

Términos y condiciones

Inversiones Calbuco SPA, dueña www.turuka.cl en adelante La Empresa. Es una plataforma tecnológica o CRM (Customer Relationship Management). que proporciona a los propietarios acceso a información sobre corredores de propiedades.

Corredores

La Empresa permite a los corredores publicar y gestionar todas las propiedades de su sitio web, su cartera privada y referida, ofreciendo así un efecto sinérgico con los portales inmobiliarios, optimizando su exposición en las diversas plataformas de internet

Propietarios

Los propietarios pueden ofrecer sus propiedades para que sean gestionadas por un corredor integrado de su elección el que se denominará “ corredor administrador ” La relación entre propietario y corredor será directa.

Usuarios

Quienes buscan propiedades para comprar o arrendar publicadas en el sitio. En caso de no encontrarla pueden dejar una alerta para que cuando ingrese una de las características buscada contacte con el corredor.

1. Servicio y Comisiones:

- **Intermediación:** La Empresa actúa como intermediario entre propietarios y corredores de propiedades.
- **Propiedades referidas;** Estarán obligatoriamente en canje interno.
- **Gestión de corretaje:** El corredor administrador debe ingresar todo acuerdo, con un propietario referido, mediante el CRM de Posventa de Ofinet
- **Responsabilidad :** Los corredores de propiedades no son empleados o agentes de La Empresa, y no asumimos ninguna responsabilidad por sus actos u omisiones.
- **Requisitos de Membresía:** Para ingresar, el corredor debe postular y tener:
 - Sitio web
 - Experiencia mínima dos años.
 - Tener inicio de actividades o un giro de corretaje ante el SII.
 - Domicilio Comercial
- **Responsabilidad del Corredor:** Los corredores administradores son responsables de todo el proceso hasta la venta o arriendo. En caso de queja del usuario y/o propietario por falta de diligencia u oficio, la empresa mediará y en caso extremo reemplazará al corredor administrador pudiendo llegar a la expulsión.
- **Comisiones por referidos:**
 - Venta: 0.8% + IVA del precio de venta.
 - Arriendo: 25% + IVA de un mes de arriendo.

- El pago de comisiones debe realizarla el corredor dentro de tres días hábiles tras recibir el pago de las comisiones respectivas de ambas partes comprador y vendedor, para ello la empresa girará la correspondiente factura.
- En caso que La Empresa detecte la omisión de información de un cierre, se aplicará una multa de 25% sobre la comisión que corresponda.
- La participación del corredor en La Empresa es voluntaria y cualquiera de las partes puede rescindirla mediante notificación mediante un mail.
- **Canje cartera privada;** Las propiedades de la cartera privada de los corredores podrán ponerlas en canje voluntariamente sin costo.
- **Cierre de negocios y comisiones;** El corredor será el responsable de los documentos mercantiles como cheques pagares vales vista de garantía y comisiones. Para todas las operaciones estos deben quedar en custodia notarial, en ningún caso en poder del corredor, en caso de extravío será el corredor quien responderá legal y judicialmente por esta pérdida.
- **Membresía:** La pertenencia a la plataforma tiene un costo mensual de 3,0 UF + IVA, pagada por mes anticipado. Si no se realiza el pago, a los 5 días de vencimiento la membresía será suspendida.
- **Integración del Sitio Web:** El sitio web de cada corredor será integrado a la plataforma una vez aceptado, con un costo único de 1,2 UF + IVA.
- **Administración de propiedades:** La Empresa tiene un área de administración. Si el corredor no se interesa por administrar, deberá ponerlo a disposición de la Empresa gratuitamente.
- **Publicidad;** El sitio web será ampliamente publicitado en las plataformas de Internet, y complementariamente la publicarán en aproximadamente 30 portales inmobiliarios seleccionados.
- **Alianza Millave TuRuka,** Millave tiene contratados una selección de portales que ofrece a los corredores de TuRuka sin costo extra. Las propiedades serán publicadas en los portales bajo el nombre Millave. Los corredores podrán determinar en que portales publicar.
- **Contratación de Portales extra;** Los corredores podrán contratar los portales extra que deseen los que serán integrados a TuRuka, al costo del corredor contratante.
- **Uso de CRM Ofinet,** esta disponible para todas las propiedades de cartera privada, sin embargo el corredor podrá suspender las que desee de su cartera. Las referidas son obligatoriamente gestionadas por el CRM

