

Proyecto de emprendimiento Fondo de Inversión Inmobiliaria Tipo Crowdfunding

Jennifer Andrea Julio Acosta

Alveiro Rodríguez Gómez

Especialización en Gerencia y Administración Financiera

Tutor

Ing. Cesar Orlando González González

Universidad Piloto de Colombia

Agosto 2022

Agradecimientos

Queremos agradecer en primer lugar a Dios y nuestras familias por su apoyo y comprensión, a la universidad Piloto de Colombia y a todos y cada uno de los docentes que nos compartieron su conocimiento, y sembraron en nosotros la semilla de la inquietud por crear empresa desde una óptica financiera y analítica, y aún más, por reafirmarnos el valor de la honestidad y la integridad en cada labor efectuada.

Nuestro deseo es que este proyecto se materialice, y al cabo de unos años llegar a ver una lista de metas alcanzadas y familias impactadas de manera positiva en sus finanzas personales.

Nota Aceptación

Firmas de Jurados

Tabla de Contenido

Lista de Tablas _____	6
Lista de Figuras _____	6
Introducción _____	9
Formulación del Problema _____	11
Pregunta de investigación _____	12
Objetivo General _____	13
Objetivos Específicos _____	13
Metodología _____	14
Marco Referencial _____	16
Marco Teórico _____	16
Marco Teórico- conceptual _____	18
Marco Legal _____	19
CAPITULO I _____	21
¿Qué es el Crowdfunding inmobiliario? _____	21
Ventajas de la inversión inmobiliaria _____	22
La tecnología y los bienes raíces _____	27
Aliados estratégicos _____	29
CAPITULO II _____	31
Entorno Económico _____	31
Análisis del Mercado Inmobiliario _____	34
Exponentes del Crowdfunding inmobiliario en Colombia _____	37
CAPITULO III _____	39
Nuestro modelo de negocio _____	39
Operando el Crowdfunding _____	40
Opción de ahorro _____	41

Líneas de inversión _____	42
CAPITULO IV _____	45
Planteamiento de modelo Crowfounding -apartamento Flipping _____	45
Planteamiento de modelo Crowfounding -Edificio Coliving _____	50
Conclusiones y Recomendaciones _____	55
Referencias _____	57

Lista de Tablas

Tabla 1. Modelo Canvas_____	15
Tabla 2. Clasificación modelos de crowdfunding_____	17
Tabla 3. Inversiones de fondos inmobiliarios de renta variables_____	39
Tabla 4. Gastos administrativos estimados en modelo flipping_____	46

Lista de Figuras

Figura 1. Árbol de problemas. Elaboración Propia_____	12
Figura 2. Colombia en el mapa fintech en América Latina_____	28
Figura 3. Top 10 de la oferta de viviendas nuevas, usadas y en arriendo en el país_____	32
Figura 4. Top de viviendas más solicitadas_____	32
Figura 5. Top 10 de las búsquedas por ciudades: nueva. Usada y en arriendo_____	32
Figura 6. Estadísticas sobre el sector crowdfunding inmobiliario_____	33
Figura 7. Composición cartera “Inversor Inteligente” diciembre 2021_____	33
Figura 8. Desembolsos destinados a la compra de vivienda_____	35

Resumen

En Colombia ha existido desde siempre la creencia de que para invertir en bienes raíces se requiere de endeudamiento con bancos y de una gran cantidad de capital, lo cual queremos demostrar que no es cierto. La manera en que se invierte en inmuebles ha venido cambiando con el tiempo, una de esas opciones es a través de Crowdfunding, que se trata de una actividad de financiación colaborativa. Más adelante ampliaremos este concepto.

Tradicionalmente las personas compran inmuebles dependiendo de su capacidad económica a través de un ahorro para la cuota inicial y la diferencia a través de una deuda bancaria, o bien, también existen inversores que compran de contado ya sea para vivienda, renta o ganancia de capital.

Nuestro modelo de negocio consiste en ofrecer la posibilidad al inversionista de ser dueño de un porcentaje del inmueble y esto a su vez le da derecho de obtener parte de la rentabilidad que este genere. Adicionalmente tenemos dentro de nuestro Core Business el incentivar a las personas a desarrollar la cultura del ahorro con fines de inversión en bienes raíces, ya que consideramos que este es uno de los vehículos financieros más seguros para hacer crecer los recursos de forma segura a pesar de los riesgos que pueda conllevar cualquier negocio.

A través de las siguientes líneas queremos plasmar los detalles de este modelo de negocio, que pretende contribuir con el crecimiento económico inicialmente de la ciudad de Bogotá y como visión a largo plazo a nivel nacional, a través del ahorro y la inversión.

Con este crecimiento que queremos generar, se busca mejorar la calidad de vida de quienes decidan ser parte de nuestro fondo inmobiliario por medio de los ingresos pasivos al comprar activos rentables.

Introducción

El ahorro y la inversión hacen posible que las personas y empresas cuenten con los recursos necesarios y de manera oportuna para resolver situaciones desfavorables, o mejor aún, para iniciar nuevos proyectos que puedan incrementar el capital propio.

Los seres humanos estamos en la constante búsqueda de mejorar nuestra calidad de vida, obtener más y mejores experiencias que nos permitan gozar de plenitud. Sin embargo, en el afán del día a día por suplir las necesidades básicas, nos olvidamos de buscar opciones más inteligentes de conseguir recursos sin tener que disponer de la mayoría del tiempo y esfuerzo para ello.

Iniciamos el proceso de post grado buscando ampliar nuestros horizontes laborales y poder ofrecerles a las empresas un acompañamiento, asesorándolos financieramente para una oportuna toma de decisiones encaminadas a mejorar las mismas. Además de lo anterior, este programa nos ofrece la posibilidad de llevar a cabo emprendimientos, teniendo todas las herramientas para analizar el mercado y anticiparnos a los posibles hechos económicos futuros.

Es por esto que, con el presente proyecto, se quiere conectar la necesidad de la mayor cantidad de personas a las que se pueda impactar, para obtener mejores condiciones de vida, con los conocimientos adquiridos durante este postgrado y nuestro deseo sincero de aportar un grano de arena a la sociedad y al país.

El principal propósito es brindar una alternativa eficaz y asequible para que las personas puedan invertir de una manera segura y rentable en bienes raíces, a través de un fondo común que logre reunir capital para la compra de inmuebles con fines de ganancia de capital, por medio de los modelos de **FLIPING** (Compra, remodelación y venta de inmuebles) y de **COLIVING** (Compra de inmuebles para arriendo por habitaciones amobladas y de alta demanda).

Esta obtención de capital se hará mediante una solución relativamente nueva en Colombia la cual es el ***CROWDFUNDING***, que se define como la financiación colectiva de un proyecto o compra de un bien o servicio. Esta opción le abre las puertas a quienes quieran invertir en bienes raíces sin tener que prescindir de recursos o tener un endeudamiento en el sistema financiero.

El capital que se obtenga será recaudado dentro de las normas establecidas, por una entidad Fiduciaria regulada y controlada por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien será la encargada de los aspectos legales y contractuales en cuanto a la administración de los recursos concierne. Esta entidad salvaguardará los recursos de los inversores y será a quién le deban transferir los mismos.

Posteriormente dicha entidad ccon los dineros para la compra de los activos inmobiliarios con el dinero obtenido más los rendimientos de los mismos.

Habrán dos modalidades de recaudo de recursos que ingresarían al fondo:

- ✓ A través de un ahorro programado con la Fiduciaria hasta completar la inversión mínima requerida,
- ✓ Con el monto total de la inversión mínima, ambas opciones dependen de la capacidad económica de cada inversionista.

Nuestro nicho de mercado estará enfocado en la población de estratos 3, 4 y 5 que tengan excesos de capital o para aquellos que quieran empezar un plan de ahorro para su inversión a futuro en bienes raíces. Ellos tendrán derecho a un porcentaje del bien inmueble, así como de los rendimientos que genere el mismo, obteniendo de esta manera ingresos pasivos, que es uno de los pilares más importantes dentro de la educación financiera.

Además del enfoque principal al nicho de mercado anteriormente mencionado, también queremos incorporar a nuestras metas, el hecho de poder llegar a sectores vulnerables donde la educación financiera no sea conocida, donde históricamente no ha sido tema de conversación ni necesidad prioritaria dadas las condiciones de vida de quienes la componen.

Dentro de los componentes básicos que caracteriza nuestro emprendimiento, es el de la educación financiera. Queremos inyectar conocimiento y desmitificar falsas creencias sobre el dinero y la inversión, ayudando a que más personas se sientan cómodas con la cultura del ahorro y destinando recursos a la inversión para así hacer crecer su patrimonio y poder proyectar para ellos un mejor futuro.

Formulación del Problema

Cuando estamos compartiendo en algún espacio y nos encontramos con compañeros del trabajo, familiares, amigos u otros seres siempre resultamos hablando de ese proyecto vida y una de las preguntas y anhelos que se tiene es unos dicen quiero estudiar, viajar, montar un negocio o quiero invertir entre otros temas. Y allí surge la pregunta por lo general en que invertir y la mayoría de las veces la respuesta es en propiedad raíz.

El mundo de las inversiones en bienes raíces es muy amplio y muchas veces es difícil saber por dónde empezar a entenderlo para ser parte de él y otras veces no se tiene la visión de lo que se quiere, otras veces se busca tener una seguridad de la inversión, pero no se trata solo de comprar una propiedad se trata de hacer crecer el dinero.

Luego ahondado se comienza a evidenciar que no se destina un porcentaje mensual de ahorro, que falta planeación para ir capitalizando recursos es decir no hay cultura de ahorro, que falta educación financiera, otros desconocen cómo invertir, desconocen temas de tasas y de términos financieros. Otro aspecto es la inexperiencia en la compra de bienes raíces, se paga sobrecostos en la compra de las propiedades, se desconoce los trámites legales.

Lo descrito anteriormente también lleva a que los que quieran invertir se endeuden con bancos pagando altos costos por no saber invertir, se cree que para invertir se necesitan grandes capitales y ello también produce que allá poca participación en inversiones de bienes raíces.

El avance tecnológico y las culturas van cambiando, y es por ello que el desconocimiento de nuevas plataformas y figuras de inversión en el sector de bienes raíces genera barreras de inversión.



Figura 1. Árbol de problemas. Elaboración Propia

Pregunta de investigación

¿Cómo hacer para que sectores de personas que históricamente no se han interesado por las inversiones, logren ingresar al mundo de las inversiones inmobiliarias?

¿Desde nuestro conocimiento, cómo podemos contribuir al mejoramiento de las finanzas personales de las personas que no conocen acerca de inversión y ahorro?

¿Cómo podemos incentivar el ahorro y la inversión inmobiliaria en sectores en los que normalmente no es común encontrar personas interesadas en incrementar su capital?

¿Cómo podemos integrar nuestro objetivo de crecimiento empresarial, con la enseñanza y motivación a otras personas hacía el ahorro y la inversión inmobiliaria con el fin de generar riqueza y un cambio positivo en la calidad de vida?

Objetivo General

Crear un mecanismo de inversión inmobiliaria que sea seguro, confiable y sostenible a largo plazo por medio del modelo de *Crowdfunding*, que se complemente con un formato de ahorro para quienes no puedan acceder a la inversión mínima, que garantice a los inversores una rentabilidad competitiva que les permita generar riqueza y obtener una mejora en su calidad de vida.

