

desde el 6 de enero

volamos a

Valdivia



SKY
Airline

VIERNES		DOMINGO	
SANTIAGO	VALDIVIA	VALDIVIA	SANTIAGO
SALE	LLEGA	SALE	LLEGA
16:15	17:35	19:40	21:50

VENTA 600 600 2828 EMPRESAS 600 600 3555 www.skyairline.com

Bastante movimiento se está registrando en la industria de los fondos de inversión inmobiliarios. Y es que a partir del 2012 estos no podrán mantener inversiones directas en activos de dicho sector, por lo que se verán obligados a liquidarlos o a traspasarlos a sociedades, las cuales deberán pagar impuesto. Todo ello, cuando comiencen a entrar en vigencia las nuevas reglas tributarias incorporadas en la reforma de mer-

cados de capitales II (MKII). "En caso que al 1 de enero de 2012 los fondos no hayan ajustado su activo y cartera de inversiones a lo que permite la ley modificada, se deberá proceder sin más trámite a la liquidación del fondo de inversión respectivo", dice la ley. Para Monserrat Valverde, abogada y socia de Fontaine y Compañía, ésta "es una ley que busca principalmente controlar más el pago de los impuestos (...) Lo que sucede es que los fondos de inversión fueron usados por mucho

tiempo por los inversionistas inmobiliarios, porque tenían muchas ventajas desde el punto de vista tributario". Para adecuarse, la mayoría está transfiriendo sus activos a sociedades, aunque también otros se acogerán a la liquidación para finalizar los proyectos pendientes que estén cercanos a su término. "Los casos más complicados se refieren a proyectos que se están desarrollando por etapas, en los cuales existen etapas pendientes con planos de loteo aprobados, pero no recibidos. En estos casos ha sido necesario pedir

autorizaciones especiales para enajenar a la Dirección de Obras, previa autorización de la Seremi", explicó la abogada. El secretario general de la Asociación Chilena de Fondos de Inversión (ACAFI), Enrique Ovalle, dijo que la mayoría de los asociados con fondos de inversión inmobiliarios comenzaron desde hace meses a trabajar en el traspaso de activos a sociedades. Según cifras de la ACAFI, tan sólo en 2010 los fondos de inversión inmobiliarios administraban activos por US\$1.643 millones, lo que

corresponde a un 16,5% del total manejado por la industria de los fondos de inversión, convirtiéndose en un actor no menor en el desarrollo inmobiliario. En este contexto, Independencia (24,9%), Santander (24,5%), Cimenta (18,6%), Las Américas (17,4%), Mone-da (6,1%), Celfin Capital (4,9%) y Banchile (2%), son los principales actores del mercado. **EFFECTOS** Dado que hasta hoy este tipo de fondos no ha tenido

que tributar, se enciende la alerta sobre cómo impactará esta nueva normativa en la rentabilidad de ellos. Según Ovalle, el efecto será poco relevante. David Cohen, gerente de Productos Alternativos de la Mesa Fondos Mutuos de Banchile Inversiones, estima que "esto no afectará mucho al mercado de inversión inmobiliario (...) Es más que nada un tema contable. Lo que sucede es que el impuesto que pague la sociedad evidentemente hará que el valor cuota sea más bajo que si no lo tuviera, pero también generará un crédito para el aportante del fondo".

En otras palabras, la tributación de la sociedad le permitirá a los inversionistas (personas jurídicas) reducir o anular el impuesto a la renta que deben cancelar, pues lo cubrirá en parte o completamente. Pero esa figura implicará un desafío para los fondos al momento de explicar a sus inversionistas.

Asimismo, Cohen precisa que no todos los fondos serán afectados de la misma forma, pues en el caso de Fondos de Rentas Inmobiliarias, el cambio de norma afecta poco; mientras que para los Fondos de Desarrollo, el efecto puede ser un poco mayor, porque al construir edificios para venderlos, la utilidad que genera paga un 20% de impuesto, lo que implica un menor retorno. "Y ahí, el efecto debiera ser de 2 puntos de tasa interna de retorno aproximadamente", sostuvo.



Fondos de Desarrollo Inmobiliario Serán Más Afectados por Cambio Regulatorio

A contar del 1º de enero, deberán contar con sociedades para mantener sus inversiones en el sector inmobiliario, lo que les exigirá tributar. Ello podría tener efectos en la rentabilidad.

NUEVO CAMION AUMARK

48 Cuotas **\$190.368^(*)**

PIE 55% AUMARK 4.0 \$11.500.000 IVA CON BONO: \$10.500.000 IVA



FOTON

BONO \$1.000.000
HASTA AGOTAR STOCK

En APC tenemos el financiamiento a su medida

APC
AutoGroup

25 años

Movicenter / Tel.: 950 1032 / 950 1929 ABIERTO TODOS LOS DÍAS

(*) Crédito sujeto a aprobación según antecedentes del solicitante. Oferta válida hasta agotar stock. GPS GRATIS al comprar con financiamiento APC. Valor publicado no incluye IGV.