2. Relación y Responsabilidades:

- **Proceso posventa:** Todas las propiedades “referidas” deben ser gestionadas obligatoriamente por el CRM Ofinet, manteniendo al día el proceso así como guardar toda la documentación del proceso
- **Relación Previa:** Los corredores deben informar cualquier relación previa con algún propietario de una propiedad “referida” para evitar conflictos de interés.
- **Auditorías:** La Empresa realiza auditorías constantes para verificar la exactitud de la información proporcionada, para lo cual el corredor

- **Seguimiento de “referidos”:** Todos los “referidos” tendrán un corredor administrador. Si este no puede seguir atendiendo, debe informar de inmediato a la administración de La Empresa y entregar al día toda la documentación y avance del proceso para transferirlo a otro corredor.
- **Confidencialidad:** Los corredores deben mantener la confidencialidad de su información usuario y contraseña de inicio de sesión.
- **Cumplimiento de Leyes:** Los corredores deben estar informados seguir y respetar todas las leyes aplicables a corretaje de propiedades
- **Autorización para Tratamiento de Datos:** En caso de deuda o mora en los pagos, la Empresa podrá compartir y comunicar a empresas de cobranza judicial y extrajudicial los datos personales del corredor y de su empresa, así como también comunicaciones internas a los otros corredores
- **Soporte Publicitario:** Al registrarse como corredor, se está obligado a proporcionar a la Empresa su logotipo y fotografía identificatoria con el propósito de soporte publicitario.

3. Suspensión y Terminación:

- **Suspensión de Servicios:** La Empresa suspenderá los servicios por falta de pago de comisiones y los reanudará solo una vez saldada la deuda. Si el pago no se realiza dentro de 30 días, el corredor será eliminado de la plataforma.
- **Terminación del Acuerdo:** Cualquiera de las partes puede terminar el acuerdo mediante notificación escrita. Las referencias realizadas antes de la rescisión siguen sujetas al acuerdo y las comisiones por referido se adeudarán al cierre de cualquier transacción resultante. Para ello el corredor debe estar con los pagos al día.

4. Condiciones Generales:

- **Modificaciones:** La Empresa puede modificar los servicios, términos de servicio o precios en cualquier momento, notificando por correo electrónico.
- **Cumplimiento de Leyes:** Los corredores deben seguir todas las leyes aplicables y son responsables de los servicios proporcionados a sus clientes.
- **Naturaleza del Acuerdo:** Este acuerdo no debe ser interpretado para crear una asociación, agencia, empresa conjunta o sociedad entre la Empresa y los corredores.

5. Definiciones:

- **Orden de Arriendo:** Contrato firmado entre el corredor y el propietario para arrendar una propiedad.
- **Orden de Venta:** Contrato firmado entre el corredor y el propietario para vender una propiedad.
- **Panel de Administración:** Plataforma web de la Empresa utilizada por los corredores para gestionar y actualizar información de propiedades.

- **La Empresa:** Inversiones Calbuco Spa (TuRuka).
- **Corredora:** Organización o empresa dedicada al corretaje.
- **Corredor:** Persona natural autorizada por una corredora para actuar en su nombre en La Empresa.
- **Propietario:** Cliente o representante de propietarios autorizado para registrarse en La Empresa.
- **Referido:** Información respecto a cualquier propiedad o datos de contacto proporcionados por la Empresa.
- **Usuario** persona que busca propiedades para comprar vender o arrendar
- **Plataformas de internet;** Google, Facebook, Instagram, LinkedIn
- **Cartera Privada;** Se refiere a las propiedades captadas directamente por los corredores
- **Corredor administrador:** Es el corredor que seleccionó el propietario para que gestione su propiedad y su obligación es desde la captación hasta que se realice la venta o arriendo.

6. Ley Aplicable:

- **Jurisdicción:** El acuerdo está sujeto a la ley chilena y a la jurisdicción de los tribunales de Chile.

7. Impuestos:

- Los impuestos correspondientes a las operaciones de los corredores y propietarios serán de su exclusiva responsabilidad ante el servicio de impuestos internos. La Empresa solo pagará los impuestos correspondientes a sus emisiones de facturas y boletas.