Objetivos Específicos

1. Encontrar una Fiduciaria idónea que sea nuestra aliada en el proceso de resguardar los recursos económicos con destino a la consecución de activos inmobiliarios, que cumpla con todos los estándares legales y regulatorios, además de que tenga características atractivas para nuestros clientes en términos de rentabilidad y seguridad.
2. Hacer un análisis juicioso del mercado, y de las empresas que actualmente ofrezcan opciones similares a la nuestra, y destacar las ventajas, beneficios, riesgos, y problemas que puedan estar presentes en estos modelos de negocio.
3. Configurar un modelo de negocio eficaz y confiable de inversión en bienes raíces con *Crowdfunding*.

Metodología

La metodología definida para la ejecución del proyecto de investigación busca identificar las oportunidades en el manejo de las finanzas personales, a través del ahorro y la inversión en proyectos de bienes raíces, enfocados en el aprendizaje de nuevas formas de inversión en este sector de la economía, como lo son Flipping y Coliving.

Para lo anterior, se interioriza los conceptos importantes de estas formas de inversión a través de redes sociales y videos de expertos en el tema, que están incursionando en Colombia en este tipo de negocios, casos de éxito y situaciones que se deben tener en cuenta, al momento de invertir. Además, conferencias, de personas especialistas en la materia, de manejo financiero para la inversión en bienes raíces como lo es Carlos Devis.

Tipo de estudio

Se desarrollará el Modelo Canvas, teniendo en cuenta que esta herramienta, permite establecer el modelo de negocio que se aplicará a cada una de las líneas de inversiones modalidad Flipping y Coliving.

	FLIPPING INMOBILIARIO	COLIVING INMOBILIARIO
SEGMENTO CLIENTE	<ul style="list-style-type: none"> *Jóvenes inversionistas *Inversionistas principales y expertos *Inversionistas en pareja *Inversionistas extranjeros *Inversionistas jubilados 	<ul style="list-style-type: none"> *Jóvenes inversionistas *Inversionistas principales y expertos *Inversionistas en pareja *Inversionistas extranjeros *Inversionistas jubilados
CANALES DE VENTA	<ul style="list-style-type: none"> *Pagina web empresa *canales establecidos por la fiduciaria *Redes sociales, para dar a conocer las modalidades de inversión. 	<ul style="list-style-type: none"> *Pagina web empresa *canales establecidos por la fiduciaria *Redes sociales, para dar a conocer las modalidades de inversión.
VALOR AGREGADO	<ul style="list-style-type: none"> *Rentabilidad ahorro e inversión confiables y reales en nuevas modalidades de bienes raíces flipping. *Asesoría personalizada *Conocimiento en finanzas personales - bienes raíces Ken McElroy a través de su libro el ANC de la inversión en bienes raíces - tendencias del mercado *Timing inmobiliario. 	<ul style="list-style-type: none"> *Rentabilidad ahorro e inversión confiables y reales en nuevas modalidades de bienes raíces Coliving *Asesoría personalizada *Conocimiento en finanzas personales - bienes raíces Ken McElroy a través de su libro el ANC de la inversión en bienes raíces - tendencias del mercado *Timing inmobiliario.
ACTIVIDADES CLAVE	<ul style="list-style-type: none"> *Creación cartera colectiva - ahorro inversionistas *Compra, remodelación y venta de inmuebles, en lugares estratégicos de la ciudad de Bogotá *Alianza con comisionistas de inmobiliarias. 	<ul style="list-style-type: none"> *Creación cartera colectiva - ahorro inversionistas *Compra, remodelación y venta de inmuebles, en lugares estratégicos de la ciudad de Bogotá *Alianza con comisionistas de inmobiliarias.
RECURSOS CLAVES	<ul style="list-style-type: none"> *Pagina web con toda la información respectiva de la empresa y la inversión en flipping inmobiliario *Usuario y clave en coordinación con la fiduciaria para realizar y consultar el ahorro y la inversión. 	<ul style="list-style-type: none"> *Pagina web con toda la información respectiva de la empresa y la inversión en flipping inmobiliario *Usuario y clave en coordinación con la fiduciaria para realizar y consultar el ahorro y la inversión.
BENEFICIO COSTO	<ul style="list-style-type: none"> *Rentabilidad en el ahorro e inversión de las personas que decidan invertir *Confianza al inversionista, teniendo en cuenta que el ahorro y la inversión se hace a través de la fiduciaria. 	<ul style="list-style-type: none"> *Rentabilidad en el ahorro e inversión de las personas que decidan invertir *Confianza al inversionista, teniendo en cuenta que el ahorro y la inversión se hace a través de la fiduciaria.

Tabla 1. Modelo Canvas tomado de trabajo de grado final Corabastos GAF78

Marco Referencial

Marco Teórico

Los cambios que han tenido las economías a nivel global durante los últimos 20 años, han sido pieza fundamental para la creación de nuevos modelos de negocio. Uno de estos modelos es el CROWDFUNDING, el cual es un esquema de financiación donde las personas ya sean naturales o jurídicas financian negocios, proyectos o actividades personales mediante una plataforma de internet.

¹En Colombia de acuerdo a ASOBANCARIA existen dos líneas generales de **crowdfunding**:

En el que el inversionista espera un retorno financiero.

En el que las decisiones de inversión no están asociadas a expectativas de retorno.

El informe The Americas Alternative Finance Industry Report (2017), realizado por el Centro para las Finanzas Alternativas de la Universidad de Cambridge, clasifica los modelos de crowdfunding de la siguiente manera:²

¹ Página web Bancolombia <https://www.bancolombia.com/negocios/actualizate/legal-y-tributario/asi-opera-crowdfunding-en-colombia>

Modelo	Definición
Modelos de Inversionistas	
Préstamos de consumo P2P	Los inversionistas proveen préstamos a los consumidores
Préstamos directos	La plataforma provee un préstamo al consumidor
Préstamos a empresas P2B	Los inversionistas proveen préstamos a las empresas
Préstamos directos a empresas	La plataforma provee préstamos directamente a las empresas
Préstamos garantizados P2P	Los inversionistas proveen préstamos respaldados con una propiedad a consumidores o empresas
De bienes raíces	Los inversionistas financian bienes raíces comprando participaciones o a través de deuda subordinada
De acciones	Los inversionistas compran acciones emitidas por empresas
Otros	Incluye otras categorías pequeñas como participación de beneficios.
Modelos de Inversionistas	
De recompensa	Se financian proyectos de personas o empresas a cambio de recompensas o productos no monetarios
De donación	Se financian proyectos de personas o empresas con base en motivaciones filantrópicas o civiles sin esperar algún tipo de retorno material.

Tabla 2. Clasificación modelos de crowdfunding. Elaborado por Bancolombia

Marco Teórico- conceptual

Con el crecimiento económico que ha tenido el sector inmobiliario en Colombia, y Latinoamérica, y las nuevas formas de inversión en este sector, se hace necesario que las personas conozcan las distintas alternativas en las que pueden invertir sus finanzas personales, de una forma segura, obteniendo rentabilidades reales y nuevas formas de inversión, a través de modelos Crowdfunding Inmobiliario, dirigido específicamente a Flipping y Coliving.

El desarrollo de este proyecto tendrá como soporte teórico, en los planteamientos realizados por Ken McElroy, a través de su libro el ABC de la inversión en bienes raíces. *“En su libro aborda todas las claves para lograr riqueza a través de inversiones inmobiliarias. Para ello, te enseñará a detectar cuáles son las propiedades con potencial, evaluar la propiedad y su precio, negociar acuerdos y te revelará cuáles son los principales errores y mitos sobre este sector”*.

Marco Legal

En Colombia el mecanismo de Crowdfunding se encuentra regulado por el decreto 1357 de 2018, en este decreto se presenta como una **ACTIVIDAD DE FINANCIACIÓN COLABORATIVA**.

Según el decreto 1357 *“La actividad de financiación colaborativa es aquella desarrollada por entidades autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, a partir de una infraestructura electrónica, que puede incluir interfaces, plataformas, páginas de internet u otro medio de comunicación electrónica, a través de la cual se ponen en contacto un número plural de aportantes con receptores que solicitan financiación en nombre propio para destinarlo a un proyecto productivo de inversión”*.

En el decreto se contempla una serie de reglas que son aplicables a las entidades que desarrollen la actividad de financiación colaborativa, a los receptores de recursos, a los proyectos productivos, a los aportantes y a las entidades que realicen la actividad de financiación colaborativa.

Igualmente, en el mismo se contempla que los proyectos se podrán financiar hasta por 10 mil salarios mínimos cuando los promotores del proyecto sean calificados, de no ser así únicamente se podrá financiar hasta 3 mil salarios mínimos.

Los promotores no calificados no podrán destinar más del 20% de sus ingresos anuales o de su patrimonio, esto dependerá de cuál de estos ítems es más alto.

El decreto también determina que la actividad del crowdfunding solo puede ser llevada a cabo por las bolsas de valores, administradores de sistemas de negocios de valores y sociedades anónimas de dedicación exclusiva, vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Además, la norma dejó descritos los tipos de crowdfunding los cuales son:

- ✓ **Recompensa:** la persona que aporte una suma de dinero siempre recibirá algo a cambio; un producto o un servicio.

- ✓ **Donación:** A diferencia del método anterior, la persona no recibe ningún tipo de beneficio solo la satisfacción de haber apoyado un proyecto sin ánimo de lucro.
- ✓ **Préstamo:** el inversor recibirá por parte del emprendedor o proyecto un tipo de interés.
- ✓ **Inversión:** los inversores recibirán a cambio de su capital dinero o acciones de la propiedad o proyecto que se está financiando.

CAPITULO I

¿Qué es el Crowdfunding inmobiliario?

Son cuatro las categorías existentes de Crowdfunding: donación, inversión, préstamo y recompensa. Para el presente proyecto hablaremos del Investment Crowdfunding o de inversión, que es con el que se pretende obtener un retorno económico sobre el capital aportado. El decreto 1357 de 2018 es el que lo regula.

Las actividades de inversión colaborativa pueden ser desarrolladas por empresas creadas para tal fin, también por bolsas de valores y entidades de negociación de valores. Estas entidades serán vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Definiremos de una manera simple qué es el Crowdfunding Inmobiliario: se trata de un fondo común en el que varias personas aportan dinero para invertir en proyectos inmobiliarios y obtener una rentabilidad proyectada.

El recaudo de los recursos se deberá realizar a través de una entidad financiera vigilada por la Superintendencia de Sociedades, quien asegurará el patrimonio de los inversionistas y garantizará la individualidad de los dineros de la Fintech y de los inversionistas que se debe destinar al proyecto determinado. Una fiducia puede encargarse de esta labor, y será la que desembolse el capital necesario para la ejecución del proyecto siempre y cuando se llegue a la meta de recaudo o de lo contrario deberá devolver los dineros a los inversores más la rentabilidad obtenida hasta el momento, Esto deberá quedar estipulado en el contrato que realicé la Fintech de Crowdfunding.

Al hacer el aporte de dinero, cada inversionista se hace dueño de una porción de un bien inmueble, que le permitirá ganar una rentabilidad mensual por el alquiler del bien o por su venta. Esta rentabilidad será proporcional al monto invertido inicialmente.

