

**CLASE 21:**

# **BIENES RAÍCES COMO INVERSIÓN.**

## **OBJETIVOS DE LA CLASE:**

- MERCADO INMOBILIARIO EN CHLE
- BENEFICIOS TRIBUTARIOS
- CRÉDITOS HIPOTECARIOS

\*\*\*\*\*



**SIMPLE  
FIN**

Puntos  
Importantes  
de la  
presentació:

Será  
Grabada y  
Editada

Si en cualquier  
momento no  
entiendes algún  
término financiero,  
debes  
preguntármelo.

Usaremos una  
paleta de colores  
alegre y distinta a  
lo que normalmente  
veremos en  
inversiones.

Se pueden  
mandar  
preguntas  
después de que  
termine al curso.

# Objetivos:

1. Panorama Actual

2. Inmobiliario v/s No Inmobiliario

3. Flujo Inmobiliario

4. Beneficios Tributarios

5. Estrategias Inversión



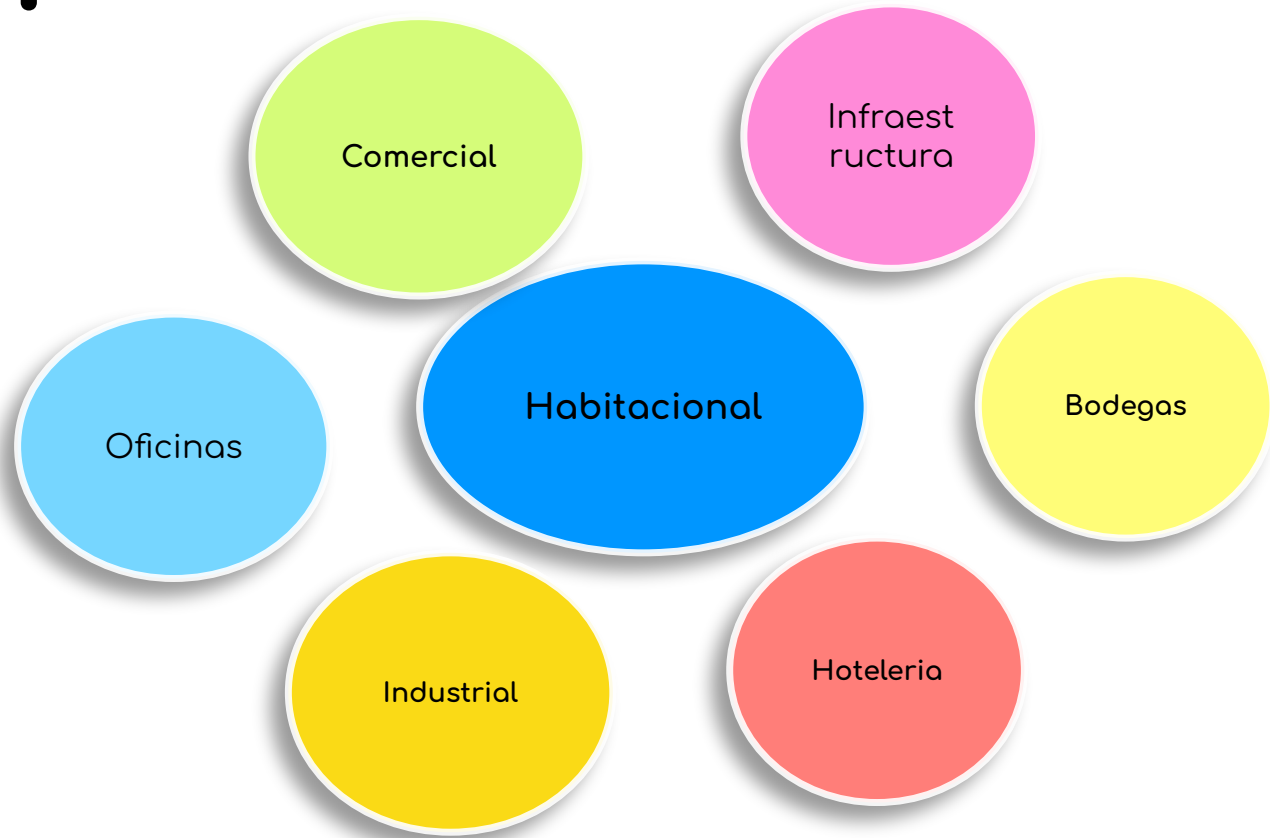
SIMPLE  
FIN

¿Invertir en  
Bienes Raíces  
es una buena  
inversión?



