales, así como el folio real de la propiedad, plano catastrado, etc, sólo podrá verlos el corredor que ingresó la propiedad.

Cómo buscar una propiedad que necesito en la Web?

1. Ingreso a cualquiera de estas dos direcciones: www.mls.cr.com o www.camara.cr
2. Si conozco el ID de la propiedad (el número asignado por el sistema a cada una de las propiedades que han sido ingresadas por los CBR) ingreso ese número en la casilla que está abajo, al lado izquierdo del mapa y le doy clic en “IR” o “GO”.
3. Si deseo buscar una propiedad por **REGIONES**: a) puedo marcar en el mapa la región del país que me interesa y me aparecerán todas las propiedades de esa zona. b) Puedo marcar a la izquierda “**BÚSQUEDA POR REGIÓN**” y me aparecerá un menú que me pedirá que marque algunas características de la propiedad que busco: si es para venta o alquiler, si es residencial, comercial, industrial o fincas; tipo de propiedad, rango de precio, zona y región. De todas estas opciones yo marco las que desee y, cuantas más marque, más específica será la búsqueda. Si no marco nada, pues tendré todas las propiedades disponibles.
4. Si deseo hacer una búsqueda rápida, también tengo dos opciones: a) Utilizo la opción “**BÚSQUEDA RÁPIDA**” que está a la derecha del mapa. B) Utilizo la opción “**BÚSQUEDA RÁPIDA**” que está en el menú a la izquierda del mapa, la cual me permite más características de la propiedad, lo que me dará una búsqueda más efectiva.

5. Podemos utilizar la opción “Listados” en la cuál se nos mostrará la cantidad de propiedades que hay en cada categoría: en venta y en alquiler.
6. Podemos también buscar por “venta” y por “alquiler”, obteniendo toda la lista de propiedades para alquiler o para venta.
7. Si marcamos “directorio de afiliados” podemos buscar por nombre a nuestros compañeros y obtener sus datos personales: teléfonos, correo, página web (si la tiene), etc.
8. Podemos buscar también, a la derecha del mapa, las últimas 5 propiedades incluidas en el sistema.

NOTA IMPORTANTÍSIMA: LOS NÚMEROS SE INGRESAN SIN COMAS NI PUNTOS. Cien mil ES \$100000 y NO \$100.000. El sistema se encargará de la división de los números.

CÓMO INCLUIR UNA PROPIEDAD?

1. Quién puede incluir propiedades en el sistema?

Solo los CBR autorizados por la CCCBR y por la Bolsa pueden ingresar propiedades en el sistema.

2. Cómo se ingresa una propiedad?

1°- Ingrese a <http://mls-cr.com/sys/>

2°- En el usuario en y “usuario” y en “contraseña” ingrese su número de carné de la CCCBR

3°- En las opciones de arriba de la página haga clic en “cambiar contraseña” y cambie su contraseña periódicamente (el usuario siempre será su número de carné)

4°- Una vez que ha ingresado una nueva clave, haga clic en la opción de “Actualizar Información del Usuario”. Aquí debe ingresar sus datos personales en las casillas correspondientes. Si desea publicar su fotografía o su logotipo, haga clic en “Browse” y escoja entre las imágenes que tiene en su computadora la que desea publicar. Finalmente, haga clic en “Actualizar registro” y ya está su página personal lista.

5°- Para ingresar una propiedad, haga clic en la opción “Agregar nueva propiedad”.

a. Le preguntará si es “residencial”, “comercial”, “industrial” o “fincas”. DEBE marcar una de estas opciones.

b. Le pedirá el subtipo de propiedad. Por ejemplo, si es residencial, deberá marcar si es una casa, condominio, etc.

c. Haga clic en “siguiente”

d. Es indispensable que MARQUE si es “alquiler” o “venta”. Hay personas que, por descuido, ponen “venta” en una casa de “alquiler” y eso hará que no lleguen los clientes interesados en la negociación correcta.

e. **TIENE QUE INCLUIR EL PRECIO EN DÓLARES.** El precio de la propiedad es el precio total de la propiedad, no el del metro cuadrado, por ejemplo. Si yo estoy vendiendo un lote de mil metros cuadrados que vale \$100 el m², no debo poner \$100, sino \$100000, que es el valor total del terreno. Si yo pongo \$100 y un cliente ingresa al sistema buscando un terreno con un rango de precio entre \$75000 y \$120000, por ejemplo, el terreno que aparece con un precio de \$100 no aparecerá en lista y el CBR se perderá ese cliente comprador. LOS NÚMEROS SE INGRESAN SIN COMAS NI PUNTOS. El sistema se encargará de la división de los números. Los que quieren hacerse los **LISTOS**, los que anotan poniendo 000 en el precio, deben saber que la mayoría de los clientes buscan por rango de precio y a las propiedades de \$000 nunca les van a llegar...