Para que el modelo funcione, se requiere de una plataforma donde se reúnan los componentes necesarios que son: El desarrollador inmobiliario y los inversionistas. En esta plataforma están los fundamentos del proyecto, plazos, montos, derechos y obligaciones de las partes, condiciones legales y demás puntos clave.

Al conocer todas las condiciones del proyecto, el inversor se inscribe en la plataforma, se firma un contrato entre las partes y paga por los derechos sobre el proyecto elegido y posteriormente también recibirá a través de la plataforma los rendimientos ganados.

En caso de que el inversor quiera retirarse antes de obtener su rentabilidad, puede hacerlo mediante la venta de su participación dentro de un *market place* en la misma plataforma. Las Fintech dedicadas a este campo, cobran una comisión por ayudar a los inversores a vender sus participaciones.

Ventajas de la inversión inmobiliaria

Dada la alta valorización en Colombia, la inversión en bienes raíces se considera segura. Según las últimas cifras del DANE, el valor de un inmueble aumenta un 4% aproximado anualmente.

Los bienes raíces no sólo son un excelente vehículo de inversión en nuestro país, también a nivel mundial podemos ver diferentes casos de éxito en este negocio, ya que tiene ventajas que no podemos ver en conjunto en otro tipo de inversiones. Algunas de ellas son:

- **Es tangible:** Los bienes raíces tienen una forma física y ocupan un espacio, y en el caso de los bienes raíces, son bienes inmuebles que quiere decir que no se pueden movilizar. En inglés se

conoce como Real State. Al adquirir un bien raíz, se obtiene un derecho sobre un terreno real ligado a la tierra de manera legítima.



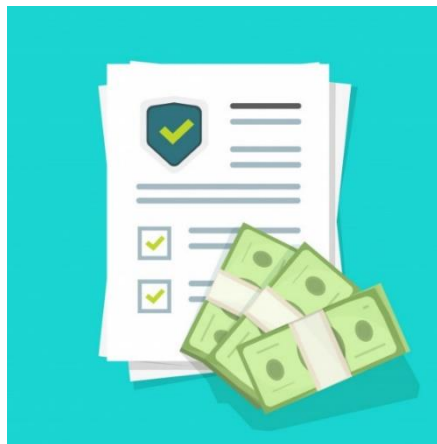
- Plusvalía: Los bienes raíces aumentan su valor en el tiempo, independiente de si se les realizan mejoras. La plusvalía se calcula con base en el precio del suelo donde está ubicada la propiedad, y consisten en determinar la diferencia entre el valor catastral del suelo cuando se vendió el predio y el valor catastral de cuando se compró.



- Posibilidad de renta: Es una de las mejores posibilidades para vivir en tranquilidad, con una tasa de retorno anual entre 4% y 6% efectivo anual. Este como cualquier negocio, debe proyectarse para evitar fracasos monetarios. También es vital educarse sobre las formas correctas de rentar bienes raíces y encontrar los mejores clientes. Dentro de las



- **Garantía de financiamiento:** Los bienes raíces pueden convertirse en el respaldo de una obligación financiera, que, en términos de inversión, puede ser el apalancamiento necesario para otro emprendimiento o compra de un nuevo inmueble.



- **Fácil de administrar:** No es necesario ser un inversor experto para lograr obtener ganancias de capital a través de los negocios con bienes raíces. Comparando con otras inversiones, no se necesita invertir en maquinaria, ni un local comercial para exhibir. Se requiere de conocimientos para alcanzar las rentabilidades esperadas, que son muy buenas y con poco riesgo.



- Amplitud de mercado: Siempre va a haber demanda de bienes raíces, siempre las personas deben tener un lugar donde vivir, empresas que busquen oficinas y locales comerciales. También hay una extensa oferta de quienes quieran vender o rentar, todo el tiempo, en todas partes este negocio de está moviendo con fuerza.



Sin importar el precio con el que se adquiere un bien inmueble, se considera un valor refugio, dado que dentro de 30 años va a valer mucho más. Los bienes se deprecian con el transcurrir de los años, los bienes raíces no. Otros productos financieros no tienen esa gran ventaja. Además, el retorno de la inversión al ser estable y seguro, lo vuelve muy atractivo para los inversionistas.

Existe una desventaja que históricamente ha ocasionado que algunos sectores sean los únicos beneficiados y es la barrera de entrada debido al precio, sin embargo, queremos romper con este obstáculo al permitir que cualquier persona pueda invertir en una parte de un inmueble y que sea beneficiaria de los derechos que de este se deriven, tal como ocurre con las acciones que se compran de una empresa.

El interés por los bienes raíces, también radica en la diversidad de negocios que se pueden ejecutar en este campo, dado que como mencionábamos anteriormente, siempre hay un mercado activo, y al poseer terrenos, la posibilidad de pérdida es mínima. Más adelante hablaremos de los riesgos implícitos, pero se puede decir que es uno de los mecanismos más seguros y rentables para acceder a la posibilidad de conseguir riqueza y poder ayudar a que otros también lo logren.

³Otra alternativa a tener en cuenta es el crowdfunding inmobiliario, en el que varias personas invierten a través de una plataforma digital, y obtienen ganancias periódicas sin ser los dueños del proyecto. Asimismo, se destaca la adquisición de vivienda sobre planos o la compra de una casa con el fin de arrendar. El crowdfunding permite invertir desde \$200.000 de una forma fácil rápida y segura por medio de un modelo de economía colaborativa en bienes raíces.

Precisamente, la fintech Inverti, que está a la espera de la licencia de funcionamiento por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), permitirá financiar proyectos inmobiliarios a través de esta modalidad. Las mejores localidades y zonas para invertir en compra de vivienda cerca a Bogotá Según Germán Jaramillo, CEO de Inverti, la iniciativa nace de dos necesidades puntuales que a lo largo de sus más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario logró detectar. Con tan solo diez clics, los usuarios podrán beneficiarse de la plataforma tras realizar un registro facilitando documentos de identidad y pasando por un proceso de identificación biométrica. Según Jaramillo, Inverti podría generar rentabilidades de hasta un 15 % efectivo anual. En materia internacional también se encuentra Bricksave, una plataforma de crowdfunding inmobiliario diseñada a hacer que la inversión a nivel institucional en bienes raíces en todo el mundo sea simple, accesible e instantánea desde US\$1.000.

Otra aplicación móvil de este sector es Lamudi, en la que los usuarios pueden de manera gratuita a través de dispositivos móviles hacer búsquedas personalizadas de filtro por área, tipo de inmueble, precio, búsqueda por palabras y el número de habitaciones. "Invertir en inmuebles, es una inversión

³ Publicación del diario la Republica lunes, 28 de marzo de 2022. Conozca algunas plataformas para invertir en el mercado de vivienda durante 2022. [Conozca algunas plataformas para invertir en el mercado de vivienda durante 2022 \(larepublica.co\)](https://larepublica.co/conozca-algunas-plataformas-para-invertir-en-el-mercado-de-vivienda-durante-2022/)

segura que en Colombia siempre ha traído una rentabilidad interesante por su valoración en el tiempo. En este sentido, hay que buscar en páginas seguras estos tipos de inmuebles, conocer el valor de las zonas donde se pretende comprar, revisar cuál es el valor actual del inmueble para comprobar el precio a ofertar y contar con los recursos necesarios para la separación y compra", señaló Paola Suárez, vicepresidente de Línea de Negocio y Comercial de Ciencuadras.com. Algunos expertos recomiendan la inversión en fideicomisos inmobiliarios ya que, al no ser el propietario directo, se olvida de los deberes legales y gastos administrativos, pues estos pasan a ser de la compañía fiduciaria.

La tecnología y los bienes raíces

En Colombia está emergiendo la industria de las Fintech, que son una alternativa empresarial orientada a entablar soluciones financieras a bajos costos, con ayuda de la tecnología y a la vanguardia de la innovación global.

Actualmente podemos acceder a diferentes tipos de herramientas para invertir, ahorrar, comprar divisas y criptomonedas, solicitar créditos, e incluso consultar el historial crediticio sin ningún costo. Estas herramientas han sido desarrolladas como aplicaciones para celulares, llevando la tecnología al alcance de la mano y desde cualquier lugar del mundo.

Lo anterior lo conocemos como economía colaborativa, en la que se lleva a cabo un intercambio de bienes y/o servicios a través de plataformas tecnológicas. Este tipo de tecnología se desarrolla y crece cada día de manera exponencial, lo cual ha causado que los empresarios realicen las actualizaciones necesarias y ajusten sus productos y servicios a los niveles tecnológicos ideales para salir adelante y no quedarse obsoletos.

Las Fintech han logrado acercar los servicios financieros directamente al cliente, sin filas, sin demoras, por medio del uso adecuado y eficaz de las comunicaciones y las redes de tecnología.

Algunas de las actividades que se pueden desarrollar a través de estas plataformas son: Control de finanzas personales, comercio de divisas y criptoactivos, factoring, open banking, insurtech y Crowdfunding entre otros. Acerca de este último continuaremos hablando, ya que va a ser la base de nuestra operación.

Dada la apertura digital de esta nueva era, tanto usuarios como empresas han logrado un cambio de mentalidad, que se ve reflejado en cambios de hábitos de consumo y la pérdida del miedo a manejar nuevas tecnologías en constante innovación. Sin embargo hay un reto muy grande y es integrar a la población que aún está fuera, el 33% de los consumidores piensa que no necesita de un banco.

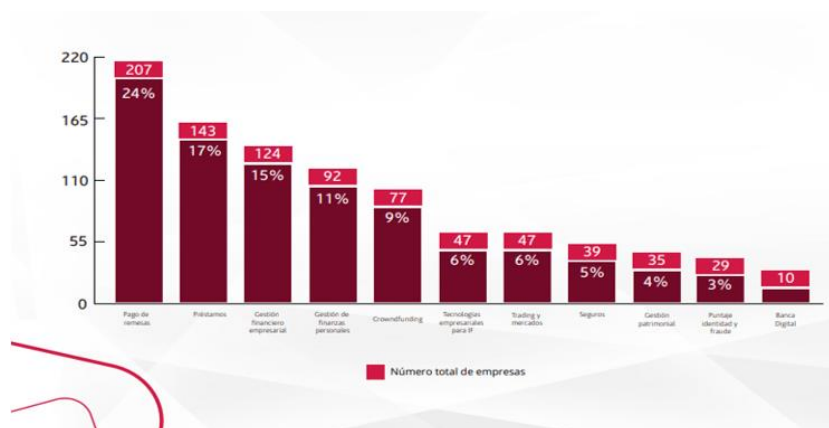


Figura 2. Actividad fintech por segmentos por LATAM (Presentación “Colombia en el mapa fintech en América Latina” de finnovista).

Dentro de los campos de acción más destacados de las Fintech, encontramos el Crowdfunding o financiación colectiva, que como lo hemos dicho anteriormente, consiste en una financiación colaborativa por parte de interesados en obtener un rendimiento sobre su aporte.

En Colombia esta modalidad está creciendo, las empresas que están surgiendo han aumentado el número de inversores dados los resultados de éxito obtenidos hasta el momento. La rentabilidad proyectada ofrecida por estas empresas, está alrededor del 8% y 12% EA. La tecnología juega un papel muy importante en esta industria emergente, ya que permite que desde la comodidad de un

hogar y desde su computador, tablet o celular, pueda hacer acceder a la compra de un porcentaje de participación de un bien raíz.

