

FNE investigó supuestas recomendaciones de precios de gremios a corredores de propiedades

Desde 2018, llevó adelante una indagación confidencial tras una denuncia anónima, pero a seis años de iniciada, archivó la causa tras un compromiso adoptado este año por las asociaciones gremiales.

IGNACIO BADAL

Durante siete años y tras una anónima denuncia, la Fiscalía Nacional Económica (FNE) llevó a cabo una reservada investigación a las asociaciones gremiales que aglutinan a las empresas de corretaje de propiedades por supuestas recomendaciones de precios de comisiones a sus asociados. Pero luego de compromisos adoptados por los gremios recién este año, tomó la decisión de archivarla.

Esto ocurrió a sólo dos semanas de dar por finalizada otra investigación en ese mercado a Portal Inmobiliario, la plataforma de compraventa de propiedades perteneciente a Mercado Libre, por supuesto abuso de posición dominante en el mercado del corretaje.

El 23 de noviembre de 2018, la FNE instruyó una investigación reservada para indagar eventuales infracciones a las normas de libre competencia "en relación a recomendaciones de comisiones estandarizadas de corretaje de propiedades y otras prácticas comerciales", por parte de dos asociaciones gremiales: la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G. (Acop) y la Asociación de Corredores de Propiedades de Chile (Coproch). La sospecha surgió por actividades de difusión de ambos gremios, donde "se habrían realizado ciertas recomendaciones de comisiones de corretaje estandarizadas", contaba el informe de la FNE sobre la investigación emitido el pasado 18 de julio.

Luego, el 16 de mayo de 2019, la fiscalía recibió además una denuncia anónima sobre "una supuesta concertación de precios para el corretaje, en la que participarían los socios de Acop e independientes".

Durante el transcurso de la indagatoria, se solicitaron antecedentes al Ministerio de Economía, a los gremios investigados y a otros gremios de rubro, y se citó a declarar a ejecutivos de la industria.

"Finalmente, a comienzos de 2025 se recibieron cartas de parte de Acop y Coproch, las cuales manifiestan compromisos concretos de cumplimiento de la normativa de libre competencia", informó el documento publicado la semana pasada.

De este modo, el jefe de la División Anti-Carteles de la FNE, Matías Belmonte, dijo al fiscal, Jorge Grunberg, que no existían



antecedentes que justificaran la interposición de un requerimiento por infracción de las normas antimonopolios, aunque no descartó que se abran nuevas investigaciones futuras.

LOS ANTECEDENTES

El corretaje de propiedades hasta 1989 era una actividad regulada y fiscalizada por el Ministerio de Economía, puesto que sus agentes debían estar inscritos en un registro nacional. Pero actualmente, puede ejercerlo cualquier persona, sin necesidad de contar con estudios formales ni estar inscrito e un registro especial.

Al año 2020, bajo el giro de corretaje de propiedades aparecían más de 30 mil entidades, según los datos del Servicio de Impuestos Internos (SII), en la Unidad de Análisis Financiero figuran más de mil doscientas empresas corredoras de propiedades por año (1.200). De acuerdo a la evaluación de la FNE, las principales sociedades en esta industria, sin considerar a las plataformas de internet, son: Fuenzalida Propiedades, Kutt, Re/Max, Property Partners, Engel & Völkers, Nexxos y ProUrbe.

En su informe, la FNE sostiene que la pe-

netración de plataformas digitales donde se publican avisos de venta o arriendo, tales como Portal Inmobiliario, TocToc, Yapocl, Proppit, Enlace Inmobiliario, Doomos, Zoom Inmobiliario, GoPlaceit o ChilePropiedades, "generó un impacto significativo en esta industria, ampliando la transparencia del mercado, ahorrando significativamente los costos de búsqueda para los usuarios e incluso facilitando las transacciones sin intervención de un intermediario".

Las corredoras, tanto empresas como personas, se han ido vinculando bajo el alero de al menos tres asociaciones gremiales: Acop es la más antigua, fundada en 1942, y tiene representantes en varias regiones del país; Coproch fue fundada en 1983 por corredores que no habrían podido ingresar a Acop, y la Asociación Nacional de Corredores de Propiedades (Anacopro) fue constituida en 2018 por socios que han entrado al mercado en los últimos años.

Las principales funciones de estos gremios son: establecer estándares éticos para sus asociados agentes inmobiliarios; realizar cursos y capacitaciones; y otorgar beneficios para socios, como convenios con

plataformas digitales.

LA INVESTIGACIÓN Y LAS CARTAS DE COMPROMISO

Durante la indagatoria, los gremios investigados reconocieron que existen ciertos porcentajes de comisión que cobran los corredores que son "usuales o habituales". Pero que la fijación de este precio "es libre entre cada corredor y sus clientes", por lo que los gremios "no tendrían ninguna intervención" en la fijación de estos cobros, ni tampoco lo sugeriría.

Sin embargo, al revisar el material que estos gremios ocupan para hacer sus capacitaciones se detectó que existía un "honorario sugerible". En las compraventas, por ejemplo, se sugería cobrar una comisión de entre un 2% y 3% al vendedor y al comprador; en los alquileres, un 50% del monto de arriendo al vendedor y al comprador; en los traspasos de derechos de llave, un 5% a cada parte; y en los servicios de administración, entre un 5% y un 10%.

Sin embargo, la FNE considera que estas sugerencias de precios pueden facilitar los acuerdos entre empresas, afectando la libre competencia. Pero el fiscalizador no halló indicios de que se hubiesen llevado a cabo este tipo de acuerdos.

Así y todo, las asociaciones investigadas enviaron sendas cartas a inicios de 2025 a la fiscalía donde, según el informe, "manifiestan que en ninguna circunstancia se ha comunicado una comisión de carácter obligatorio para sus asociados y, por otra parte, han asumido y adoptado, respectivamente, compromisos y cursos de acción concretos que permiten cautelar la libre competencia".

El directorio de Acop, por ejemplo, acordó enviar a todos sus asociados "un recordatorio de la libertad de cobro de comisión, acompañando los documentos que así lo respaldan".

Y la mesa de Coproch, en tanto, prometió "incluir en los Estatutos una referencia a la libre competencia" y "agregar, en nuestros cursos, materias vinculadas a ella, tanto a nuestros asociados como a los alumnos-futuros corredores- de esta asociación", dijo. ●