

## DERECHO A RÉPLICA – PROPITAL

### Respuesta a la publicación de Chócale: “Inversionistas acusan a Propital de operar bajo un esquema piramidal”

Señores de Chócale:

En ejercicio de nuestro derecho a réplica consagrado en la Ley N° 19.733, solicitamos la publicación del siguiente comunicado, con el objeto de corregir y aclarar una serie de afirmaciones inexactas, especulativas y perjudiciales vertidas en su reportaje publicado en julio de 2025.

#### 1. Sobre el modelo de inversión y el uso de los fondos

Propital **no ha operado ni opera bajo ningún tipo de esquema Ponzi o piramidal, ni mecanismo fraudulento**. La sola insinuación de vínculo con estos delitos genera una correlación injusta e infundada con nuestra empresa; lo que nos parece arbitrario e injurioso. La operación descrita en su reportaje corresponde a una **inversión privada y cerrada**, ofrecida sólo a miembros de nuestra comunidad. En ella, los fondos fueron destinados exclusivamente a la adquisición de tres propiedades en Estados Unidos a través del operador ABC Capital, quien contaba con una trayectoria consolidada y fue el responsable directo de la ejecución del proyecto.

**Todos los fondos fueron utilizados para su fin original**, como se acredita en los documentos oficiales de EE.UU.: los **Contracts of Sale** y los **HUD-1 Settlement Statements**, que hemos compartido con los inversionistas y que adjuntamos a esta comunicación.

Como consta en fuentes públicas internacionales (<https://www.thebaltimorebanner.com/community/criminal-justice/abc-capital-owner-criminal-charges-CHIMNU5A4VGDNPUL6BSPQDUGFQ/>), ABC Capital enfrentó acciones judiciales por otros casos de incumplimiento, lo que demuestra que **Propital también fue víctima de esta entidad**.

#### 2. Sobre los errores e inexactitudes del reportaje

1. **Titulación engañosa:** Incluir el concepto "esquema piramidal" sin fundamento y sin proceso judicial alguno equivale a atribuir un delito sin prueba alguna. Esto no solo es injurioso, sino también carece de lógica, ya que un esquema piramidal, por definición, requiere que algunos reciban rentabilidad con los fondos de nuevos entrantes. En este caso, **ningún inversionista recibió rentabilidad alguna**, lo que invalida la figura sugerida.
2. **Datos personales falsos:** Se señala que Francisco Rocha es ingeniero comercial. **Esto es incorrecto**. Francisco Rocha es **Ingeniero Civil Eléctrico de la Universidad de Concepción, con especialización en Evaluación de Proyectos Inmobiliarios en la Universidad Adolfo Ibáñez**.