Como cualquier otra inversión, se recomienda estudiar muy bien en donde se va a poner el dinero, en qué se basa la rentabilidad que ofrecen, y establecer una estrategia de retiro.

Aliados estratégicos

Uno de los objetivos específicos para este emprendimiento es el de hallar aliados estratégicos que nos ayuden a lograr las metas propuestas y el buen funcionamiento de este modelo de negocio.

Uno de los principales aliados será ALIANZA FIDUCIARIA, entidad encargada de administrar los fideicomisos de los patrimonios de terceros que estarán vinculados al desarrollo de las actividades de inversión inmobiliaria que desarrollaremos en función de proyectos determinados.

Alianza Fiduciaria cuenta con la experticia y los más altos estándares de calidad a nivel operativo, lo cual genera confianza y credibilidad entre los inversionistas y promotores. Es por ello que la estructura contractual de la administración de los recursos, también estará a cargo de la Fiduciaria, quien será la intermediaria y garante ante las dos partes.

Otro de nuestros aliados más importantes es la empresa JUSTO PAGO S.A.S., empresa encargada de realizar las obras de remodelación y adecuaciones necesarias para la puesta en venta o en arriendo de los bienes inmuebles. Esta empresa originaria de Cali, ha logrado expandirse a las ciudades de Bogotá y Medellín gracias al éxito de sus proyectos, logrando entregar inmuebles en óptimas condiciones en materia de funcionalidad, estética e innovación, también ofreciendo a sus clientes un óptimo manejo de los recursos económicos pese a las alzas en los precios de los materiales de construcción.

Para los aspectos legales de nuestra empresa, encontramos a una empresa idónea especializada en el sector inmobiliario, LLOREDA, CAMACHO & CO es líder en derecho inmobiliario en Colombia, asesorando a las empresas en cada etapa de los procesos inmobiliarios protegiendo los intereses y el capital de los accionistas. Esta compañía está actualizada con las regulaciones legales y los efectos sobre los desarrollos de proyectos inmobiliarios.

El área de promoción y publicidad, estará a cargo de una agencia de marketing digital y comunicación gráfica llamada PICTOGRAMA CREATIVOS, quien tiene por misión brindar asesoría integral en publicidad y diseño a sus clientes. Para el cierre de ventas, tendremos un equipo comercial integrado por agentes de ventas, quienes entregarán la información detallada de los beneficios de invertir en nuestra compañía.

Para los proyectos de bienes inmuebles nuevos, nuestros aliados serán desarrolladores expertos que analizaremos cuando lleguen a nuestra plataforma. Revisaremos cuidadosamente sus antecedentes de éxito y escogeremos trabajar únicamente con aquellas empresas que tengan un respaldo y una credibilidad sólida dentro del sector inmobiliario. Este aspecto es clave a la hora de mostrar a nuestros inversionistas, aliados idóneos que les generen confianza para depositar su capital.

En la estructura financiera y contable, como especialistas en Gerencia y Administración Financiera, además de accionistas también estaremos al frente de este aspecto de tan vital importancia, iniciando desde la evaluación, planeación y modelación financiera, pasando por la gestión de riesgo hasta las habilidades gerenciales necesarias para apegarnos al presupuesto económico y tomar las decisiones de manera oportuna frente a las posibles adversidades del entorno económico al que están expuestos los mercados. Sin embargo, optamos por asesorarnos de un contador especialista en el sector inmobiliario, para manejar la parte tributaria dentro de las normas legales establecidas en Colombia.

CAPITULO II

Entorno Económico

El crowdfunding inmobiliario ha venido en crecimiento en los últimos años, a pesar de la situación mundial que se presentó por efectos de la Pandemia del COVID-19. Sin embargo, a raíz de las diferentes situaciones que se presentan en la actualidad, tanto a nivel mundial y la situación política del país, los cuales influyen sobre las inversiones y decisiones que se tomen, en materia económica.

La situación actual, supone una posible recesión económica, teniendo en cuenta que Estados Unidos, reportó una cifra histórica en cuanto a inflación, que representó para el mes de junio, un porcentaje del 9,1%, de acuerdo con los analistas, esta cifra es la mas alta en los últimos 40 años. Colombia no es ajena a esta situación, y la inflación interna en el país se ubica en el 9.67%, la mas alta en los últimos 22 años en el país. “Una recesión es un decrecimiento de la actividad económica durante un periodo de tiempo. Generalmente se considera que existe recesión cuando la tasa de variación del PIB es negativa durante dos trimestres consecutivos”.

Sin embargo, lo anterior implica, tener conocimiento de las situaciones adversas a nivel económico y político, hay que entender el mercado, y como dijo Warren Buffett, en la recesión de 2009, “una de las mejores formas para protegerse contra la inflación es siendo propietario de “un negocio maravilloso”. Teniendo en cuenta lo anterior, en Colombia uno de los sectores más estables y de mayor crecimiento ha sido el sector inmobiliario.

A continuación, se presenta el comportamiento del sector en el primer trimestre del año 2022.



Figura 3. Top 10 de la oferta de viviendas nuevas, usadas y en arriendo en el país. (Cincuadras.com)

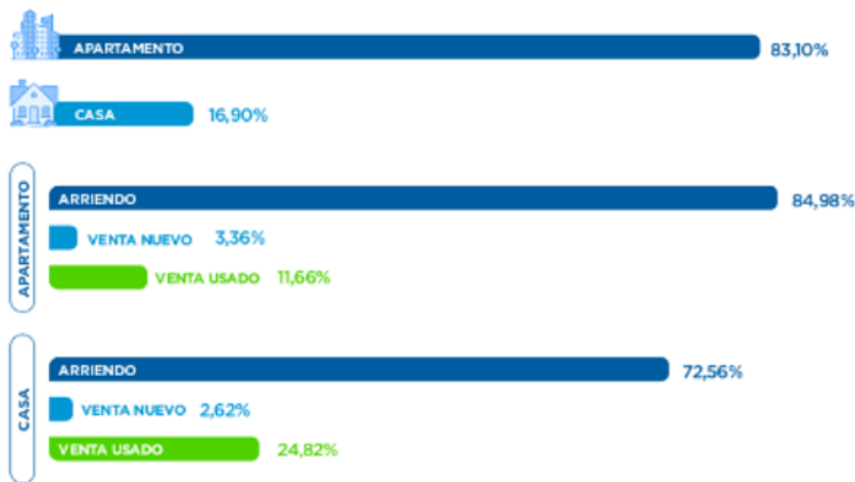


Figura 4. Top de viviendas más solicitadas. (Cincuadras.com)

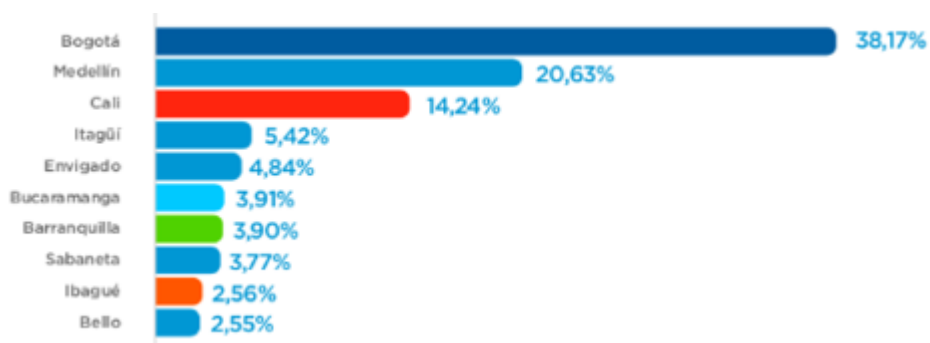


Figura 5. Top 10 de las búsquedas por ciudades: nueva, usada y en arriendo. (Cincuadras.com)



Figura 6. Cifras sobre el sector crowdfunding inmobiliario (Elaboración Propia)

Además, como lo muestra la siguiente cartera de Inversión Inteligente de un inversionista español a diciembre de 2021, el Crowdfunding Inmobiliario es su segunda opción de inversión, la cual representa una 17.64% del total de su portafolio.

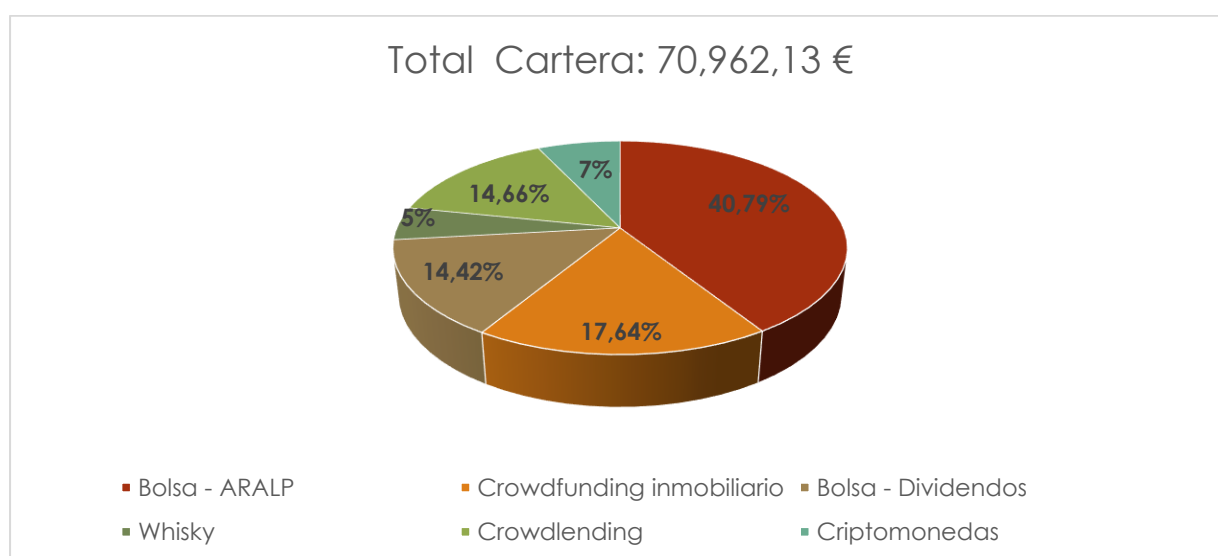


Figura 7. Composición cartera "Inversor Inteligente" diciembre 2021 – El club de la inversión

Ventajas y Desafíos para afrontar en el sector Inmobiliario en el año 2022

A pesar de que el sector Inmobiliario en Colombia es un sector sólido, para el año 2022 se presentan una serie de ventajas y desafíos, que se deben tener en cuenta al momento de invertir en bienes Raíces, con el fin de estar preparados, a los cambios que se presentan, dada las circunstancias Pos- Pandemia y políticas por las que atraviesa el país.

- Incremento en bienes inmuebles en un porcentaje cercano al 10%.
- Aumento en unidades vendidas de casas y apartamentos en un 5%
- Disminución en la iniciación de nuevos proyectos, lo que genera una menor oferta de casas y apartamentos disponibles para comprar, esta reducción fue cercana al 27%.
- Aumento de los plazos en la entrega de los bienes inmuebles nuevos, dado los costos de los insumos.
- Aumento de los precios en los materiales de construcción y de vivienda.

