



# GUÍA BÁSICA **PARA EL** **INVERSIONISTA MODERNO**



# Introducción

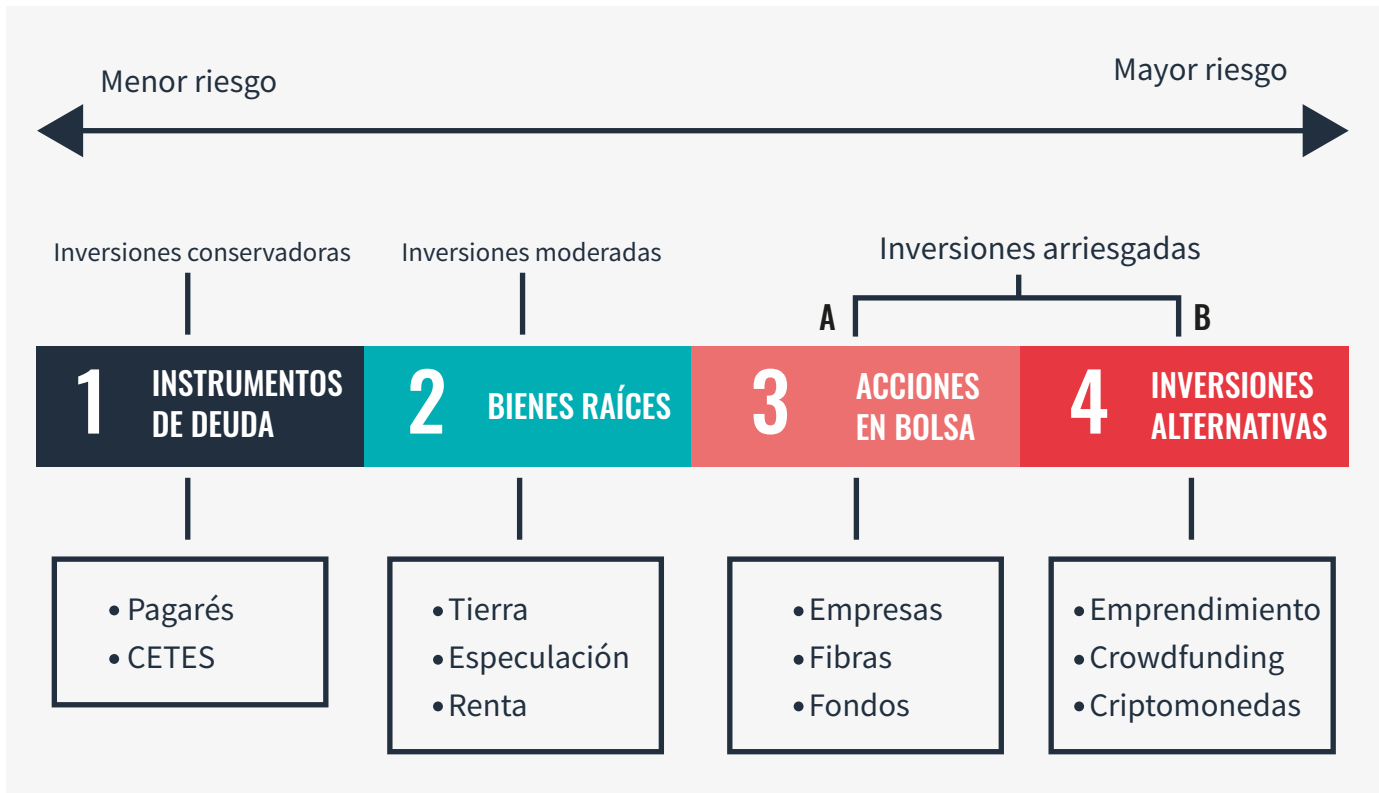
Ser inversionista en la actualidad es todo un reto, muchos queremos comenzar a invertir, pero no sabemos por dónde iniciar. Las opciones son cada vez más y aparentemente cada vez más complejas. Todos los días vemos nuevos “Gurús” que dicen tener la mejor opción de inversión del mercado; y al final, únicamente terminamos con personas aún más confundidas de lo que ya estaban.

Esta pequeña guía, no busca ser el santo grial que te va a dar los pasos para convertirte en un multimillonario

inversionista sin esfuerzo. Únicamente buscamos darte claridad a la hora de tomar una decisión. Poder presentarte todas las cartas sobre la mesa y que tu tengas las bases para poder saber elegir adecuadamente, de acuerdo a tu perfil de personalidad y grado de riesgo que desees correr.

En las siguientes páginas, descubrirás el tipo de perfil de inversionista que eres, conocerás las diversas opciones de inversiones que existen y abordaremos de forma particular a las inversiones inmobiliarias.

