



Enrique Ovalle Puelma, director ejecutivo de Independencia Fondos de Inversión

## “LA INVERSIÓN INMOBILIARIA ES UNO DE LOS ACTIVOS QUE MEJOR SE PRESTA PARA AHORRAR EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO”

Los fondos de inversión inmobiliaria permiten a los inversionistas minoritarios participar de forma colectiva en la industria de los bienes raíces, accediendo a una mayor cantidad de oportunidades, diversificación y beneficios que si lo hicieran en forma directa y particular.

Por Carlos Montoya Ramos  
Santiago de Chile

**L**os fondos inmobiliarios se han posicionado en Chile como una atractiva alternativa para aprovechar la estabilidad que ofrece la inversión en bienes raíces.

Su atractivo radica en que ofrece al inversionista la posibilidad de participar de forma colectiva en el mercado de propiedades, accediendo a una mayor cantidad de oportunidades que si lo hiciera en forma directa y particular.

Así, el inversionista comparte la inversión con otros aportantes quienes, a través de cuotas, adquieren fracciones del fondo y con ellas optan a la rentabilidad, beneficios y diversificación de éste.

“Permiten masificar la inversión inmobiliaria y acceder a una diversificación que en este negocio es fundamental, ya que ayuda a disminuir el riesgo y aumentar la rentabilidad”, explica Enrique Ovalle, director ejecutivo de Independencia Fondos de Inversión.

Independencia es el principal fondo inmobiliario en Chile, con alrededor de US\$ 2.000 millones en activos administrados y 25 años de experiencia.

Es la diversificación lo que hace a los fondos inmobiliarios particularmente atractivos para incluir en un portafolio de ahorro de mediano y largo plazo.

“La inversión inmobiliaria es uno de los activos que mejor se presta para ahorrar en el mediano y largo plazo. Esto porque cuando hablamos de inversión de renta, no sólo nos referimos a los flujos, que es el arriendo mensual, sino también a otro factor muy relevante, la plusvalía en el tiempo”, explica Ovalle.



En especial porque las plusvalías históricas que se pueden encontrar en las principales ciudades del mundo pueden avanzar entre 2% y 4% anual, lo que representa una adición de valor sólo por el concepto de alza de precios.

---

**“Permiten masificar la inversión inmobiliaria y acceder a una diversificación que en este negocio es fundamental, ya que te permite disminuir el riesgo y aumentar la rentabilidad”.**

---

### **¿Cómo se comparan los fondos inmobiliarios con los instrumentos de renta fija, que son más usados para el ahorro?**

Hoy en día, los fondos inmobiliarios de renta, si bien desde el punto de vista conceptual son un instrumento de renta variable, el mercado los está asimilando como un instrumento de renta fija debido a su estabilidad.

Éste es el gran atractivo y ventaja que ofrecen.

Este tipo de fondos y vehículos de inversión, aunque tienen 25 años de existencia, se han dado a conocer en forma relevante durante los últimos 5 años. Esto porque, por un lado, el mercado inmobiliario de renta ha mostrado un importante crecimiento. Hace 10 años, un 80% de lo que se construía era destinado principalmente para uso propio. Hoy, al menos un 80% se construye para rentas.

Y por otro lado, este desarrollo de la industria ha impulsado a que hoy en el mercado nos encontremos con nuevos fondos, cada vez en mayor cantidad, ya sean nacionales como también fondos extranjeros que vienen a invertir al país.

## ¿Quién es?



### **Enrique Ovalle Puelma**

es Ingeniero Comercial y Licenciado en Economía de la Universidad de Chile. Se desempeñó como Gerente de Negocios de Rentas Inmobiliarias, la primera Sociedad Anónima especializada en inversiones inmobiliarias a la que tuvieron acceso como accionistas los inversionistas institucionales. Es Secretario General de la Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión (ACAFI). Actualmente es Director Ejecutivo de **Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión.**

## ¿Cuál es el riesgo de invertir en fondos inmobiliarios?

Te diría que el mayor riesgo es la liquidez. Por eso realizamos una apertura tan masiva en 2011, para así disminuir al mínimo ese riesgo.