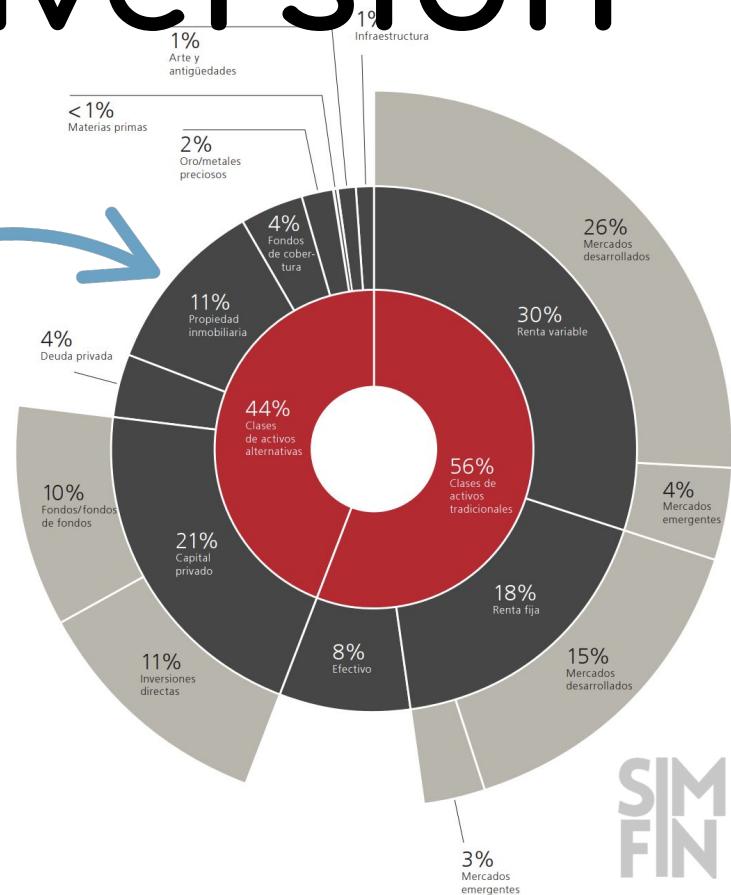
SIMPLE  
FIN

# Tipos de Inmobiliario



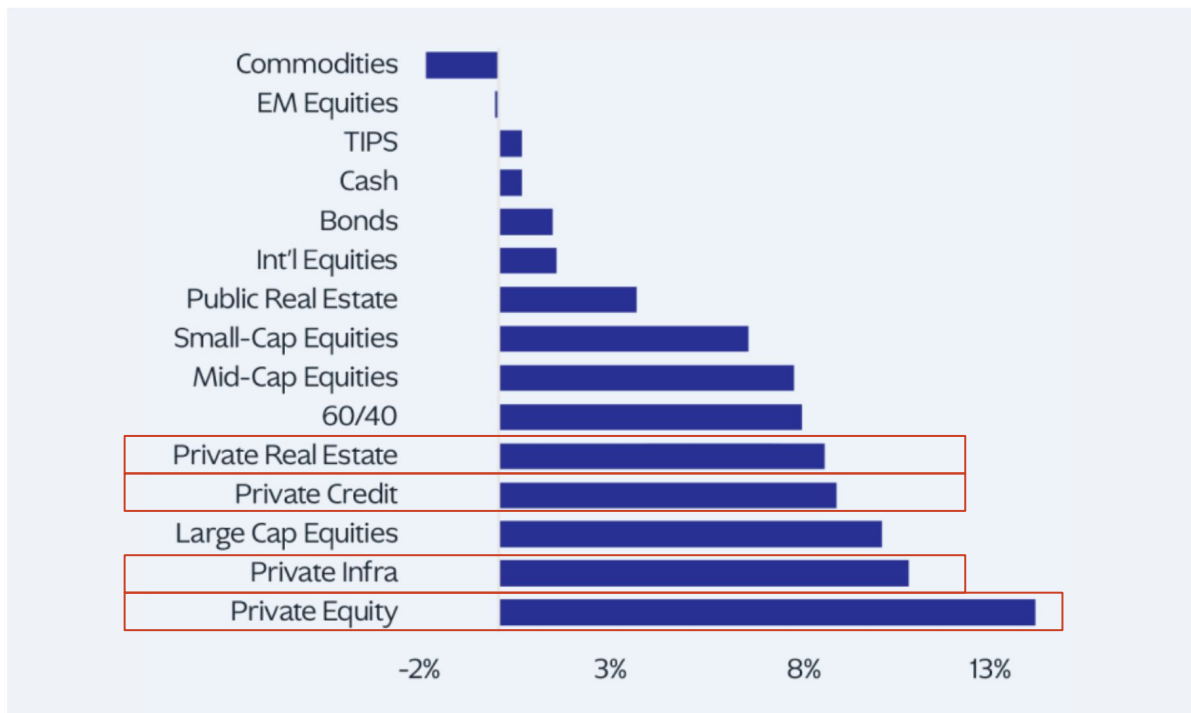
# Carteras Inversión

Siempre es bueno  
revisar qué hacen los  
inversionistas  
profesionales.



# Retornos Últimos 10 años

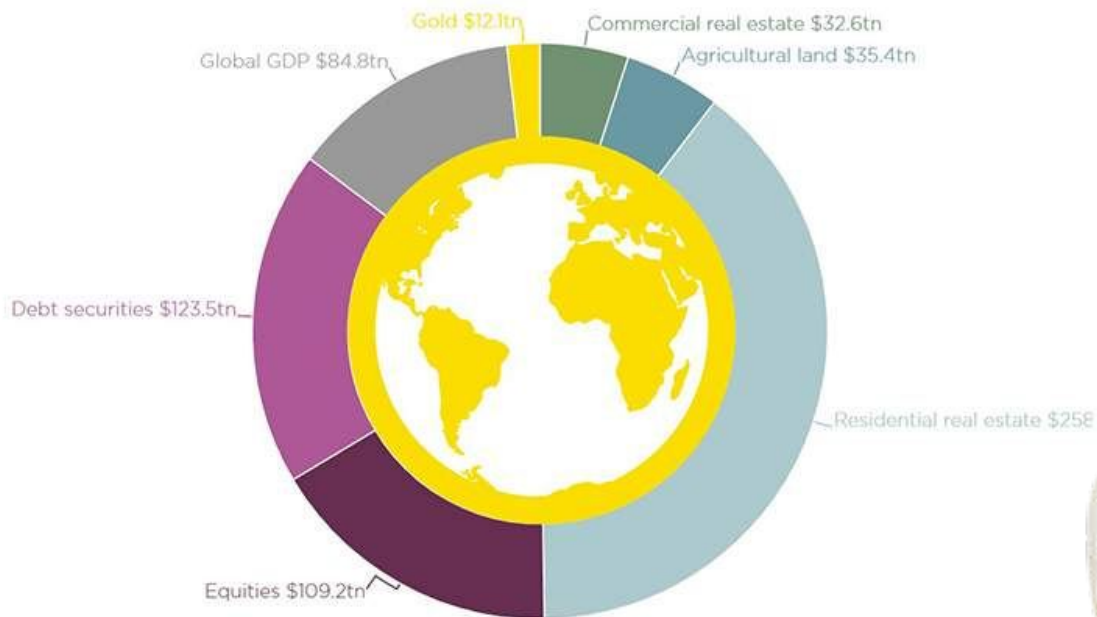
Last 10 Years Net Return by Asset Class, Thru 3Q23, %





# Inversiones Mundiales

2020 Global real estate universe in comparison



Source: Savills Research



SIMPLE  
FIN

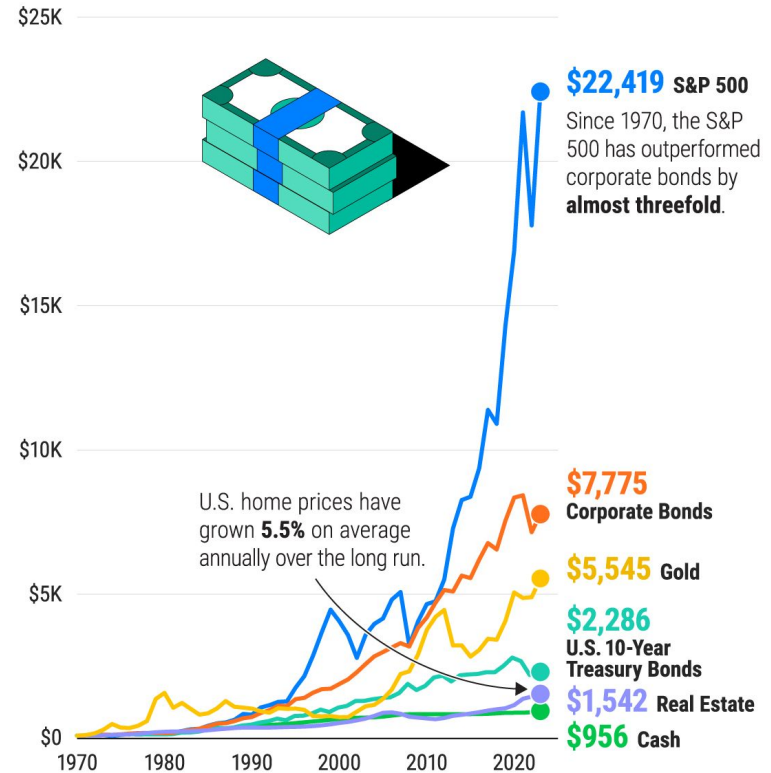


# Comparando Activos

¿Si no son las mejores pq se invierte?

- Beneficios tributarios.
- Tiene fácil acceso a deuda.
- Es tangible y cercano.
- Es un seguro contra la inflación

## Growth of \$100 by Asset Class 1970-2023



S&P 500 includes dividends. Cash represented by 3-Month U.S. T-Bills. Corporate Bonds represented by Baa corporate bonds. Real Estate represented by the Case-Shiller Home Price Index. Source: NYU Stern.