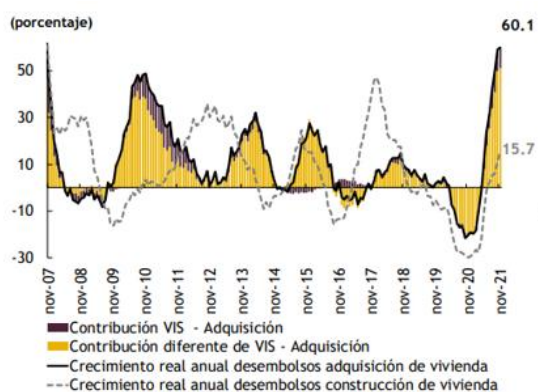
No obstante, como lo expreso John F. Kennedy - Trigésimo quinto presidente de los Estados Unidos participó activamente en la segunda guerra mundial, *“En la crisis, sé consciente del peligro, pero reconoce la oportunidad.”*

Análisis del Mercado Inmobiliario

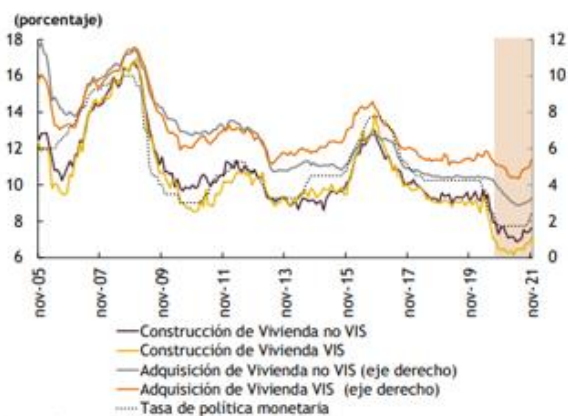
El atractivo más grande al momento de buscar invertir en bienes raíces es la valorización, debido a que es un elemento que genera una alta rentabilidad comparada con otros vehículos de inversión. Sin embargo, es necesario analizar las cifras de todo lo que conlleva comprar y vender inmuebles, porque la falta de conocimiento hace que haya personas que pierdan dinero en este tipo de inversiones al pasar por alto aspectos tan importantes como los impuestos derivados de la venta de los inmuebles, o los gastos notariales y de mantenimiento entre otros.

En Colombia se dice popularmente “vivir de la renta” al ejercicio de poseer propiedades raíces y recibir una rentabilidad mensual que pague el estilo de vida del propietario, lo cual para muchas personas es considerado como una utopía, aunque para unos pocos es una realidad que han alcanzado gracias a una disciplina y apropiación de ciertos pasos que les permiten este tipo de obtención de ingresos pasivos.

Según un informe del Banco de la Republica al segundo semestre del año 2021, los desembolsos destinados a la compra de vivienda registraron la expansión más alta de la última década para septiembre de 2021, teniendo en cuenta que hubo una disminución considerable después de pandemia y sin embargo los índices actuales sobrepasaron los valores pre-pandemia. Lo anterior se puede explicar dadas las bajas en las tasas de interés otorgadas y los subsidios de gobierno.



Banco de la Republica



Nota: Tasa de interés efectiva anual promedio ponderada.

Figura 8. Desembolsos destinados a la compra de vivienda – Superintendencia financiera

Durante el año 2021 la confianza del consumidor y su intención de compra crecieron superando la caída de marzo de 2020 por el COVID 19, lo cual indica una evidente recuperación desde el inicio de la crisis.

Para el caso de la vivienda nueva, se observa una tendencia a la baja desde fines del año 2020, exceptuando por Bogotá que muestra una expansión en ascenso comparada con años anteriores.

Para la vivienda usada, al analizar las ciudades principales del país, se observa una disminución en los precios, que para el caso de Medellín se viene presentando desde antes de la pandemia. Sin embargo, en los últimos meses se observa para Bogotá y Cali una tasa de crecimiento después de una alta variación, lo cual quiere decir que el mercado permanece estable.

En el primer trimestre del año 2022 se observa un aumento del 6% en vivienda VIS y un 5% en no VIS en comparación con el año 2021, así como también hubo un aumento en los precios para VIS del 18% y no VIS del 10%. Las unidades de venta disminuyeron, dados los pocos proyectos nuevos en construcción, la mayoría iniciaron ventas en 2021 para entrega en 2023.

Debido al aumento del precio del acero que llegó al 33,47%, se han frenado las nuevas construcciones, así como la entrega de las viviendas compradas sobre planos.

El panorama en el sector de bienes raíces en Colombia es de estabilidad y sostenibilidad, vemos a Bogotá como una ciudad en constante expansión hacia sus linderos que tienen proyectos por ejecutarse como la ampliación de la Calle 13 y la obra del Regiotram (Tren de cercanías de occidente) que se empezará en el mes de junio de 2022, que generará una amplia oferta de vivienda nueva y también aumentará la plusvalía de la vivienda usada. De igual manera crecerá el comercio hacia occidente, lo que se cree generará un aumento en la creación de propiedades comerciales.

A pesar de la incertidumbre por las elecciones presidenciales, según las propuestas del presidente electo Gustavo Petro en materia económica, el sector inmobiliario no se verá afectado de manera negativa. Sin embargo la especulación y el temor generalizado por un gobierno de izquierda, puede acarrear la venta masiva de inmuebles a bajo costo, lo cual será aprovechado por distintos inversionistas que verán en esta coyuntura una oportunidad.

Exponentes del Crowdfunding inmobiliario en Colombia

En Colombia hay muy pocas opciones en la actualidad para invertir en Crowdfunding inmobiliario, a continuación, hablaremos de algunas empresas que se han destacado por la fuerza con la que van creciendo en sus proyectos de Crowdfunding inmobiliario:

HABI: De la mano de A2censo, empresa producto de la Bolsa de Valores de Colombia, Habi brinda opciones de inversión en el sector inmobiliario, rompiendo record de participación en minutos.

A2censo es una plataforma de participación colaborativa que reúne a inversionistas con empresas que requieren recursos económicos que buscan financiarse con inversionistas que desean obtener ganancias económicas por su colaboración. Habi ofrece participación en el mercado inmobiliario desde \$200.000.

INVERTI: Esta Fintech aún se encuentra en fase de inicio de puesta en marcha, ya que aún no cuenta con la certificación de funcionamiento por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia. Esta plataforma promete la vinculación de inversionistas a proyectos inmobiliarios mediante un fondo de financiación colaborativa.

LOKL: Esta plataforma de inversión y financiación colectiva, permite invertir desde \$4.000.000. Se denomina como un espacio de propiedad colaborativa que permite invertir en finca raíz de forma fácil y asequible con una rentabilidad anual de entre 10% y 15%. Trabajan con desarrolladores expertos

que ya han tenido éxitos en proyectos anteriores. Estos proyectos ya deben tener un 50% de financiación garantizado por entidades sólidas tales como entidades bancarias. El otro 50% será financiado por los inversionistas interesados en adquirir derechos económicos por determinado proyecto.

INMOBO: Esta es una Starup colombiana compra y vende inmuebles con recursos propios y del Fondo de Capital Privado Tech-O que está vigilado por la Superintendencia Financiera. Esta empresa facilita los procesos de compra, remodelación y venta de propiedades en tiempos relativamente cortos.

IMOBLO: Es una plataforma online de inversión colaborativa en bienes raíces que permite la intermediación entre constructores e inversores interesados en adquirir un porcentaje de un apartamento en fase de planos. Cuando se vende el apartamento en su totalidad, se le devuelve al inversionista su capital más la rentabilidad de un 10%EA proyectado. En esta plataforma se puede participar desde \$5.000.000.

Al hacer la presente investigación encontramos que en nuestro país no hay suficientes empresas que ofrezcan mecanismos de inversión inmobiliaria que sean confiables, prácticas en su operación y asequibles para los pequeños inversores. Además de las anteriores empresas que empiezan a crecer y a ser un hito en Colombia, también encontramos otras alternativas más tradicionales y con una historia financiera que da credibilidad y tranquilidad como son los fondos inmobiliarios, que son administrados por expertos en ese mercado como las sociedades comisionistas de bolsa y las fiduciarias.

FONDOS INMOBILIARIOS: Las inversiones en fondos inmobiliarios son de renta variable. La renta año a año ha estado alrededor de un 6%, más la rentabilidad por valorización que ha estado en los últimos años cerca del 4%, lo cual nos da un rango de rentabilidad total de entre un 8% y un 12%EF. Hay fondos sólidos de baja volatilidad en los que se puede invertir en Colombia como son

SiRenta de Acciones y Valores, PEI e Inmoval de Credicorp Capital. Las siguientes con las características principales de los anteriores fondos:

FONDO	INVERSION MINIMA	% RENTABILIDAD	TIPO DE FONDO	PLAZO	RIESGO
SIRENTA	\$ 5.000.000	12,5%	CERRADO	LARGO PLAZO	MODERADO
PEI	\$ 10.700.000	10,0%	CERRADO	LARGO PLAZO	MODERADO
INMOVAL	\$ 10.000.000	15,0%	CERRADO	LARGO PLAZO	MODERADO

Tabla 3. Comparativo Inversiones de fondos inmobiliarios de renta variables (Tabla Propia)

DERECHOS FIDUCIARIOS: Esta modalidad consiste en invertir en proyectos inmobiliarios en desarrollo para posteriormente venderlos por un mayor valor obteniendo así una utilidad. Esta actividad se realiza a través de los llamados fideicomisos que son administrados por entidades fiduciarias.

CAPITULO III

Nuestro modelo de negocio

Nuestro proyecto se basa en la búsqueda de generación de riqueza a través de la inversión en bienes raíces, no sólo para los accionistas si no para los inversores que quieran participar en nuestra compañía y se ocasione un ganar-ganar donde ambas partes crezcan patrimonialmente para tener una eficiencia de los recursos y una mejora exponencial en la calidad de vida.

No sólo a través de la inversión sino también de la cultura del ahorro con un fin definido, queremos dar a conocer las herramientas y pasos necesarios para la consecución de metas que para muchos parecen inalcanzables, pero que, de la mano de expertos financieros y mentores, podamos entregar los métodos comprobados para conseguirlo.

Operando el Crowdfunding

Dentro del ecosistema de las Fintech y el Crowdfunding, escogimos trabajar con inversión colaborativa en el mercado de bienes raíces por las razones y ventajas anteriormente expuestas en el presente trabajo.

Impulsaremos una campaña publicitaria pre-operativa que genere expectativa, en la que además de dar un abrebocas de lo que será una inversión inmobiliaria al alcance de todos, también se emitan cápsulas de educación financiera que llamen la atención de muchas personas mediante el uso de redes sociales.

Paralelo a los trámites de constitución de empresa, se realizara el desarrollo de la herramienta principal que nos permitirá llegar masivamente tanto a inversores como desarrolladores, será una aplicación tecnológica que se pueda usar desde un celular, una tablet o un computador, en la que el inversionista pueda visualizar los proyectos disponibles, y pueda realizar todos los trámites contractuales de manera digital, así como también acceder mediante un vínculo a la plataforma de ALIANZA FIDUCIARIA para hacer el pago de los derechos fiduciarios para el Crowdfunding.

Para la ejecución de los proyectos inmobiliarios, se deberá llegar a la totalidad del capital requerido, dinero que resguardará, administrará y posteriormente desembolsará la Fiduciaria. De no llegar al objetivo, los dineros recaudados se devolverán a los inversionistas en su totalidad.

