

Términos y Condiciones

Inversiones Calbuco SPA, dueña del sitio web www.turuka.cl (en adelante, "La Empresa") o "plataforma", este es un "Portal Inmobiliario Cerrado" que permite a los corredores publicar su perfil con todas sus propiedades en forma ilimitada, así como también sus redes sociales y sitios web, con el objetivo de obtener la mayor visibilidad posible de su empresa en las distintas plataformas de Internet. Los propietarios pueden entregar sus propiedades para gestión de venta o arriendo a los corredores que están registrados.

La característica de este Portal Inmobiliario Cerrado es que el foco está en los corredores y sus propiedades a diferencia de los portales tradicionales en que el foco está en las propiedades y los corredores ya están cada vez más invisibles. Es muy importante que los corredores mantengan el profesionalismo y responsabilidad con el fin de no dañar el prestigio y no reciba reclamos ya que es fundamental para su proyección.

Corredores

La Empresa permite a los corredores publicar y gestionar todas las propiedades de su cartera privada y referida, en número ilimitado, desde sus sitios web, ofreciendo así un complemento a los portales inmobiliarios tradicionales y optimizando su exposición en las diversas plataformas de Internet. Los corredores que trabajen con propiedades referidas se llamarán "corredor administrador" (en adelante, corredor).

Propietarios

Los propietarios pueden ofrecer sus propiedades para que sean gestionadas por algún corredor profesional de su elección. La relación entre propietario y corredor será directa (en adelante, propietarios). Los propietarios calificarán el desempeño de cada corredor al final del proceso eso permitirá a los futuros propietarios conocer estos antecedentes cuando deben elegir un corredor para gestionar su propiedad.

Usuarios

Quienes buscan propiedades para comprar o arrendar en el universo de las propiedades del sitio. En caso de no encontrar la propiedad deseada, pueden dejar una alerta para que, cuando ingrese una con las características buscadas, el corredor correspondiente se ponga en contacto con ellos (en adelante, usuarios).

1. Servicio y Comisiones:

- **Servicio:** La Empresa ofrece esta plataforma para la gestión inmobiliaria entre corredores y propietarios.

- **Propiedades referidas:** La Empresa entrega propiedades que se consigan por la plataforma para ponerlas a disposición de los corredores en la condición de referidas, esto significa que todos los corredores pueden participar en la venta de la propiedad ingresada.
- **Gestión de corretaje:** El corredor debe ingresar todo acuerdo cerrado con un propietario referido mediante el CRM de La Empresa, para hacerle seguimiento mediante el módulo de posventa.
- **Responsabilidad:** Los corredores de propiedades no son empleados o agentes de La Empresa, por lo que no asume ninguna responsabilidad por sus actos u omisiones.
- **Requisitos de Membresía:** Para ingresar, el corredor debe postular y tener:
 - Sitio web.
 - Experiencia mínima de dos años.
 - Inicio de actividades o un giro de corretaje ante el SII.
- **Responsabilidad del Corredor:** El corredor es responsable 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, 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 realizarlo el corredor dentro de cinco 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 de que La Empresa detecte la omisión de información de un cierre, se aplicará una multa del 25% sobre la comisión que corresponda.
- **Suspensión de Servicios:** La participación del corredor en La Empresa es voluntaria y cualquiera de las partes puede rescindirla mediante notificación por correo electrónico con 30 días de anticipación. El proceso se completa una vez que la empresa envíe un acuse de recibo conforme de la renuncia. En ese caso, el último día que se haya hecho el pago se dará de baja el perfil y todas las propiedades del corredor.
- **Cartera privada:** Las propiedades de la cartera privada del corredor, es decir que hayan sido captadas directamente por el corredor, podrán ponerse en canje voluntariamente. En estas propiedades, el 100% de la comisión es para el corredor y no entran en la condición de referidos.
- **Cierre de negocios y comisiones:** El corredor será el responsable de los documentos mercantiles como cheques, pagarés, 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.

- **Integración del Sitio Web:** El sitio web del corredor será integrado a la plataforma una vez aceptado, con un valor de 1,5 UF + IVA, por una sola vez. Para la integración, el corredor deberá aportar todos los requisitos técnicos necesarios.
- **Publicidad y soporte :** El sitio web será ampliamente publicitado en las plataformas de Internet, Google, Facebook; Instagram Bing... para soporte cuenta con un asistente virtual 24/7.
- **Contratación de Portales Inmobiliarios:** Los portales que tenga contratados el corredor y estén integrados a su sitio web se mantendrán sin alteración en la plataforma, y cualquier contratación adicional será integrada, y todas las propiedades se publicarán automáticamente en la plataforma. La Empresa no contrata portales inmobiliarios.

2. Relación y Responsabilidades:

- **Proceso postventa:** Todas las propiedades "referidas" deben ser gestionadas obligatoriamente por el CRM de La Empresa, la que será integrada al módulo de post venta para hacer el seguimiento y manteniendo al día el proceso, así como se debe guardar toda la documentación del proceso en el módulo posventa.
- **Relación Previa:** El corredor debe informar cualquier relación previa con algún propietario de una propiedad "referida" para evitar conflictos de interés. Esto se demostrará mediante la exhibición de la publicación por parte del corredor en algún portal inmobiliario.
- **Auditorías:** La Empresa realiza auditorías constantes para verificar la exactitud de la información proporcionada, para lo cual el corredor deberá cooperar.
- **Seguimiento de "referidos":** Si el corredor no puede seguir atendiendo al propietario, 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, no podrá desligarse hasta que se encuentre otro corredor que tome el servicio. Esto considera un costo de salida de 10 UF + IVA.
- **Confidencialidad:** Los corredores deben mantener la confidencialidad de toda la información interna de La Empresa.
- **Cumplimiento de Leyes:** Los corredores deben estar informados, seguir y respetar todas las leyes aplicables al corretaje de propiedades.
- **Autorización para Tratamiento de Datos:** En caso de deuda o mora en los pagos, el corredor autoriza a La Empresa a compartir y comunicar a empresas de cobranza judicial y extrajudicial los datos personales del corredor y de su empresa.
- **Soporte Publicitario:** Al registrarse como corredor, necesariamente deberá a proporcionar a La Empresa su sitio web, logotipo y fotografía, así como todos sus enlaces a redes sociales para ser publicado y lograr la mayor difusión.

4. Condiciones Generales:

- **Modificaciones:** La Empresa puede modificar los servicios, términos de servicio o precios en cualquier momento, notificando al corredor 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:** Se refiere a Inversiones Calbuco SPA.
- **Corredora:** Organización o empresa dedicada al corretaje.
- **Referido:** Información respecto a cualquier propiedad o datos de contacto proporcionados por La Empresa.
- **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 cuya 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.