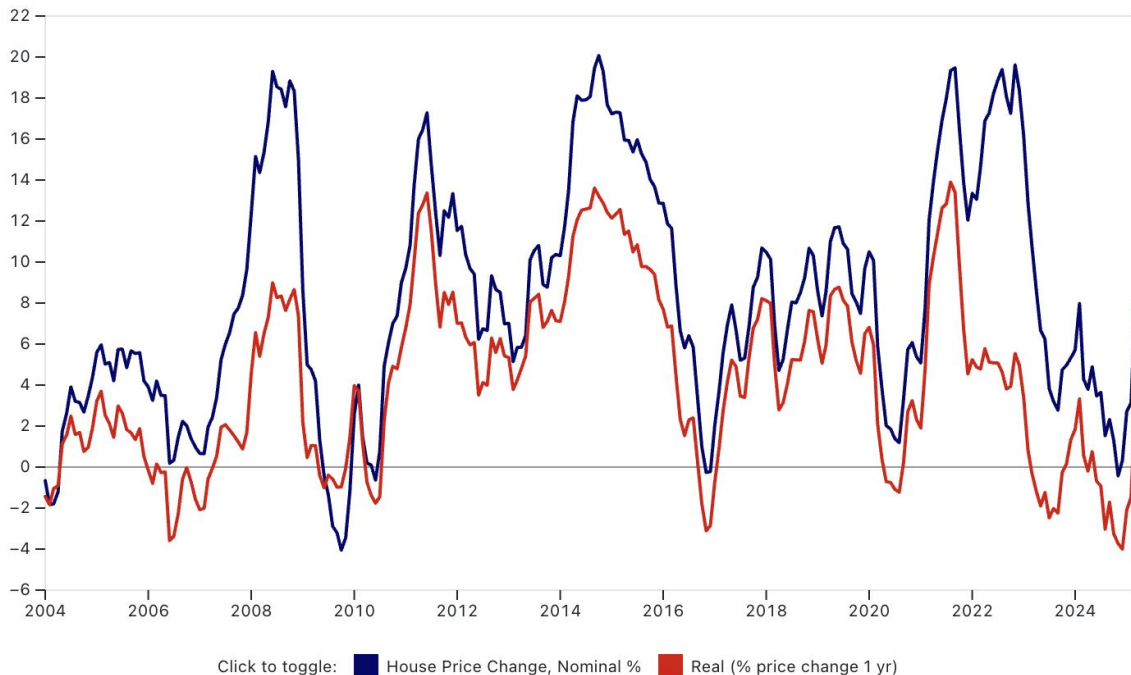


# Panorama actual Inmobiliario Habitacional en Chile

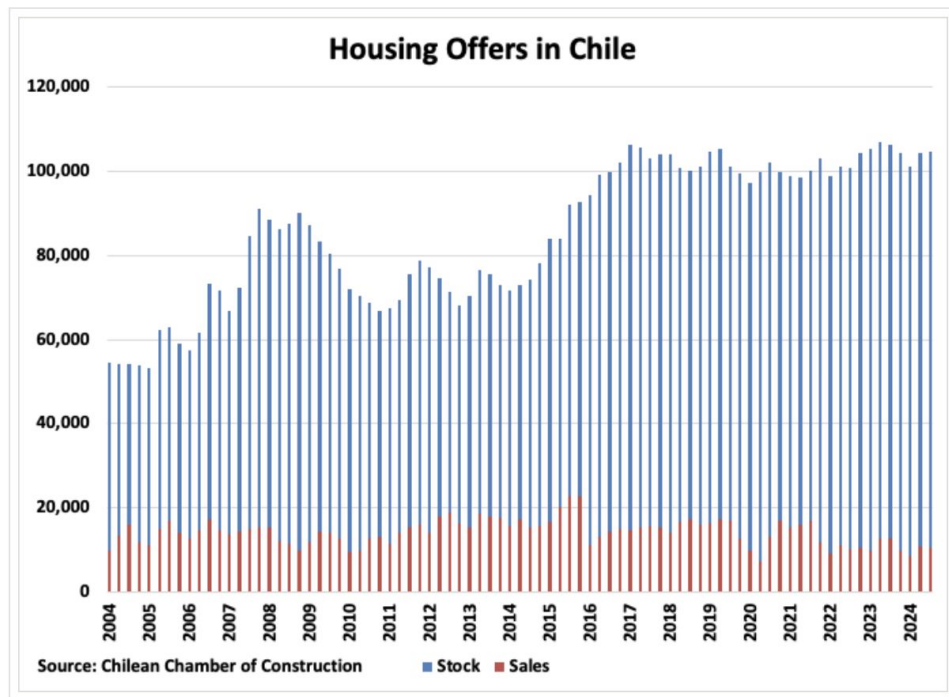


# Evolución Precios Chile

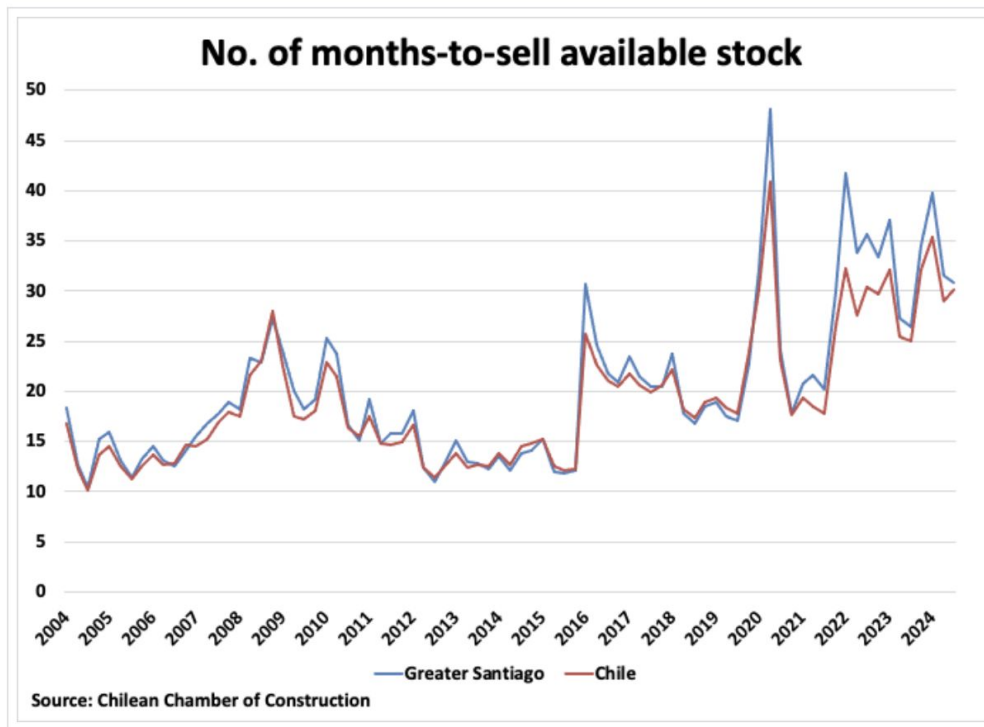
Chile's house price annual change



# Oferts v/s Demanda



# Meses de Stock



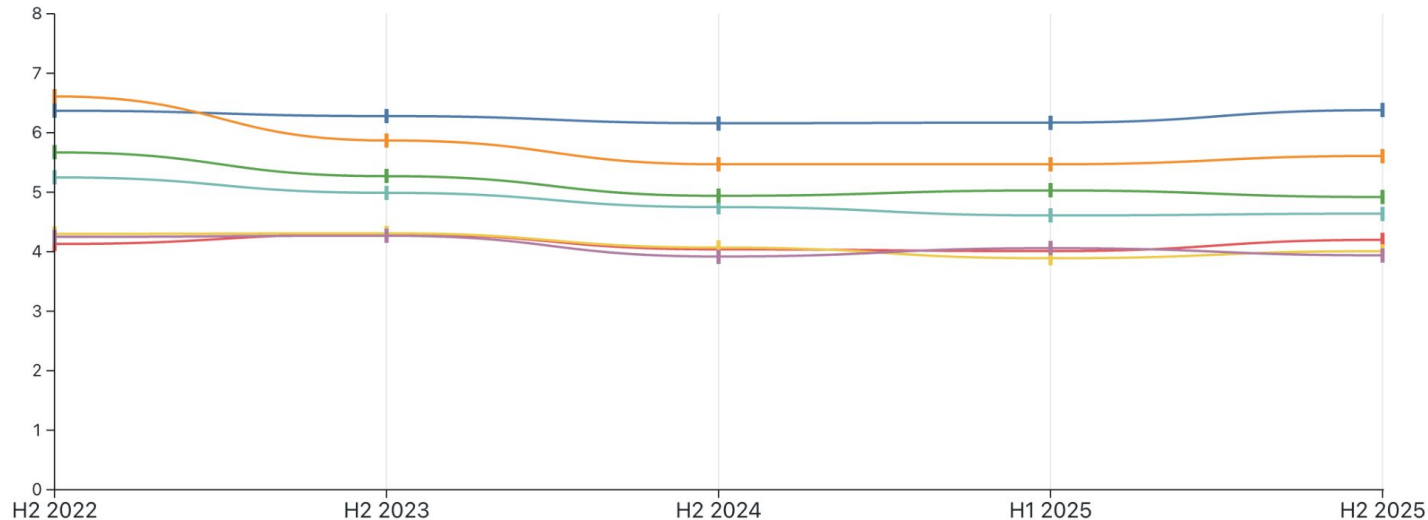
# Tasas de rentabilidad

## Chile - Gross Residential Rental Yields (%)



■ Antofagasta ■ Concepcion ■ Concon ■ Santiago ■ Temuco ■ Valparaiso ■ Vina del Mar

↑ Yield (%)



SOURCE: [portalinmobiliario.com](https://portalinmobiliario.com)

Feedback

Download



# Flujo Inmobiliario





# Flujo Inmobiliario

Bodegaje de  
terrenos



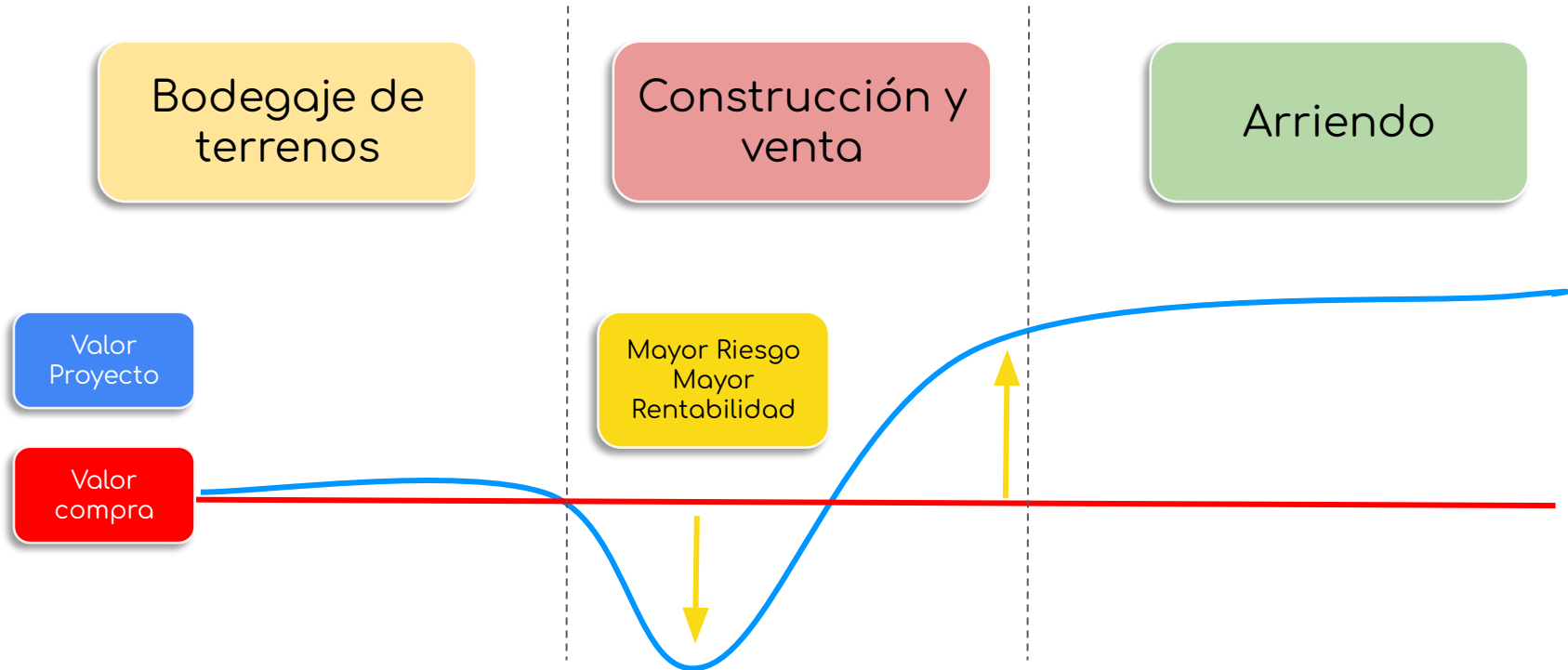
Construcción y  
venta



Arriendo



# Flujo Inmobiliario



# Flujo Inmobiliario

Bodegaje de  
terrenos

Construcción y  
venta

Arriendo

Habitacional

Oficinas

Comercial

Bodegas

Industrial

Hoteleria

Infraestructura

Fondos Inmobiliarios

SIM  
FIN

# Flujo Inmobiliario

Construcción desde 0

Reparación y mejoras

Arriendo de corto Plazo

Arriendo de Largo Plazo

REIT  
fondos que transen en Bolsa

Fondos de Renta de LP

+RIESGO

-RIESGO

- Se requiere + Experiencia
- Más problemas
- Menos diversificación
- Más control.
- Mayores Beneficios tributarios\*
- Menos capas de comisiones.
- Mayores Retornos

- Se requiere . Experiencia
- Menos problemas
- Más diversificación
- Menos control.
- Menore Beneficios tributarios\*
- Más capas de comisiones.
- Menors Retornos

# Valor v/s Plusvalía



# ¡Alerta!

## Diferencia entre Negocios Inmobiliarios y Plusvalía.

Negocios Inmobiliarios

Cuando nosotros hacemos algo que mejora o da valor a la casa.