Cuando se inicie el proceso de ejecución, la Fiduciaria desembolsará los recursos con destino a la compra de los inmuebles y a la empresa encargada de las remodelaciones y adecuaciones, o a las empresas desarrolladoras de los proyectos.

Al terminar las obras, se iniciará la fase de venta o arrendamiento de las unidades inmobiliarias, según sea el caso, que se espera no tenga una vacancia mayor a 3 meses. Los costos de la vacancia serán asumidos de manera compartida entre nuestra compañía y los inversionistas.

Finalmente, el proceso de recaudo de los ingresos percibidos por las operaciones, también se hará a través de la Fiduciaria, quien será la responsable de la distribución de las utilidades ya sea de manera mensual para el caso de los arrendamientos, o al término de la venta de un inmueble que para este caso deberá devolver el capital más la rentabilidad obtenida por la enajenación del activo inmobiliario.

La repartición de utilidades se ejecutará en función de la proporción al monto adquirido por el inversionista.

Cada uno de los pasos se plasmará en detalle dentro de los contratos pertinentes, así como las cifras, montos y rentabilidades proyectadas para cada línea de inversión,

Los inversionistas podrán monitorear en tiempo real las variaciones de su rentabilidad, lo cual le permitirá tener una visión amplia de su dinero en el tiempo.

Opción de ahorro

El Plus de nuestro emprendimiento consiste en ofrecer la oportunidad a personas de diversos sectores sociales, de ahorrar un dinero mensualmente dentro de sus posibilidades, resguardado en un fondo privado también administrado por ALIANZA FIDUCIARIA, que genere una rentabilidad

conservadora que oscile de entre un 3% y 4%EA, que le permita al pequeño inversor llegar al mínimo de inversión para ingresar al Crowdfunding inmobiliario en cualquiera de las líneas ofrecidas por nuestra empresa.

En el momento en el que el inversor pasa del fondo de ahorro al fondo inmobiliario, pasará de percibir un ingreso pasivo del 3-4% al 8-12% aproximadamente.

Esta es una meta que pretende llegar a muchas personas que históricamente no tienen la cultura del ahorro dentro de sus prioridades. Queremos que, de la mano de la educación financiera, podamos desmitificar el pensamiento colectivo de que no se puede invertir en bienes raíces sin tener previamente un capital importante.

Es nuestro deseo y deber como financieros, aportar con un grano de arena al cambio de una sociedad como la colombiana que necesita de una transformación en su mentalidad económica y de vida, que desembocará en un cambio de hábitos de consumo y por ende en una mejor condición de vida.

“La riqueza como el árbol, nace de una semilla. La primera moneda que ahorres será la semilla que hará crecer el árbol de tu riqueza. Cuanto antes plantes tu semilla, antes crecerá el árbol, cuanto más fielmente riegues y abones tu árbol, antes te refrescarás satisfecho bajo su sombra”

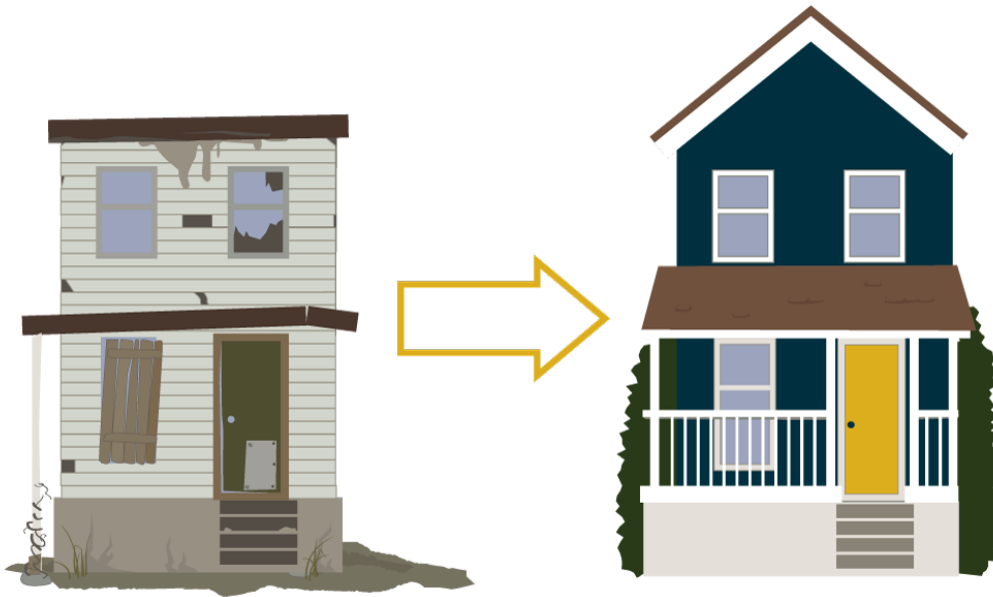
El hombre más rico de Babilonia – George S. Clason

Líneas de inversión

Las líneas a desarrollar dentro de nuestra oferta de inversión son el *Flipping* y el *Coliving*.

FLIPPING: Esta es una práctica originaria de Estados Unidos que consiste básicamente en la compra, remodelación y venta de bienes raíces.

En la realidad esta actividad inmobiliaria no es tan simple, ya que de su operación se derivan tareas concretas que se deben realizar de manera óptima e inteligente para evitar fugas de recursos.



La primera actividad y la más importante es la de la compra, el negocio esencialmente radica en hacer una compra inteligente. Una de las recomendaciones de los expertos es comprar la peor casa dentro del mejor vecindario, ya que esta es una de las formas de adquirir un inmueble con un excelente descuento. Sin embargo, también es importante contratar un servicio de peritaje que evite sorpresas desfavorables para el negocio.

La siguiente actividad después de la compra, es la de la remodelación y puesta en marcha de la propiedad. Para esto se deberá contar con profesionales idóneos y confiables que se comprometan a cumplir con las mejoras esperadas dentro de los tiempos establecidos y con los recursos asignados.

En muchas ocasiones, inversionistas inexpertos en el sector inmobiliario, contratan personal de bajo costo con el fin de ahorrarse recursos, lo cual en la mayoría de ocasiones genera un aumento en los

costos e incluso pérdidas monetarias importantes. Es por eso que nuestra empresa trabajará con JUSTO PAGO, quien tiene una trayectoria y buen nombre dentro del sector inmobiliario.

Finalmente, la venta del bien inmueble es el desenlace de esta línea de inversión, que también deberá llevarse a cabo de manera inteligente y sin apresurarse a vender sin haber hecho antes los cálculos y proyecciones necesarias para la obtención de la tasa de retorno esperada.

COLIVING: Este modelo de vivienda es prácticamente nuevo en Colombia en su presentación modernizada. Consiste en el arriendo de habitaciones y unidades habitacionales unipersonales, con comodidades tecnológicas y amobladas con un concepto estilizado y futurista orientado a un nicho de mercado de estratos 3 en adelante que se enfoca en profesionales jóvenes, freelancers, creativos, parejas, independiente, o simplemente cualquier persona que quiera vivir en un ambiente con una calidad de vida moderna y elegante.



Esta línea de inversión se divide en proyectos de vivienda usada, que consiste en comprar inmuebles usados y adaptarlos a un Coliving, los cuales deberán estar ubicados estratégicamente para ofrecer a los huéspedes las características anteriormente dichas; y proyectos de construcción de edificios destinados exclusivamente al Coliving.

Para el último, entrarán en juego las empresas de desarrollo inmobiliario con experiencia en este tipo de conceptos modernos, que nos permitan ofrecerle a los huéspedes una experiencia que se distinga de modernidad y comodidad urbana, con acceso a beneficios tales como Gimnasio, Sauna, Bar, Co-working, Wifi, laundry, terraza con BBQ, restaurante, tienda, todo dentro de un mismo edificio.

CAPITULO IV

Planteamiento de modelo Crowdfunding -apartamento Flipping

La empresa Inversiones ABC adquiere un apartamento de 65mts2 por valor de \$ 172.854.000

Se pretende remodelar y colocar a la venta

El costo total de la remodelación será de \$30.000.000 y estará a cargo de una empresa especializada en remodelaciones

El proyecto tendrá unos gastos administrativos estimados de \$33.726.272 mensuales que incluye

GASTOS ASOCIADOS	VALOR
GASTOS NOTARIALES	10.087.500
ADMINISTRACIÓN	1.000.000
PUBLICIDAD	2.000.000
COMISIONES	2.712.614
OTROS	1.000.000
VACANCIA	4.000.000
IMPUESTOS	12.342.396
TOTAL	33.142.510

Tabla 4. Gastos administrativos estimados en modelo flipping (Tabla Propia)

Este proyecto se llevará a cabo por medio de la venta de derechos inmobiliarios con el modelo crowdfunding, cuyo valor individual será de \$5.000.000, que se venderán hasta completar el punto de equilibrio del proyecto

Los derechos inmobiliarios tendrán una contraprestación de 10% sobre cada aporte, y los inversores podrán comprar 1 o más de estos derechos

Se estima que para alcanzar este punto de equilibrio deberemos esperar de 1 a 3 meses, que se realice la remodelación y venta del inmueble. Entre tanto los recursos aportados por los inversionistas serán administrados por la Fiduciaria Alianza

El apartamento tendrá un precio unitario de venta de \$271.261.000

El impuesto sobre la renta es del 35% de las utilidades anuales.

El Préstamo de la inversión inicial del proyecto por valor de \$894,615,752 se financia a dos años.

Se proyecta comprar y vender 4 apartamentos cada año, con la financiación inicial para las compras del primer año, y para el segundo año se reinvertirán los recursos obtenidos en las ventas de los inmuebles.

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
FLUJO OPERATIVO	\$ -	\$ 221.121.075	\$ 206.210.813
INVERSION NETA	\$ -	\$ -	\$ -
FCA con valor residual	\$ -	\$ 221.121.075	\$ 206.210.813
FCL con valor residual	-\$ 894.615.752	\$ 705.278.600	\$ 705.278.600

ENTRADAS

ACTIVOS FIJOS

ACTIVO	VALOR	VIDA UTIL
APARTAMENTOS	691.416.000	0
REMODELACIÓN	120.000.000	0
GASTOS ADMINISTRATIVOS	83.199.752	0

REQUERIMIENTO DE CAPITAL

CUOTAS FIJAS VENCIDAS

VALOR PRESTAMO	894.615.752	
No. CUOTAS	2	
TASA INTERES	10,00%	EA
CUOTA	\$ 515.469.076	

ABONOS CONSTANTES A CAPITAL INT VENCIDO

VALOR PRESTAMO	
No. CUOTAS	
TASA INTERES	
AMLORTIZACION	

INGRESOS

CANTIDADES	4
CRECIMIENTO Q	-
PRECIO DE VENTA	271.261.000
CRECIMIENTO PV	-

COSTOS VARIABLES

COSTO VARIABLE	\$ -
CRECIMIENTO CV	\$ -

COSTOS FIJOS

COSTO FIJO	\$ -
CRECIMIENTO CF	\$ -

INFORMACION ADICIONAL

INFLACION ESTIMADA	9%	
CAPITAL DE TRABAJO	100%	
IMPUESTO DE RENTA	35%	
TASA DE OPORTUNIDAD	18,00%	EA
PERPETUIDAD	0%	

PROCESO**DEPRECIACION**

ACTIVO	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
TERRENO	-	-	-
EDIFICIO	-	-	-
ACABADOS MYR VR EDIFICIO	-	-	-
MUEBLES Y ENCERES	-	-	-
DEPRECIACION TOTAL	\$ -	\$ -	\$ -

