

INFORME DE COPROCH A.G. RESPECTO DEL PROYECTO DE LEY QUE CREA EL REGISTRO NACIONAL DE CORREDORES DE PROPIEDADES Y REGULA EL EJERCICIO DE DICHA ACTIVIDAD (BOLETÍN N° 10.391-03).

En nombre de la Asociación Gremial de Corredores de Propiedades COPROCH A.G., que tengo el honor de presidir, agradezco la invitación que se nos ha efectuado con el objeto de ser escuchados por la Comisión de Economía del Senado respecto de un proyecto de Ley que interesa a todo nuestro gremio por constituir una aspiración de muchos años.

Nuestra Asociación surge en un momento en donde el corretaje de propiedades estaba experimentando un gran cambio en su marco regulatorio quedando, finalmente, toda la normativa relativa a esta actividad derogada expresamente por la ley Número 18.796.

A partir de esa data las Asociaciones Gremiales que convocan a profesionales del rubro han tenido el gran desafío de velar por el prestigio de la actividad, la idoneidad de las personas que ejercen la actividad y que desean asociarse y acordar pautas de buenas prácticas y de conocimientos que deben poseer los asociados.

Desafortunadamente, la liberalización del corretaje de propiedades trajo consecuencias en un mercado en donde la relación de confianza y la competencia del corredor de propiedades es clave para el éxito o fracaso de un negocio inmobiliario. Al respecto, debemos hacer presente que hoy en día, no hay ningún requisito legal que sea habilitante para ser corredor de propiedades. Ello ha traído la proliferación de personas que ejercen el corretaje de manera informal (sin boletas o facturas y sin pago de patente), como también de aquellas personas que ejercen la actividad sin un conocimiento e idoneidad mínimos, lo que ha lesionado seriamente el prestigio de actividad.

Esta moción parlamentaria constituye una de las grandes aspiraciones de la Asociación que presido. Desde el año 2008 estamos pidiendo esta regulación y la creación del Registro Nacional de Corredores de Propiedades y estuvimos en el seno de la comisión de economía de la Cámara de Diputados a raíz de la tramitación de un proyecto semejante (boletín 6228-03). Esta vez confiamos plenamente en que este proyecto será aprobado y nuestra actividad tendrá por fin un registro que permitirá a los usuarios de nuestros servicios tener transparencia respecto de quienes son las personas que están calificadas para asesorarlos adecuadamente.

En ese sentido, valoramos profundamente, el trabajo realizado durante el primer trámite constitucional de tramitación de este proyecto de Ley y esperamos que nuestra mirada gremial y aportes sea útil en esta nueva etapa.

Nuestra Asociación Gremial ha hecho un trabajo serio y dedicado llevando un registro de socios que cumplen nuestras exigencias estatutarias. Nuestros socios deben dar estricta observancia, en el ejercicio de la actividad, a nuestros estatutos y Código de ética y disciplina. A su turno, nuestra Asociación está a la vanguardia en todo lo que se refiere a capacitación interna, poniendo en conocimiento de nuestros asociados temas tan relevante, como la reforma tributaria, el rol de corredor de propiedades ante la Unidad de Análisis Financiero, etc.

Sin embargo, Nuestra Asociación sólo puede regular el actuar, idoneidad y calificación de nuestros asociados. No tenemos facultades legales en el actuar de terceros que se pueden dedicar a esta actividad sin ningún control, puesto que las exigencias para iniciar actividades en el Servicio de Impuestos Internos, o la obtención de la correspondiente patente Municipal para ejercerla son absolutamente inexistentes, ya que no exigen ni condiciones de escolaridad ni menos demostrar conocimientos en las variadas materias que competen a sus asesorías especializadas.

En ese orden de ideas, surgió en el seno de las Asociaciones del rubro la idea de restablecer el Registro Nacional de Corredores de Propiedades. Este registro y la existencia de disposiciones claras y precisas respecto de los requisitos indispensables para asesorar correctamente a quienes usen de sus servicios, se considera indispensable para proteger a quienes actúan bajo estrictas normas éticas y estatutarias y, a la vez, imponer sanciones a quienes ilegalmente ejerzan esta actividad.

