

**ANT.:** Investigación Reservada Rol  
N°2518-18 FNE.

**MAT.:** Informe de archivo.

**Santiago, 9 de julio de 2025**

**A : FISCAL NACIONAL ECONÓMICO**

**DE : JEFE DIVISIÓN ANTI-CARTELES**

Por medio del presente, informo al señor Fiscal acerca de la Investigación del Antecedente, recomendando su archivo, en virtud de las razones que se exponen a continuación:

## **I. ANTECEDENTES**

1. El 23 de noviembre de 2018, la Fiscalía Nacional Económica (“**FNE**” o “**Fiscalía**”) instruyó la Investigación Reservada Rol N°2518-18 FNE (“**Investigación**”), ordenando indagar eventuales infracciones al artículo 3° del Decreto con Fuerza de Ley N°1, de 2004, del entonces Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, que fija el texto Refundido, Coordinado y Sistematizado del Decreto Ley N°211 de 1973 (“**DL 211**”), en relación a recomendaciones de comisiones estandarizadas de corretaje de propiedades y otras prácticas comerciales.
2. La Investigación fue instruida a partir de la existencia de antecedentes respecto a dos asociaciones gremiales, la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G. (“**ACOP**”) y la Asociación de Corredores de Propiedades de Chile A.G. (“**COPROCH**”, en conjunto “**Investigadas**”), indicativos de que en actividades de difusión se habrían realizado ciertas recomendaciones de comisiones de corretaje estandarizadas..
3. Con fecha 27 de noviembre de 2018, la FNE comunicó el inicio de la Investigación a los respectivos representantes legales de ACOP y COPROCH.
4. Mediante resolución de fecha 23 de septiembre de 2019, fue acumulada a la Investigación una denuncia anónima recibida el 16 de mayo de 2019, en la que se

puso en conocimiento de esta Fiscalía una supuesta concertación de precios para el corretaje, en la que participarían los socios de ACOP e independientes.

5. En el marco de la Investigación, se requirió información al Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, se solicitaron antecedentes a las Investigadas y a diversas asociaciones gremiales de corredores de propiedades, y se citó a prestar declaración a ejecutivos de la industria, entre otras diligencias investigativas. 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.
6. Analizados los antecedentes recabados durante la Investigación, esta División considera que no existen antecedentes que justifiquen la interposición de un requerimiento por infracción a lo establecido en el artículo 3° del DL 211, por lo que recomendamos al Sr. Fiscal archivar la Investigación, de acuerdo con las siguientes consideraciones.

## II. INDUSTRIA AFECTADA

7. El corretaje de propiedades es una actividad remunerada, consistente en la intermediación para la celebración de contratos de compraventa, arrendamiento o administración sobre diversas categorías de inmuebles, tales como casas o departamentos residenciales (nuevos o usados), oficinas, locales comerciales, galpones industriales, bodegas, entre otros. Asimismo, el corretaje involucra la conciliación de intereses, con la mira de concluir uno o más negocios inmobiliarios. De modo que la función del corredor de propiedades *“es esencialmente de mercadeo. Las restantes funciones, como revisión de títulos y deuda, inscripción en el conservador, son realizadas por abogados, y la recepción de valores es efectuada por notarios públicos”*<sup>1</sup>.
8. Hasta el año 1989, el corretaje de propiedades en Chile era una actividad regulada y fiscalizada por el Ministerio de Economía, en virtud de la cual los corredores debían estar inscritos en un registro nacional<sup>2</sup>. Actualmente, el corretaje de propiedades

---

<sup>1</sup> GTD Ingenieros Consultores, “Regulación del Mercado De Corretaje de Propiedades. Informe Final” de junio de 2009, encargado por el Ministerio de Economía (“Informe Corretaje 2009”). Ver en [https://www.economia.gob.cl/1540/articles-190025\\_recurso\\_1.pdf](https://www.economia.gob.cl/1540/articles-190025_recurso_1.pdf) [última visita: 9 de julio de 2025].