AMORTIZACION CUOTA FIJA

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
SALDO	894.615.752	468.608.251	-
INTERES	-	89.461.575	46.860.825
CUOTA	-	515.469.076	515.469.076
AMORTIZACION	-	426.007.501	468.608.251

AMORTIZACION ABONOS CONSTANTES A CAPITAL

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
SALDO	-	-	-
INTERES	-	-	-
CUOTA	-	-	-
AMORTIZACION	-	-	-

GASTO FINANCIERO		\$ 89.461.575	\$ 46.860.825
AMORTIZACION		\$ 426.007.501	\$ 468.608.251

INGRESOS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
CANTIDADES		4	4
PRECIOS	-	271.261.000	271.261.000

VENTAS	-	\$	1.085.044.000	\$	1.085.044.000
--------	---	----	---------------	----	---------------

COSTOS VARIABLES

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
CANTIDADES	-	4	4
CV UNITARIO	-	-	-
CV TOTAL	\$ -	\$ -	\$ -

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
COSTOS FIJOS		\$ -	\$ -

COSTOS TOTALES	-	\$ -	\$ -
-----------------------	---	------	------

CAPITAL DE TRABAJO

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
COSTO TOTAL	-	-	-
NECESIDAD DE CAPITAL W	-	-	-
INVERSION CAPITAL W	\$ -	\$ -	\$ -

COSTO DE CAPITAL

	MONTO	Wi	Ci	Wix Ci
APORTE	-	0%	18,00%	0,00%
INVERSIONISTAS	\$ 894.615.752	100%	6,50%	6,50%
TOTAL	\$ 894.615.752	100%	24.50%	6,50%

SALIDA

FLUJO DE CAJA OPERATIVO

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
VENTAS	-	1.085.044.000	1.085.044.000
COSTO TOTAL	-	-	-
DEPRECIACION	-	-	-
GASTO FINANCIERO (Inversionista)	-	89.461.575	46.860.825
UTILIDAD ANTES DE TX	-	995.582.425	1.038.183.175
PROVISION TX	-	348.453.849	363.364.111
UTILIDAD NETA	-	647.128.576	674.819.064
DEPRECIACION	-	-	-
AMORTIZACION	-	426.007.501	468.608.251
FLUJO DE CAJA OPERATIVO	-	221.121.075	206.210.813

FLUJO NETO DE INVERSION

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
INVERSION FIJA	894.615.752	-	-
INVERSION CAPITAL W	-	-	-
PRESTAMOS	894.615.752	-	-
FLUJO NETO DE INVERSION	\$ -	\$ -	\$ -

FLUJO DE CAJA DEL ACCIONISTA

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
FLUJO DE CAJA OPERATIVO	-	221.121.075	206.210.813
- FLUJO NETO DE INVERSION	-	-	-
FLUJO CAJA ACCIONISTA	\$ -	\$ 221.121.075	\$ 206.210.813

FLUJO DE CAJA LIBRE

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
FLUJO CAJA ACCIONISTA	-	221.121.075	206.210.813
- PRESTAMOS	894.615.752	-	-
+ GASTO FINANCIERO	-	89.461.575	46.860.825
+ AMORTIZACION	-	426.007.501	468.608.251
- AHORRO IMPUESTOS	-	31.311.551	16.401.289
FLUJO DE CAJA LIBRE	-\$ 894.615.752	\$ 705.278.600	\$ 705.278.600

VALOR RESIDUAL

CON PERPETUIDAD	FCL	FCA	CON LIQUIDACION	
+ VALOR DE CONTINUIDAD	10.850.440.000	1.145.615.626	+ RECUP ACT FIJO	94.615.752
+ RECUPERACION CAPITAL W	-	-	+ RECUP CAPITAL W	-
- DEUDAS	-	468.608.251	- DEUDAS	468.608.251
VALOR RESIDUAL	\$ 10.850.440.000	\$ 677.007.375	VALOR RESIDUAL	\$ 426.007.501

EVALUACION DE PROYECTO CON FCA

FCA CON VR	\$ -	\$ 221.121.075	\$ 206.210.813
-------------------	-------------	-----------------------	-----------------------

COSTO DEL APORTE	18,00%
VPN	335.488.137
CAUE	60.387.865
B/C	0
TIR	0,00%
TIRM	0,00%

EVALUACION DE PROYECTO CON FCL			
FCL CON VR	-\$	894.615.752	\$ 705.278.600
			\$ 705.278.600

COSTO DEL APORTE	6,50%
VPN	389.433.100
CAUE	25.313.151
B/C	1,44
TIR	36,56%
TIRM	27,59%

Planteamiento de modelo Crowdfunding -Edificio Coliving

La empresa Inversiones ABC adquiere un terreno de 300mts² por valor de \$500.000.000 con un salvamento del 30%

En este terreno se pueden construir hasta 8 pisos

Se pretende construir un edificio de aparta estudios en el que los pisos 1 y 8 serán destinados a áreas comunes con amenidades para los habitantes del edificio

En los pisos 2 al 7 se construirán 8 aparta estudios por piso de 25mts² cada uno, para un total de 48 unidades de vivienda

El costo total de la construcción será de \$3.500.000.000, y estará a cargo de una empresa constructora especializada en este tipo de edificios

El costo de los acabados de cada aparta estudio será de \$15.000.000, para un total de \$720.000.000

El proyecto tendrá unos gastos administrativos estimados de \$10.000.000 mensuales

La adecuación de las áreas comunes donde se incluye gimnasio, sauna, tienda, cafetería, terraza BBQ, lavandería, entre otros, tendrá un costo total de \$500.000.000

Este proyecto se llevará a cabo por medio de la venta de derechos inmobiliarios con el modelo crowdfunding, cuyo valor individual será de \$5.000.000, que se venderán hasta completar el punto de

equilibrio del proyecto

Los derechos inmobiliarios tendrán una contraprestación de 10% sobre cada aporte, y los inversores podrán comprar 1 o más de estos derechos

Se estima que para alcanzar este punto de equilibrio deberemos esperar de 1 a 2 años para el inicio de la obra. Entre tanto los recursos aportados por los inversionistas serán administrados por la Fiduciaria Alianza

La obra tendrá una duración aproximada de 1 año. Todos los gastos de personal de obra estarán a cargo de la empresa constructora.

Los apartaestudios tendrán un precio unitario de venta de \$230.000.000

El impuesto sobre la renta es del 35% de las utilidades anuales.

ENTRADAS

ACTIVOS FIJOS

ACTIVO	VALOR	VIDA UTIL
TERRENO	500.000.000	-
EDIFICIO	3.500.000.000	20
ACABADOS MYR VR EDIFICIO	720.000.000	20
MUEBLES Y ENCERES	500.000.000	10

REQUERIMIENTO DE CAPITAL

CUOTAS FIJAS VENCIDAS

VALOR PRESTAMO	5.220.000.000	
No. CUOTAS	2	
TASA INTERES	10,00%	EA
CUOTA	3.007.714.285,71	

INGRESOS

CANTIDADES	24
CRECIMIENTO Q	-
PRECIO DE VENTA	\$ 230.000.000
CRECIMIENTO PV	\$ 500.000

COSTOS VARIABLES

COSTO VARIABLE	\$ -
CRECIMIENTO CV	\$ -

COSTOS FIJOS

COSTO FIJO	\$ 120.000.000
CRECIMIENTO CF	\$ 10.000.000

INFORMACION ADICIONAL

INFLACION ESTIMADA	9%	
CAPITAL DE TRABAJO	100%	
IMPO RENTA	35%	
TASA DE OPORTUNIDAD	18,00%	EA
PERPETUIDAD	0%	

PROCESO

DEPRECIACION			
ACTIVO	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
TERRENO	-	-	-
EDIFICIO	-	175.000.000	175.000.000
ACABADOS MYR VR EDIFICIO	-	36.000.000	36.000.000
MUEBLES Y ENCERES	-	50.000.000	50.000.000
DEPRECIACION TOTAL	-	261.000.000,00	261.000.000,00

AMORTIZACION CUOTA FIJA			
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
SALDO	5.220.000.000	2.734.285.714	-
INTERES		522.000.000	273.428.571
CUOTA		3.007.714.286	3.007.714.286
AMORTIZACION		2.485.714.286	2.734.285.714

AMORTIZACION ABONOS CONSTANTES A CAPITAL			
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
SALDO	-	-	-
INTERES	-	-	-
CUOTA	-	-	-
AMORTIZACION	-	-	-

GASTO FINANCIERO	-	\$ 522.000.000	\$ 273.428.571
AMORTIZACION	-	\$ 2.485.714.286	\$ 2.734.285.714

INGRESOS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
CANTIDADES		24	24
PRECIOS	-	230.000.000	230.500.000
VENTAS	-	\$ 5.520.000.000	\$ 5.532.000.000

COSTOS VARIABLES

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
CANTIDADES		24	24
CV UNITARIO	-	-	-
CV TOTAL	-	-	-

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
COSTOS FIJOS		20.000.000	130.000.000

COSTOS TOTALES	0	\$ 120.000.000	\$ 130.000.000
-----------------------	----------	-----------------------	-----------------------

CAPITAL DE TRABAJO

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
COSTO TOTAL	-	-	-
NECESIDAD DE CAPITAL W	-	-	-
INVERSION CAPITAL W	\$ -	\$ -	\$ -

COSTO DE CAPITAL

	MONTO	Wi	Ci	Wix Ci
APORTE	-	0%	18,00%	0,00%
INVERSIONISTAS	5.220.000.000	100%	6,50%	6,50%
TOTAL	5.220.000.000	100%	25%	6,50%

SALIDA

FLUJO DE CAJA OPERATIVO

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
VENTAS	-	5.520.000.000	5.532.000.000
COSTO TOTAL	-	120.000.000	130.000.000
DEPRECIACION	-	261.000.000	261.000.000
GASTO FINANCIERO	-	522.000.000	273.428.571
UTILIDAD ANTES DE TX	-	4.617.000.000	4.867.571.429

PROVISION TX	-	1.615.950.000	1.703.650.000
UTILIDAD NETA	-	3.001.050.000	3.163.921.429
DEPRECIACION	-	261.000.000	261.000.000
AMORTIZACION	-	2.485.714.286	2.734.285.714
FLUJO DE CAJA OPERATIVO	\$ -	\$ 776.335.714	\$ 690.635.714

FLUJO NETO DE INVERSION			
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
INVERSION FIJA	5.220.000.000	-	-
INVERSION CAPITAL W	-	-	-
PRESTAMOS	5.220.000.000	-	-
FLUJO NETO DE INVERSION	\$ -	\$ -	\$ -

FLUJO DE CAJA DEL ACCIONISTA			
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
FLUJO DE CAJA OPERATIVO	-	776.335.714	690.635.714
- FLUJO NETO DE INVERSION	-	-	-
FLUJO CAJA ACCIONISTA	\$ -	\$ 776.335.714	\$ 690.635.714

FLUJO DE CAJA LIBRE			
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
FLUJO CAJA ACCIONISTA	-	776.335.714	690.635.714
- PRESTAMOS	5.220.000.000	-	-
+ GASTO FINANCIERO	-	522.000.000	273.428.571
+ AMORTIZACION	-	2.485.714.286	2.734.285.714
- AHORRO IMPUESTOS	-	182.700.000	95.700.000
FLUJO DE CAJA LIBRE	-\$ 5.220.000.000	\$ 3.601.350.000	\$3.602.650.000

VALOR RESIDUAL				
CON PERPETUIDAD	FCL	FCA	CON LIQUIDACION	
+ VALOR DE CONTINUIDAD	55.425.384.615	3.836.865.079	+ RECUP ACT FIJO	4.698.000.000
+ RECUPERACION CAPITAL W	-	-	+ RECUP CAPITAL W	-
- DEUDAS	-	2.734.285.714	- DEUDAS	2.734.285.714
VALOR RESIDUAL	-\$ 55.425.384.615	\$ 1.102.579.365	VALOR RESIDUAL	\$ 1.963.714.286

EVALUACION DE PROYECTO CON FCA			
FCA CON VR	\$ -	\$ 76.335.714	\$ 690.635.714

EVALUACION DE PROYECTO CON FCL			
FCL CON VR	-\$ 5.220.000.000	\$ 3.601.350.000	\$ 3.602.650.000

COSTO DEL APORTE	6,50%
VPN	1.337.859.111
CAUE	86.960.842
B/C	1,26
TIR	24,45%
TIRM	19,37%

Conclusiones y Recomendaciones

Como consecuencia del desarrollo de este proyecto, descubrimos que tenemos las herramientas idóneas para cumplir con cada uno de los objetivos propuestos.