Ojo cuando compramos BARATO y sabemos al 100% que podemos vender + caro, es un negocio inmobiliario y NO es plusvalía.

Plusvalía

Solo crecer, pero no depende de nosotros.

FIN

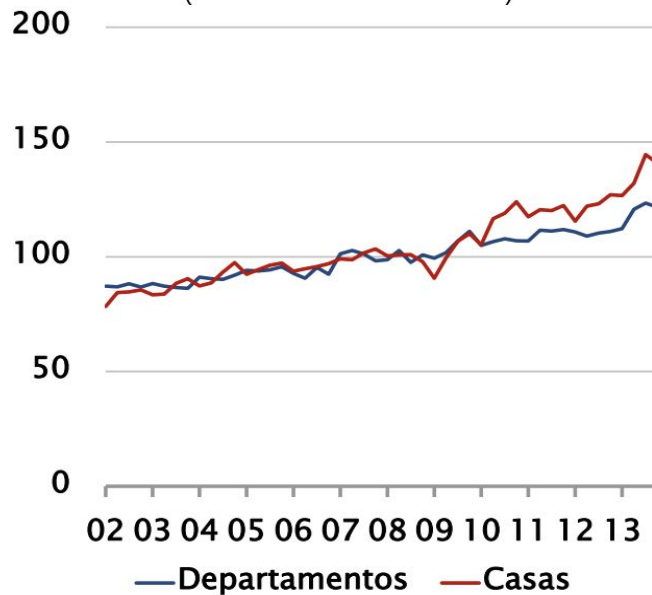
# ¡Alerta!

## Diferencia entre Negocios Inmobiliarios y Plusvalía.

Plusvalía

Entre 2002 y 2008  
tenemos un crecimiento  
menor a un 2%

**Gráfico 2.** Precios de viviendas por tipo de propiedad (\*)  
(índice base 2008 = 100)



(\*) Resultados preliminares.

Fuente: Banco Central de Chile en base a información del SII.

# ¡Alerta!

## Diferencia entre Negocios Inmobiliarios y Plusvalía.

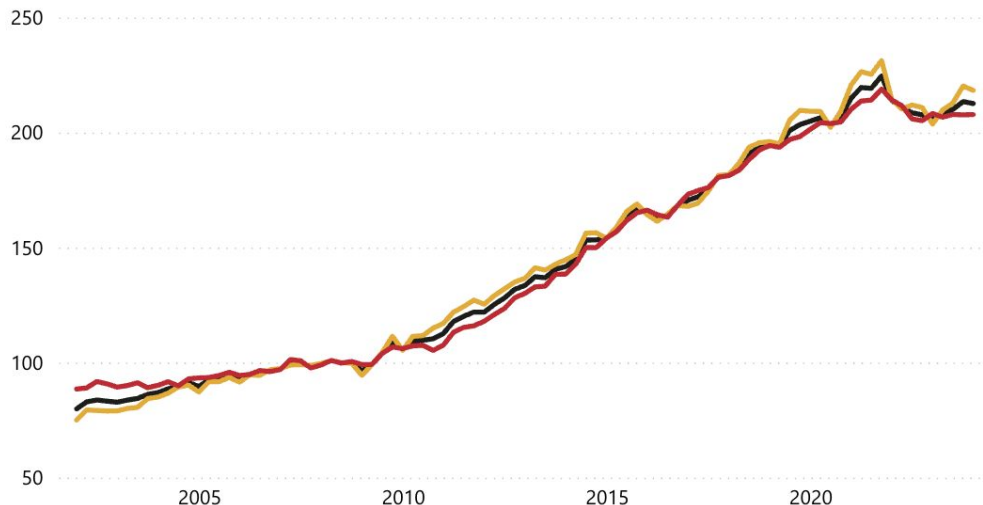
Plusvalía

Entre 2013 y 2023 las propiedades duplican su valor- Logrando una rentabilidad sobre el 6% anual

### Gráfico 1

Índice de Precios de Viviendas (IPV)  
Base 2008=100

● General ● Casas ● Departamentos





# Beneficios Tributarios



# Beneficios Tributarios

## Personas

Crédito  
Hipotecario

Venta

DFL2

# Beneficios Tributarios

## Crédito Hipotecario

Hasta 8 UTA  
(\$6.400.000) anuales  
de los Intereses  
Pagados de hasta 2  
Hipotecarios

Bajo 90 UTA (\$6.000.000  
mensual) se descuenta el  
100%

Entre 90 y 150 UTA  
(\$7.900.000 mensual) se  
descuenta un % menor

# Crédito Hipotecario

Crédito que solo se puede usar para la compra-venta de una casa

Ojo no es lo mismo un fines generales

Crédito

Lo que me presta el banco

Tasa

Fija

Variable

Plazo

5 a 40 años

Seguros

Incendio y sismo

Desgravamen

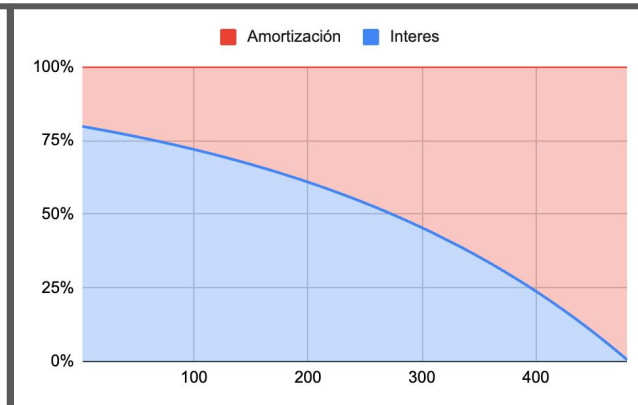
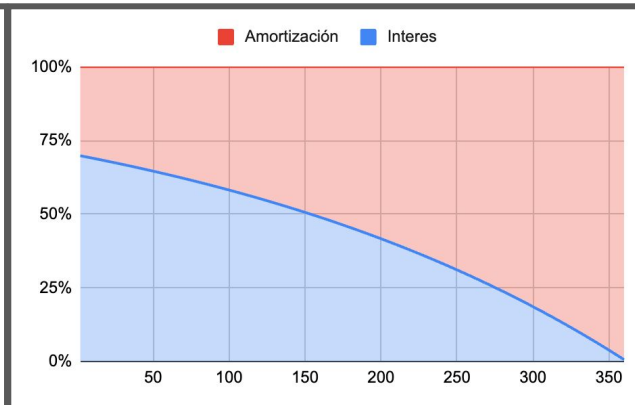
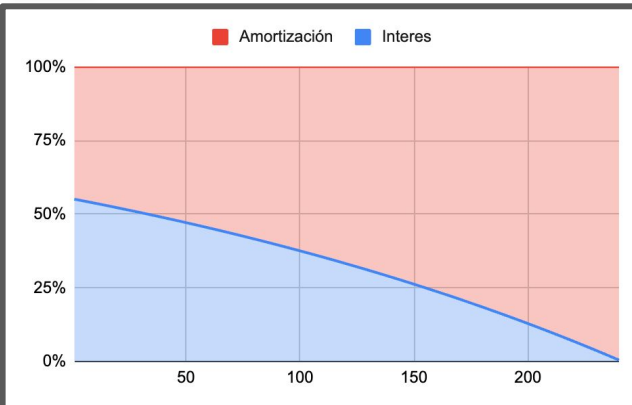
Garantía

