

HABLEMOS DE

POR MARTÍN AYALA VASALLO

SE RIFA: LA NUEVA FORMA DE VENDER CASAS

EL MAL AÑO PARA LA VENTA DE PROPIEDADES USADAS, SUMADO AL ALCANCE DE LAS REDES SOCIALES, EMPUJARON A LA EXPLOSIÓN DE ESTA NUEVA MODALIDAD DE VENTA INMOBILIARIA. ES LEGAL, PERO EXPERTOS LLAMAN A REVISAR LOS PAPELES DEL INMUEBLE ANTES DE PARTICIPAR EN UN SORTEO. "EL NEGOCIO RECIÉN SE ESTÁ ARMANDO", DICEN EN EL MERCADO.

sus cálculos espera que exista un beneficiado durante el último trimestre del año. "Yo pago el 19% (IVA) por cada ticket que vendo, más el porcentaje que le entrego a Transbank por ser la operadora de venta. Si saco las cuentas, finalmente recibo \$ 7.800 por cada boleto, por lo que no tendré la ganancia de \$ 450 millones que se piensa. Hay que pagar impuestos, donaré cerca de \$ 19 millones a una fundación, gasto en la plataforma web, en la publicidad en las redes sociales y el costo del abogado", explica el ingeniero en transportes.

Nace el negocio

"Las rifas permiten conseguir liquidez de forma más ágil que la venta tradicional, en especial en estos tiempos de incertidumbre. Para el potencial comprador, puede resultar una oportunidad interesante, ya que el acceso a la vivienda se ha hecho cada vez más difícil y los precios han crecido a mayor ritmo que los salarios. Por el lado del vendedor, podría ser una opción beneficiosa considerando que se vendería en un tiempo menor y se obtendría una ganancia mayor a la del mercado, aunque eso dependerá del éxito de la rifa. Además, los sorteos se adaptan muy bien a los canales de difusión, que son principalmente las redes sociales", sostiene Daniel McCleary, director de Portalinmobiliario.com.

Empresas ligadas al corretaje también se han sumado a este nuevo negocio. Un ejemplo es Sidimax, corredora de Puerto Montt, que formó una alianza en 2020 con Transicket, un portal de sorteos online donde se rifan diferentes productos. Y ahora inmuebles.

Rubén Velval, CEO de Sidimax y Sebastián Zúñiga, fundador de Trans-

de 20 solicitudes diarias de personas que quieren sortear sus inmuebles, por lo que vemos que esto va para largo y recién se está armando en el país", explica Rubén Velval. Los interesados llenan un formulario en sidimax-lat.com, y luego, ellos se ponen en contacto con los clientes que desean rifar. Les comentan en qué consiste, revisan la situación legal de la propiedad y dan el visto bueno para sortear.

En qué fijarse para participar

La abogada Macarena Aguilar, especialista en asesoría legal para temas inmobiliarios y socia fundadora de Propiedadaldia.cl, es testigo de cómo crece la rifa de inmuebles. Aunque ella ha sido contactada para brindar soporte legal, prefiere mantenerse al margen y advierte a los interesados que se informen y tomen precauciones cuando adquieran algún ticket, dado a que algunas podrían prestarse para eventuales estafas. "El consejo es pedir los títulos de la propiedad, para saber si es que la propiedad está exenta de gravámenes o limitaciones de dominio, sin deudas de contribuciones o gastos comunes", advierte la abogada.

Si el realizador del sorteo se negara, Aguilar explica que las personas pueden hacer un estudio de forma individual en el Conservador de Bienes Raíces, donde pueden pedir un certificado de hipoteca de gravámenes con litigio y así observar si hay hipoteca, embargos o medidas precautorias. Contar con el rol de avalúo también es importante porque permite conocer la tasación fiscal de las propiedades, aunque la abogada reconoce que "los valores comerciales, en algunos casos, podrían duplicar el valor fiscal, pero siempre es un dato con el que se debe contar".

También recomienda diferenciar si el premio son los derechos de una propiedad o el inmueble como tal, ya que la obtención del derecho a una propiedad no implica la adquisición del terreno. "Si es una parcela, tienen que fijarse si es un terreno regularizado, dado que si la superficie es inferior a los 5 mil metros cuadrados, sería un loteo irregular según la ley", argumenta. Desde Sidimax indican que los sorteos se hacen como "si fuera una venta más", es decir con todos los papeles al día. Las tasaciones de inmuebles las realizan con profesionales autorizados por los bancos. "No buscamos inflar los precios de las propiedades", advierten.

Para ellos este fenómeno irá creciendo y rompiendo la desconfianza. "El ganador no tiene que preocuparse de nada, ni desembolsar un peso extra, todo va incluido en el ticket", concluyen.

Ángel Naranjo señala que siempre consideró el aspecto legal, por eso su primer paso fue buscar un abogado para que le indicara qué hacer. "No traspasaré una propiedad con deuda. Hemos hecho todo legal y el hostel está al día. Finalmente, esta es la forma de vender mi propiedad, no quiero más del valor comercial, quiero lo justo", concluye el otrora empresario turístico de la V Región. Velval comparte el diagnóstico: "Los clientes llegan a esto porque no pueden vender las propiedades. El año pasado les costó mucho y esta es una opción distinta".



asa Lastra era un hostel boutique ubicado en el centro de Valparaíso, que acogía principalmente a turistas extranjeros que visitaban el puerto. Desde 2016 fue el sustento económico de Ángel Naranjo (38). Sin embargo, el negocio venía arrastrando números negativos desde el estallido social, que se agudizaron con la pandemia, obligándolo a cerrar.

"Debido al cierre no tenía ingresos. Me atrasé en las cuotas del crédito hipotecario y de unos créditos de consumo; el banco no me dio facilidades. Me dijeron que podía llegar una demanda judicial en mi

contra y quitarme la propiedad. Salí muy preocupado del banco porque no sabía cómo venderla", comenta Naranjo.

Se dirigió a corredoras de propiedades, pero ninguna oferta sobrepasaba el 50% del valor comercial de su hostel (\$ 385 millones). Desesperado, una madrugada de agosto, se le ocurrió la idea de hacer un sorteo por ella. Comenzó a investigar y contrató a un abogado.

A fines de noviembre lanzó el sitio web donde vende tickets a \$ 10 mil. El ganador se conocerá una vez que se alcancen los 45 mil boletos, por lo que no hay una fecha estipulada. En estos tres meses ha vendido cerca de 8 mil números, por lo que según

ticket, se unieron para emprender en el sorteo de propiedades, ya que entre ambos se complementaban. El primero tenía la capacidad para buscar las viviendas y venderlas, y el segundo las ofrecería a través de su plataforma.

A fines de 2020 iniciaron el sorteo de tres casas: un departamento en Talca, donde esperan vender 3 mil tickets a \$ 10 mil; un hotel en Valparaíso, con una meta de 31.200 billetes de \$ 15 mil; y un departamento en Santiago Centro, que tiene como objetivo alcanzar los 14 mil boletos, a \$ 15 mil cada uno.

"No queremos saturar el sitio con nuevas propiedades para sortear. Tenemos más

DOMINGO 28 DE FEBRERO DE 2021 / DF MAS • 31