

El corretaje de propiedades agrícolas en Chile & Perú.

El corretaje de propiedades en Chile es reconocido como un mercado que opera en forma ordenada y eficiente, a pesar de no tener una legislación específica, no requerir un registro o un examen ante alguna institución del estado que autorice la actividad. Esto es diferente en Perú, donde sí se requiere de una capacitación, un registro y autorización especial del gobierno. Aun así, en Chile el mercado de corredores está bien estructurado de forma privada y con varias organizaciones gremiales, al contrario del Perú, donde ocurre de manera más informal o directamente entre privados particularmente a nivel de activos agrícolas.

El mercado del corretaje, tanto en Chile como Perú, se divide en 2 grandes grupos de activos e intermediarios conocidos como “corredores de propiedades”:

- 1) **Viviendas**, con cientos y miles de corredores, personas comunes, dueñas de casa y profesionales independientes, hasta oficinas y empresas internacionales y,
- 2) **Oficinas, Propiedades Comercial e Industriales, incluyendo campos**, donde participan mayormente grandes oficinas de corretaje, muchas de ellas internacionales.

Para el mercado de activos agrícolas, en Chile operan ambos grupos, con una gran dispersión en calidad de servicio y formalidad, según quien sea o se identifique como “Corredor”.

Chile se diferencia de Perú en que algunas de estas oficinas tienen divisiones especializadas para el sector Agrícola. Sólo en los últimos 10 años, en Chile se han generado numerosas oficinas profesionales especializadas para el sector agrícola, muchas de ellas, formadas por ex ejecutivos de grandes corredoras internacionales.

Por otro lado, el corretaje agrícola en Perú, a pesar de estar regulado, ocurre de forma más informal y directa entre el vendedor y el comprador, dado, por un lado, por una mayor complejidad en el dominio de la tierra, y posiblemente por otro, por desincentivos tributarios a la formalización. Por el lado de la propiedad de la tierra, es común encontrar en Perú terrenos con títulos imperfectos de propiedad, con derechos y acciones, o incluso en posesión, lo que es reconocido por el estado como un estado previo a la propiedad (al cabo de 10 años), todo lo cual dificultan la actividad de los corredores de propiedades profesionales en zonas no urbanas o agrícolas. Los terrenos en

posesión o en derechos y acciones se pueden vender y comprar, pero tienen restricciones como garantías bancarias, entre otras limitaciones.

En ambos países es posible encontrar un mismo activo en 2 o más corredores. La exclusividad en la venta es escasa, y presentándose mayormente para los primeros 90 a 180 días de un proceso de venta. Luego, el activo pasa al mercado con varios corredores con diferentes estándares, afectando muy probablemente el precio para el vendedor.

Respecto de los cobros u honorarios, el estándar en Chile es que el corredor de propiedades cobra un dos por ciento (2%) más impuestos (IVA) del valor de la transacción a cada parte, es decir al comprador y vendedor, sumando un 4%. Esto no es común en otros países, donde el corredor representa sólo a una parte, normalmente al vendedor. Cuando la transacción es muy grande, o el comprador es extranjero, es muy posible que éste pida un ajuste a un 1% o 0,5% del valor de la propiedad y/o incluya un límite (cap) según tamaño de la transacción. Una modalidad complementaria muy utilizada en Chile, es el de intermediario o ‘broker’ inmobiliario, que es subcontratado por el corredor principal para buscar nuevos negocios. En estos casos el corredor principal pagará al ‘broker’ entre un 25% o 50% del 2% del nuevo negocio obtenido. Finalmente, cuando hay 2 corredores involucrados, uno por el lado vendedor y otro por el comprador, el mercado funciona más ordenadamente, donde cada parte cobra un 2% a su cliente, lo que localmente se conoce como ‘canje’. Por otro lado, a diferencia de Chile, en Perú es más usual que la comisión la pague sólo el vendedor, con comisiones que van entre el 3% y 5%.

Tanto en Chile como Perú, las comisiones no están normadas y están sujetas a la negociación privada entre las partes.

Fuentes y otra info complementaria:

- Marzo, 2024: Crisis de la Construcción. La difícil travesía de las corredoras de propiedades. <https://www.tinsa.cl/sala-de-prensa/38613/>
- Cuánto cobran los corredores de propiedades en Chile?: <https://www.comparacorredores.cl/blog/post/cuanto-cobran-los-corredores-de-propiedad-en-chile>
- 10 corredores de propiedades en Chile: <https://findhome.cl/10-corredoras-de-propiedades-en-chile/>
- Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios: <https://www.acop.cl/>
- Mercado de Corretaje en Chile, 2009. REPORTE: <https://www.economia.gob.cl/2009/07/10/mercado-del-corretaje-de-propiedades.htm>
- COPROCH - ASOCIACION DE CORREDORES DE PROPIEDADES DE CHILE, nace en 1982 y es una Asociación Gremial sin fines de lucro : <https://www.coproch.cl/>
- Colliers, 2024. Consultora inmobiliaria pasará a llamarse RE Propiedades y prevé un escenario positivo para las inversiones de real estate en el Perú. <https://gestion.pe/economia/empresas/colliers-peru-cambia-de-nombre-que-proyecciones-mantiene-como-negocio-noticia/>
- Como ser corredor de propiedades en Perú: <https://firmavirtual.legal.com-ser-un-corredor-inmobiliario-en-peru/>
- Curso agente inmobiliario Perú: https://bienesaicess.com/curso-agente-inmobiliario/?gad_source=1&gclid=CjwKCAjwqMO0BhA8EiwAFTLgIN-27A8P57BFYRlqv0PN4-II751ZAY4Mok9LM0CiA8LJJY5ULAX0RoCBksQAvD_BwE
- Consejos para comprar un terreno agrícola en Perú: <https://blog.remamx.pe/consejos-para-comprar-un-terreno-agricola/>