# Tipos de inversiones



En la imagen anterior, podemos encontrar una descripción gráfica de los tipos de inversiones que existen, de izquierda a derecha, podemos ver el nivel de riesgo, siendo los instrumentos de deuda como las CETES, las opciones más seguras, ya que básicamente la única forma de perder con CETES, es que el país se declare en quiebra, hasta opciones mucho más arriesgadas como las criptomonedas, las cuales están basadas en gran medida por la especulación, siendo tan fáciles de afectar como con un simple tweet del dueño de Tesla diciendo: “Ahora aceptamos bitcoin para comprar un Tesla”.

De esa misma forma, y como dice el dicho: “El que no arriesga, no gana”, podemos ver que a menor riesgo = menor rendimiento en las ganancias y a mayor riesgo = a mayor rendimiento en las ganancias.

También podemos encontrar inversiones de nivel medio como lo son las bienes raíces, éstas son inversiones que dan buenos rendimientos, sin la necesidad de llegar a grandes riesgos como la bolsa, cripto o similar.

A continuación haré una breve descripción de los tipos de inversiones mencionados en la imagen:

## Inversiones conservadoras

### Instrumentos de deuda

**-CETES:** Tu le prestas dinero al país y a cambio te dan un rendimiento. La única forma de que pierdas tu dinero, es que el país se vaya a la quiebra.

El rendimiento en promedio es del 4% anual, sin embargo en épocas de inflación este puede subir considerablemente.

**-PAGARÉS:** Tu le prestas dinero a alguna institución bancaria y a cambio te dan un rendimiento. La única forma de que pierdas tu dinero, es que el banco se vaya a la quiebra. Rendimiento en promedio es del 4% anual, sin embargo en épocas de inflación este puede subir considerablemente.

## Inversiones moderadas

### Bienes raíces

**-TIERRA:** Consiste en comprar tierra en zonas que serán desarrolladas próximamente, para posteriormente revenderla en unos años, ya que haya ganado plusvalía.

**-ESPECULACIÓN:** Consiste en comprar tierra, para después realizar una construcción y poder vender la propiedad completa.

**-RENTA:** Puede ser que compres la propiedad ya lista o construir sobre el terreno, pero en este caso no es con el objetivo de venderla, si no, conservar la propiedad para poder rentarla.

## Inversiones arriesgadas A

### Acciones en bolsa

**-EMPRESAS:** De las inversiones más conocidas, es entrar a la bolsa y comprar acciones de alguna compañía que te guste, como Tesla, Apple, Microsoft o Bimbo.

**-FONDOS:** Similar a las inversiones en empresas en la bolsa, pero en lugar de invertir en una sola empresa, se invierte en un fondo diversificado que junta a las 50 o 100 mejores empresas de cierta zona o nicho.

**-FIBRAS:** Similar a los fondos de inversión en empresas, pero las fibras son específicamente de propiedades inmobiliarias, una fibra puede ser dueña de varias propiedades en renta, por lo que cobrarías dividendos de renta mensual y también tu acción puede subir o bajar de valor.

**\*NOTA:** Desafortunadamente la mayoría de estos instrumentos de inversión han representado pérdidas en los últimos años, por lo que se vuelve muy arriesgado visualizar este tipo de inversiones a corto plazo.

## Inversiones arriesgadas B

### Inversiones alternativas

**-EMPREDIMIENTO:** Sin duda uno de los caminos más atractivos para muchos, pero uno de los que cuentan con más tropiezos, sin duda poner un negocio desde cero es todo un reto, pero seguro será de gran interés para los inversionistas más arriesgados.

**-CROWDFUNDING:** Los financiamientos colectivos, han agarrado popularidad en los últimos años, ya que a través de una plataforma, puedes ser inversionista de algún gran proyecto, el crowdfunding, ha facilitado en bajar los tickets de entrada para ser inversionistas de proyectos que antes necesitaban millones para poder serlo.

Uno de los más interesantes para mí es 100 ladrillos, en donde los desarrolladores inmobiliarios suben sus proyecto de construcción y puedes unirte como inversionista de esos proyectos.

**-CRIPTOMONEDAS:** “Las ya famosas bitcoins”, ethereum, por mencionar algunas, son de las opciones de inversión más arriesgadas, sustentadas bajo una plataforma de blockchain las hacen muy seguras a nivel de transacciones, pero principalmente su valor se sustenta en la especulación, por lo que un día puedes ser millonario y al otro día no tener nada.