<sup>2</sup> Lo anterior en conformidad con lo regulado por la Ley N°7.747 de 1943, que Consulta Diversas Disposiciones sobre Estabilización de Precios, Utilidades, Etc., y Medidas de Carácter Económico y

puede ejercerlo cualquier persona natural o jurídica, sin necesidad de contar con estudios formales de ninguna naturaleza ni encontrarse inscrita en un registro especial<sup>3</sup>.

9. Conforme a información disponible en el Servicio de Impuestos Internos, al año 2020, el número de contribuyentes inscritos y vigentes con el giro asociado al corretaje de propiedades superaba los treinta mil (30.000)<sup>4</sup> y como entidades reportantes de la Unidad de Análisis Financiero figuran más de mil doscientas empresas corredoras de propiedades por año (1.200)<sup>5</sup>. Algunas de las principales empresas que participan de esta industria son: Fuenzalida Propiedades, Kutt, Re/Max, PropertyPartners, Engel&Völkers, Nexxos y ProUrbe, entre otras<sup>6</sup>.
10. Cabe destacar, además, la existencia de un segmento del mercado compuesto por personas naturales que ejercen el corretaje de forma independiente, con o sin

---

Financiero (Ley Económica), y su reglamento contenido en el Decreto N°1205, de 1944, del entonces Ministerio de Economía y Comercio, que Aprueba el Reglamento de Corredores de Propiedades; derogados por la Ley N°18.796 de 1989, que Faculta al Presidente de la República para Legislar en Materias que Indica y Modifica Legislación Sanitaria, Económica, Municipal y sobre Asociaciones Gremiales en la Forma que Señala.

<sup>3</sup> Sin perjuicio de lo anterior, existe un proyecto de ley actualmente en tramitación que Crea el Registro Nacional de Corredores de Propiedades y regula el ejercicio de dicha actividad (Boletín N°10391-03, en segundo trámite constitucional desde mayo de 2018). Asimismo, la inexistencia de una obligación vigente de encontrarse inscrito en un registro especial no excluye el hecho de que los corredores de propiedades tienen el deber de cumplir con la regulación sectorial correspondiente. En este sentido, tienen una relevancia particular la normativa tributaria y la Ley N°19.913 de 2003, que Crea la Unidad de Análisis Financiero y Modifica diversas disposiciones en materia de lavado y blanqueo de activos, cuyo artículo 3° impone como obligación a los corredores de propiedades el informar a la Unidad de Análisis Financiero toda operación sospechosa que adviertan en el ejercicio de sus actividades.

<sup>4</sup> Corresponde al número de contribuyentes personas jurídicas inscritos y vigentes con el giro “Compra, venta y alquiler de inmuebles propios o arrendados” inscritos y vigentes al año 2023, de los cuales el 89% corresponde a micro o pequeñas empresas. Si bien se registran más de 30 mil inscritos vigentes, es posible que haya empresas que presentaron su declaración de renta sin movimientos. Según “Estadísticas de Empresas por Tramo según ventas (5 tramos) y Actividad económica” actualizadas a octubre de 2024, disponible en: [https://www.sii.cl/sobre\\_el\\_sii/estadisticas\\_de\\_empresas.html](https://www.sii.cl/sobre_el_sii/estadisticas_de_empresas.html) [última visita: 9 de julio de 2025].

<sup>5</sup> Estadísticas UAF. Disponible en: [https://www.uaf.cl/media/documentos/SerieEstadistica2024\\_x8mGN3M.xlsx](https://www.uaf.cl/media/documentos/SerieEstadistica2024_x8mGN3M.xlsx) [última visita: 9 de julio de 2025].