f. **La fecha y el número de la propiedad la ingresa el sistema solo.**

g. **UBICACIÓN: POR FAVOR, LOS CORREDORES DEBEMOS SER MÁS CUIDADOSOS CUANDO INGRESAMOS LA UBICACIÓN DE UNA PROPIEDAD. HAY QUE CONOCER LOS CANTONES DE CADA PROVINCIA Y LOS DISTRITOS DE CADA CANTÓN.** Si no lo saben, en el plano catastrado y en el Informe Registral lo encuentran. Si yo pongo en **PROVINCIA:** San José, el sistema me lleva a los cantones de esta provincia. Si yo ingreso que está en el cantón de San José (Cantón Central de la Provincia de San José) el sistema me lleva a los distritos del Cantón Central de San José y debo incluirlos en forma correcta. Por ejemplo, una propiedad que está ubicada en la provincia de San José, Cantón Central, San José, distrito Uruca. Si yo pongo Provincia de San José, cantón San José, distrito El Carmen, los clientes que estén buscando una propiedad en la Uruca no encontrarán nunca esta propiedad y quien se verá perjudicado es el CBR que la anuncia. Por qué nos pasa eso? Porque a veces no le damos importancia a lo tiene. que la Igual nos sucede con la dirección: Norte, Sur, Este, Oeste, Centro o con la Zona: urbana, suburbana, rural, costa, montaña, llanura, etc. En cuanto a los puntos cardinales, hemos encontrado propiedades que están en el oeste, como en La Sabana, por ejemplo, que el corredor las incluye en el Sur. Por otra parte, también es importante que indiquen la Zona, ya que el cliente sabrá si lo que busca es urbano, rural, suburbano, costa, montaña o llanura? Y, si lo indicamos mal, pues ese cliente no llegará a la propiedad que anunciamos

h. Medidas: solo debemos indicar los m², ya que los pies, hectáreas, acres, etc, se modifican incluyen automáticamente. Debemos incluir la medida en m² del terreno y de

la construcción, cuando la hay. Las áreas comunes solo se incluyen en las propiedades en condominio.

- i. Luego podemos marcar todos los demás datos que nos pide el sistema y que califican con la propiedad que ingresamos. Para esto se deben indicar con números solo los dormitorios y baños completos. Para todo lo demás el sistema nos dará las opciones de marca. Cuando las opciones son de puntitos, podemos marcar todo lo que la propiedad tenga. Por ejemplo: si una casa cuenta con corriente 110 y 220, debemos marcar las dos; si tiene varios tipos de pisos, marcaremos todos lo que tenga, etc.
- j. La última página es la privada del corredor, donde podemos incluir todos los datos que serán únicamente para nosotros, **NO SE PUBLICARÁN EN LA PÁGINA QUE QUEDA EXPUESTA AL PÚBLICO Y A LOS DEMÁS CORREDORES**, como el nombre del propietario, teléfonos, dirección, etc. **EL FOLIO REAL DE LA PROPIEDAD** es indispensable y, si no lo incluye, el sistema la rechazará.
- k. El sistema rechazará la inclusión de la propiedad, si otro CBR ha incluido otra propiedad con ese mismo FOLIO REAL. En este caso es necesario que lo informe de inmediato a la administración de la CCCBR o de la Bolsa
- l. Una vez que ha completado todos los datos de la propiedad, puede hacer clic en “enviar” y esperar unos segundos para que el sistema se la muestre, con el fin de que usted pueda corroborar que los datos fueron bien ingresados. Si todo está correcto, haga nuevamente clic en “actualizar propiedad” o si tiene que corregir algo hágalo y luego la envía.
- m. Una vez aceptada la propiedad por el sistema, ingrese a “inicio” y ahí haga clic en “Lista de propiedades”- Le aparecerá una lista de todas las propiedades que ha ingresado en el sistema. A la derecha de cada una, encontrará una nota que dice “publicada” o “no publicada”. Las propiedades “no publicadas” no están a la vista del público en el sistema. Esta nueva propiedad que ha ingresado, le aparecerá como “no publicada”, si desea publicarla haga clic en “no publicada” y el sistema le pedirá que ingrese la fotografía principal. Entonces le aparecerá un campo que dice “examinar”. Haga clic en “examinar” y el sistema buscará en su computadora la fotografía que usted desea publicar (no debe ser más grande de 500...Kb. Una vez escogida la fotografía principal de la propiedad, haga clic en enviar y espere unos minutos hasta que el sistema le avise y se la muestre. (Por favor, vea el reglamento para inclusión de fotos en este mismo documento, ya que solo puede incluir fotos de la propiedad que anuncia)

- n. Para ingresar las otras 4 fotografías ingrese en “Agregar las otras fotografías que aparecen...”. Le aparecerán 4 espacios que dicen “examinar”. Escoja una por una las 4 fotografías que desea publicar y, una vez encontradas y marcadas por usted, haga clic en enviar y espere a que el sistema se las muestre. (Por favor, vea el reglamento para inclusión de fotos en este mismo documento, ya que solo puede incluir fotos de la propiedad que anuncia)
- o. Revise: “lista de propiedades” para ver si la propiedad aparece como “publicada”. Si dice “no publicada” haga clic en esta misma frase y aparecerá la palabra “publicada”.
- p. Felicidades, su propiedad aparecerá en el sistema y podrá ser vista por miles de miles de personas en todo el mundo.
- Puede acceder a la Bolsa por el banner que aparece en la página de la Cámara:
www.camara.cr