Después de conocer los tipos de inversiones que existen y su grado de riesgo, puedes identificar en cuales de ellas te sientes más cómodo. La recomendación es siempre diversificar tus opciones, tener inversiones de diversos tipo y repartirlo en mayor porcentaje a los tipo de inversión que más te hagan sentir cómodo. Sin embargo, a mi una de las inversiones que más me gusta son las **inversiones inmobiliarias**.

### ¿POR QUÉ INVERSIONES INMOBILIARIAS?

Desde mi punto de vista, las inversiones inmobiliarias son de las más seguras que existen y a la vez de las que otorgan un porcentaje de rendimiento muy bueno, por lo que si tu eres un inversionista que no es fanático del riesgo extremo, pero deseas obtener atractivos rendimientos, esta es una muy buena opción para ti.

### NIVEL DE RIESGO EN EL SECTOR INMOBILIARIO

<b>+ Atractivo para inversionistas</b>		<b>- Atractivo para inversionistas</b>
<b>-Atractivo para personas que desean vivir ahí.</b>		<b>+Atractivo para personas que desean vivir ahí.</b>
<b>+Rendimiento en tu inversión</b>		<b>+Rendimiento de acuerdo al crecimiento de la zona</b>
<b>INICIO DE LA PREVENTA</b>		<b>ENTREGA DEL PROYECTO</b>
<b>+Riesgo</b>		<b>+Riesgo</b>

Como puedes ver en la imagen anterior, dentro de las inversiones inmobiliarias, podemos encontrar diversos grados de riesgo. Y que, como ya sabemos, a mayor riesgo, mayor rendimiento.

Recordemos que los desarrollos inmobiliarios son proyectos que requieren varios millones para realizarse, por lo que la mayoría de los desarrolladores comienzan a levantar capital para poder realizarlos.

## Ronda 1:

Estos levantamientos de capital generalmente comienzan como una ronda inversionistas, los cuales son personas muy cercanas al desarrollador y dan dinero a cambio de un rendimiento al final del proyecto. Generalmente en esta etapa, los rendimientos son muy altos, ya que para este momento no se cuenta con nada concreto, ya que tu inversión y la de los demás inversionistas servirá para pagar los costos blandos como: proyecto arquitectónico, marca, permisos, etc. Sin embargo, así como los rendimientos son altos, te recomiendo que el desarrollador sea una persona de tu mucha confianza y que tenga experiencia previa, ya que el riesgo también es alto en este momento.

## Ronda 2:

### PRE VENTAS Y/O EVENTOS FRIENDS & FAMILY

Si encuentras alguna de estas 2 frases, es tu momento de brillar como inversionista inmobiliario, ya que esto quiere decir que el proyecto ya está

listo para salir a venderse, pero aún no se construye. Por lo que tendrás la oportunidad de adquirir una propiedad a muy bajo costo y con rendimientos muy buenos.

El riesgo y los rendimientos disminuyen un poco en comparación a la ronda de inversiones (Que es muy difícil acceder a ella), pero aún así es una gran oportunidad para hacer una inversión que en muchas ocasiones llega hasta duplicarse en poco tiempo.

## Ronda 3:

### VENTA TRADICIONAL

Si ves un proyecto ya construido y entregado, sigue siendo una buena opción de inversión, pero ya no podrás esperar grandes rendimientos. Ya que el crecimiento de tu inversión se va a dar por el crecimiento y demanda de la zona donde hayas invertido.

Esta opción es buena para las personas que les gusta hacer inversiones de muy bajo riesgo o para personas que desean quedarse con la propiedad en forma patrimonial.

## EJEMPLO

En mi caso personal, que te comparto como ejemplo, yo me considero una persona de mediano-bajo riesgo, por lo que he dividido mis inversiones en 4 rubros:

**-EMPREDIMIENTOS** (Riesgo medio-alto):

En diversos negocios que he fundado

**-PAGARÉS** bancarios (Riesgo bajo):

Donde invierto dinero que voy a necesitar en algunos meses, pero en este momento no le estoy dando uso

**-INVERSIONES INMOBILIARIA PARA RENTA** (Riesgo medio-bajo): Propiedades ya construidas en buenas zonas para rentar.

**-INVERSIONES EN TIERRA A LARGO PLAZO** (Riesgo medio-alto): Terrenos no urbanizados aún, pero que en el futuro el plan de desarrollo urbano de la ciudad los situará en una buena zona.



## CONCLUSIÓN

Espero que esta guía haya podido abrir un poquito más tu panorama de inversión y te ayude a tomar buenas decisiones. No existe un camino bueno y uno malo, sólo tú sabes que tipo de jugador quieres ser y donde poner tus fichas.

Te agradezco te hayas tomado el tiempo de leer esta pequeña guía y te deseo mucho éxito en tus inversiones .

Por: M. Jorge C. Borges Baduy