<sup>6</sup> Identificadas por cantidad de publicaciones en Portalinmobiliario.com al 9 de julio de 2025, disponible en: [https://www.portalinmobiliario.com/pi/home/landings/elige-tu-corredor?gad\\_source=1&gad\\_campaignid=22488235372&gbraid=0AAAAA-vS8HGWHQ7lpVvMDrxu\\_voL5noY\\_&gclid=CjwKCAjwprjDBhBTEiwA1m1d0nMKXJgKPIUecRTxQt\\_m5HlcPA\\_w0qGUskBLs3qbXs4pCN2Cy6\\_1FexoCUwcQAvD\\_BwE#fuente=googleads](https://www.portalinmobiliario.com/pi/home/landings/elige-tu-corredor?gad_source=1&gad_campaignid=22488235372&gbraid=0AAAAA-vS8HGWHQ7lpVvMDrxu_voL5noY_&gclid=CjwKCAjwprjDBhBTEiwA1m1d0nMKXJgKPIUecRTxQt_m5HlcPA_w0qGUskBLs3qbXs4pCN2Cy6_1FexoCUwcQAvD_BwE#fuente=googleads) [última visita: 9 de julio de 2025]; y mención en evento de Mercado Libre de cierre de 2024, que convocó a principales corredoras de propiedades e inmobiliarias, “Portalinmobiliario.com reunió a las principales inmobiliarias y corredoras del país para dar cierre al 2024”, La Tercera, 17 de diciembre de 2024.

capacitaciones previas, por lo que se trataría de un mercado completamente abierto y en constante crecimiento<sup>7</sup>.

11. El precio por los servicios de intermediación inmobiliaria no se encuentra regulado, siendo fijado libremente entre el corredor y sus clientes, y su pago usualmente se devenga al momento de la suscripción de la escritura definitiva del contrato que se trate. En el caso de compraventa de bienes inmuebles, generalmente se cobra al comprador y al vendedor un porcentaje del valor de la propiedad por concepto de comisión, salvo en el caso de “canje” de propiedades, en el que intervienen dos corredores, cada uno de los cuales cobra comisión a sus respectivos clientes<sup>8</sup>.
12. Conforme a lo señalado por actores del mercado, existirían ciertas comisiones con carácter “usual”<sup>9</sup> o de “costumbre”<sup>10</sup>. Por ejemplo, en el caso de compraventa de inmuebles usados en zonas urbanas, se suele cobrar un 2% del precio de la compraventa a comprador y vendedor<sup>11</sup>. Tratándose de propiedades agrícolas, el porcentaje es mayor, que superan el 3%<sup>12</sup>. Sin perjuicio de lo anterior, existirían diversos factores que pueden incidir en el precio final cobrado, como el volumen de negocios del cliente y el valor de la propiedad, entre otros.
13. Por otra parte, la penetración de distintas plataformas digitales de publicación de propiedades en venta o arriendo (tales como Portalinmobiliario, TocToc, Yapo.cl, Proppit, Enlace Inmobiliario, Doomos, Zoom Inmobiliario, GoPlaceit, ChilePropiedades, entre varias otras) ha generado un impacto significativo en esta industria<sup>13</sup>, ampliando la transparencia del mercado, ahorrando significativamente los

<sup>7</sup> Declaraciones prestadas ante la FNE de fecha 9 de abril de 2020. Adicionalmente, solo para tener una referencia histórica del volumen del negocio, ya en 2008, se estimaron transacciones registradas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago superiores a los 70 millones de Unidades de Fomento (“UF”), de las que se estiman que implicaron ingresos a los corredores de propiedades por aproximadamente 250 mil UF, véase Informe Corretaje 2009, p. 13.

<sup>8</sup> Declaración prestada ante la FNE de fecha 10 de mayo de 2019.

<sup>9</sup> Declaraciones prestadas ante la FNE de fecha 8 de abril de 2025; 9 de abril de 2020; y 10 de mayo de 2019.

<sup>10</sup> Declaración prestada ante la FNE de fecha 8 de abril de 2025; y 9 de abril de 2020.

<sup>11</sup> Este porcentaje tendría su origen en el artículo 11 del Reglamento de Corredores de Propiedades (Decreto N°1205, de 1944, del entonces Ministerio de Economía y Comercio, que Aprueba el Reglamento de Corredores de Propiedades), que fijaba remuneraciones máximas por el servicio de corretaje. El Informe Corretaje 2009, p. 10 da cuenta de esta comisión de referencia en el mercado.

