



JUEVES 23 DE NOVIEMBRE DE 2023 / DIARIO FINANCIERO

39



FRACCIONAL.CL

La Startup que está democratizando el mercado inmobiliario

Hoy en día para las nuevas generaciones es casi imposible comprar una propiedad, debido a sus altos precios en comparación con el nivel promedio de ingresos. En dicho escenario, la inversión inmobiliaria fraccionada parece una respuesta lógica, pero muchas de estas soluciones hasta ahora son insuficientes porque no toman en cuenta el mayor valor de las propiedades: que son PROPIAS. Para responder a tal desafío, Fraccional nace como un crowdfunding inmobiliario con respaldo legal, donde cada propiedad que financia se compra a nombre de una Sociedad por Acciones creada con esa finalidad, permitiendo a Fraccional invertir en básicamente cualquier negocio. Los usuarios entran como accionistas con tantas acciones como cm2 compren del inmueble.



Equipo fundador de Fraccional. De izquierda a derecha: Julián Blas (COO); Patricio López, (CTO); y Tomás Charles (CEO).

"Acceder a las propiedades es casi imposible para los jóvenes. Hoy una vivienda promedio en Chile vale 3.800 UF, esto es, un dividendo de \$650.000 con las tasas actuales, suponiendo que tienes el 20% para el pie. Más de un 85% del ingreso promedio que es de \$750.000", señala para comenzar Tomás Charles, arquitecto y CEO de Fraccional, y agrega: "Y olvidémonos de la inversión inmobiliaria que, sin subsidios y otras ayudas, es solo para unos pocos. Si las tendencias se mantienen nos enfrentamos a un futuro donde solo empresas, y unos herederos afortunados, serán propietarios".

Esta proyección es tanto local como global, y con los años la inversión fraccionada representará un porcentaje cada vez mayor del mercado inmobiliario. Tomás Charles complementa: "Dado su tamaño, espero que esta sea una importante industria en las próximas décadas. No solo eso, es probable que se vayan sofisticando tanto los sistemas como los productos ofrecidos".

Modelos como el de inversión fraccionada están comenzando a abrir para las nuevas generaciones la oportunidad de entrar a un mercado antes inalcanzable. Poder diversificar sus inversiones en activos con una buena relación riesgo-rentabilidad y, sobre todo, sabiendo que esa inversión está mejorando la vida de alguien: una familia que atiende el departamento o un emprendedor que vive de ese local comercial. Asimismo, permite obtener una rentabilidad que acompaña al mercado inmobiliario y crece con la UF, lo cual facilita las cosas para ir juntando el pie de la casa propia. Pero también se trata de poder apuntar a un edificio y que una persona

Stripcenter Parque Potevedra
 respaldado por Siena

Rentabilidad estimada: **14,5% al año**

Plomo recaudado: 1.899.000.000

Compartir Fracciones

pueda decir que es dueño aunque sea de una pequeña parte.

En dicho escenario, ¿qué diferencia a Fraccional? En primer lugar, su estructura vía SpA y la variedad en su oferta, donde cada propiedad que financia se compra a nombre de una Sociedad por Acciones creada con esa finalidad. Los usuarios entran como accionistas en la constitución de la sociedad, con tantas acciones como cm2 compren de la propiedad.

En general las SpAs dan varias garantías que de otra forma no existirían, protegiendo la inversión de varias maneras. Pero en Fraccional.cl quieren

ir más allá, porque siempre han soñado con un sistema de financiamiento inmobiliario distribuido, que acerque los incentivos de los financistas y los habitantes, generando mejores viviendas y mejor ciudad. "Piénsalo así: si tú financias el edificio al lado de tu casa, ¿no lo harías un mejor edificio?", grafica Tomás Charles.

Hoy en Fraccional.cl se puede invertir en departamentos, estacionamientos, locales comerciales y, prontamente, también en desarrollo inmobiliario. Pero hacia adelante, en esta startup ven oportunidades interesantes en el financiamiento de la casa propia, lease-back para propietarios y más. "Queremos que Fraccional sea la plataforma que engloba todos los negocios que el mercado inmobiliario puede ofrecer, cada uno con sus propios niveles de riesgo y rentabilidad, e incentivar que cada usuario construya su

portafolio ideal, al tiempo que aprende de este mercado que muchas veces se hace exclusivo y lejano", destaca el CEO y arquitecto.

En esa perspectiva, el equipo de Fraccional, cuya expertise se enfoca en el mercado inmobiliario, es sin duda una ventaja fundamental. Un equipo liderado por sus tres fundadores: Julián Blas, COO e ingeniero Comercial con 15 años de experiencia en la industria inmobiliaria; Patricio López, CTO e ingeniero civil con mención en computación; y el propio Tomás Charles, CEO y arquitecto, quien realizó su tesis de magíster sobre sistemas alternativos de financiamiento inmobiliario.

"Además de un pequeño pero increíble equipo donde Javier Gámez, Ronald Suez y Fabio Fuentes nos han ayudado a superar todas las expectativas y llegar a más de \$1.400 Millones de pesos administrados", finaliza Tomás Charles.

diario@financiero@eliseo@simbilu.cl

El crecimiento de la empresa

Fraccional fue lanzada como startup la noche de año nuevo de 2022, y en este tiempo ha logrado no solo probar la idea y desarrollar el producto, sino que instalarse como la plataforma de inversión inmobiliaria retail más reconocible, sumar más de 8.500 usuarios registrados, 33 mil seguidores y una inversión total de más de 1.400 millones de pesos. Ya ha logrado trabajar con reconocidas inmobiliarias como Activa, Besalco y Siena, logrando ventas mensuales que han superado los \$300 millones de pesos.

Ante la posibilidad de una ronda de capital, Tomás Charles señala que la están evaluando, de modo que les permita escalar más rápido y ofrecer a más personas la posibilidad de entrar al mercado inmobiliario. "Hemos pensado seriamente en abrirnos a inversión vía crowdfunding y que las personas puedan no solo invertir en propiedades, sino en la Startup que lo está haciendo posible. Nuestros usuarios han mostrado mucho interés, pero aún estamos afinando los detalles. Creemos que se condice con el espíritu de lo que estamos haciendo: abrir a todos la posibilidad de participar de la construcción de este nuevo mercado inmobiliario", concluye el CEO de Fraccional.

<https://www.fraccional.cl>