

ACUERDO NAR

(Actualizado Agosto 9, 2024)

GUIA INFORMATIVA

El 15 de marzo de 2024, la Asociación Nacional de REALTORS® (NAR) celebró un acuerdo a nivel nacional que cubre las demandas por comisiones presentadas por vendedores en muchos estados del país. Este acuerdo incluye las asociaciones estatales y locales y las MLS propiedad de REALTOR®, como la Asociación de REALTORS® de Houston (HAR). A continuación encontrará información sobre cómo los miembros/suscriptores de HAR, compradores y vendedores de viviendas se verán afectados por el acuerdo. Tenga en cuenta que el acuerdo aún debe ser aprobado por el tribunal, lo que no se espera que suceda hasta finales de noviembre.

EL ACUERDO

- La NAR acordó pagar 418 millones de dólares en daños y perjuicios para resolver las demandas presentadas por los vendedores de viviendas y derogar la política de comisión compartida.
- Como resultado del acuerdo, el HAR MLS debe implementar algunos cambios en las reglas antes del 17 de agosto de 2024.

CONEXIÓN DE HAR CON NAR

- HAR es parte de una red que incluye (NAR), la Asociación de REALTORS® de Texas y aproximadamente 1,800 asociaciones/juntas locales en todo Texas y Estados Unidos.
- De acuerdo con las reglas de la NAR bajo las cuales debe operar HAR, ser un REALTOR® significa unirse a las asociaciones nacionales, estatales y locales.
- REALTOR® significa miembro de NAR. Por lo tanto, todos los REALTORS® pertenecen a NAR y se comprometen a cumplir con nuestro Código de Ética.
- Para mantener la membresía REALTOR®, los miembros deben pagar cuotas y evaluaciones de asociaciones locales, estatales y nacionales. No existe la posibilidad de dividir la membresía entre asociaciones locales, estatales o nacionales.

HAR MLS

- El Servicio de listado múltiple (MLS) de HAR brinda a los agentes la posibilidad de acceder a información actual sobre propiedades en todo Texas que se encuentran actualmente en el mercado, información archivada sobre cientos de miles de propiedades vendidas durante los últimos siete años e información de registros públicos actuales para el Gran Houston. área.
- Los agentes no necesitan ser REALTOR® para tener acceso a MLS. Esto es diferente a la mayoría de las MLS del país.
- En Houston, los suscriptores de la MLS también pagan la misma cantidad independientemente de si son REALTORS® o no.

IMPLICACIONES DEL ACUERDO PARA AGENTES/CORREDORES

- La NAR acordó implementar una nueva regla que prohíba las ofertas de compensación en la MLS. Los corredores y agentes tendrán que negociar la compensación directamente con su cliente.
- NO existe una comisión estándar del 6% establecida por la NAR, como han informado algunos medios de comunicación.
- La compensación es actualmente negociable y seguirá siendo negociable. La compensación siempre debe negociarse entre los agentes y los consumidores a los que sirven.

ACUERDO NAR GUIA INFORMATIVA

- Además, la NAR exigirá que los agentes firmen acuerdos de compra por escrito con sus compradores antes de recorrer una casa.

IMPLICACIONES DEL ACUERDO PARA COMPRADORES Y VENDEDORES DE VIVIENDAS

- Este acuerdo preservaría las opciones que tienen los consumidores con respecto a los servicios inmobiliarios y la compensación.
- **Se requieren acuerdos de comprador por escrito:** a partir del 17 de agosto, los compradores deben firmar un acuerdo por escrito, como un Acuerdo de representación del comprador residencial, antes de que un profesional de bienes raíces pueda mostrarles una propiedad, en persona o virtualmente. Al aclarar el papel y las responsabilidades del agente, los acuerdos brindarán a los compradores una mejor comprensión de la experiencia, los servicios y el valor que brindan los agentes. El acuerdo también abordará la compensación de los agentes.
- **Discusiones sobre compensación directamente con el agente:** los corredores y vendedores que cotizan en bolsa pueden continuar ofreciendo compensación por los servicios de corredor comprador, pero el acuerdo no permite que dichas ofertas se comuniquen a través del MLS. Como resultado, HAR eliminará todos los campos de compensación de la MLS el 16 de agosto. Los compradores deberán discutir la compensación directamente con el agente elegido.
- **Opciones de contribución del vendedor:** para ayudar a facilitar una transacción, es posible que algunos vendedores quieran contribuir a los gas-

tos del comprador, como los costos de cierre. Hay un nuevo campo en MLS sobre las contribuciones del vendedor a los compradores.

IMPLEMENTACIÓN DE CAMBIOS DE POLÍTICAS

- HAR MLS es una MLS propiedad exclusiva de REALTOR® y, por lo tanto, está cubierta por el acuerdo de conciliación propuesto. Como MLS propiedad de REALTOR®, HAR debe cumplir con las reglas que establece la NAR, que incluirían cualquier cambio en el acuerdo propuesto.
- El 16 de agosto, todos los campos de compensación se eliminarán de HAR MLS. Cualquier oferta de compensación debe comunicarse fuera de la MLS.

¿QUÉ SIGUE?

- El acuerdo fue aprobado preliminarmente por el juez el 23 de abril, pero no se espera la aprobación final por parte del tribunal hasta finales de 2024.

Puede obtener información sobre el acuerdo y los impactos en la página The Reality of Real Estate de HAR: www.HAR.com/reality.

Si tiene alguna pregunta o desea una entrevista con un experto en vivienda de HAR, comuníquese con la Gerente de Relaciones Públicas de HAR, Brittany Aucion, en brittany.aucion@har.com o (713) 629-1900 ext.1256.



ACERCA DE LA ASOCIACIÓN DE REALTORS® DE HOUSTON

Fundada en 1918, la Houston Association of REALTORS® (HAR) es una organización de más de 50,000 miembros de profesionales de bienes raíces involucrados en todos los aspectos de la industria, incluidas ventas y arrendamiento residenciales y comerciales, tasaciones, administración de propiedades y asesoramiento. Es la asociación comercial de membresía individual que paga cuotas más grande de Houston, así como la segunda asociación/junta local de REALTORS® más grande de los Estados Unidos.

ACUERDO NAR **GUIA INFORMATIVA**