<sup>12</sup> Agentes del mercado señalan un cobro de comisión superior para inmuebles de uso agrícola o ubicados en zonas distantes a núcleos urbanos. Declaraciones prestadas ante la FNE de fecha 10 de mayo de 2019.

<sup>13</sup> Véase, a modo de referencia, el reporte de la Federal Trade Commission (2007), “Competition in the Real Estate Brokerage Industry”, Capítulo II: “The Internet’s role in real estate brokerage”. Disponible en: <https://www.ftc.gov/sites/default/files/documents/reports/competition-real-estate->

costos de búsqueda para los usuarios e incluso facilitando las transacciones sin intervención de un intermediario. Asimismo, estas plataformas ofrecen una variedad de planes de publicación, descuentos por volúmenes de publicación y otros servicios a corredores de propiedades<sup>14-15</sup>.

14. Finalmente, existen diversas asociaciones gremiales que agrupan a corredores u oficinas de corretaje, a nivel nacional y regional. Entre las principales se pueden mencionar:

(a) **ACOP** es una asociación gremial, fundada en 1942, dedicada a la promoción, racionalización, perfeccionamiento y desarrollo de servicios inmobiliarios e intermediación en la compraventa y administración de propiedades, con representantes en diversas regiones del país<sup>16</sup>.

(b) **COPROCH** es una asociación gremial fundada en 1983, por corredores de propiedades que no habrían podido ingresar a ACOP<sup>17</sup>.

(c) La **Asociación Nacional de Corredores de Propiedades (“ANACOPRO”)** es una sociedad constituida en 2018, contaría con socios que habrían entrado al mercado durante los últimos años<sup>18</sup>.

15. Entre las principales funciones que desarrollan estas asociaciones gremiales se encuentran las siguientes: (i) establecer estándares éticos para sus asociados, especialmente a través de códigos o manuales de ética, destinados a orientar el actuar de los agentes inmobiliarios<sup>19-20</sup>; (ii) realizar cursos, capacitaciones, seminarios, charlas y análogos, ofreciendo certificaciones sobre diversas materias relacionadas a las operaciones de corretaje inmobiliario y a su ejercicio; y (iii) otorgar beneficios para socios, mediante la suscripción de convenios con empresas que

---

[brokerage-industry-report-federal-trade-commission-and-u.s.department-justice/v050015.pdf](#) [última visita: 9 de julio de 2025].

<sup>14</sup> Declaración prestada ante la FNE de fecha 9 de abril de 2020.

<sup>15</sup> Al respecto, véase Informe de Archivo de Investigación Rol N°2739-23 FNE, relativa a una denuncia por abuso de posición dominante de Portal Inmobiliario.

<sup>16</sup> Según documentos acompañados en respuesta a Oficio Ordinario 2626-2018.

<sup>17</sup> Declaración prestada ante la FNE de fecha 8 de abril de 2025.

<sup>18</sup> Según declaración prestada ante la FNE de fecha 12 de abril de 2019 y documentos acompañados en respuesta a Oficio Ordinario 2628-2018.

<sup>19</sup> En efecto, ACOP, COPROCH y ANACOPRO cuentan con un Código de Ética.

<sup>20</sup> Conforme a sus estatutos y al reglamento respectivo, las infracciones a estos principios éticos pueden ser conocidas y sancionadas por un Comité de Ética.

administran plataformas en el rubro (Portal inmobiliario, TocToc, Yapó, etc.) y entidades bancarias, entre otras<sup>21</sup>.

