

María José Villagrán
prensa@latribuna.cl

Corredores alertan por aumento de documentación falsa en arriendos de viviendas

Agentes inmobiliarios detectan un incremento en postulaciones fraudulentas, que incluyen contratos laborales adulterados, empresas inexistentes y casos de robo de identidad para acceder a propiedades.

Tres corredores de propiedades de Los Ángeles denunciaron un preocupante aumento de postulaciones fraudulentas para arriendos de viviendas durante los últimos meses. Los profesionales Vladimir Urrutia, Gretty López y Carolina Herrera detectaron casos donde personas presentan antecedentes laborales, previsionales y comerciales adulterados.

El fenómeno afecta tanto a propietarios como al funcionamiento ético del mercado inmobiliario local. En conjunto, enviaron una declaración a La Tribuna para informar sobre estas prácticas irregulares y educar respecto a cómo reconocer documentación legítima.

ANTECEDENTES CLAROS Y VERIFICABLES

"Como sector inmobiliario en la ciudad de Los Ángeles, observamos con creciente preocupación el aumento de postulantes que presentan documentación falsa para acceder al arriendo de viviendas", señaló el grupo de profesionales.

Explicaron que el proceso de arriendo requiere antecedentes económicos y laborales claros y verificables, especialmente cuando se trata de familias. "Se debe presentar documentación que acredite la capacidad real de pago del arrendatario", indicaron.

Los profesionales ejemplificaron con un caso donde un grupo familiar de dos adultos y dos niños declara ingresos

por \$550 mil mensuales para arrendar una propiedad de \$350 mil. "Por más buena voluntad que exista, ese grupo no califica. Este monto debe cubrir no solo el arriendo, sino también alimentación, servicios básicos, transporte, deudas y otros gastos esenciales", subrayaron.

REDES DE FALSIFICACIÓN Y CASOS

Entre los documentos falsificados más comunes figuran contratos laborales adulterados, certificados de antigüedad manipulados, liquidaciones de sueldo inconsistentes, cotizaciones previsionales de empresas inexistentes y certificados de antecedentes penales fraudulentos.

"Lamentablemente, hemos detectado un preocupante aumento en la presentación de documentos adulterados", aseguraron. Los corredores advirtieron sobre la existencia de redes dedicadas a la falsificación de estos documentos para presentar a los postulantes como económicamente confiables.

Un caso reciente involucró



LIQUIDACIONES DE SUELDO y contratos laborales forman parte de los antecedentes más adulterados, según profesionales del sector.

a dos mujeres que presentaron antecedentes a nombre del esposo de una de ellas, indicando que trabajaba como jefe de operaciones en una empresa constructora. Los antecedentes resultaron contradictorios: uno mencionaba una empresa de transportes, otro una avícola, y las liquidaciones no coincidían con las cotizaciones previsionales.

"Al verificar con las empresas involucradas, confirmamos que desconocían al postulante y no habían emitido esos documentos", detallaron. "Más grave aún es que algunas de estas empresas ni siquiera tienen oficinas físicas, solo domicilios virtuales, siendo muy probable que ellos también se vean afectados por el mal uso de sus datos a manos de inescrupulosos".

En otra situación, el titular de unos antecedentes falsificados declaró haber sufrido el robo de su cédula de identidad. Al ser contactado por distintos corredores por los mismos documentos, afirmó reiteradamente que no estaba postulando a ninguna propiedad.

ACTUAR CON HONESTIDAD

Los profesionales hicieron un llamado tanto a propieta-

rios como a arrendatarios a actuar con responsabilidad, recordando que la falsificación de documentos puede constituir un delito, especialmente cuando se trata de instrumentos públicos. "Nos preocupa que personas soliciten arriendos tanto con empresas inmobiliarias, agentes o propietarios directamente, recurriendo a documentación falsa para acreditar renta", advirtieron.

Los corredores enfatizaron que existen alternativas legítimas cuando no se puede acreditar un ingreso formal: "Si un postulante no puede demostrar renta, puede presentar un aval o codeudor solidario, com-

plementar ingresos con otro miembro del grupo familiar o acreditar recursos a través de otros medios válidos, como pensiones o arriendos demostrables mediante contrato notarial".

Subrayaron que rechazar una postulación no es un acto arbitrario ni caprichoso, sino parte de un proceso profesional, técnico y ético: "Nuestro deber es proteger el patrimonio, la estabilidad y la tranquilidad de todas las partes involucradas. Desde nuestro rol como inmobiliarios, seguiremos trabajando con rigor y compromiso para resguardar la confianza tanto de propietarios como de inquilinos responsables".

LA FUNCIÓN DE UN CORREDOR DE PROPIEDADES

Tirso Ortiz Garay, presidente de la Asociación de Corredores de Propiedades de la región del Biobío (ACP), explicó que en Chile cualquier persona puede ejercer en el sector, siempre que cumpla con los requisitos generales para iniciar una actividad económica formal. "El corredor de propiedades puede operar libremente. No existe ninguna barrera de entrada legal para ejercer como tal", explicó Ortiz. Las exigencias, agregó, son las mismas que para cualquier persona que inicia un negocio: "Patente comercial, inicio de actividad y cumplimiento ante el Servicio de Impuestos Internos. Pero no hay una obligación adicional particular".

Respecto de su función, indicó que la labor del corredor consiste en intermediar operaciones de compraventa y arriendo de propiedades. Para ello, debe conocer el mercado inmobiliario, los aspectos legales y las normativas de funcionamiento, como los requisitos exigidos por la banca.

Al ser consultado por el procedimiento específico en casos de arriendo, indicó que la lógica es similar a la compraventa, sobre todo respecto de las garantías que debe ofrecer el corredor al propietario. "El corredor tiene que velar por acreditar que la persona que arrienda cumple con lo que se le propuso al propietario del inmueble. Por ejemplo, sus flujos de renta o ingresos, o si tiene alguna morosidad en el sistema financiero. En definitiva, debe evaluar cómo pretende pagar el arriendo y si tiene la capacidad real de hacerlo", concluyó.

DOCUMENTOS SUGERIDOS PARA ACREDITAR CAPACIDAD DE ARRIENDO:

- Seis últimas liquidaciones de sueldo: permiten evaluar estabilidad y consistencia de ingresos.
- Contrato de trabajo firmado por ambas partes.
- Anexos de contrato, en caso de aumentos de renta posteriores.
- Certificado de antigüedad laboral, emitido por el departamento de Recursos Humanos.
- Certificado de cotizaciones previsionales (últimos 12 meses), verificable en la AFP.
- Certificado de deuda (CMF o Dicom), que muestra nivel de endeudamiento.
- Informe Dicom Arriendo, que revela juicios por arriendos impagos o desalojos.