3. **Sobre la supuesta "promesa de libertad financiera":** Ni Propital ni Francisco Rocha **prometen libertad financiera**. Nuestro propósito es educar financieramente a nuestra comunidad y facilitar el acceso a oportunidades de inversión inmobiliaria, principalmente departamentos en Chile. No existe mensaje comunicacional alguno de parte de Propital ni Francisco en el cual se hagan promesas.
4. **Sobre el modelo de negocio de Propital:** Propital **no se dedica al crowdfunding inmobiliario**. Esta operación en EE.UU. fue una inversión privada con miembros de nuestra comunidad, no representativa del giro de la empresa. Propital es un **broker inmobiliario que intermedia entre clientes e inmobiliarias chilenas en la compraventa de departamentos nuevos**. Básicamente en Propital nos encargamos de todo lo que implica la compra de un departamento, desde el análisis hasta la obtención de créditos hipotecarios y su posterior administración, **SIN cobro de comisiones** a los compradores.
5. **Sobre que "...con el tiempo comenzaron a surgir denuncias por pagos retrasados, contratos irregulares y falta de información."**, esto es falso, ya que la inversión nunca generó beneficios, por lo cual no pudo generar "pagos atrasados". Tampoco existen fundamentos para calificar de "contratos irregulares" a los respectivos memorandos de entendimiento entre las partes, que de hecho son la manera más formal de pactar los acuerdos entre las partes, ni tampoco a las escrituras de compraventa de las casas en EEUU o a los HUD-1, documentos oficiales del gobierno de EEUU.
6. Sobre la cita a los dichos de Lucas Gutierrez **"No tengo idea de dónde está mi plata ni en qué estatus legal estoy respecto a la propiedad"**, no nos podemos hacer cargo en relación a la capacidad de comprensión de las personas. Pero desde Propital hemos enviado comunicados, respaldados con todos los documentos oficiales, dando cuenta de todos los hechos ocurridos y el detalle del uso de hasta el último dólar relacionado a esta operación.
7. **Acusaciones de trato discriminatorio:** Se sugiere que algunos inversionistas recibieron soluciones preferenciales. Propital **no tiene responsabilidad legal** sobre el incumplimiento de ABC Capital, y **no existe obligación alguna de compensación**. Sin embargo, de manera **voluntaria y unilateral**, hemos ofrecido beneficios compensatorios por el lamentable desenlace, a algunos clientes que han manifestado de manera respuesta y comprensiva lo ocurrido, lo cual no puede interpretarse como trato discriminatorio.
8. **Ambigüedad sobre regulación CMF:** El reportaje indica que el modelo no está regulado, pero reconoce que la propia CMF ha declarado que **no tiene competencia sobre este tipo de estructuras**. Por tanto, insinuar que existe "zona gris" o falta de protección es una falacia. Nuestra actividad en Propital NO requiere regulación, y por lo tanto señalar como "no regulado" es una redundancia innecesaria que induce a la falsa creencia de pensar que la empresa sí debería estar regulada pero no lo está.

9. **Supuestos argumentos de fuerza mayor:** Se atribuye a la empresa el haber justificado la situación por la guerra en Ucrania o la subida de tasas. Esto es **falso**. Sólo uno de esos argumentos fue utilizado, pero no por Propital, sino por la empresa ABC Capital ante su declaración de quiebra en EE.UU. Lo único que hemos comunicado es que, según ABC Capital, el "COVID-19 eviction moratorium", es decir, el decreto de ley que emitió EEUU que prohibió los desalojos, afectó su flujo de ingresos, y en parte generó su quiebra, y por consecuencia generó los perjuicios de quienes invertimos con ellos.
10. **Intentos de contacto con la empresa:** Se afirma que El Mostrador intentó contactarse con nosotros sin éxito. Lo cierto es que **se envió un correo a una dirección no verificada, y nunca se utilizó ningún canal oficial de contacto**. Fueron representantes de Propital quienes, al leer la publicación, decidieron proactivamente ejercer este derecho a réplica.

**3. Sobre el testimonio de Alfredo Sariego que dice “mi padre realizó una inversión en un crowdfunding promocionado por esta empresa en enero del 2022, con fecha de término para julio del 2023, a la fecha (fines de 2024) aún no devuelven el dinero invertido ni su rentabilidad. Llevamos un año en juicio y no hay soluciones, son unos estafadores”:**

**1. Alfredo Sariego no sólo no fue inversionista, fue el broker, asesor y vendedor de la operación con su propio padre, recibiendo una comisión por la venta.**

El señor Alfredo Sariego, mencionado en el artículo como supuesto afectado, **no sólo no fue un inversionista**. Fue el **asesor inmobiliario que vendió esta operación a su propio padre**, cobrando una comisión de \$426.413 por intermediar la inversión (se adjunta boleta). Por lo tanto, resulta contradictorio y preocupante que se presente ahora como una víctima, omitiendo su propio rol activo como vendedor.

Además, resulta grave que utilice como ejemplo la inversión de su propio padre para generar acusaciones infundadas, más aún cuando dicha operación no tuvo carácter colectivo ni fue administrada por Propital.

