

## Subastas: un negocio que deja 25% de ganancia

*Los judiciales y los privados, cualquiera puede participar, aunque habrá que lidiar con ciertas mafias. Gracias al blanqueo de capitales hoy creció el número de subastas en el país.*

BELÉN FERNÁNDEZ

El gobierno de Mauricio Macri parece haber puesto de moda una nueva forma de vender una propiedad, algo que muchos ya habían olvidado: los remates. Desde agosto del año pasado a abril de este año el ejecutivo nacional autorizó la subasta de 93 inmuebles que pertenecían a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) Son, en total, 18.912 hectáreas, casi la superficie de la Capital Federal. Hoy el negocio resurge de la mano del blanqueo de capitales. "Observamos más movimiento porque hay más flujo de dinero por el sinceramiento fiscal", indicó Fabián Narváez, presidente de Narváez Bid.

¿Pero de qué se trata un remate? ¿Puede convertirse en una buena inversión?. Son pocos los que se animan a introducirse al mundo de las subastas, pero bien asesorados se puede obtener entre un 20% y un 25% de ganancia en dólares. "Cualquiera puede participar tanto en un remate privado como en uno judicial. Siempre y cuando el posible comprador cuente con el dinero suficiente", explicó al diario *Ámbito Financiero* Alfredo Bollón, presidente de la Corporación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios (CRCI).

Hay dos tipos de remates, los judiciales y los privados. Los primeros son publicados en el Boletín Oficial y se trata de propiedades que han sido quitadas a sus dueños ante irregularidades y puesto en remate ante la decisión de un juez. Mientras que aquellas subastas privadas son las que llegan a esta instancia por decisión de sus dueños. Si bien es cierto que aquellos judiciales pueden convertirse en una verdadera oportunidad, por sus precios bajos, muchas veces son propiedades ocupadas y con deudas.

### Inversión

Si se piensa como una forma de compra y venta beneficiosa, lo es. Aunque siempre teniendo en cuenta que tipo de propiedad sea la que se remata. "Si hablamos de un inmueble en Vicente López con una ubicación primordial, si el martillero es hábil puede lograr que se venda por encima del precio de venta. En cambio un galpón en una zona poco atractiva se puede llegar a comprar hasta un 30% por debajo de su valor real", indicó Bollón.

En el mundo de los inversores, el atractivo de la subasta está dado por la velocidad que implica el trámite. Hay un día y una hora fijados; una tasación anunciada y un martillero que en cuestión de horas resuelve entre los oferentes quién es el mejor postor.

Ahora bien, en promedio las propiedades en remate "tienen un piso de entre el 30% y 35% por debajo del valor del mercado, depende de la cantidad de ofertantes se vende en promedio un 25% debajo del valor real", indicó Fabián Narváez. De esta forma, quien participe y pueda adquirir un inmueble a través de este tipo de transacción, si luego lo pone a la venta obtendrá un 25% más de su valor en dólares. Pero como en todo mercado hay que lidiar con "ciertas mafias". Aquí abundan las sociedades anónimas de dudosa procedencia que participan de los remates y en general son quienes se quedan con las verdaderas oportunidades. "Las ligas participan en general de las subastas judiciales, por eso nosotros les recomendamos a nuestros clientes que lo hagan a través de los privados", concluyó Narváez.

### ¿Qué se necesita?

Los remates son públicos, por lo que todos tienen acceso al lugar en donde se llevará a cabo y las características del inmueble. La participación de las "dudosas sociedades" como la famosa "Liga"

dependerán del buen accionar del martillero que lleve adelante el remate. Será su función asegurarse que el lugar no tenga falsos compradores y operadores. En general es necesario presentar el DNI para generar un registro de los participantes, y de esta forma el martillero puede excluir a quienes alteren el ritmo de operación tradicional.

Una vez que el martillero autoriza la participación de los ofertantes, el futuro comprador además de presentarse con su documento, deberá llevar efectivo, porque de resultar ganador tendrá que dejar una garantía equivalente al 10% del total del inmueble. A eso se suma el 3% de comisión por la venta al martillero y la garantía que será descontada en el momento de pagar el valor de la propiedad.

Muchas de las subastas son presenciales, pero de a poco surge el mercado de las online. De hecho en este marco se aprobó una ley en 2012 que permite que las subastas judiciales de la provincia de Buenos Aires se hagan a través de internet. "Es muy sencillo, cualquiera puede acceder a la web, se aceptan las condiciones y se deja una determinada plata como garantía, que si el ofertante no compra el inmueble es devuelta. A partir de ahí se pueden ir haciendo ofertas online", explicó Fabián Narváez.

Subastas: un negocio que deja 25% de ganancia <http://www.ambito.com/883985>