Hipoteca

Pie

La diferencia entre el valor de la casa y el crédito

# Crédito Hipotecario



|                  | UF          |
|------------------|-------------|
| Valor de la casa | 5,000       |
| Pié              | 1,000       |
| Crédito          | 4,000       |
| Tasa CAE         | 4%          |
| Plazo            | 20          |
| Interes Total    | 1,821       |
| Int. Año 1 CLP   | \$5,988,053 |
| Cuota Valor CLP  | \$919,980   |

|                  | UF          |
|------------------|-------------|
| Valor de la casa | 5,000       |
| Pié              | 1,000       |
| Crédito          | 4,000       |
| Tasa CAE         | 4%          |
| Plazo            | 30          |
| Interes Total    | 2,874       |
| Int. Año 1 CLP   | \$6,031,251 |
| Cuota Valor CLP  | \$725,800   |

|                  | UF          |
|------------------|-------------|
| Valor de la casa | 5,000       |
| Pié              | 1,000       |
| Crédito          | 4,000       |
| Tasa CAE         | 4%          |
| Plazo            | 40          |
| Interes Total    | 4,023       |
| Int. Año 1 CLP   | \$6,051,371 |
| Cuota Valor CLP  | \$635,360   |

# Beneficios Tributarios

Mayor Valor

Todos los Chilenos tenemos hasta **8.000UF (300 Mill)** en nuestra vida, de diferencia positiva (utilidad) entre compra y venta de propiedades que **no paga impuesto a la renta**.

Condición: que no sea recurrente.

Si nos pasamos de las 8.000 UF vamos a pagar el 10% del mayor valor

# Beneficios Tributarios

DFL2

Si arriendas un inmueble DFL2 y es de tu propiedad como **persona natural**, **no pagas impuesto a la renta** por los ingresos provenientes de ese arriendo, **hasta un máximo de 2 propiedades por persona**.

**Primera transferencia:** La propiedad debía haber sido adquirida por el causante (fallecido) o donante en su primera transferencia o haber sido construida por él.

**Plazo mínimo:** El fallecimiento del causante debía ocurrir al menos **seis meses después** de la adquisición o del término de la construcción de la vivienda.

Beneficio en el Impuesto Territorial (Contribuciones) para DFL2

- 20 años si la propiedad tiene **menos de 70 m<sup>2</sup> construidos**.
- 10 años si tiene **entre 70 y 140 m<sup>2</sup> construidos**.

La exención comienza desde la recepción final de la propiedad

FIN

# Estrategias Inversión





# ¿Cómo comprar una propiedad?

La regla del 5%, para comprar una propiedad.

Arriendo  
Anual

X

20  
Años

=

Máxima  
disposición a  
pagar.

# Flujo Inmobiliario



Construcción desde 0

Reparación y mejoras

Arriendo de corto Plazo

Arriendo de Largo Plazo

REIT  
fondos que transen en Bolsa

Fondos de Renta de LP

+RIESGO

-RIESGO

- Se requiere + Experiencia
- Más problemas
- Menos diversificación
- Más control.
- Mayores Beneficios tributarios\*
- Menos capas de comisiones.
- Mayores Retornos

- Se requiere . Experiencia
- Menos problemas
- Más diversificación
- Menos control.
- Menore Beneficios tributarios\*
- Más capas de comisiones.
- Menors Retornos

# Inversión Arriendo

Las estrategias de inversión inmobiliarias dependen de quién sea el sujeto que compra

Personas de  
Bajo Ingreso

Personas de  
Alto Ingreso

Empresas

# Inversión Arriendo

## Personas de Bajo Ingreso

- Pueden comprar propiedades que no tienen beneficios DFL2 y acceder a un menor precio en la compra.
- Pueden usar el 100% de su Beneficio Tributario de Crédito Hipotecario.
- Sus beneficios de pensiones son por lo general bajos o están limitados a máximos anuales.
- Pueden usar las 8.000 UF / no les afecta tanto.

# Inversión Arriendo

Personas de  
Alto Ingreso

- No pueden usar el 100% de su Beneficio Tributario de Crédito Hipotecario.
- El efecto del impuesto sobre el arriendo, los hace mucho más susceptibles a querer comprar DFL2 de alto arriendo.
- Les importa el efecto inmobiliario de eliminar impuestos sobre el efecto de pensiones de diferir el impuesto.
- Pueden usar las 8000UF

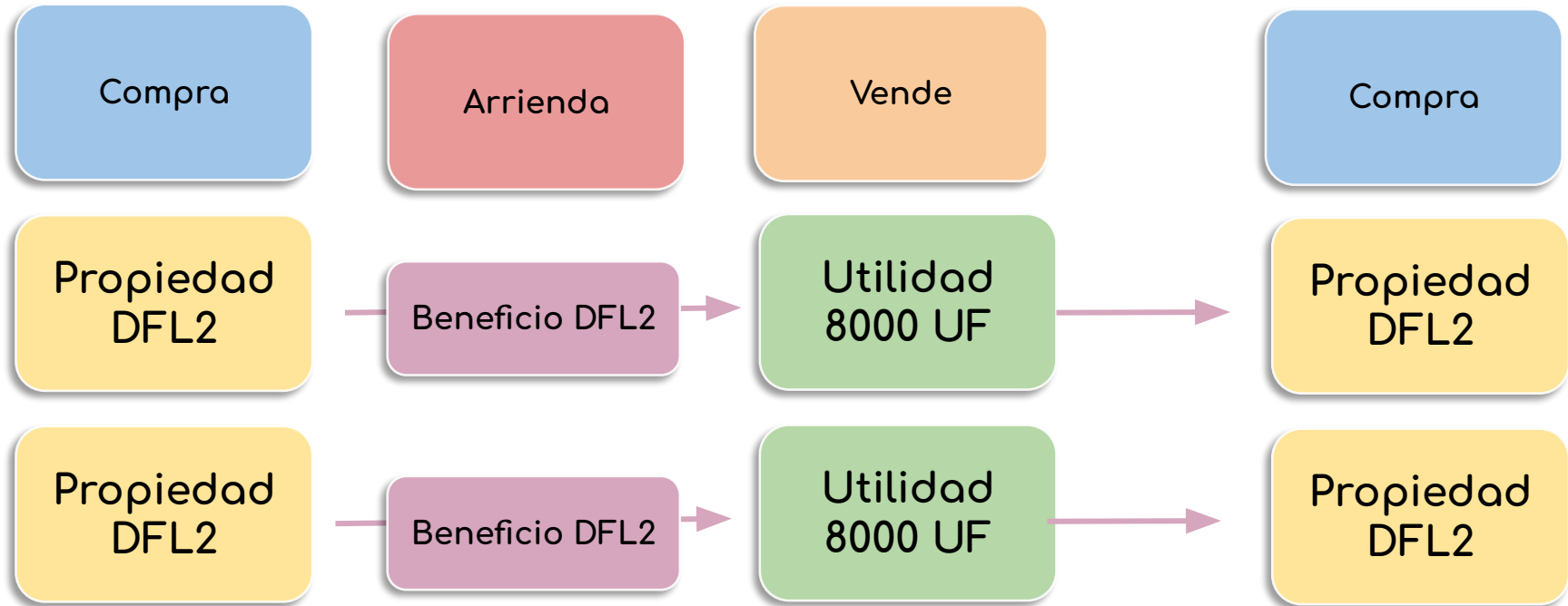
# Inversión Arriendo

## Empresas

- Siempre pueden descontar el interés del flujo.
- Pagan impuesto fijo del 27% sobre la ganancia
- La depreciación juega un rol en diferir el pago de impuestos.