El resultado de la solución a nuestro primer objetivo, fue el de encontrar una entidad financiera ideal para ser uno de nuestros principales aliados en dar una solución de ahorro e inversión asequible para

cualquier persona. Alianza Fiduciaria es una empresa experta y con gran trayectoria en coaliciones con desarrolladores inmobiliarios, que no sólo presta el servicio de garante de los recursos, sino que además ofrece la posibilidad de brindar un medio de protección del dinero de los ahorradores, frente al creciente aumento de la inflación en Colombia.

El hecho de tener un respaldo confiable con un nombre y un reconocimiento a nivel nacional, les dará a los inversionistas esa tranquilidad y seguridad que les permita dar un salto hacia el camino a la seguridad financiera.

Como segundo objetivo, estudiamos a nuestros competidores y empresas que se dedicaran a actividades similares a la de nuestro proyecto, lo cual nos permitió observar que en nuestro país realmente hay muy poca actividad de financiación colaborativa en cuanto al sector inmobiliario se refiere, sin embargo es un campo que cada vez está tomando más fuerza debido a su alta rentabilidad y al concepto novedoso que se muestra de cara hacia el futuro.

El plus que nuestro proyecto tiene frente a otras empresas de Crowdfunding inmobiliario, es el de la oferta de opción de ahorro con un enfoque de inversión en el sector inmobiliario. En este país para muchas personas es prácticamente imposible poder pagar una cuota inicial para la compra de una vivienda, y ese tan anhelado sueño de tener casa propia se ve minimizado e incluso olvidado con el transcurrir de los años y las malas decisiones financieras que conllevan sólo a gastar y a obtener deudas malas. Sin embargo, la educación financiera es una luz en medio de la oscuridad, y una llave hacia la paz financiera. Es por esto que el principal motor de este proyecto, es el de llevar un mensaje de esperanza a quienes no tienen la facilidad de invertir grandes cantidades, pero que quieren un cambio en la calidad de sus vidas, iniciando con poco y con un paso a la vez.

Como conclusión de nuestro objetivo final, podemos decir que el Crowdfunding inmobiliario es un océano azul que no sólo presenta un excelente vehículo de inversión para sus participantes, sino que

además facilita la accesibilidad a sectores sociales que nunca han participado por desinformación, en cualquier tipo de inversión.

Encontramos en nuestro proyecto una perspectiva diferente sobre el mundo de las inversiones, una opción eficaz al momento de disponer de recursos para hacer que el patrimonio crezca. No es un secreto que Colombia es un país en desarrollo, al que le hace falta mucha consciencia e interés por mejorar su calidad de vida, pero como especialistas en Gerencia y Administración Financiera, tenemos la responsabilidad de transmitir conocimientos que le sirvan al crecimiento de nuestra sociedad, que no simplemente nos haga ganar mejores sueldos y sigamos pensando de manera individual, sino que también aportemos a la evolución de otros y al desarrollo de toda una nación.

Por último, quisiéramos recomendar a toda persona a la que llegue este proyecto académico, que no busque la oportunidad perfecta para empezar a crecer y a invertir, cualquier momento es óptimo para comenzar. Un montañista no empieza su recorrido en la cima, esa es sólo su meta, debe empezar a subir poco a poco, un paso a la vez. Habrá pasos más difíciles que otros, pero con el enfoque correcto el camino será parte del propósito de lo que hacemos.

“Cuando te ves obligado a pensar, se expande tu capacidad mental. Y al expandir tu capacidad mental, aumenta tu riqueza” Robert Kiyosaki.

Referencias

La República. (28 de marzo de 2022) Conozca algunas plataformas para invertir en el mercado de vivienda durante 2022 obtenido de <https://www.larepublica.co/finanzas/conozca-algunas-plataformas-para-invertir-en-mercado-inmobiliario-durante-este-ano-3331634>

Habi. (28 de mayo de 2021) ¿Sabías que puedes invertir en finca raíz sin comprar una vivienda? Obtenido de <https://habi.co/blog/crowdfunding-invertir-en-finca-raiz-sin-comprar-vivienda>

Ikiwi. (27 de enero de 2022), Crowdfunding Inmobiliario, obtenido de <https://ikiwi.co/crowdfunding/inmobiliario/>

Inverti. (21 de febrero de 2022) ¿Qué es el crowdfunding inmobiliario?, obtenido de <https://inverti.co/>

Valora Analitik. (21 de enero de 2022), Inversión colaborativa: la tendencia de financiación que se toma Colombia en 2022, obtenido de <https://www.valoraanalitik.com/2022/01/21/inversion-colaborativa-tendencia-financiacion-colombia/>

Fondo Inmobiliario Colombia. (14 de marzo de 2022) Panorama Inmobiliario 2022 obtenido de <https://fondoinmobiliariocolombia.com/panorama-inmobiliario-2022/1794/>

La haus. (11 de noviembre de 2021). El sector inmobiliario en cifras: del 2021 al 2022 obtenido de <https://www.lahaus.com/blog/tendencias-del-mercado/sector-inmobiliario-cifras-2021-2022>

La República. (09 de agosto de 2022). Sector inmobiliario en Bogotá aumentó 8% inventario en los primeros meses del año, obtenido de <https://www.larepublica.co/empresas/sector-inmobiliario-en-bogota-aumento-inventario-8-en-los-primeros-meses-del-ano-3409702>

Portafolio. (16 de febrero de 2022) Cifra del PIB es satisfactoria para las actividades inmobiliarias obtenido de <https://www.portafolio.co/economia/infraestructura/cifra-del-pib-es-satisfactoria-para-las-actividades-inmobiliarias-561798>

Banco de la Republica. (Diciembre 2021), Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR), obtenido de <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr>

Banco de la Republica. (Diciembre 2021), Índice de precios de la vivienda usada (IPVU), obtenido de <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-usada-ipvu>

La Haus. (11 de mayo de 2022), Invertir en bienes raíces: todo lo que debes saber para empezar, obtenido de <https://www.lahaus.com/blog/tips-financieros/guia-invertir-bienes-en-raices-colombia#:~:text=Datos%20sobre%20inversi%C3%B3n%20de%20bienes%20ra%C3%ADces%20en%20Colombia&text=Las%20ventas%20de%20propiedades%20aumentaron,nueva%20con%20respecto%20al%202021>.

Unika Promotora. (diciembre 2021), 3 mitos y 3 realidades al invertir en bienes raíces, obtenido de <https://www.unikapromotora.com/blog/invertir-en-bienes-raices/>

Valora Analitik. (14 de abril de 2022). Cómo los millennials están invirtiendo en bienes raíces con poco dinero, obtenido de <https://www.valoraanalitik.com/2022/04/14/millennials-invirtiendo-bienes-con-poco-dinero/>

Empresarial & Laboral. (Diciembre 2016), inversión inmobiliaria al alcance de todos, obtenido de <https://revistaempresarial.com/industria/asegurador/inversion-inmobiliaria-alcance-todos/>

Academia. 2022. El ABC de la Inversión en Bienes Raíces Los Secretos para Encontrar Ganancias Ocultas que Desconocen la Mayoría de los Inversionistas obtenido de

https://www.academia.edu/43015972/El_ABC_de_la_Inversi%C3%B3n_en_Bienes_Ra%C3%ADces_Los_Secretos_para_Encontrar_Ganancias_Ocultas_que_Desconocen_la_Mayor%3%ADa_de_los_Inversionistas

Fondo Inmobiliario Colombia. (14 de marzo de 2022). Panorama inmobiliario 2022.

Obtenido de <https://fondoinmobiliariocolombia.com/panorama-inmobiliario-2022/1794/>

La haus. (junio de 2022) ¿Comprar un bien raíz sigue siendo una buena inversión?

Obtenido de

https://assets.ctfassets.net/cfexf643femz/3kPVnle73xGQdMHenJsf3/b80055affce819925569a2a5d1e2bf15/eBook_LaHaus_vivienda_en_tiempos_de_incertidumbre.pdf

Dane. (18 de mayo de 2022). Financiación de Vivienda (FIVI) I trimestre de 2022.

Obtenido de

https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/fin_vivienda/bol_FIVI_Itrim22.pdf

Dane. (I Trimestre (2021-2022) Censo de edificaciones (CEED), Obtenido de

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/censo-de-edificaciones>

Mi asesor de tesis. (05 de septiembre de 2019), Cómo redactar el planteamiento del problema paso a paso, obtenido de <https://miasesordetesis.com/como-redactar-el-planteamiento-del-problema-paso-a-paso/>

Blog Cien Cuadras. (18 de mayo de 2022) El año de la reactivación para el sector inmobiliario. Obtenido de <https://www.ciencuadras.com/blog/sala-de-prensa/2022-el-ano-de-la-reactivacion-para-el-sector-inmobiliario>

Blog- Bricksave (18 de mayo de 2022) 5 Estadísticas sobre el Crowdfunding Inmobiliario que harán que inviertas (18 de mayo de 2022) Obtenido de <https://www.bricksave.com/es/noticias/5estadisticas-sobre-crowdfunding-inmobiliario/>

Blog Cien Cuadras. (12 de mayo de 2022) - Evolución de la vivienda en Colombia. ¡Datos que debes saber! Obtenido de <https://www.ciencuadras.com/blog/evolucion-del-mercado-de-vivienda/asi-se-comporto-la-vivienda-en-el-primer-trimestre-de-2022>

Blog El club de la Inversión (diciembre 2021)+1.461,60€ Actualización, obtenido de <https://www.elclubdeinversion.com/actualizacion-diciembre-2021/>

Uniagustiniana. (01 de junio de 2020) Las 10 frases que te impulsarán en posttiempo de COVID – 19 obtenido de <https://emprendimiento.uniagustiniana.edu.co/blog/las-10-frases-que-te-impulsaran-en-posttiempo-de-covid-19>