

Inicio > Mercados > Mercados en Acción

Mercados en Acción

## Crean sistema de financiamiento que aprovecha plusvalía futura de una vivienda

El emprendimiento comenzó a operar hace más de un año. Permite hacer líquido entre 10% y 20% del valor de una propiedad por hasta cinco años.

Por: | Publicado: Lunes 4 de marzo de 2019 a las 04:00 hrs.





Si la vivienda sube de valor, esto es que ha habido plusvalía positiva, al final del período el propietario retornará el monto inicial de inversión, más una parte del aumento de valor de la propiedad”.

La idea del proyecto nació cuando el actual socio y gerente general de MiPlusvalía, Felipe Errázuriz, comenzó a invertir en fondos inmobiliarios pasivos y vio el aumento del precio de las propiedades. "Me di cuenta de que había un montón de personas que tenían viviendas cuyo precio estaba subiendo un montón. Con mis socios empezamos a estudiar información pública que había acerca del número de casas que estaban pagadas en Santiago. Pensamos que debía haber mucha gente que tenía patrimonio, que no tenía flujos acreditables y que no quería vender su casa", recuerda Errázuriz.

Teniendo claro lo anterior, Errázuriz y Alfredo Tagle llevaron a cabo una revisión de experiencias similares en Estados Unidos. A partir de esto, ambos socios crearon el modelo de negocio MiPlusvalía.

El perfil de clientes de la empresa de nicho se basa en profesionales que posean propiedades desde 5.500 UF hasta 35.000 UF. Cada vez que la empresa recibe una solicitud de financiamiento, un equipo estudia el historial de cumplimiento de pago hacia las instituciones financieras que tiene el propietario.

"A los inversionistas le estamos ofreciendo hoy invertir y capturar plusvalía residencial sin necesidad de ser dueño de las viviendas. Hasta hoy, un inversionista que quería tener plusvalía residencial tenía que ir y comprar un montón de departamentos y después administrarlos", destaca el gerente general.

### **Cómo funciona**

Propietarios que están en dificultades económicas se inscriben en el sitio web de la MiPlusvalía. Ahí deja sus antecedentes y en base a eso la firma de financiamiento estudia la propiedad. El siguiente paso es enviar a tasar la vivienda con un tasador independiente y activo en el área bancaria para confirmar el precio de ésta.

A partir de esta información, crean un contrato a la medida del caso de la persona. Así, MiPlusvalia.cl permite hacer líquido entre 10% y 20% del valor de una propiedad por un plazo de hasta 5 años, sin pago

Además, "el propietario tiene la obligación de pagar todas las deudas morosas que puedan llevar a una situación judicial complicada", destaca el gerente general. "Tenemos un impacto social muy potente, ya que baja el endeudamiento de las personas morosas y a su vez éstas mejoran su situación en Dicom. Finalmente es un endeudamiento responsable", sentencia.

Errázuriz aclara que MiPlusvalía no es un sistema de préstamo, sino que es más parecido al capital accionario, porque no funciona con cuotas, ya que no existe tasa de interés. "Nosotros dependemos de cuánto le aumente el patrimonio inmovilizado en la vivienda. Por lo tanto, somos socios de nuestro cliente en el valor de su activo. Además, nos distingue el hecho de que nuestros clientes pueden obtener capital a cinco años sin cuotas, ese modelo no existe en Chile bajo ninguna alternativa", destaca.

### **Proyecciones**

A más de un año de haber comenzado sus operaciones en el país, hoy la empresa chilena mide plusvalías en más de 320 mil UF de valor en activos. Asimismo, a la fecha han recurrido 4.500 personas a dejarles sus antecedentes de vivienda en su página web. "Desafortunadamente hay un gran número que no califica porque son personas que tienen un endeudamiento muy alto y con patrimonio insuficiente", dice Errázuriz.

Para el próximo año, MiPlusvalía espera duplicar el monto de activos sobre el cual se encuentra invirtiendo este año. "Por el momento queremos enfocarnos sólo en Santiago. Si bien estamos abiertos a ver propiedades fuera de Santiago, queremos estudiar caso a caso porque desconocemos cómo opera la plusvalía en las otras ciudades", afirma

**Ahora en DF: Crean sistema de financiamiento que aprove...**