### III. ANÁLISIS DE LOS HECHOS INVESTIGADOS

16. Como se señaló previamente, la Investigación se instruyó en base a información recibida por esta Fiscalía que daba cuenta de que, en el contexto de actividades de difusión, dos asociaciones gremiales que operan en el mercado de corretaje de propiedades habrían realizado ciertas recomendaciones de comisiones estandarizadas.
17. Como se anticipó previamente, en declaraciones y respuestas a solicitudes de información de esta Fiscalía, las Investigadas reconocieron la existencia de ciertos porcentajes de comisión usuales o habituales. Sin embargo, enfatizaron que, en definitiva, la determinación de esta comisión es libre entre cada corredor y sus clientes. Afirmaron que las asociaciones gremiales no tendrían ninguna intervención en el proceso de fijación de la comisión que se cobra en operaciones determinadas, y que tampoco se sugeriría el cobro de porcentajes específicos<sup>22-23</sup>.
18. Para efectos de comprobar la existencia de eventuales recomendaciones o sugerencias de comisiones u otras prácticas comerciales por parte de las Investigadas, esta Fiscalía solicitó y analizó los siguientes antecedentes:
- (i) Los estatutos y códigos de ética de las Investigadas;
  - (ii) Procesos seguidos ante los respectivos comités de ética;
  - (iii) Listados y materiales docentes correspondientes a cursos de capacitación de corredores de propiedades impartidos por las Investigadas; y,
  - (iv) Circulares e informativos emitidos por las Investigadas.
19. En este contexto, durante la revisión del material docente acompañado a la Investigación, se comprobó la existencia de ciertos contenidos en los que se menciona la existencia de un *“honorario sugerible”*, sin descartar *“un trato preferencial a clientes con varias propiedades, parientes, amistades”*<sup>24</sup>.

<sup>21</sup> Declaración prestada ante la FNE de fecha 10 de mayo de 2019.

<sup>22</sup> Según respuesta a Oficio Ordinario N°2626-18 y respuesta a Oficio Ordinario 2627-18.

<sup>23</sup> ACOP (2002), Código de Ética, p. 7.

<sup>24</sup> Respuesta a Oficio Ordinario N°2627-18.

20. Por otra parte, en un segundo material docente, se identificó la siguiente tabla bajo el título “Porcentaje de honorario”:

**Imagen N°1**

**Tabla expuesta en material docente “Operación de Corretaje I y II”**

Negocio	Vendedor – Arrendador	Comprador - Arrendatario
Compraventas	2% hasta un 3%	2% hasta un 3%
Arrendamientos	50%	50%
Derechos de llave	5%	5%
Administración	5% hasta 10%	

**Fuente:** Respuesta a Oficio Ordinario N°2627-18.

21. Al respecto, esta Fiscalía ha señalado que las sugerencias de precios en el marco de actividades de una asociación gremial pueden erigirse como un elemento facilitador para un acuerdo de precios entre competidores, por lo que tales entidades deben cuidarse de emitir recomendaciones que hagan referencia a precios, cantidades y políticas comerciales, toda vez que estos deben ser determinados independientemente por los agentes económicos<sup>25</sup>.
22. A la luz de lo anterior, esta Fiscalía considera que las sugerencias de comisiones a cobrar a clientes en el marco de actividades de capacitación ofrecidas por una asociación gremial resultan, evidentemente, riesgosas para la libre competencia, aun cuando dichas sugerencias o recomendaciones no formen parte de una política estandarizada por parte de la entidad gremial de cara a sus socios.
23. Sin perjuicio de lo anterior, de la revisión concreta de los antecedentes allegados a la Investigación, no han surgido indicios que revelen que estas sugerencias o recomendaciones de comisiones a cobrar hayan constituido una práctica generalizada en la industria durante el período investigado.
24. Además, es evidente que la potencial eficacia de una recomendación de esta naturaleza es baja, atendida la estructura, intervinientes y dinámica del mercado, el que se caracteriza por carecer de barreras a la entrada significativas, y en el que consta, solo en base a información tributaria oficial, que existirían más de 30 mil

<sup>25</sup> Fiscalía Nacional Económica (2011), Asociaciones Gremiales y Libre Competencia, p.18. Disponible en: [http://www.fne.gob.cl/wp-content/uploads/2011/08/guia\\_-asociaciones\\_-gremiales.pdf](http://www.fne.gob.cl/wp-content/uploads/2011/08/guia_-asociaciones_-gremiales.pdf) [última visita: 9 de julio de 2025].

contribuyentes inscritos y vigentes con el giro asociado al corretaje de propiedades. En este contexto, la representatividad de las Investigadas no es particularmente significativa. Por otra parte, la existencia de ciertas comisiones “usuales” o “de costumbre” no constituye, en sí misma, una infracción anticompetitiva.