# Inversión Arriendo

## Estrategia Base



# Inversión Arriendo

No invertir como empresa, hasta que se hayan copado los beneficios de persona natural.

La compra de una propiedad para vivir, no es una inversión, ya que solo descansamos en la plusvalía.

Los beneficios tributarios son temporales, por lo que se deben ir usando preferiblemente antes que después.



# Flujo Inmobiliario



Construcción desde 0

Reparación y mejoras

Arriendo de corto Plazo

Arriendo de Largo Plazo

REIT  
fondos que transen en Bolsa

Fondos de Renta de LP

+RIESGO

-RIESGO

- Se requiere + Experiencia
- Más problemas
- Menos diversificación
- Más control.
- Mayores Beneficios tributarios\*
- Menos capas de comisiones.
- Mayores Retornos

- Se requiere . Experiencia
- Menos problemas
- Más diversificación
- Menos control.
- Menore Beneficios tributarios\*
- Más capas de comisiones.
- Menors Retornos

# Compra y arreglar

| Año    | Rent 15%   |
|--------|------------|
| Año 0  | \$1,000.0  |
| Año 1  | \$1,150.0  |
| Año 2  | \$1,322.5  |
| Año 3  | \$1,520.9  |
| Año 4  | \$1,749.0  |
| Año 5  | \$2,011.4  |
| Año 6  | \$2,313.1  |
| Año 7  | \$2,660.0  |
| Año 8  | \$3,059.0  |
| Año 9  | \$3,517.9  |
| Año 10 | \$4,045.6  |
| Año 11 | \$4,652.4  |
| Año 12 | \$5,350.3  |
| Año 13 | \$6,152.8  |
| Año 14 | \$7,075.7  |
| Año 15 | \$8,137.1  |
| Año 16 | \$9,357.6  |
| Año 17 | \$10,761.3 |
| Año 18 | \$12,375.5 |
| Año 19 | \$14,231.8 |
| Año 20 | \$16,366.5 |

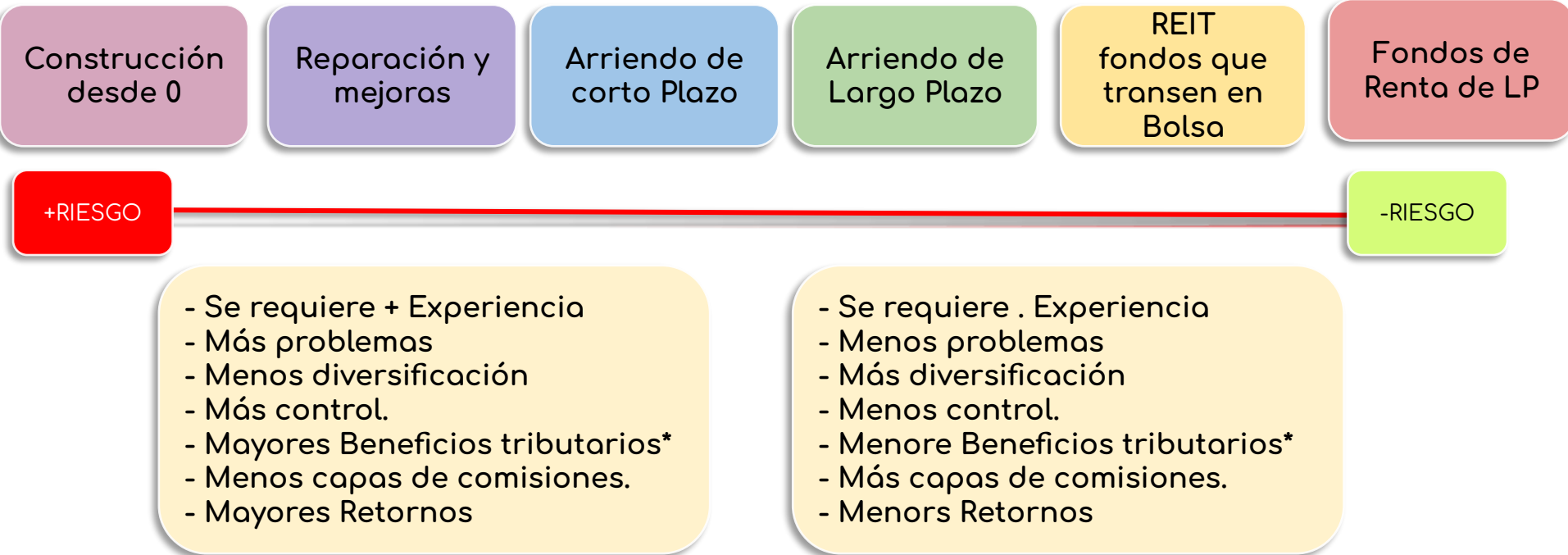
Para que esto  
ocurra debemos a  
lo menos

Asociarse con  
alguien que tenga  
experiencia

Calcular que el  
sobre el margen  
de a lo menos  
150UF x cada  
1000UF. Y sobre  
esto tener algo  
para errores

Tener cuidado con  
la municipalidad y  
la entrega de  
permisos

# Flujo Inmobiliario



# Arriendo subarriendo

|                      | Mes 0        | Mes 1      | Mes 2      | Mes 3      | Mes 21     | Mes 22     | Mes 23     | Mes 24      |
|----------------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Precio Arriendo      |              | \$35,000   | \$35,000   | \$35,000   | \$35,000   | \$35,000   | \$35,000   | \$35,000    |
| Ocupación            |              | 50%        | 50%        | 50%        | 50%        | 50%        | 50%        | 50%         |
| Ingreso Total        |              | \$525,000  | \$525,000  | \$525,000  | \$525,000  | \$525,000  | \$525,000  | \$525,000   |
| Decoración           | -\$5,000,000 |            |            |            |            |            |            | \$2,000,000 |
| Arriendo / Dividendo | -\$350,000   | -\$350,000 | -\$350,000 | -\$350,000 | -\$350,000 | -\$350,000 | -\$350,000 | -\$350,000  |
| Corredora            | -\$350,000   |            |            |            |            |            |            |             |
| Garantía             | -\$350,000   |            |            |            |            |            |            | \$350,000   |
| Flujo                | -\$6,050,000 | \$175,000  | \$175,000  | \$175,000  | \$175,000  | \$175,000  | \$175,000  | \$2,525,000 |
| IRR                  | 5.80%        |            |            |            |            |            |            |             |

# Arriendo subarriendo

90% del negocio  
es Enfocarnos en  
la Ocupación

Es un negocio  
extremadamente  
sensible a la  
Ocupación

Tiene la gracia de  
que la pérdida  
está limitada

Para que esto  
ocurra debemos a  
lo menos

Mantener  
ocupación de al  
menos el 50%

Frenar la pérdida  
en caso de que  
exista alguna  
crisis externa.

Frenar la pérdida  
en caso de que  
exista alguna  
crisis externa.