## **2. El padre de Sariego no participó en un crowdfunding**

Contrario a lo que se menciona en el reportaje, **el padre de Alfredo Sariego no invirtió en un crowdfunding**. Lo que realmente ocurrió fue la firma de un **contrato de mutuo hipotecario entre privados** (se adjunta contrato), una figura ampliamente utilizada en el mercado inmobiliario chileno para financiar proyectos con respaldo en garantías reales.

Este contrato, además, fue estructurado con una **garantía hipotecaria inscrita a favor del prestamista**, lo cual constituye una práctica legal, frecuente y con respaldo jurídico en caso de incumplimiento.

## **3. Propital no fue parte del contrato de mutuo**

Propital **no fue contraparte** de dicho contrato, ni recibió fondos, ni participó de la estructura legal del mutuo. Su rol fue exclusivamente el de intermediación. El contrato fue suscrito directamente entre el inversionista (padre del Sr. Sariego) y una inmobiliaria chilena.

#### 4. Propital ofreció asistencia legal gratuita

Pese a no tener ninguna responsabilidad ni obligación legal en esta operación, Propital decidió **poner a disposición sus abogados corporativos**, a costo de la empresa, para representar y asesorar al padre del Sr. Sariego. Este gesto se realizó como muestra de buena fe y compromiso con la comunidad, y **no implicaba ninguna obligación contractual por parte de Propital**.

#### 5. El proceso judicial sigue su curso y existe garantía

El mutuo hipotecario en cuestión **está siendo actualmente tramitado en tribunales**, y su resolución debería derivar en la ejecución de la garantía inmobiliaria constituida a favor del prestamista. Este es el camino legal y esperable en este tipo de operaciones. **No se trata de una estafa ni de una operación fraudulenta, sino de un juicio ordinario por cobro de mutuo con garantía hipotecaria.**

#### 6. Posible conflicto de interés y motivación comercial

Alfredo Sariego **fue parte del equipo de brokers de Propital**. Posteriormente dejó la empresa e inició su propia compañía con un modelo de negocios similar, convirtiéndose en competidor directo. En este contexto, sus declaraciones públicas en medios de comunicación, sin revelar su vínculo pasado con Propital, **pueden estar motivadas por intereses distintos a la verdad o la justicia, incluyendo la posibilidad de competencia desleal.**

#### 7. Acusaciones infundadas desde el punto de vista legal

Propital rechaza categóricamente cualquier insinuación de participación en estafas, esquemas Ponzi o fraudes. Nuestra empresa **no administra fondos de terceros**, no garantiza retornos, y opera bajo contratos revisados por abogados y ajustados a derecho.

#### 4. Sobre el origen emocional y legalmente infundado de ciertas acusaciones

Entendemos que cuando una inversión no resulta como se esperaba, surjan emociones intensas como frustración, rabia o decepción. Sin embargo, es importante distinguir entre una **mala experiencia financiera** y una conducta dolosa o fraudulenta.

Las acusaciones realizadas por algunos inversionistas carecen de sustento jurídico y nacen de la frustración comprensible, pero no por eso justificada, de enfrentar una pérdida financiera.

En el mundo de las inversiones, el riesgo es inherente. Quien invierte debe ser consciente de que existe la posibilidad de que el resultado no sea el esperado. **No asumir esta**

**realidad y buscar responsables externos mediante imputaciones infundadas constituye una negación del riesgo y, en muchos casos, un intento de trasladar la responsabilidad de una decisión propia a terceros.**

#### **4. Cierre y solicitud formal**

Este reportaje ha causado un daño reputacional serio, con afirmaciones que rozan la injuria y la calumnia, al vincular a personas y empresas con delitos sin prueba alguna. Confiamos en que, por respeto a la veracidad, al buen ejercicio del periodismo y lo que indica la ley respecto del derecho a réplica, nuestra aclaración sea publicada con la misma prominencia que el reportaje original.

Atentamente,

**Equipo de Comunicación Propital**