25. No obstante, atendido que las sugerencias de comisiones a cobrar en el marco de asociaciones gremiales son conductas riesgosas desde el punto de vista de la libre competencia, y no recomendables como materias a tratar al alero de organizaciones que reúnen a competidores, se ha tomado especialmente en consideración las cartas presentadas por ACOP y por COPROCH ante la FNE en el año 2025. Por medio de estas cartas, por una parte, las Investigadas aclaran y 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 en el mercado investigado.
26. En efecto, por parte de ACOP, se manifiesta su entendimiento de que *“las tarifas o comisiones relacionadas con los servicios de corretaje de propiedades son fijadas libremente por quienes desempeñan la actividad, en base a sus propias necesidades y estructuras de costos”*. Expresan, a su vez, que dicha circunstancia se encuentra expresamente reconocida en el artículo 7° de su Código de Ética, el que se encuentra acompañado a la Investigación<sup>26</sup>. En línea con lo anterior señalan: *“nuestra asociación gremial jamás ha impuesto, recomendado ni sugerido, en general a sus asociados como a ninguno de ellos de forma individual, ni a terceros, aplicar tarifas de comisiones por corretaje estandarizadas, ni ha incurrido en otras prácticas atentatorias contra la libre competencia”*. Finalmente, como evidencia de su compromiso con la libre competencia, el Directorio de ACOP acordó enviar a todos los asociados un recordatorio de la libertad de cobro de comisión, acompañando los documentos que así lo respaldan<sup>27</sup>.
27. COPROCH, por su parte, presentó una carta ante la Fiscalía, reiterando lo señalado durante la Investigación de que no interviene, en tanto asociación gremial, en los negocios inmobiliarios de sus asociados. En relación con la comisión a cobrar por

<sup>26</sup> El artículo 7 del Código de Ética de ACOP establece: *“Libertad en fijación de honorarios. Los agentes inmobiliarios podrán convenir libremente con sus clientes el monto y forma de pago de los honorarios profesionales, correspondientes a su gestión en todo proyecto o negocio inmobiliario, debiendo, en todo caso, preocuparse que los honorarios sean justos y equitativos en relación al trabajo que corresponda efectuar”*.

<sup>27</sup> Carta de ACOP ante la FNE, de 21 de enero de 2025.

parte de los corredores de propiedad indican: “*existen diversas maneras de negociar dicha comisión, con los eventuales compradores y/o vendedores, no existiendo un porcentaje único en el cobro de dicha comisión, ya que en definitiva, es el mercado, por la oferta y demanda existente, la que regula el monto de dicha comisión y su forma de pago*”. Como compromisos futuros, asumen “*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*”<sup>28</sup>.

28. En razón de lo expuesto precedentemente, se recomendará el archivo de la investigación.

#### **IV. CONCLUSIÓN**

29. Conforme a la evidencia recabada y lo expuesto en el presente informe, particularmente los compromisos y cursos de acción asumidos y adoptados por las Investigadas, esta División estima que no existen antecedentes que justifiquen la interposición de un requerimiento por infracción a lo establecido en el artículo 3° del DL 211.
30. Por tanto, se recomienda el archivo de la Investigación, sin perjuicio de la facultad del Fiscal Nacional Económico de velar permanentemente por la libre competencia en el mercado de corretaje de propiedades, pudiendo abrirse nuevas investigaciones y ejercer futuras acciones en caso de contar con nuevos antecedentes que así lo ameriten.

Saluda atentamente a usted,

**MATÍAS BELMONTE PARRA**  
**JEFE DIVISIÓN ANTI-CARTELES**

---

<sup>28</sup> Carta de COPROCH ante la FNE, de 23 de abril de 2025.