# Flujo Inmobiliario



Construcción desde 0

Reparación y mejoras

Arriendo de corto Plazo

Arriendo de Largo Plazo

REIT  
fondos que transen en Bolsa

Fondos de Renta de LP

+RIESGO

-RIESGO

- Se requiere + Experiencia
- Más problemas
- Menos diversificación
- Más control.
- Mayores Beneficios tributarios\*
- Menos capas de comisiones.
- Mayores Retornos

- Se requiere . Experiencia
- Menos problemas
- Más diversificación
- Menos control.
- Menore Beneficios tributarios\*
- Más capas de comisiones.
- Menors Retornos

# Fondos

## REIT/ Transa en Bolsa

- Líquidos (compra venta)
- Poco control
- Precio diario
- Activos masivos
- Menor riesgo retorno
- Mayor diversificación

## Fondos Privados / Alternativos

- Sin Líquidez (compra venta)
- Control Medio
- Precio mensual
- Activos específicos
- Mayor riesgo retorno
- Menor diversificación

FIN

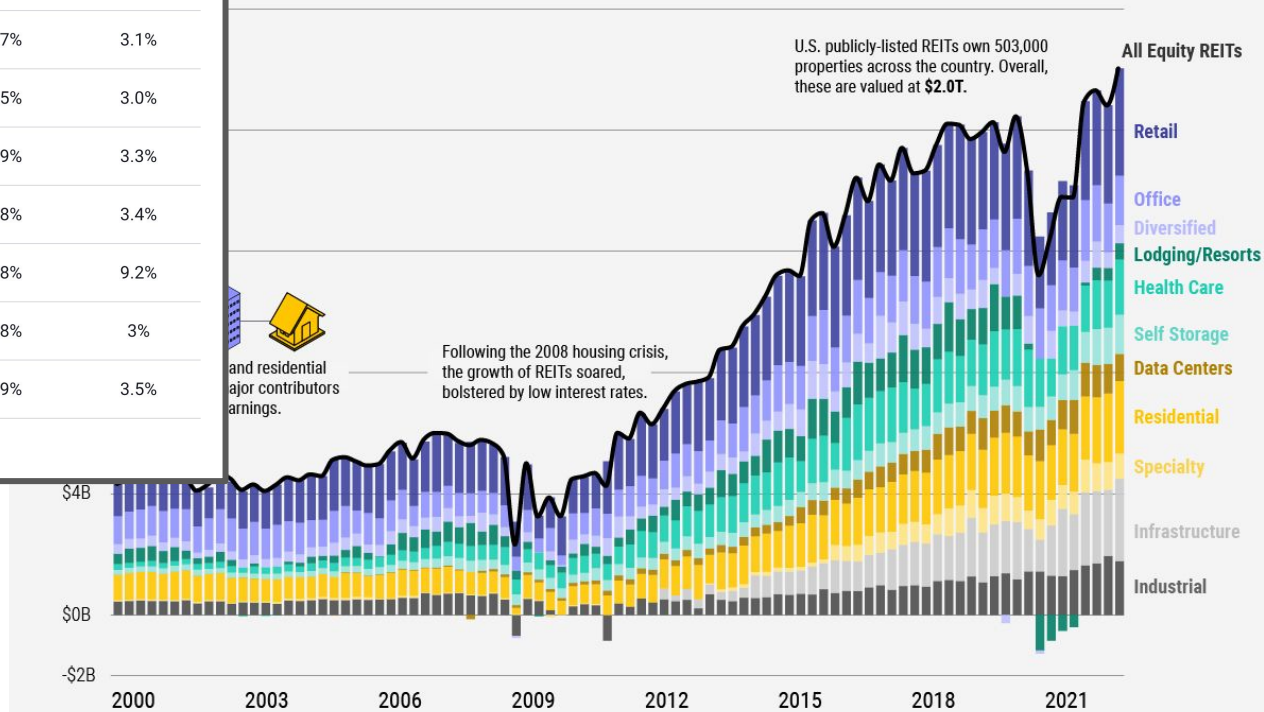
# Fondos

## U.S. Listed Equity REIT Sectors

income to stockholders

| REIT ETF                                                             | EXPENSE RATIO | TRAILING-12-MONTH YIELD* |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|
| Schwab U.S. REIT ETF (ticker: <a href="#">SCHH</a> )                 | 0.07%         | 3.1%                     |
| Invesco Active U.S. Real Estate Fund ( <a href="#">PSR</a> )         | 0.35%         | 3.0%                     |
| The Real Estate Select Sector SPDR Fund ( <a href="#">XLRE</a> )     | 0.09%         | 3.3%                     |
| Fidelity MSCI Real Estate Index ETF ( <a href="#">FREL</a> )         | 0.08%         | 3.4%                     |
| iShares Mortgage Real Estate Capped ETF ( <a href="#">REM</a> )      | 0.48%         | 9.2%                     |
| iShares Core U.S. REIT ETF ( <a href="#">USRT</a> )                  | 0.08%         | 3%                       |
| SPDR Dow Jones International Real Estate ETF ( <a href="#">RWX</a> ) | 0.59%         | 3.5%                     |

\*As of Sept. 3 close.





# Fondos

## LOS FONDOS INMOBILIARIOS MÁS LÍQUIDOS DE LA BOLSA LOCAL\*

| FONDO                              | NEMOTÉCNICO | ADMINISTRADORA | RENTABILIDAD EN 2019 (%) |
|------------------------------------|-------------|----------------|--------------------------|
| Independencia Rentas Inmobiliarias | CFINRENTAS  | Independencia  | 11,69                    |
| Toesca Rentas Inmobiliarias        | CFITOERI1C  | Toesca         | 5,00                     |
| Fynsa Desarrollo Inmobiliario II   | CFIFYNDIIE  | Fynsa          | 1,11                     |
| LV-Patio Renta Inmobiliaria I      | CFILVPARI1  | LarrainVial    | 1,04                     |
| Sura Renta Inmobiliaria II         | CFISURI2A   | Sura           | 0,32                     |
| LV Desarrollo Inmobiliario I       | CFILVD1L-E  | LarrainVial    | 0,00                     |

\* Se consideraron sólo fondos consignados como inmobiliarios, con transacciones en el último mes y con más de \$ 1.000 en operaciones en lo que va del año. Datos al cierre del 25 de abril.

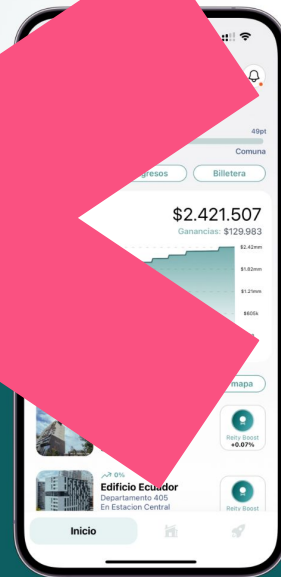
SIMPLE  
FIN

# Fondos

[Cómo funciona](#)[Equipo](#)[Marketplace](#)[Tu cuenta](#)

## Invierte con seguridad inmobiliaria en 5 minutos.

Invierte en tokens asociados a departamentos de \$100.000 y gana diariamente por la renta y la plusvalía. Sin pie, sin créditos y con liquidez.

[Comienza a generar](#)

SIMPLE  
FIN

# Dudas y Comentarios.