Cabe destacar que una de las estrategias para elevar el nivel de los Corredores de Propiedades que ingresan al mercado es dictar cursos de capacitación con una completa malla curricular que contempla materias como los aspectos legales que rigen la compra venta de inmuebles y el arrendamiento de los mismos; el estudio de los contratos que dan motivo a las actividades del corretaje de propiedades, que parten con órdenes escritas para gestionar compras, ventas, arrendamientos y administración correspondientes, en las cuales se detallan, por común acuerdo de las partes las condiciones del mandato; conocimientos básicos de contabilidad y obligaciones tributarias de los corredores, nociones de tasación y estrategias de marketing y principios éticos para ejercer la actividad. En ese sentido, debemos destacar que Coproch A.G. ha sido pionero en desarrollar

cursos de corretaje de propiedades, labor que realiza hace más de 25 años como una manera de colaborar activamente en el desarrollo y debido prestigio de la actividad.

También debemos destacar que el Servicio de Impuestos Internos (SII), obliga a los corredores de propiedades a efectuar anualmente la declaración jurada N° 1835, en la cual se informa con valores actualizados, las rentas percibidas por los arrendadores que hayan entregado en administración sus inmuebles arrendados. Es decir, el SII reconoce la importancia de este trabajo en lo que se refiere al control de la evasión de impuestos.

A su turno, la Unidad de Análisis Financiero obliga a los corredores de propiedades a informar a esa Institución cuando se sospeche de algún acto ilícito efectuado al contado por compra de inmuebles y a mantener, a lo menos, por cinco años archivados los antecedentes para posibles investigaciones; además, dictando una serie de normas para el mejor cumplimiento de esta obligación. Como ya hemos dicho, nuestra Asociación ha capacitado a sus miembros en esas materias, pero cabe preguntarse sobre lo que ocurre con los corredores que no tienen acceso a esa información por no estar afiliados a ninguna Asociación.

Por ello, hemos recibido con alegría y esperanza la aprobación por parte de la Cámara de Diputados del presente proyecto.

En ese orden de ideas, debemos destacar que el actual tenor del proyecto dista mucho del texto original. Por ello, hemos debido analizarlo en detalle con la finalidad de proponer ideas que representan el sentir de nuestros asociados, muchos de ellos corredores de propiedades de antigua data que han visto con preocupación que se ha omitido tomar en cuenta su experiencia laboral como requisito habilitante para ingresar en el registro electrónico de que se trata. Esta situación debe ser corregida, a juicio nuestro, ya que no sería dable imaginar que corredores prestigiosos deban tomar un curso para validar años de buena praxis.

Luego, debemos hacer presente respecto de la exigencia prevista en los artículos tercero y cuarto, letras g) y e) respectivamente, que los cursos que actualmente se imparten en el mercado tanto desde Coproch como desde otras entidades del rubro tienen una duración inferior al exigido actualmente por el actual proyecto. Ello sin duda perjudica a quienes de buena fe han invertido tiempo y dinero capacitándose en esta área durante estos años.

Estas inquietudes, en caso alguno, obedecen a un deseo egoísta de satisfacer sólo las necesidades de un gremio numeroso y

organizado, sino que se basan en la visión que como grupo intermedio nos corresponde en una actividad que debe recuperar su prestigio sin limitar el legítimo derecho de las personas a ejercer actividades económicas.

Como Presidente de Coproch A.G., y en nombre de los socios, ofrecemos nuestra colaboración con miras a promulgar este proyecto de ley que crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades. Esta ley y su Reglamento nos darán un marco claro, transparente de los requisitos habilitantes para inscribirse en el Registro y ejercer con la dignidad y seriedad, que tuvimos en un época, una labor que reposa sobre la confianza, seriedad y conocimiento de un mercado altamente sensible que hace negocios con lo más importante de un patrimonio: sus bienes raíces.

La creación de un Registro Nacional no conlleva, a juicio nuestro, una limitación a la libertad de trabajo y emprendimiento. Creemos que la existencia de este Registro es un factor que contribuye a dar transparencia al mercado, puesto que permitirá, en su momento, precisar las responsabilidades por hechos y prácticas negligentes o dolosas que, en la actualidad, muchas veces quedan sin sanción. También consideramos, que es una herramienta que permite dar confianza al público ya que en el día de hoy, las

transacciones inmobiliarias suelen verse afectadas debido a la improvisación e inexperiencia que demuestran algunos intermediarios. Este Registro junto con la labor que desarrollan las Asociaciones Gremiales contribuirán sin duda al fomento de una actividad económica de vital importancia en el mercado inmobiliario.

Muchas gracias.

Carlos Avilés Pascal  
Presidente Coproch A.G.