Aunque hoy se está transando prácticamente todos los días, podría darse que inversionistas de mediano y largo plazo se queden con sus cuotas y no quieran vender, lo que significaría menores transacciones.

Pero hay que reconocer que el problema de la liquidez también lo tienen las acciones. Al final, todo depende del volumen de la colocación que se realiza para el público *retail*.

## ¿Y cuán sensibles son los fondos inmobiliarios a los ciclos económicos?

El riesgo de los ciclos inmobiliarios es minimizado muy bien por este tipo de fondo, porque al estar

altamente diversificado en activos, con contratos de arriendo a mediano y largo plazo, el ciclo económico puede afectar los contratos que vencen en el año que es negativo, pero sólo afectaría una parte.

Un fondo, como Independencia Rentas, se asemeja a un transatlántico, que cuesta acelerarlo, pero cuando ya alcanza su velocidad crucero, también cuesta pararlo, y después sigue muy parejo y estable en el tiempo. **IG**

## **ENRIQUE OVALLE, EL INVERSIONISTA**

### ¿En qué inviertes?

Mi gran inversión es mi casa. En otros activos inmobiliarios no invierto para no tener un conflicto de interés, porque de esto se trata de Independencia. Justamente se buscó formar equipo de profesionales sin conflictos de interés, por eso mismo nuestro fondo no pertenece a ningún grupo económico.

También invierto en el negocio agrícola, lo que me permite disminuir un poco el estrés que muchas veces causa Santiago.

### ¿Haz utilizado algún otro tipo de instrumentos de inversión?

Siempre he sido muy conservador y simple. Hoy mis inversiones se van al sector agrícola en la compra y explotación de tierras, que a pesar de ser una industria muy compleja, hay mucho espacio para aportar y desarrollar.

De todas formas, no hay otro sector que ofrezca las ventajas que da la industria inmobiliaria, como la inversión de largo plazo pensada como ahorro, y que resulta ser muy interesante desde el punto de vista del Ahorro Previsional Voluntario, ya que te permite ganar plusvalías en el tiempo.

# AHORRANDO DE FORMA INDEPENDIENTE

Son varios los tipos de fondos inmobiliarios, desde los que invierten en desarrollo de proyectos habitacionales destinados a la venta y los de plusvalía, renta comercial como arriendos de oficinas y locales comerciales, hasta los que invierten en el incremento del valor de los terrenos.

---

“Desde el punto de vista conceptual son un instrumento de renta variable, pero el mercado los está asimilando como un instrumento de renta fija debido a su estabilidad”.

---

## ¿Cómo se pueden adquirir las cuotas del Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias?

Es muy sencillo. Estas cuotas de fondos son muy similares a las acciones y se transan en la Bolsa de Comercio de Santiago a un valor actual de alrededor de \$10.300. Basta con que le solicites a tu corredor que te compre las cuotas al valor del mercado.

El Fondo de Rentas de Independencia es público, se transa prácticamente todos los días y tiene una presencia bursátil sobre 60%, lo que es muy bueno para un fondo de este tipo.

En 2011 Independencia realizó una apertura masiva del fondo en la Bolsa de Comercio, colocando alrededor de 30% de su patrimonio para que accedieran inversionistas privados.

Actualmente, 62% de los aportantes del fondo son inversionistas institucionales, AFPs y



Compañías de Seguros, mientras que el resto se distribuye entre inversionistas *retail*.

## ¿A cuánto ascienden los activos que administra este fondo?

A diciembre de 2014 alcanzan los 15.437.000 de UF. A su vez, considerando los activos indirectos, la cifra se acerca a las 17 millones de UF.

Además, el Fondo de Rentas cuenta con activos en Estados Unidos que representan 11% de la cartera, y el restante 79% está invertido en Chile.

## ¿Qué rentabilidad ofrece este fondo y cómo se va entregando a los tenedores?

Históricamente este fondo ha tenido una rentabilidad anual sobre 10% en pesos. Además, entrega dividendos trimestrales que equivalen a 100% de los beneficios del fondo, con un *dividend yield* de 5,84%, cifra que es muy difícil encontrar en el mercado para otros activos de renta variable transados en Bolsa. En términos de rentabilidad ajustada a UF, ésta se ubica en alrededor de 7%.