



Mutual de Seguros prevé invertir UF 500 mil en **financiamiento inmobiliario** este año

DF Regiones

POR RENATO GARCÍA J.

Mutual de Seguros de Chile es una compañía fundada en Valparaíso en 1919 que mantiene su casa matriz en la ciudad puerto y cuenta con una red de 15 sucursales distribuidas a lo largo del país. Con cerca de 500 mil asegurados y una clasificación de riesgo AA+, está enfocada en seguros de vida, accidentes personales y salud, que contemplan opciones de ahorro, especialmente orientadas a la clase media.

Durante el último ejercicio la corporación registró ingresos por primas de sus asegurados cercanos a \$ 93 mil millones y una cartera de inversiones de alrededor de \$ 450 mil millones, distribuidos en activos financieros e inversiones inmobiliarias. La carreta de inversiones inmobiliaria, que considera el uso propio, bienes para renta y *leasing* ascendía a \$ 157 mil millones al 31 de diciembre de 2025.

En cuanto al retorno por inversiones, 2025 fue un año positivo gracias a su apuesta por la renta variable, donde el retorno fue impulsado por el crecimiento de más de 50% de la bolsa chilena y el desempeño de los fondos que invierten en activos alternativos.

Recomposición de la cartera

Para ir calzando flujos futuros y generar los excedentes que necesita para cubrir las obligaciones con sus asegurados, Mutual de Seguros desarrolla una activa política de inversiones, que se ha ido ajustando a los últimos cambios en el entorno económico.

La firma fundada en Valparaíso en 1919 está reforzando su apuesta por esta clase de activos, en momentos en que el sector da señales de reactivación.

“Hoy los bonos corporativos representan cerca del 40%, el cual ha ido disminuyendo paulatinamente, mientras que ha ido aumentando la parte inmobiliaria y la inversión en otros activos que tienen un mayor retorno esperado, como fondos que invierten en activos alternativos y el financiamiento con garantía inmobiliaria”, detalló a **DF Regiones** el gerente de inversiones, Luis Cavieres.

Aunque previamente la estrategia estaba enfocada en activos tradicionales de mercados públicos, como bolsa y deuda, con riesgo acotado pero retornos más estables, hoy está poniendo el énfasis en dos grandes líneas: financiamiento, y fondos que invierten en activos alternativos.

Desde el lado del financiamiento, el énfasis está puesto en la garantía,

empresas con buen flujo de caja y que cuenten con respaldo real, como desarrollos inmobiliarios o placas comerciales.

Los activos alternativos son fondos que invierten en distintos tipos de mercado, como el capital o la deuda privada, inmobiliaria o infraestructura. De esta forma, se buscan oportunidades en administradoras que tengan un buen *track record* en los fondos previos que han colocado y las proyecciones que existen para cada mercado específico.

“Dependiendo del sector, estos fondos tienen retornos históricos superiores a los mercados públicos, pero con una menor liquidez, dado que exigen un compromiso de inversión en el mediano y largo plazo, lo cual está en línea con la estrategia de inversiones establecida por el consejo directivo”, señaló Cavieres.

Cartera inmobiliaria

En el negocio inmobiliario, la corporación participa en la compra de activos que le permiten tener un flujo de renta estable. En el presente año, el foco está puesto en aumentar la participación a través de *leasing*, no obstante si surge la opción de compra, siempre están

Mutual de Seguros cuenta con activos comerciales en siete regiones del país, principalmente en Valparaíso, la Región Metropolitana (RM) y Coquimbo, los cuales corresponden a *strip centers* o placas comerciales. En relación con las oficinas, éstas se ubican principalmente en la RM y en la Región de Valparaíso.

El optimismo en el sector ha aumentado. “Hoy los proyectos se están reactivando. Oficinas que antes estaban desocupadas ahora están arrendadas, locales comerciales que antes estaban vacíos, ahora se están ocupando”, dijo Cavieres.

En el mercado de oficinas, en tanto, están viendo un repunte tras el estallido y la pandemia, que disparó la vacancia. “Hoy con la inversión que se está reactivando y todos volviendo a las oficinas, aumenta la plusvalía, se genera más negocio y mejora el contrato de arriendo”. Para este año la Mutual proyecta invertir UF 500 mil en financiamiento inmobiliario (cerca de US\$ 23 millones).

Escenarios de riesgo

“Hasta antes de febrero era un escenario ideal, pero ahora con la guerra todos estamos calibrando cuánto va a impactar”, reconoció Cavieres. Por ahora, sin embargo, el escenario base se mantiene.

Esto es un crecimiento del PIB mundial de 3%, un aumento de 10% en las utilidades de las empresas y un retorno de entre 8% y 10% para la bolsa, los bonos corporativos entre 2%+UF y 3%+UF y los activos alternativos entre 8% y 15%. Pero si Estados Unidos o alguna región cae en recesión el cuadro se vuelve más complejo, dijo.



LUIS CAVIERES
 GERENTE DE INVERSIONES DE MUTUAL DE SEGUROS DE CHILE

dispuestos a considerarla. Para ello, la unidad de inversiones cuenta con un equipo inmobiliario que se dedica a la administración de estos activos, gestionando mejoras de las placas y la relación con los arrendatarios.